



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

۱۴۰۱/۰۶/۳۱





| صفحه | فهرست |
|------|---|
| ۴ | ۱) ماهیت کسب و کار |
| ۱۲ | ۲) اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف پروژه‌ها، طرح‌ها و برنامه‌های توسعه |
| ۱۷ | ۳) مهمترین منابع، ریسک و روابط |
| ۲۳ | ۴) نتایج عملیات و چشم انداز |



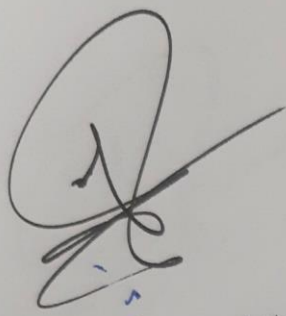
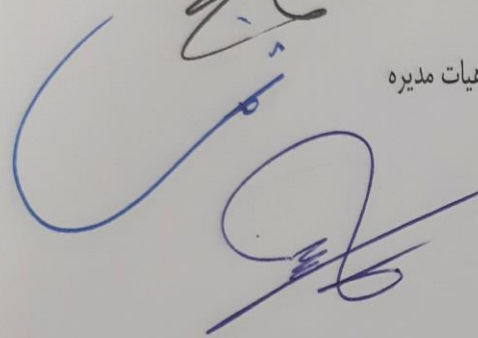
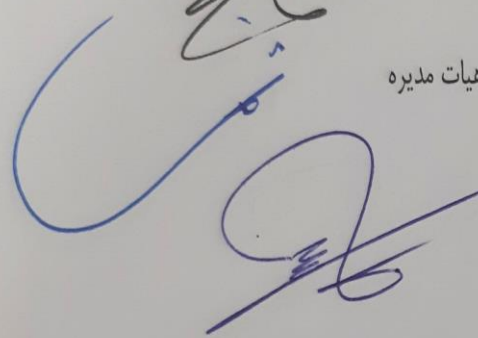

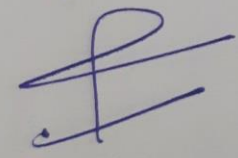
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

در اجرای مفاد ماده ۷ دستور العمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۰۶ ، ۱۳۸۹/۰۶/۲۷ ، ۱۳۹۶/۰۴/۲۸ و ۱۳۹۶/۰۹/۱۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار (ابلاغیه شماره ۱۲۲/۲۹۳۸۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۹ به شماره پیگیری ۳۹۹۹۴۶ در سامانه کدال) ناشر پذیرفته شده در بورس مکلف به افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳ ، ۶ ، ۹ ماهه و سالانه است .

گزارش حاضر مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص تفسیر وضعیت مالی ، عملکرد مالی و جریان های نقدی شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف به عنوان مکمل و متمم صورتهای مالی ارائه می نماید

گزارش تفسیری مدیریت شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) برای دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۳ به تأیید هیئت مدیره رسیده است.

| ردیف | نام و نام خانوادگی | سمت | امضا |
|------|---------------------|----------------------------|---|
| ۱ | مجید غفوری روزبهانی | رئیس هیات مدیره |  |
| ۲ | رامین کرمی | نایب ریس هیات مدیره |  |
| ۳ | علی قربانی | مدیر عامل و عضو هیات مدیره |  |
| ۴ | فرزاد حاتمی برق | عضو هیات مدیره |  |
| ۵ | علی نبی زاده | عضو هیات مدیره |  |



فصل اول:

ماهیت کسب و کار



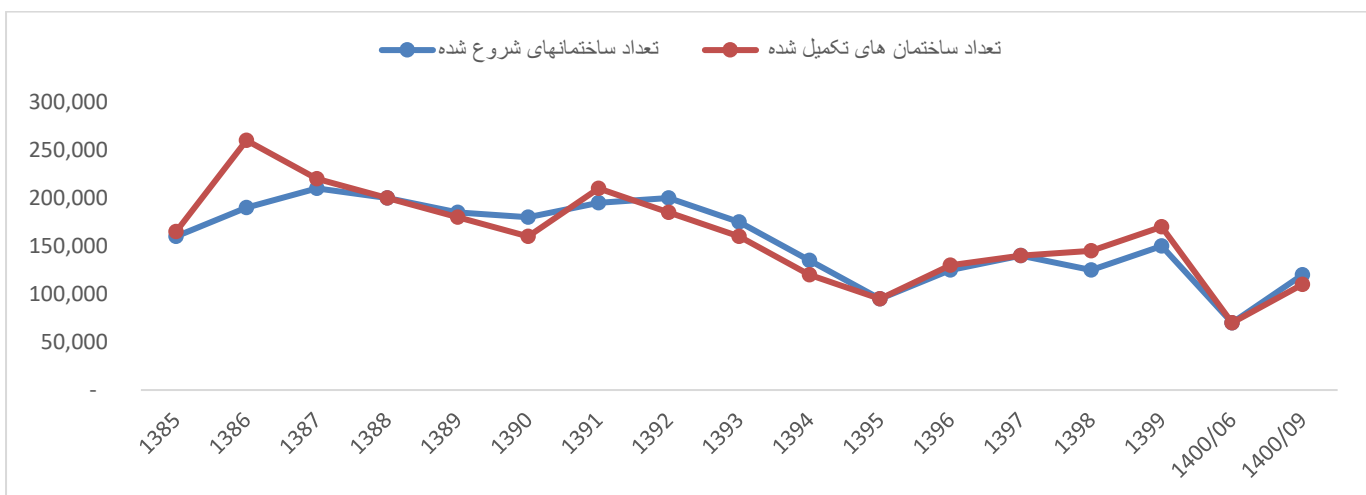
ماهیت کسب و کار

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین 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 آخرین نتایج آمار بانک مرکزی تولید ناخالص داخلی (GDP) به قیمت ثابت سال ۱۳۹۵ ۱۳۹۶۰ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۹۹ به ۱۴۰۵۷۰ هزار میلیارد ریال در سال ۱۴۰۰ افزایش یافته که گویایی رشد ۴.۴ درصدی می‌باشد و سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی ۴ درصد است. ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی سال ۱۴۰۰ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۴۰.۳ درصد افزایش داشته است.

بررسی روند سال‌های گذشته

بازار مسکن و ساختمان طی سال‌های گذشته و به ویژه از سال ۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که در نیمه دوم سال ۹۶ و نیمه اول سال ۹۷ با تغییر پارامترهای اقتصاد کلان کشور، رونق یافت. آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد که روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۹۲ تا سال ۹۵ روند کاهشی داشته است، اما در سال ۹۶ رشد قابل توجهی داشته. آخرین آمار ارائه شده توسط بانک مرکزی نیز نشان می‌دهد در بهار ۱۴۰۱، آمار پروانه‌های صادره در کل کشور افزایش بیش از ۱۷ درصدی نسبت به زمان مشابه سال قبل داشته است.

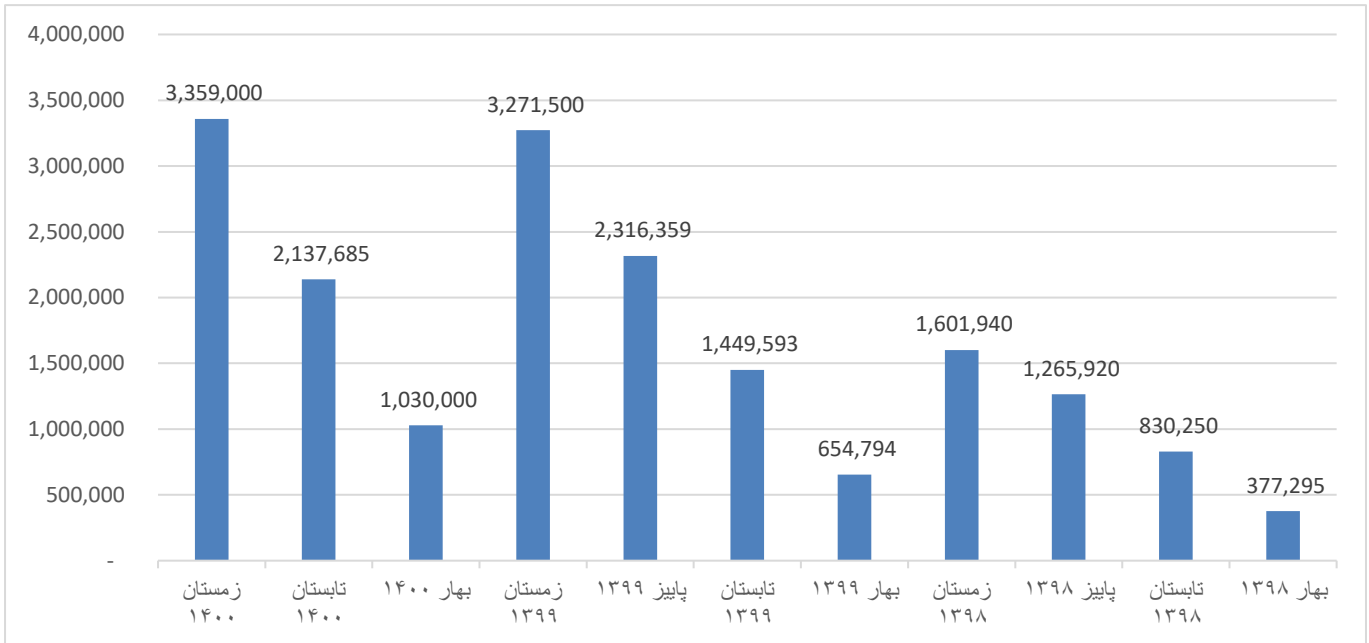


تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف (منبع: بانک مرکزی)

روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی نیز نشان می‌دهد که در سال ۹۸ اقبال سرمایه‌گذاران برای ورود به این صنعت نسبت به سال ۹۷ رشد داشته است. در سال ۱۳۹۹ تداوم رشد قیمت در سال‌های بعدی عاملی جذاب برای سرمایه‌گذاران در این بخش عمل کرده است و در حال تداوم می‌باشد.

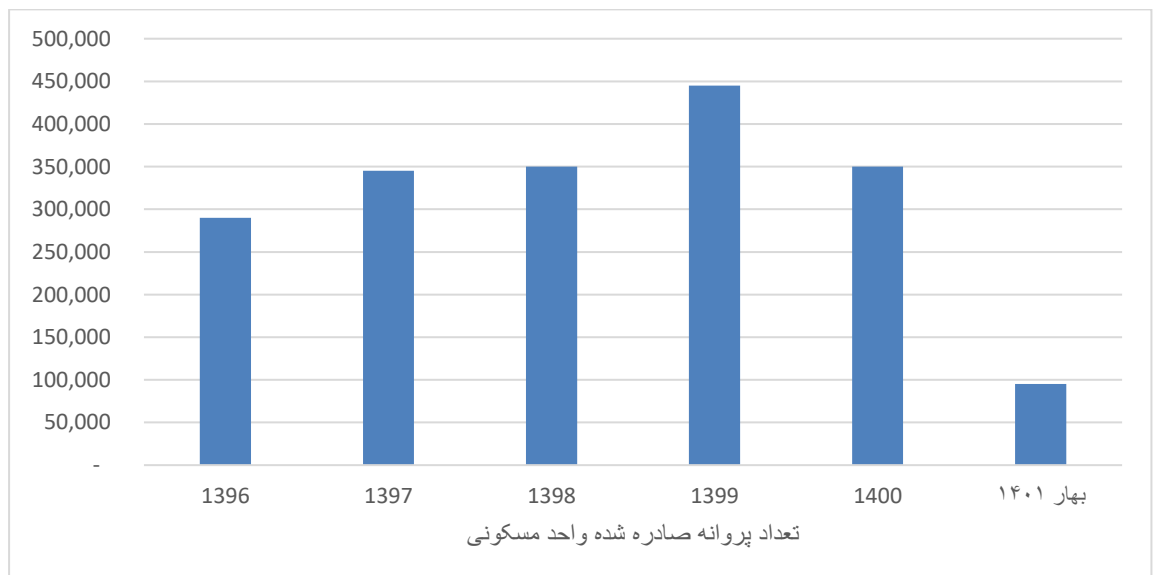


بر اساس آمارهای غیر رسمی، سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان (شامل ساختمانهای مسکونی و غیرمسکونی توسط بخشهای دولتی و غیردولتی) ایران در سال ۱۴۰۰ به رقم ۳.۳۶۰ هزار میلیارد ریال نزدیک شده است که نسبت به سال قبل ۴۳ درصدی افزایش داشته است.



میزان سرمایه‌گذاری مسکن تهران (میلیارد ریال) بخش خصوصی در فعالیتهای ساختمانی در مناطق شهری (منبع: بانک مرکزی)

آمار دیگری که می‌تواند نمایی از بازار را در اختیار بگذارد، آمار تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری‌های کشور جهت احداث ساختمان مسکونی می‌باشد.



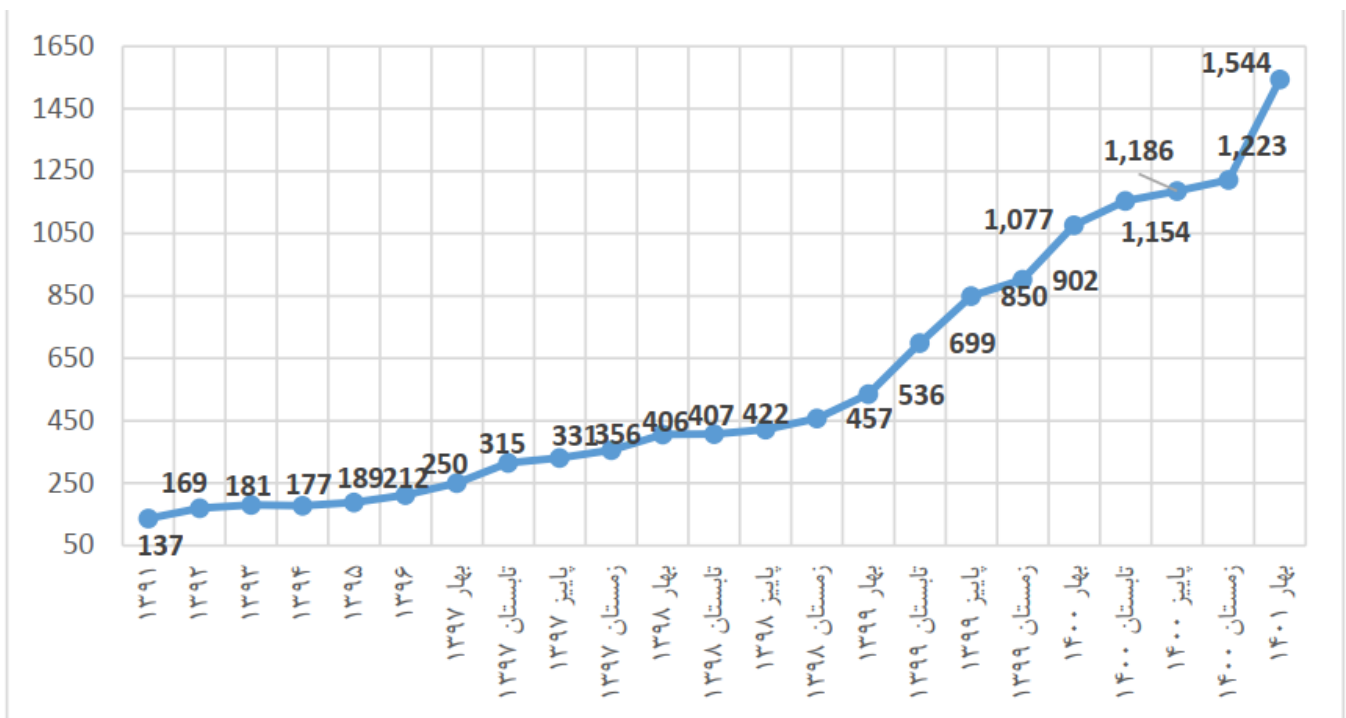
تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره توسط شهرداری‌های کشور (منبع: مرکز آمار ایران)

همان گونه که مشاهده می‌شود، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادره در سال ۱۳۹۹ نسبت به سال قبل از آن روند افزایشی داشته است. این روند در سال ۱۳۹۹ با شیب زیاد ادامه یافته است و در سال ۱۴۰۰ روند کاهشی داشته است. تعداد پروانه‌های صادر شده ۳۱.۵۰۰ واحد بوده است.



تحولات بازار طی ۱۰ سال اخیر

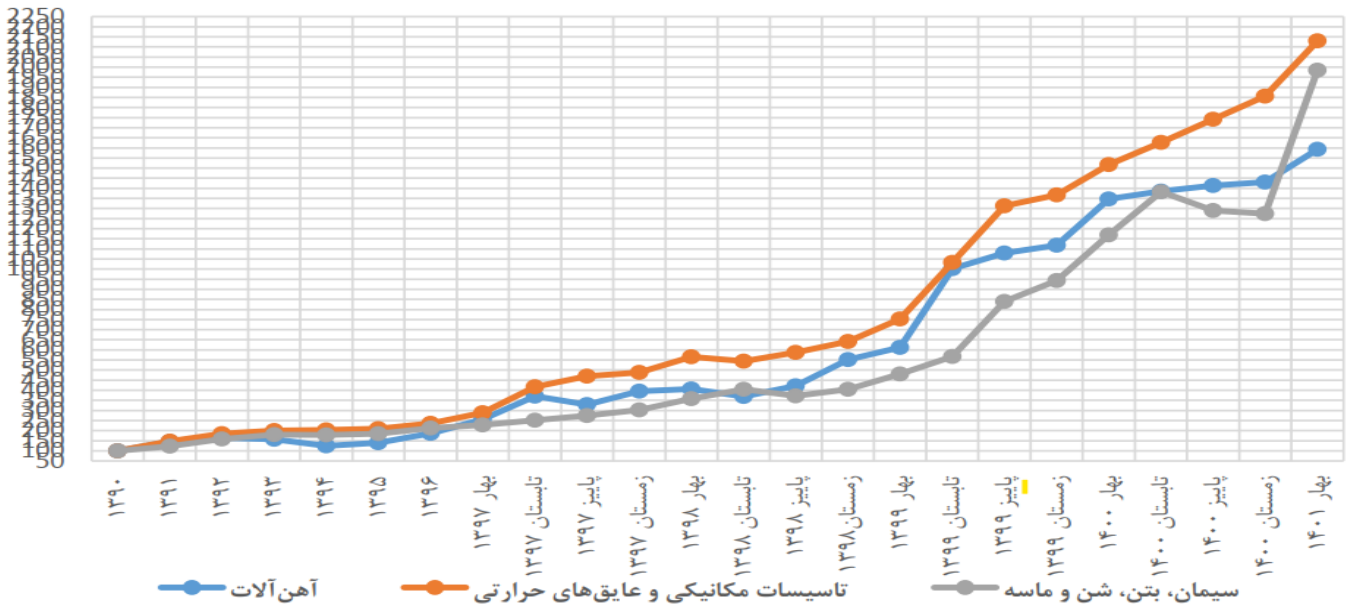
از آذر ماه ۱۳۹۷، همچنان روند رو به رشد نرخ ارز در بازار آزاد به نحوی که بهای هر دلار آمریکا در ۳۰ آذر ۱۳۹۸ حدود ۱۲۹۰.۰۰۰ ریال در ۳۰ آذر ۱۳۹۹ به قیمت ۲۵۴.۰۰۰ ریال رسیده که نشان از رشد بیش از ۱۰۰ درصدی نرخ ارز دارد. از سوی دیگر روند افزایشی نرخ ارز تا زمان کنونی ادامه داشته و به بیش از ۳۵۵.۰۰۰ ریال رسیده است. این تغییر باعث رشد بیش از پیش بهای نهاده‌های ساختمانی در کشور شده است؛ به نحوی که روند شاخص کلی قیمت نهاده‌های ساختمانی به شکل نمودار زیر بوده است. به گزارش صدای بورس در بهار ۱۴۰۱ تورم نقطه به نقطه مصالح ساختمانی معادل ۴۳.۴ درصد بوده است که در مقایسه سال قبل ۳۵.۵ درصد بوده که ۷.۹ درصد افزایش داشته است.



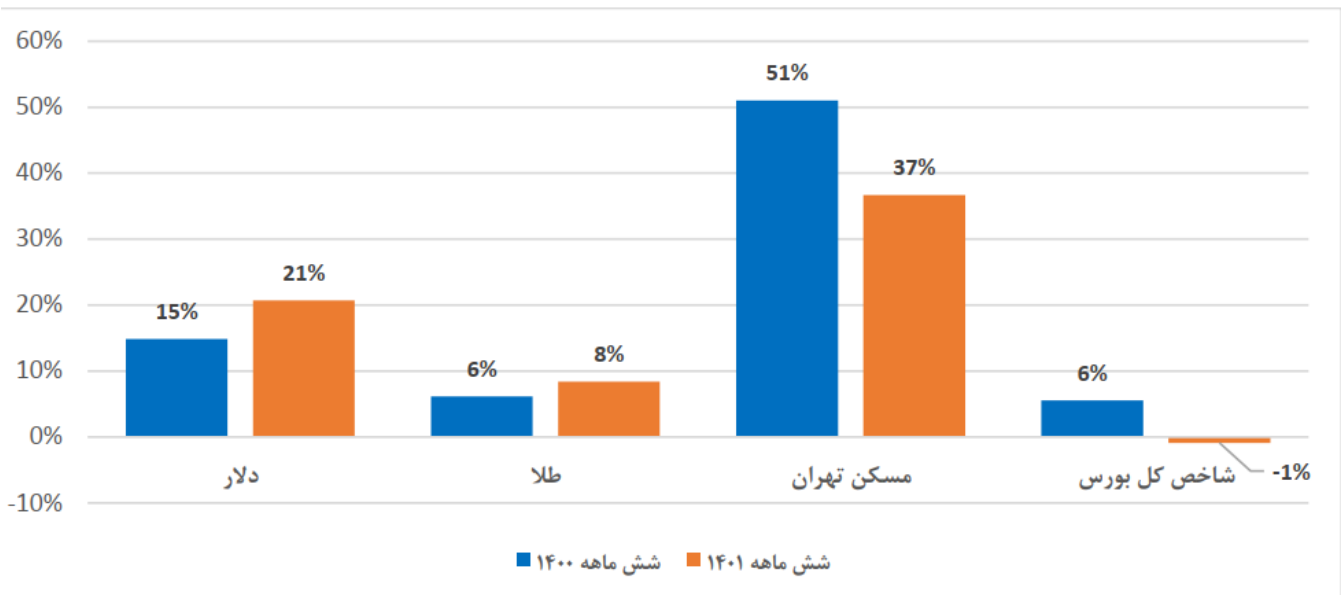
درصد تغییر شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران نسبت به فصل مشابه سال قبل (تورم نقطه به نقطه)



همچنی شاخص بهای آهن آلات ، تاسیسات مکانیکی و عایق حرارتی و نیز سیمان ، بتن، شن و ماسه نیز مطابق نمودار زیر می باشد.



همانگونه که مشاهده می گردد، شاخص بهای نهاده های ساختمانی مسکونی به صورت مستمر در دوره های گذشته در حال رشد بوده است . شاخص های مذکور از بهار و تابستان ۱۳۹۹ با شیب بالایی روند صعودی خود را آغاز نمود. در سال ۱۴۰۰ نیز این روند صعودی برای شاخص ها ادامه یافته است و گاهی شاخص سیمان و بتن نسبت به سایر شاخص ها روندی کند تر را داشته و در سال ۱۴۰۱ تمامی شاخص ها روند صعودی داشته و جو روانی جامعه مبنی بر حفظ رش دارایی ها در مقابل ارز از دلایل بروز افزایش قیمت در بازار های در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ بوده است که کماکمان نیز این چو وجود دارد و در نمودار زیر روند تغییرات بازار های در بازه شش ماه مربوط به سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ را نشان میدهد.



وضعیت معاملات شهر تهران

از آن‌جا که آمار جامعی در خصوص معاملات مسکن در سراسر کشور منتشر نمی‌شود، در حال حاضر قابل استنادترین گزارش منتشر شده، گزارش بانک مرکزی از معاملات مسکن در تهران است. بر اساس آمار منتشر شده، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران در شش ماه نخست سال ۱۴۰۱ به حدود ۵۳ هزار واحد مسکونی رسیده است نسبت به سال قبل حدود ۷۶ درصد رشد داشته است.

| درصد تغییر | | شش ماهه | | | |
|------------|-------|---------|--------|--------|------------------------------------|
| ۱۴۰۱ | ۱۴۰۰ | ۱۴۰۱ | ۱۴۰۰ | ۱۳۹۹ | |
| ۷۶.۱ | -۴۶.۳ | ۵۱۹۴۳ | ۲۹۴۹۳ | ۵۴۹۲۱ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۳۶.۷ | ۵۱.۰ | ۴۱۱۱۵۱ | ۳۰۰۸۵۲ | ۱۹۹۲۰۳ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |

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

همچنین بررسی روند افزایش قیمت نشان می‌دهد که در شهریور ماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۳۰ میلیون ریال بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۱.۱ و ۳۶.۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.



| درصد تغییر شهریور ماه ۱۴۰۱ | | مقطع زمانی | | | |
|----------------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|------------------------------------|
| نسبت به ماه مشابه سال قبل | نسبت به ماه قبل | شهریور ۱۴۰۱ | مرداد ۱۴۰۱ | شهریور ۱۴۰۰ | |
| -۲۲.۵ | -۲۲.۹ | ۶۰۳۳ | ۷۸۲۵ | ۷۷۸۹ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۳۶.۳ | ۱.۱ | ۴۳۲۱۶۹ | ۴۲۷۲۹۹ | ۳۱۷۰۳۴ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |

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

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۷۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

- افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش‌بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاها و خدمات ساختمانی) همانگونه که در سال ۱۴۰۰ منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان گردید، در اوایل سال ۱۴۰۱ با شدت بالا ادامه داشته و پس از یک فروکش به صورت ملایم جریان دارد. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش در بهای نهاده‌های ساختمانی، نشان می‌دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود نداشته و با روند فعلی، پیش‌بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. به نظر می‌رسد تنها راه کاهش بهای فروش آپارتمان در مناطق مرغوب شهرها، کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست‌های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیر منتظره داخلی یا خارجی است.
- با ادامه یافتن محدودیت‌های ناشی از تحریم و نحوه تامین ارز برای واردات، تامین برخی از تجهیزات و تاسیسات در سال پیش رو نیز با چالش روبرو خواهد بود.
- با کم شدن تعداد معاملات در سال ۱۴۰۱ و بالا بودن تورم عمومی، نرخ واقعی افزایش قیمت مسکن منفی بوده و کماکان به علت پایین بودن قدرت خرید کننده واقعی، حجم معاملات پایین خواهد ماند. قدرت خرید مصرف کننده با رشد واقعی اقتصادی به مرور صورت خواهد پذیرفت.
- با افزایش قیمت، ابزارهای تامین مالی سمت تقاضا نیز کم اثر شده‌اند، به گونه‌ای که اگر متراژ مورد درخواست یک زوج متقاضی مسکن یکم را تنها ۵۰ تا ۶۰ متر مربع در نظر بگیریم، با توجه به میانگین قیمت مسکن در تهران، در سال ۱۳۹۶ تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی زوجین می‌توانست حدود ۴۵ درصد مبلغ مورد نیاز خرید خانه را برایشان فراهم نماید؛ در حالی که این میزان با استفاده از تسهیلات ۴۰۰ میلیون تومانی زوجین در سال ۱۴۰۱ از طریق اوراق، حدود ۱۲ درصد از همین میزان را تامین می‌کند.
- بر این اساس، به نظر می‌رسد:
- در صورت ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، افزایش قیمت به میزان کمتر از نرخ تورم عمومی با ضرایب متفاوت در بخش‌های مختلف بازار، محتمل‌ترین سناریو است.



قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر صنعت، شرکت و محیط بیرونی آن

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 پیش‌فروش ساختمان،
- ✓ بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور،
- ✓ ضوابط شهرداری‌ها،
- ✓ و ...

همان‌گونه که در بخش قبلی اشاره گردید، یکی از جنبه‌های بزرگ تقاضا مسکن، مربوط به تقاضای مصرفی می‌باشد که این تقاضا از وضعیت اقتصادی و اجتماعی افراد جامعه تأثیر می‌پذیرد. بنابراین هر قانون و مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی اقشار جامعه تأثیر بگذارد، می‌تواند بر تقاضای این صنعت نیز مؤثر باشد. از جمله این قوانین می‌توان به قانون‌های توسعه پنج ساله و قوانین بودجه کشور اشاره نمود. در کنار قوانین و مقررات، استراتژی‌های دولت نیز می‌تواند بر وضعیت صنعت تأثیر گذاشته و به‌عنوان یک عامل بیرونی محسوب گردد. به‌طور مثال در سنوات گذشته احداث مسکن مهر و همچنین ثبت نام جهت مسکن ملی تأثیر قابل توجهی بر این صنعت گذاشته است. در حال حاضر نیز یکی از استراتژی‌های دولت بازسازی، احیاء و نوسازی بافت فرسوده می‌باشد. در همین راستا ورود به این بخش از صنعت ساختمان در دستور کار گروه سرمایه‌گذاری مسکن قرار گرفته است. در کنار استراتژی‌های دولت، سیاست‌های سیستم بانکی به‌خصوص بانک مسکن به‌عنوان بزرگ‌ترین اعطاء کننده تسهیلات گروه، نقش قابل توجهی بر وضعیت صنعت و شرکت دارد. به‌طور مثال کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن، سقف تسهیلات قابل انتقال در قالب فروش اقساطی و ... عواملی است که تأثیر زیادی بر عرضه و تقاضا در این صنعت دارد. در کنار استراتژی‌های دولت و سیاست‌های بانکی، ضوابط شهرداری‌ها و تغییرات طرح تفصیلی از جمله موارد مؤثر بر این صنعت محسوب می‌گردد.



فصل دوم :

اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت
برای دستیابی به آن و
پروژه‌ها و طرح‌ها و برنامه‌های توسعه



اهداف کلان مدیریت

- مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها (ALM)
- پیگیری و تسریع در وصول حساب‌های دریافتی
- 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
- تعریف پروژه‌های زود بازده

پیش‌بینی چالش‌ها و ریسک‌های پیشرو برای دستیابی به اهداف

- کمبود نقدینگی و هزینه بالای تأمین مالی
- افزایش بهای تمام شده پروژه‌ها به واسطه افزایش قیمت اقلام و مصالح ساخت و ساز
- کاهش سبد درآمدی در زمان افزایش بهای مسکن

استراتژی و سیاست‌های شرکت

- چهار رویکرد اصلی استراتژیک به شرح ذیل برای شرکت در نظر گرفته شده است:
- الف: سرآمدی در کیفیت محصول و سرعت ارائه خدمات
 - ب: توسعه بازار و مشارکت‌های راهبردی
 - ج: نوآوری در تولید و عمل به مسئولیت‌های اجتماعی (ساخت سبز)
 - د: رشد همگانی و خلق سازمان یادگیرنده

مسئولیت‌های اجتماعی و زیست‌محیطی شرکت

- استفاده بهینه انرژی و جلوگیری از اتلاف آن
- عمل به قوانین و مقررات زیست‌محیطی شامل رعایت مباحث مربوط به فضای سبز و درختان

امتیاز شفافیت اطلاعاتی شرکت و راهبردهای بهبود آن

در خصوص امتیاز به موقع بودن، شرکت تلاش دارد تا کلیه موارد مورد نیاز مندرج در دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار را به موقع منتشر نماید.



پروژه های در دست اجرا

(۱) پروژه مسکونی و تجاری مرکز شهر اندیشه :

| درصد تکمیل | برآورد مخارج تکمیل | مبلغ برآورد اولیه | برآورد زمان تکمیل | متراژ قابل فروش | تعداد واحدهای سهم شرکت | تعداد کل واحدها | لیست پروژه ها |
|------------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| درصد | میلیون ریال | میلیون ریال | تاریخ | مترمربع | دستگاه | دستگاه | |
| ۵۷ | ۱.۷۵۵.۷۹۲ | ۳.۹۱۰.۹۵۳ | ۱۴۰۲/۰۵/۱۴ | ۳۴.۹۴۴ | ۳۳۵ | ۴۲۴ | پروژه مرکز شهر اندیشه زون A |
| ۵۲ | ۹۵۲.۱۰۲ | ۱.۹۸۲.۴۴۲ | ۱۴۰۲/۰۴/۱۲ | ۱۴.۱۶۶ | ۱۳۸ | ۱۷۵ | پروژه مرکز شهر اندیشه زون B |
| ۶۴ | ۷۰۲.۳۷۶ | ۱.۷۹۲.۲۸۰ | ۱۴۰۲/۰۳/۰۶ | ۱۵.۵۳۵ | ۱۴۵ | ۱۸۴ | پروژه مرکز شهر اندیشه زون C |
| ۹۸ | ۱۰۷.۴۰۰ | ۹۵۸.۹۶۷ | ۱۴۰۲/۰۵/۱۱ | ۸.۹۱۶ | ۷۸ | ۹۹ | پروژه مرکز شهر اندیشه زون D |
| ۳۸ | ۳۸۸.۶۶۱ | ۶۱۶.۸۷۹ | ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ | ۵.۵۲۲ | ۵۱ | ۶۵ | پروژه مرکز شهر اندیشه تجاری مسکونی E |
| ۴۱ | ۴۳۳.۵۴۹ | ۷۱۸.۷۴۲ | ۱۴۰۲/۰۶/۱۵ | ۵.۸۷۶ | ۵۵ | ۷۰ | پروژه مرکز شهر اندیشه تجاری مسکونی F |
| ۳۹ | ۴۵۸.۵۴۱ | ۷۳۶.۵۴۲ | ۱۴۰۲/۰۸/۰۱ | ۶.۵۱۸ | ۶۰ | ۷۶ | پروژه مرکز شهر اندیشه تجاری مسکونی G |
| ۴۰ | ۴۷۹.۶۸۸ | ۷۸۶.۵۳۰ | ۱۴۰۲/۰۸/۰۲ | ۶.۵۷۳ | ۶۲ | ۷۸ | پروژه مرکز شهر اندیشه تجاری مسکونی H |
| | ۵.۲۷۸.۱۰۹ | ۱۱.۵۰۳.۳۳۵ | | ۹۸.۰۵۰ | ۹۲۴ | | جمع |

- ❖ تعریف پروژه : پروژه مسکونی و تجاری مرکز شهر اندیشه با عقد قرار مشارکت در ساخت با مشارکت شرکت عمران شهراندیشه تعریف گردید که نقش شرکت در این قرارداد سازنده و نقش طرف قرارداد آورنده زمین و پروانه می باشد و در نهایت واحدهای ساخته شده با نسبت ۷۹٪ و ۲۱٪ به ترتیب برای سازنده و مالک زمین و پروانه توزیع خواهد گردید .
- ❖ وضعیت اجرایی پروژه : پروژه تا پایان سال مالی مورد گزارش به پیشرفت فیزیکی مطابق جدول فوق دست یافته است ، در حال حاضر عمده کارهای اجرا شده شامل تجهیز کارگاه ، خاک برداری و اجرای فونداسیون ، اسکلت و تاسیسات می باشد .
- ❖ مقرر گردید با توجه به اینکه پروژه دارای چند پروانه ساخت می باشد ، در صورتهای مالی (مطابق جدول فوق) جهت ردیابی دقیق تر درآمد و بهای تمام شده به همان تعداد پروژه تعریف گردد .



۲) پروژه (پیمانکاری) مسکونی ، تجاری و درمانی نگین شهر ری :

- ❖ محل اجرا : تهران - شهرری - خیابان شهرزاد - چهارراه قدس - نبش کوچه حریر
- ❖ زیربنای کل : ۳۴۶۰۷.۰۹ مترمربع
- ❖ زیربنای مفید مسکونی : ۲۰۵۰۰ مترمربع
- ❖ زیربنای مفید تجاری : ۱۱۲۰ مترمربع
- ❖ زیربنای مفید درمانی : ۴۰۵ مترمربع
- ❖ تعداد واحد مسکونی : ۲۱۵
- ❖ تعداد واحد تجاری : ۱۹
- ❖ تعداد واحد درمانی : ۴
- ❖ تاریخ پایان پروژه : ۱۴۰۱/۰۸/۳۰
- ❖ وضعیت اجرایی پروژه : پروژه تا پایان سال مورد گزارش به پیشرفت فیزیکی کل ۹۹٪ دست یافته است .

۳) پروژه زون C بنفشه :

- ❖ محل اجرا : تهران - فاز ۴ شهرک اندیشه
- ❖ زیربنای کل : ۲۴،۴۳۳ مترمربع
- ❖ زیربنای مفید مسکونی : ۱۷،۹۷۴ مترمربع
- ❖ تعداد واحد مسکونی : ۱۷۵
- ❖ تاریخ پایان پروژه : ۱۴۰۱/۰۸/۳۰

وضعیت اجرای پروژه : ملک موصوف به شهرک بنفشه واقع در فاز ۴ اندیشه و قسمتی از پروژه احداث شده شهرک بنفشه است متراژ زمین حدود ۱۵،۷۵۰ مترمربع می باشد که کل بهای زمین پرداخت شده است. درصد پیشرفت پروژه در حال حاضر حدود ۹۹٪ می باشد .



۴) پروژه شهر آرای یزد :

محل اجرا : شهر یزد

❖ زیربنای کل : ۱۸۶.۷۷۴ مترمربع

❖ زیربنای مفید مسکونی : ۹۶.۳۳۸ مترمربع

❖ زیربنای مفید تجاری : ۶.۳۵۰ متر مربع

❖ تعداد کل واحدها : ۷۹۵ واحد

❖ تاریخ شروع و پایان پروژه : از ۱۳۹۹/۱۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۴/۰۵/۳۱

❖ تعریف پروژه : پروژه مسکونی و تجاری شهر آرای یزد با عقد قرار مشارکت در ساخت با مشارکت سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی تعریف گردید که نقش شرکت در این قرارداد سازنده و نقش طرف قرارداد آورنده زمین و پروانه می باشد و در نهایت واحدهای ساخته شده با نسبت ۷۸٪ و ۲۲٪ به ترتیب برای سازنده و مالک زمین و پروانه توزیع خواهد گردید .

وضعیت اجرایی پروژه : پروژه تا پایان سال مالی مورد گزارش به پیشرفت فیزیکی ۲٪ دست یافته است ، در حال حاضر عمده کارهای در حال اجرا شامل تجهیز کارگاه و خاک برداری می باشد .



فصل سوم:

مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط



منابع مالی در اختیار شرکت

منابع مالی شرکت :

- منابع نقدی در اختیار شرکت که در صورت وضعیت مالی سال مالی مورد گزارش ارائه گردیده است.

- منابع حاصل از تبدیل دارایی های مولد و غیر مولد

منابع غیر مالی شرکت :

- منابع انسانی متخصص
- برند شرکت در صنعت انبوه سازی
- پشتوانه بانک مسکن با توجه به وابستگی غیر مستقیم شرکت به ایشان
- سوابق انبوه سازی در مناطق تهران و اندیشه
- روابط همکاری قبلی شرکت با مجموعه های عمران و شرکت هایی با پتانسیل ساخت و مشارکت

ریسک های عمده شرکت

ریسک در شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران به شکل های زیر مورد شناسایی قرار گرفته است:

۱) ریسک سیستماتیک

- وجود متغیرهای تاثیرگذار بر صنعت ساختمان مانند نوسان نرخ بهره، نرخ ارز، نرخ تورم، نرخ مواد اولیه راهکارها : تهاتر با واحد و خرید عمده
- وجود دوران های رونق و رکود در بازار مسکن، حضور رقبای جدید در بازار، ظهور تکنولوژیهای نوین و ... راهکارها : بازاریابی مستمر ، تسهیل در شرایط فروش ، تهاتر و تبلیغات
- تاثیر تحریم های سیاسی و اقتصادی (محدودیت در تامین مواد و مصالح اولیه و ارتباطات) بر سودآوری شرکت راهکارها : خبره سنجی
- همسو نبودن قوانین و سیاست های ارگان ها و ادارات دولتی مرتبط با صنعت ساختمان در زمینه انبوه سازی
- راهکارها : خبره سنجی و استفاده از کارگزاران متخصص

۲) ریسک غیر سیستماتیک

- امکان سنجی پروژه ها
- راهکارها : تحقیقات منطقه ای جهت تعریف پروژه
- تاخیر پروژه
- راهکارها : تامین نقدینگی از طریق پیش فروش و تسهیلات کم بهره ، پیگیری مستمر اجرا



- ریسک نقدینگی

راهکارها: تسهیل در شرایط فروش، تهاتر و اخذ تسهیلات بصره

- ریسک عدم فروش محصول

راهکارها: بازاریابی مستمر، تسهیل در شرایط فروش، تهاتر و تبلیغات مستمر

چهار نوع استراتژی مقابله با ریسک در شرکت تعریف شده است که شامل: اجتناب از ریسک، کاهش ریسک، انتقال ریسک و پذیرش ریسک می‌باشند. در فرم پروژه‌ها، بخشی برای تعیین ریسک‌های احتمالی آنها در نظر گرفته شده تا مدیر پروژه با لحاظ کردن آنها و اجرای یکی از چهار راهکار فوق، پروژه را مدیریت نماید.

تجزیه و تحلیل کفایت ساختار سرمایه شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ نسبت حقوق صاحبان سهام به جمع دارایی‌های شرکت حدود ۱۹.۴۸٪ است که با توجه به امکان ایجاد سودآوری و همچنین افزایش سرمایه در آینده قابل افزایش خواهد بود.

بدهی‌های شرکت و امکان بازپرداخت آن از سوی شرکت

بدهی‌های شرکت عمدتاً مربوط به تسهیلات گذشته و همچنین تسهیلات جدید مشارکت مدنی بانک مسکن می‌باشد که با تمهیداتی که در جهت استمهال و اخذ تنفس ۶ ماهه با ایشان اندیشیده شد جرایم معوقات بخشیده شده و از مهر ماه سال ۱۳۹۸ در حال بازپرداخت می‌باشد و مقرر گردید از محل پیش فروش واحدهای پروژه‌های جاری تسویه گردد.

سیاست‌های تامین سرمایه

شرکت ثبت افزایش سرمایه خود را در تاریخ ۱۴۰۰/۵/۳۱ از محل تجدید ارزیابی دارایی، مطالبات سهامداران و آورده نقدی به مبلغ ۶۰۰ میلیارد ریال ثبت نمود و در حال حاضر سرمایه ثبتی شرکت ۱.۸۰۰ میلیارد ریال می‌باشد.

دعای حقوقی

دعای حقوقی قابل ذکر، طرح دعوی شرکت همپایه علیه شرکت بابت فسخ قرارداد پیمانکاری است که پیش بینی‌های لازم در این خصوص جهت دفاع از پرونده صورت گرفته و آثار احتمالی آن تا صدور رای دادگاه قابل پیش بینی نمی‌باشد.

همچنین شرکت بابت تسهیلات ماخوذه تسویه شده قبلی خود از بانک کارآفرین با موضوع استرداد اضافه وجوه و خسارت تاخیر در تادیه، علیه بانک کارآفرین طرح دعوی نموده که آثار احتمالی آن تا صدور رای دادگاه قابل پیش بینی نمی‌باشد.

تغییرات در ظرفیت تولید

با تعریف پروژه شهر آرای یزد، سطح زیر ساخت شرکت مطابق با مترآژ مطروحه در مشخصات پروژه افزایش چشمگیری داشته است.



تغییر در الگوی خرید مشتریان ، روش های فروش و حجم تخفیفات

شرکت در تعیین سیاست های فروش واحدها ، مواردی نظیر تطویل اقساط و همچنین امکان استفاده خریداران از تسهیلات با بهره ۱۸٪ را جهت تسهیل شرایط خرید برای مشتریان واحد در نظر گرفته است .

۳) نسبتهای مالی مربوط به وضعیت اعتباری

| ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | شرح محاسبه | شرح نسبت |
|------------|------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| ۰.۷۹ | ۰.۸۰۵ | کل بدهی | نسبت بدهی |
| | | کل دارائی‌ها | |
| ۰.۲۱ | ۰.۱۹۵ | ارزش ویژه (جمع دارائی‌ها-جمع بدهی‌ها) | نسبت مالکانه |
| | | کل دارائی‌ها | |
| ۰.۲۷ | ۰.۲۴ | حقوق صاحبان سهام | نسبت حقوق صاحبان سهام به کل بدهی‌ها |
| | | مجموع بدهی‌ها | |



۴) مشخصات و سوابق اعضای هیات مدیره:

| ردیف | اعضای حقوقی هیات مدیره | نام و نام خانوادگی نماینده شخص حقوقی | سمت | تحصیلات | زمینه های سوابق کاری | تاریخ عضویت | میزان مالکیت در سهام شرکت | عضویت همزمان در هیات مدیره سایر شرکتها | عضویت قبلی در هیات مدیره سایر شرکتها در ۶ سال اخیر |
|------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|--|-------------|---------------------------|--|---|
| ۱ | گروه سرمایه گذاری مسکن | مجید غفوری روزبهانی | رئیس هیات مدیره (غیرموظف) | کارشناسی مدیریت صنعتی | شهردار منطقه ۵ تهران- استاندار کرمانشاه -مدیرعامل شرکت هلدینگ سرمایه گذاری بهساز مشارکتهای ملت- مشاور فنی رئیس دانشگاه علوم پزشکی شهید بهشتی- معاون اموال و دارائیهای سازمان اموال ستاد اجرائی فرمان حضرت امام(ره) | ۱۳۹۷/۰۸/۱۳ | ۹۲۷.۵۴۲.۲۴۰ | - | رئیس هیات مدیره شرکت پردیس |
| ۲ | مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن | رامین کرمی | نایب رییس هیات مدیره (غیرموظف) | دکترای مکانیک | عضو هیات علمی پژوهشگاه صنعت نفت - عضو هیات تحریریه مجله پیام نظام مهندسی-مدیرعامل شرکت طرح و سازه نیک رای | ۱۴۰۰/۰۶/۰۸ | ۱.۴۹۹ | - | عضو هیات مدیره شرکت طرح و سازه نیک رای |
| ۳ | شرکت پویا نوین پارس | علی قربانی | عضو هیات مدیره | کارشناسی ارشد عمران | رئیس نظام مهندسی ساختمان مشگین شهر، مدیر طرح منطقه ویژه اقتصادی ماهشهر، دبیر اجرایی نظام مهندسی | ۱۴۰۱/۰۵/۱۲ | ۱.۹۱۱.۶۵۳ | - | عضو هیات مدیره شرکت تدبیر سازه (از زیر مجموعه های شستا) |
| ۴ | پارس مسکن سامان | فرزاد حاتمی برق | عضو هیات مدیره (غیرموظف) | - | - | ۱۴۰۰/۱۲/۰۸ | ۱۳.۴۹۷ | - | - |
| ۵ | سرمایه گذاری مسکن البرز | علی نبی زاده | عضو هیات مدیره و سرپرست | دکترای عمران | عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی | ۹۷/۱۱/۰۷ | ۲.۳۱۶.۶۷۷ | - | - |



سرمایه انسانی شرکت

میانگین تعداد پرسنل در مقایسه با سال مشابه قبل به شرح زیر می باشد :

| شرح | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ |
|---------------|------------|------------|
| تعداد کارکنان | ۱۰۲ | ۹۳ |

ترکیب نیروی انسانی از لحاظ تحصیلات، سن و جنسیت در تاریخ گزارش به شرح زیر می باشد:

| تعداد | درصد | نوع ترکیب | |
|-------|------|------------------------|-------------|
| ۱۸ | ۱۸ | کارشناسی ارشد و بالاتر | مدرک تحصیلی |
| ۵۲ | ۵۰ | کارشناسی | |
| ۸ | ۸ | کاردانی | |
| ۲۴ | ۲۴ | دیپلم و زیر دیپلم | |
| ۱۰۲ | ۱۰۰ | جمع | |
| ۱۲ | ۱۲ | ۵۰ سال و بالاتر | سن |
| ۶۸ | ۶۶ | بین ۳۵ الی ۵۰ سال | |
| ۲۲ | ۲۲ | کمتر از ۳۵ سال | |
| ۱۰۲ | ۱۰۰ | جمع | |
| ۹۲ | ۹۰ | مرد | جنسیت |
| ۱۰ | ۱۰ | زن | |
| ۱۰۲ | ۱۰۰ | 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 منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱ و تحلیل اجزای آن ارائه شده است. جهت توصیف بهتر ابتدا صورت سود و زیان شرکت ارائه و سپس توضیح تغییرات و اقلام مهم بیان شده است. در ادامه صورت وضعیت مالی و اقلام آن ذکر شده است.

صورت سود و زیان

صورت سود و زیان برخلاف صورت وضعیت مالی که بیانگر وضعیت مالی شرکت در یک مقطع از زمان می‌باشد، 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 ارائه شده است.

صورت سود و زیان:

| درصد تغییرات | عملکرد واقعی | | شرح |
|--------------|--------------|-------------|---------------------------------------|
| | حسابرسی شده | حسابرسی شده | |
| | ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به |
| -۸٪ | ۳.۱۷۱.۵۹۳ | ۳.۲۵۱.۰۲۹ | درآمدهای عملیاتی |
| -۷٪ | (۲.۴۶۲.۱۹۰) | (۲.۶۵۴.۸۸۰) | بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی |
| -۸٪ | ۷۰۹.۴۰۳ | ۵۹۶.۱۴۹ | سود ناخالص |
| ۲۸٪ | (۱۴۰.۶۸۳) | (۱۸۰.۰۷۴) | هزینه های فروش، اداری و عمومی |
| ۱۳۸٪ | ۹.۲۲۷ | ۲۱.۹۶۸ | سایر درآمدها |
| ۶۰۷٪ | (۲۲.۱۱۶) | (۱۵۶.۴۰۵) | سایر هزینه ها |
| -۵۰٪ | ۵۵۵.۸۳۱ | ۲۸۱.۶۳۸ | سود عملیاتی |
| -۱۱٪ | (۲۵۸.۰۶۸) | (۲۲۹.۷۱۰) | هزینه های مالی |
| ۳۷٪ | ۱۱۸.۶۲۶ | ۱۶۲.۵۵۵ | سایر درآمد ها و هزینه های غیر عملیاتی |
| -۴۰٪ | ۴۱۶.۳۸۹ | ۲۱۴.۴۸۳ | سود عملیاتی |
| ۰ | ۰ | (۱۱.۶۸۴) | هزینه مالیات بر درآمد |
| -۴۵٪ | ۴۱۶.۳۸۹ | ۲۰۲.۷۹۹ | سود(زیان) خالص عملیات |
| | | | سود(زیان) پایه هر سهم : |
| -۴۳٪ | ۳۴۷ | ۱۵۱ | سود عملیاتی - ریال |
| -۵۷٪ | (۸۷) | (۳۸) | سود(زیان) غیرعملیاتی - ریال |
| -۴۶٪ | ۲۶۰ | ۱۳۱ | سود(زیان) پایه هر سهم |
| | ۱.۸۰۰.۰۰۰ | ۱.۸۰۰.۰۰۰ | سرمایه |



درآمد و بهای تمام شده عملیاتی

درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده عملیاتی شرکت در طی سال مالی بابت پروژه‌های در جریان ساخت به شرح جدول ذیل می‌باشد.

| ردیف | نام پروژه | درآمد عملیاتی | بهای تمام شده | سود (زیان) ناخالص |
|------|--|---------------|---------------|-------------------|
| ۱ | ۲۵ واحد پروژه نگین شهری | ۱۹.۶۱۰ | ۱۸.۰۲۷ | ۱.۵۸۳ |
| ۲ | پروژه مرکز شهر اندیشه زون A | ۹۰۲.۱۳۵ | ۹۵۴.۷۴۴ | (۵۲.۶۰۹) |
| ۳ | پروژه بنفشه C | ۵۴۶.۰۴۸ | ۳۲۴.۸۶۰ | ۲۲۱.۱۸۸ |
| ۴ | پروژه مرکز شهر اندیشه زون C | ۱.۰۸۹.۱۰۷ | ۶۵۴.۵۴۴ | ۴۳۴.۵۶۲ |
| ۵ | پیمانکاری صندوق زمین و ساختمان نگین شهری | ۳۱۹.۶۶۵ | ۳۱۵.۷۲۳ | ۳.۹۴۱ |
| ۶ | پیمانکاری سپهر اصفهان | ۰ | ۰ | ۰ |
| | جمع کل | ۲.۸۷۶.۵۶۵ | ۲.۲۶۷.۸۹۸ | ۶۰۸.۶۶۷ |

اقداماتی که برای دستیابی به شاخص‌های کلیدی عملکرد انجام گرفته :

۱. هزینه‌های فروش، اداری و عمومی

هزینه‌های فروش، اداری و عمومی عمدتاً شامل هزینه‌های حقوق و دستمزد، استهلاک دارایی‌ها و ... می‌باشد. نظر به افزایش ظرفیت تولید شرکت با توجه به آغاز ساخت پروژه ۱۲۰۰ واحدی مرکز شهر اندیشه و شهر آرای یزد بالطبع افزایش تعداد کارکنان از میانگین ۹۹ نفر به ۱۰۲ نفر، هزینه‌های حقوق، دستمزد و مزایا نسبت به سال مالی قبل افزایش قابل توجهی داشته است. همچنین شرکت جهت انجام امور پرونده‌های حقوقی خود اقدام به عقد قرارداد مشاوره حقوقی نمود که منجر به افزایش هزینه‌های مربوطه گردید.

۲. سایر درآمدها

مبلغ سایر درآمدها بابت سود شناسایی شده در رابطه با پروژه ی بهینه سازی انرژی مجتمع مسکونی بنفشه می باشد.

۳. سایر هزینه‌ها

افزایش قابل توجه سایر هزینه‌های عملیاتی نسبت به سال گذشته بدلیل افزایش هزینه کرد شرکت در پروژه‌های تکمیل و فروخته شده بابت اخذ پایانکار و سایر هزینه‌های مرتبط می باشد.



۴. هزینه های مالی

هزینه مالی مشابه سال مالی گذشته با توجه به شرایط تسهیلات دریافتی هزینه مالی قابل تسری به پروژه ها نبوده و بعنوان هزینه مالی سال مورد گزارش شناسایی گردید. شایان ذکر است با عنایت به آغاز فعالیت پروژه های بنفشه C و مرکز شهر اندیشه برای پیشرفت کار از تسهیلات استفاده می‌گردد که هزینه مالی بعنوان مخارج پروژه شناسایی خواهد شد و انتظار افزایش هزینه مالی متصور نمی باشد.

۵. سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

درآمد های غیر عملیاتی شرکت عمدتاً شامل سرمایه گذاری های کوتاه مدت در صندوق های درآمد ثابت ،اوراق مشارکت اجاره دولت و سود سپرده های کوتاه مدت بوده است .

صورت وضعیت مالی

جهت ارائه دید از وضعیت مالی در بخش صورت وضعیت مالی ، در جداول صفحه بعد، صورت وضعیت مالی شرکت به همراه تحلیل اقلام با اهمیت تشریح و درصد تغییرات هر یک از اقلام نسبت به سال قبل خود ارائه شده است.



صورت وضعیت مالی:

| شرح | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | درصد تغییرات |
|---------------------------------------|------------|------------|--------------|
| دارایی‌ها | | | |
| دارایی‌های غیر جاری | | | |
| دارائی‌های ثابت مشهود | ۴۰۴.۳۹۶ | ۴۱۹.۸۸۱ | -۴٪ |
| سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت | ۱۴۸.۰۷۹ | ۲۴۹.۹۸۵ | -۶۹٪ |
| دریافتنی‌های بلند مدت | ۱.۷۰۸.۹۴۹ | ۱.۵۵۷.۱۶۴ | ۹٪ |
| سایر دارائی‌ها | ۷۲۸.۸۶۷ | ۷۲۱.۶۷۰ | ۱٪ |
| جمع دارایی‌های غیر جاری | ۲.۹۹۰.۲۹۱ | ۲.۹۴۸.۷۰۰ | ۱٪ |
| دارایی‌های جاری | | | |
| پیش‌پرداخت‌ها | ۳۴.۶۲۹ | ۱۱۹.۲۲۵ | -۲۴۴٪ |
| موجودی املاک | ۴.۴۹۲.۲۹۷ | ۲.۷۳۲.۵۸۵ | ۶۴٪ |
| دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها | ۱.۲۲۵.۶۲۸ | ۸۹۶.۶۸۹ | ۲۶٪ |
| سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت | ۸۷.۱۴۶ | ۷۱۹.۴۲۳ | -۷۲۵٪ |
| موجودی نقد | ۲۴.۶۱۴ | ۵۹.۳۶۷ | -۱۴۱٪ |
| جمع دارایی‌های جاری | ۵.۸۶۴.۳۱۴ | ۴.۵۲۷.۲۸۹ | ۲۹٪ |
| جمع دارایی‌ها | ۸.۸۵۴.۶۰۵ | ۷.۴۷۵.۹۸۹ | ۱۸٪ |
| حقوق صاحبان سهام | | | |
| سرمایه | ۱.۸۰۰.۰۰۰ | ۱.۸۰۰.۰۰۰ | ۰ |
| افزایش سرمایه در جریان | ۰ | ۰ | ۰ |
| اندوخته قانونی | ۵۰.۳۳۷ | ۵۰.۳۳۷ | ۰ |
| زیان انباشته | (۴۱.۸۱۷) | (۲۴۴.۶۱۶) | ۱۶۵٪ |
| سهام خزانه | (۴۶.۹۴۶) | (۴.۸۵۲) | ۱۱۰٪ |
| جمع حقوق صاحبان سهام | ۱.۷۶۱.۵۷۴ | ۱.۶۰۰.۸۶۹ | ۱۰٪ |
| بدهی‌ها | | | |
| بدهی‌های غیر جاری | | | |
| تسهیلات مالی بلند مدت | ۴۴۷.۹۹۰ | ۱.۹۵۷.۵۰۰ | -۳۳۷٪ |
| ذخیره مزایای پایان خدمت | ۳۲.۵۳۰ | ۲۲.۸۵۷ | ۳۰٪ |
| جمع بدهی‌های غیر جاری | ۴۸۰.۵۲۰ | ۱.۹۸۰.۳۵۷ | -۳۱۲٪ |
| بدهی‌های جاری | | | |
| پرداختنی تجاری و سایر پرداختنی‌ها | ۱.۳۸۶.۸۰۴ | ۱.۱۶۷.۹۲۷ | ۱۸٪ |
| مالیات پرداختنی | ۴۷.۸۶۵ | ۳۶.۱۸۱ | ۳۲٪ |
| سود سهام پرداختنی | ۱۰.۱۲۴ | ۱۰.۱۵۲ | ۰ |
| تسهیلات مالی | ۳.۱۴۰.۱۲۶ | ۱.۰۵۳.۶۳۳ | ۶۶٪ |
| پیش‌دریافت‌ها | ۲۰.۲۷.۵۹۲ | ۱.۶۲۶.۸۷۰ | ۶٪ |
| جمع بدهی‌های جاری | ۶.۶۱۲.۵۱۱ | ۳.۸۹۴.۷۶۳ | ۶۹٪ |
| جمع بدهی‌ها | ۷.۰۹۳.۰۳۱ | ۵.۸۷۵.۱۲۰ | ۲۰٪ |
| جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام | ۸.۸۵۴.۶۰۵ | ۷.۴۷۵.۹۸۹ | ۱۸٪ |



موجودی املاک

افزایش مانده موجودی مواد و کالا بابت افزایش مصالح خریداری شده مورد نیاز پروژه‌ها و افزایش موجودی املاک به علت افزایش هزینه کرد در پروژه‌های فعال شرکت (جمعا به میزان ۰.۴۲٪) می‌باشد.

دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

افزایش دریافتنی‌های تجاری عمدتاً بدلیل افزایش پیش فروش واحدهای پروژه‌های بنفشه و مرکز شهر اندیشه و بالطبع افزایش حسابها و همچنین اسناد دریافتنی مربوطه می‌باشد که با توجه به شرایط فروش و چکهای اقساط بخشی از مطالبات در سرفصل دریافتنی‌های بلند مدت منعکس گردیده است و عمده افزایش سایر دریافتنی‌ها بابت اعتبار مالیات و عوارض ارزش افزوده پرداختی طی سال می‌باشد.

سرمایه گذاری‌های کوتاه مدت

فروش سرمایه گذاری در صندوق‌های سرمایه گذاری به دلیل تامین وجه مورد نیاز پروژه‌های شرکت منجر به کاهش سرمایه گذاری کوتاه مدت شده است.

پرداختنی تجاری و سایر پرداختنی‌ها

افزایش پرداختنی‌های تجاری عمدتاً بابت افزایش مطالبات تامین کنندگان و پیمانکاران پروژه‌ها (عمدتاً بستانکاری تهاتری شرکت نوین پایدار) و همچنین بدهی بهاء واحدهای خریداری شده طی سال گذشته از صندوق زمین و ساختمان نگین می‌باشد. ضمناً عمده مانده سایر پرداختنی‌ها بابت بدهی به پیمانکاران بابت سپرده حسن انجام کار و سپرده بیمه ایشان می‌باشد.

تسهیلات مالی

در طی دوره تسهیلات اقساطی بانک مسکن در موعد مقرر پرداخت و همچنین تسهیلاتی تحت عنوان مشارکت مدنی بابت پروژه‌های مرکز شهر و بنفشه اخذ گردیده است.

پیش دریافتها

پیش دریافت‌های تغییر قابل توجهی نداشته است.



چشم انداز شرکت

تکمیل و تحویل پروژه خدماتی

به دلیل تغییرات مورد درخواست خریدار در حجم و مشخصات فنی پروژه خدماتی و عدم تامین مالی آن در موعد مقرر توسط بانک توسعه تعاون (خریدار)، پروژه بصورت کامل اجرا نشده و متعاقب آن به دلیل اختلافات فیما بین، مالکیت ملک واقع در خیابان میرداماد به شرکت انتقال نیافته است. در همین راستا حل اختلافات فیما بین در مورد جریمه تاخیر، عوارض و تعداد پارکینگ ها و هزینه های کارهای باقیمانده به هیئت های کارشناسی محول گردیده و متعاقب آن موضوعات مبلغ جریمه تاخیر، عوارض و تعداد پارکینگ ها مشخص شد، لیکن در مورد هزینه های باقیمانده تکمیل پروژه به دلیل اختلاف نظر در مورد نحوه محاسبه سهم هر یک از طرفین از هزینه های باقیمانده همچنان تعیین تکلیف نهایی صورت نگرفته است، لازم به ذکر است از نظر شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران پیشرفت پروژه در قرارداد اولیه و الحاقیه به میزان وجوه دریافتی از بانک توسعه تعاون بوده و مابقی هزینه های اجرایی الحاقیه بر عهده و به هزینه بانک توسعه تعاون می باشد، لذا هیئت مدیره شرکت مصوب نمود در صورتی که در مورد موضوع هزینه های باقیمانده توافقی حاصل نگردد تعیین تکلیف حل اختلافات پروژه خدماتی از طریق مراجع قضایی پیگیری گردد.

پروژه مسکونی بنفشه ۲

باتوجه به پتانسیل موجود در فروش واحد در شهرهای جدید بدلیل قیمت مناسب برای سطوح درآمدی متوسط، شرکت تصمیم به ساخت و اجراء پروژه بنفشه را گرفته که تا تاریخ این گزارش پروژه در مرحله تکمیل می باشد و با توجه به برنامه پیش فروش متناسب با درصد پیشرفت درآمد شناسایی گردید.

پروژه مسکونی تجاری مرکز شهر اندیشه

به منظور افزایش سودآوری و توسعه فعالیت عملیاتی، شرکت اقدام به عقد قرارداد مشارکتی ساخت پروژه مسکونی تجاری مرکز شهر اندیشه با شرکت عمران شهر جدید اندیشه بصورت مشارکتی نمود که زیربنای ناخالص مسکونی پروژه ۱۲۹۸۴۰ مترمربع و زیر بنای مفید ۹۴۴۲۸ متر مربع و همچنین در بخش مختلط تجاری - مسکونی با زیر بنای ناخالص ۴۹۹۶۲ متر مربع و زیر بنای مفید ۱۱۳۵۵ متر مربع با کاربری تجاری و زیر بنای مفید ۲۶۴۵۰ متر مربع با کاربری مسکونی می باشد. قدرالسهم شرکت در این پروژه ۷۹ درصد از فروش و مدت قرارداد ۴۸ ماه شمسی جهت طراحی، اخذ پروانه و اجرا طبق برنامه زمانبندی پیش بینی شده در پیوست قرارداد خواهد بود.

پروژه مسکونی تجاری رفاهی شهرآرای یزد

به منظور افزایش سودآوری و توسعه فعالیت عملیاتی، شرکت اقدام به عقد قرارداد مشارکتی ساخت پروژه مسکونی تجاری رفاهی شهرآرای یزد با سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی، بصورت مشارکتی نمود که زیربنای ناخالص مسکونی پروژه ۱۸۶.۷۷۴ مترمربع و زیر بنای مفید ۹۶.۳۳۸ متر مربع و همچنین در بخش تجاری با زیر بنای مفید ۶.۳۵۰ متر مربع می باشد. قدرالسهم شرکت در این پروژه ۷۸ درصد از فروش و مدت قرارداد ۵۴ ماه شمسی جهت طراحی، اخذ پروانه و اجرا طبق برنامه زمانبندی پیش بینی شده در پیوست قرارداد خواهد بود.



وضعیت مالی شرکت بر اساس نسبت های مالی

| ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | فرمول محاسبه | شرح نسبت |
|--------------------------|------------|--|--------------------------------|
| نسبت های نقدینگی: | | | |
| ۱.۱۶ | ۰.۸۸ | جمع دارائی های جاری | نسبت جاری |
| | | جمع بدهی های جاری | |
| ۰.۴۶ | ۰.۲۰ | (موجودی املاک- دارایی های جاری) | نسبت آتی |
| | | جمع بدهی های جاری | |
| نسبت سودآوری: | | | |
| ۰.۲۶ | ۰.۱۲ | سود قبل از مالیات | نسبت بازده حقوق صاحبان سهام |
| | | ارزش ویژه (جمع دارائیهـا- جمع بدهی ها) | |
| ۰.۰۹ | ۰.۰۴ | (سود)خالص+هزینه بهره مالی) | نسبت بازده دارائیهـا |
| | | کل دارائیهـا | |
| نسبت فعالیت: | | | |
| ۰.۱۳ | ۰.۰۶ | سود خالص | نسبت سود خالص به درآمد عملیاتی |
| | | درآمدهای عملیاتی | |
| ۰.۱۸ | ۰.۰۸ | سود عملیاتی | نسبت بازده درآمد عملیاتی |
| | | درآمدهای عملیاتی | |

وضعیت حقوق و مزایای مدیران اصلی شرکت

| مدت | ناخالص حقوق و مزایای سال مالی (میلیون ریال) | سمت |
|--------|---|----------------------------|
| ۱۲ ماه | ۵.۴۷۹ | مدیریت عامل |
| ۱۲ ماه | ۴.۵۰۱ | معاونت فنی و اجرایی |
| ۱۲ ماه | ۳.۹۹۰ | معاونت مالی و اداری |
| ۶ ماه | ۲.۲۰۵ | معاونت برنامه ریزی و توسعه |



وضعیت عملکرد اجتماعی شرکت

۱. تعهد شرکت نسبت به مسئولیت‌های اجتماعی

صنعت ساختمان نیز مانند هر صنعت دیگر می‌تواند بعنوان عاملی برای تهدید محیط زیست و فضای سبز عمل نماید. یکی از این موارد در صنعت ساختمان از بین بردن فضای سبز و قطع درختان در زمین‌هایی که برای ساخت و ساز در نظر گرفته می‌شود، که بخش بسیار زیادی از آن اجتناب‌ناپذیر است ولی شرکت همیشه سعی نموده علاوه بر پرداخت جرایم، به ازای درختان قطع شده و یا از بین بردن فضای سبز، همان میزان درخت کاشته و در پروژه‌های احداثی خود فضای سبز ایجاد نماید.

۲. بهینه‌سازی مصرف انرژی و موادخام

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 رعایت اصول بهینه‌سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها و مدیریت و بهینه‌سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرائی پروژه‌ها و فعالیت‌های جاری طرح ریزی و اجرا نموده است.

۳. مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان

شرکت در راستای حفظ سلامت و ایمنی کارکنان، ضمن استفاده از مشاور ایمنی جهت کلیه پروژه‌ها و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه‌ها، دستورالعمل حفاظت و ایمنی کارگاه‌های ساختمانی برای نظام‌مندسازی عملیات مربوط به حفاظت و ایمنی کارگاه‌های ساختمانی تدوین و اجرا گردیده است. همچنین دوره‌های آموزشی بسیاری برای فرهنگ سازی بهداشت کارکنان در سطح شرکت و کارگاه‌ها برگزار گردیده و اثربخشی این رویکردها از طریق اندازه‌گیری شاخص‌هایی همچون فراوانی حوادث سالانه مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.