



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸





فهرست	صفحه
❖ ماهیت کسب و کار	۳
❖ اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف	۱۵
❖ مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط	۲۱
❖ نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد	۲۳



در اجرای مفاد ماده ۷ دستور العمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۶/۵/۳ و اصلاحیه‌های مورخ ۱۳۸۸/۴/۶، ۱۳۸۹/۶/۲۷، ۱۳۹۶/۴/۲۸ و ۱۳۹۶/۹/۱۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار (ابلاغیه شماره ۱۲۲/۲۹۳۸۶ مورخ ۱۳۹۶/۹/۲۹ به شماره پیگیری ۳۹۹۹۴۶ در سامانه کدال)، گزارش تفسیری حاضر در خصوص تفسیر وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان های نقدی برای تشریح اهداف و راهبردهای شرکت جهت دستیابی به اهداف، به عنوان مکمل و متمم صورت های مالی ارائه می گردد.

گزارش تفسیری مدیریت شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) طبق "ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت" تهیه شده است.

فصل اول - ماهیت کسب و کار

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویتهای درجه اول دولت ها و سیاست گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخش های اقتصادی به عنوان یکی از بخش های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش های وابسته می شود.

بر اساس آمار بانک مرکزی^۲، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ از ۱,۶۴۸ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۶ به ۱,۶۷۷ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۷ افزایش یافته که گویای رشد ۱,۸ درصدی است. بخش املاک و مستغلات نیز در بهار ۱۳۹۷ به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ در حدود ۵۶ هزار میلیارد ریال تولید ناخالص داخلی داشته که سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور ۳,۷ درصد است.

بخش ساختمان نقش عمده ای در حجم کل سرمایه گذاری کشور دارد. در این رابطه در سال ۱۳۹۶ حدود ۷۳۸ هزار میلیارد ریال توسط بخش خصوصی در ساختمان های مناطق شهری سرمایه گذاری شده است که نسبت به مدت مشابه سال گذشته، ۱۵ درصد رشد داشته است.

با توجه به اینکه بسیاری از اطلاعات و آمارهای تحلیل بازار برای شهر مشهد ارائه نمی گردد، از داده های آماری شهر تهران برای تحلیل بازار استفاده شده است

^۱ Backward and Forward Linkage

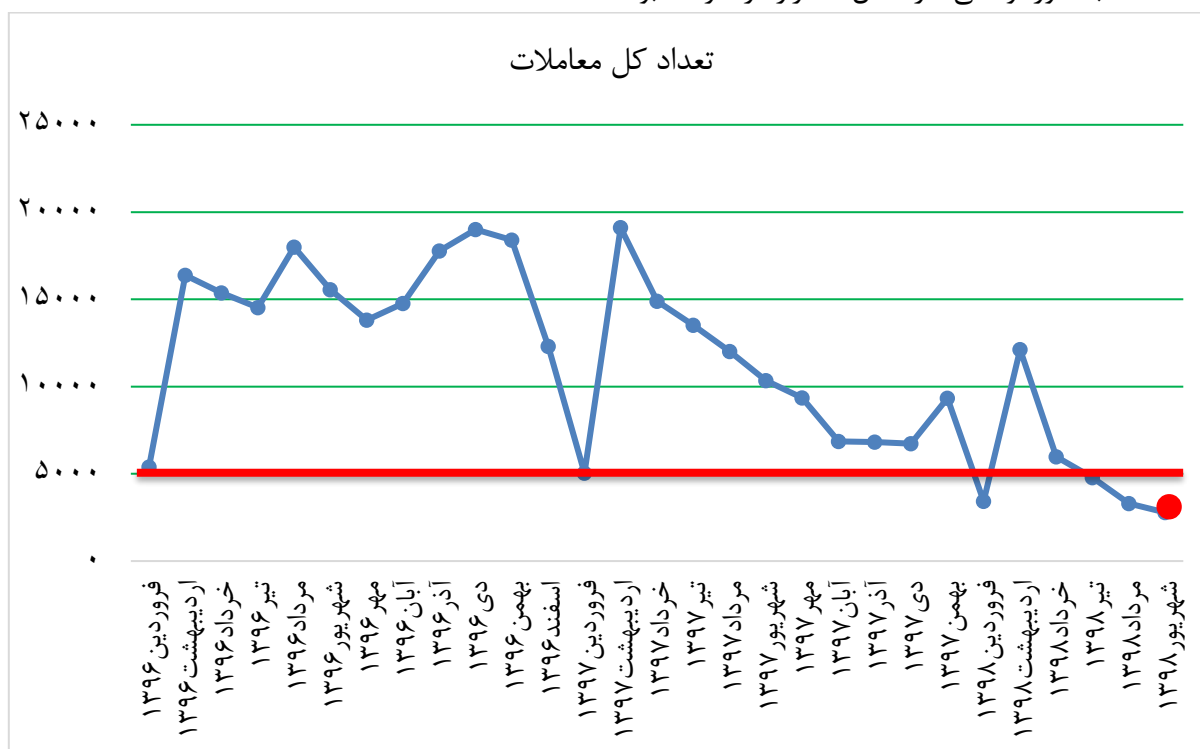
^۲ گزارش تحولات اقتصادی ایران در بخش واقعی بهار ۱۳۹۷، منتشر شده توسط بانک مرکزی



بررسی روند بازار

بازار مسکن و ساختمان طی سالهای گذشته و به ویژه از سال ۱۳۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که این مسأله کسب و کارهای مختلف به ویژه کسب و کارهای مرتبط با صنعت ساختمان و انبوه سازی را تحت تأثیر قرار داده است. این روند رکودی تقریباً تا اوایل سال ۱۳۹۶ ادامه داشت و پس از آن بود که عوامل مختلفی زمین‌ساز رونق معاملاتی و به تبع آن افزایش قیمت‌ها در این بازار شدند. با تصمیم بانک مرکزی مبنی بر کاهش نرخ سود بانکی در نیمه اول سال ۹۶ و آزاد شدن بخش مهمی از نقدینگی موجود در بازار، روند تعداد معاملات مسکن در کشور روند صعودی به خود گرفت و به تبع آن، همزمانی این روند با افزایش نرخ ارز، عدم افزایش قیمت مسکن (متناسب با نرخ تورم عمومی) در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ و نبود میزان مناسب عرضه در بازار، باعث رشد شدید قیمت در سال ۱۳۹۷ گردید.

با ورود به سال ۱۳۹۸، روند صعودی قیمت با روند نزولی تعداد معاملات همراه شده است به نحوی که، در شهریور ماه سال ۱۳۹۸، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران، به ۲۷۸۷ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۵,۳ و ۷۳,۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. این در حالیست که تعداد معاملات انجام شده در مردادماه ۹۸ نسبت به تیرماه ۹۸، ۳۱,۳ درصد کاهش یافته است. بررسی تعداد کل معاملات طی دو سال اخیر نشان می‌دهد، بعد از خرداد ماه سال جاری، تعداد معاملات به طور نوسانی، در کانال ۵ هزار در حرکت بوده است.



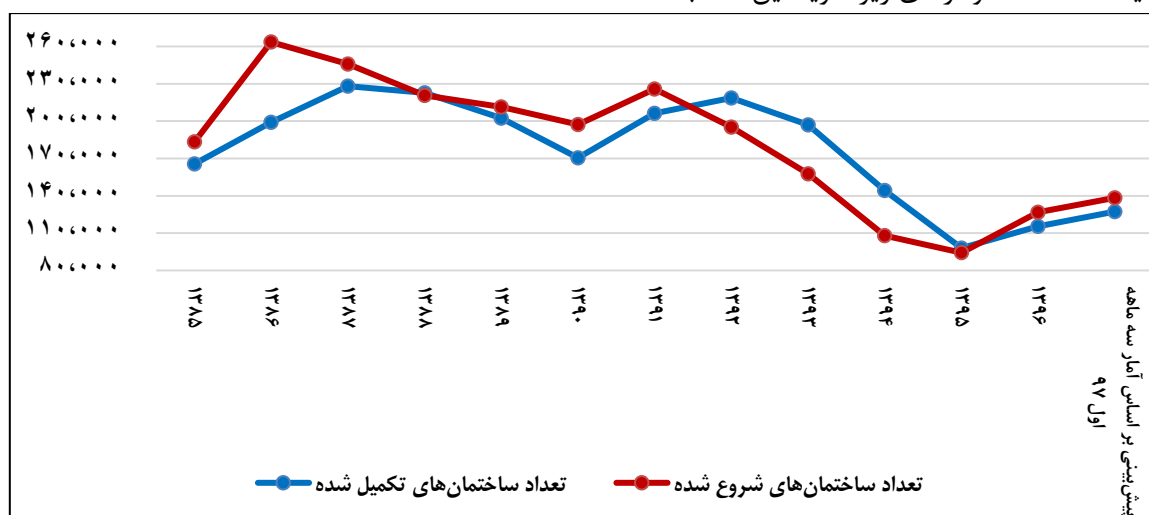
از علل اصلی کاهش تعداد معاملات را می‌توان در قالب موارد زیر جستجو نمود:
کاهش قدرت خرید مردم به دلیل افزایش شدید قیمت‌ها
کاهش احتمال افزایش شدید قیمت‌ها در ماه‌های آتی با توجه به تثبیت نسبی نرخ ارز



به نظر می‌رسد این روند همچنان در حال ادامه است و ممکن است بازار را دچار همان مشکلی کند که در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۵ با آن مواجه بود.

بررسی میزان فعالیت‌های بخش خصوصی در صنعت ساختمان

صنعت ساختمان یکی از خصوصی‌ترین بخش‌های اقتصاد کشور است که همواره نقش بخش خصوصی در آن بسیار پررنگ بوده است. آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد، روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۵ روند کاهشی داشته است (تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف). علی‌رغم پیش‌بینی‌های کارشناسان در مقاطع مختلف زمانی مبنی بر اتمام دوره رکود، دوره مذکور ادامه‌دار گردید، به گونه‌ای که به گواه آمارها، این دوره رکودی، طولانی‌ترین دوره رکود بازار مسکن در ربع قرن اخیر بوده است و شرکت‌های ساختمانی به شدت از این بابت متضرر شدند و همین موضوع نیز منجر به کاهش شدید سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان و نیز واحدهای شروع و تکمیل شده گردیده است که نمودارهای زیر، موید این مطلب است.

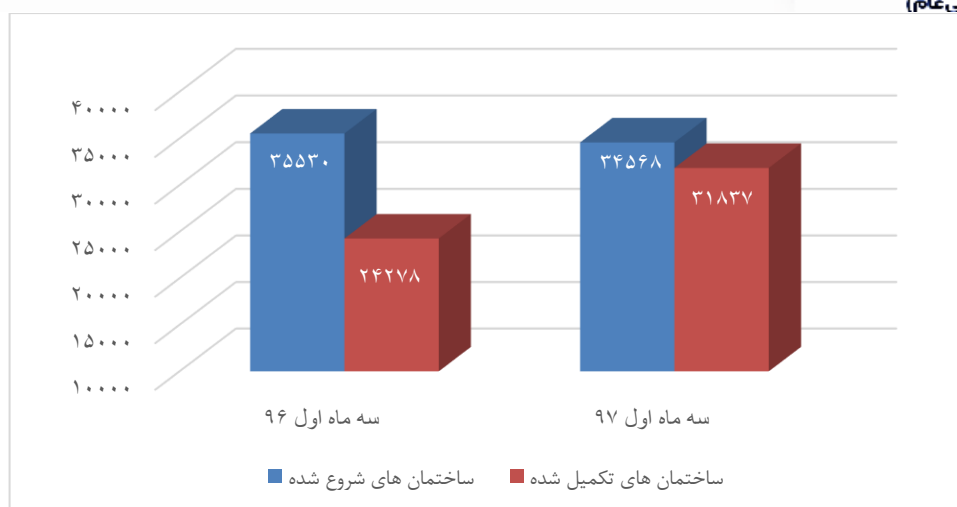


تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف (منبع: بانک مرکزی)

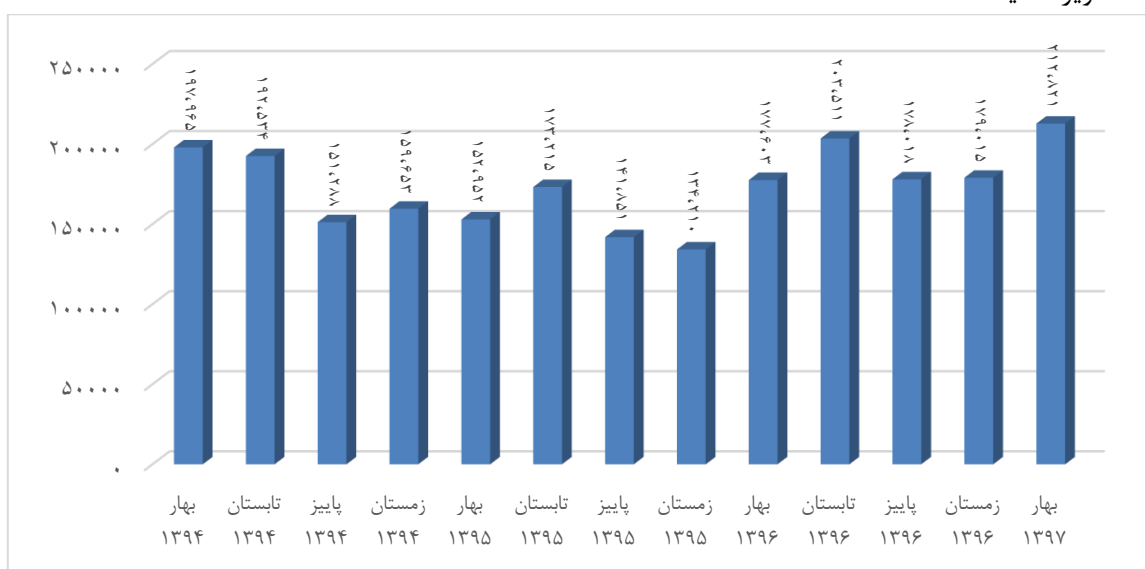
با توجه به این که آمار سه ماهه اول ۹۷ آخرین آمار منتشر شده است، تخمین سال ۹۷ با فرض ادامه روند بهار و با چهار برابر کردن عدد مربوط به فصل بهار ارائه شده است.

آمار بانک مرکزی در خصوص فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف کشور در سال ۱۳۹۶، روند متفاوتی را نشان می‌دهد. آمار نشان می‌دهد در سال ۱۳۹۶ تعداد ۱۱۵,۴۵۱ ساختمان تکمیل شده و تعداد ۱۲۶,۷۷۳ ساختمان نیز شروع به ساخت نموده‌اند که نسبت به تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و شروع به ساخت نموده در ۱۲ ماه سال ۱۳۹۶ نسبت به مدت مشابه سال گذشته به ترتیب رشدی ۹,۸ و ۱۲ درصدی داشته است.

در بهار ۹۷، تعداد ساختمان‌های تکمیل شده رشد قابل توجهی نسبت به مدت مشابه سال قبل داشته است، اما تعداد ساختمان‌های شروع شده روند متفاوتی را نشان می‌دهد و اندکی کاهش داشته است. نمودار زیر مقایسه سه ماهه اول ۹۶ با سه ماهه اول ۹۷ را نمایش می‌دهد.



در چارت ذیل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیتهای ساختمانی نشان داده شده است. در این نمودار میزان سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان بین سال‌های ۱۳۹۴ تا سه ماهه اول سال ۱۳۹۷ به صورت فصلی و بر اساس اطلاعات منتشره توسط بانک مرکزی به تصویر کشیده شده است.



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

میزان سرمایه‌گذاری انجام شده بخش خصوصی در فعالیتهای ساختمانی در مناطق شهری در دوازده ماه سال ۱۳۹۶ مبلغ ۷۳۸,۱۴۷ میلیارد ریال بوده و مقدار سرمایه‌گذاری انجام شده در این بازه زمانی نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد ۲۳ درصدی داشته است. این میزان طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نیز نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۹,۸ درصد افزایش داشته است. در مناطق شهری در دوازده ماه سال ۱۳۹۶ تعداد ۴۰۲,۰۱۹ واحد مسکونی نیز تکمیل شده که نسبت به سال ۱۳۹۵ بیست و سه درصد رشد داشته است.

در خصوص هزینه ساخت نیز همان‌طور که در جدول ذیل نشان داده شده است، هزینه ساخت یک متر مربع بنای مسکونی به طور پیوسته در حال رشد بوده است که در نهایت در سال ۹۶ نسبت به نسبت به سال ۱۳۹۵، رشد ۹ درصدی داشته که نشان‌دهنده افزایش مستمر نرخ تورم نهادهای ساختمان در سال ۱۳۹۶ بوده است. همچنین در سه ماهه نخست سال ۹۷ نیز نسبت به سال ۱۳۹۵، رشد حدود ۲۶ درصدی در هزینه ساخت رخ داده است.

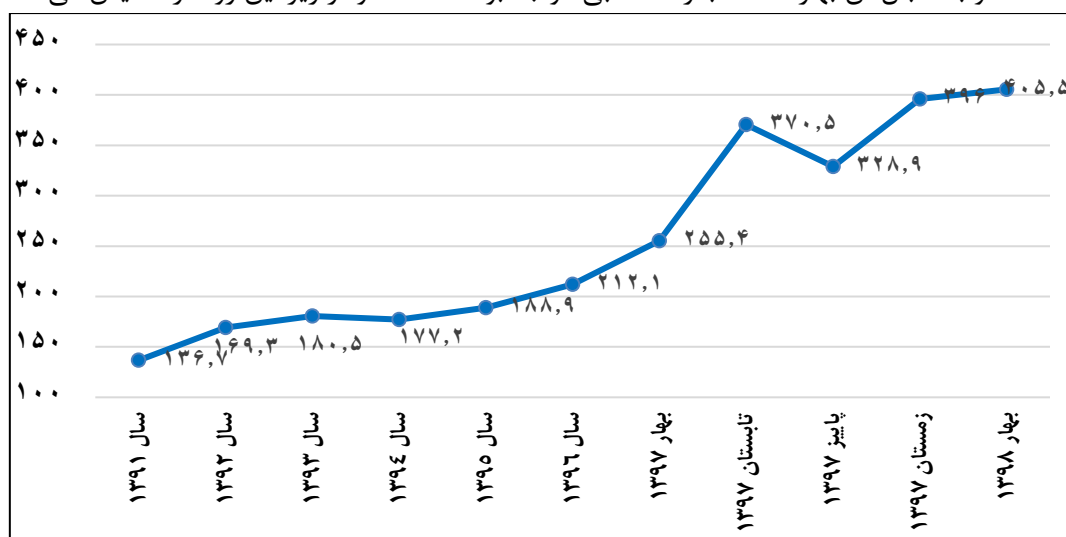


تعداد واحد مسکونی تکمیل شده و قیمت ساخت یک متر مربع بنای مسکونی (منبع: بانک مرکزی)

دوره	تعداد واحد مسکونی تکمیل شده	قیمت ساخت یک متر مربع بنا (ریال)	رشد هزینه ساخت یک متر مربع بنا نسبت به مدت مشابه ۱۳۹۵
سه ماهه نخست ۱۳۹۶	۷۹,۷۳۵	۸,۶۳۹,۹۳۲	۶,۵٪
شش ماهه نخست ۱۳۹۶	۱۸۷,۸۸۰	۸,۸۸۲,۹۹۹	۸٪
نهم ماهه نخست ۱۳۹۶	۲۸۷,۳۶۶	۹,۰۶۶,۸۵۶	۹,۱٪
دوازده ماهه ۱۳۹۶	۴۰۲,۰۱۹	۹,۵۲۵,۶۰۱	۹٪
سه ماهه نخست ۱۳۹۷	۱۰۰,۳۴۴	۱۰,۹۹۷,۹۶۶	۲۶٪

تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۷ تا کنون

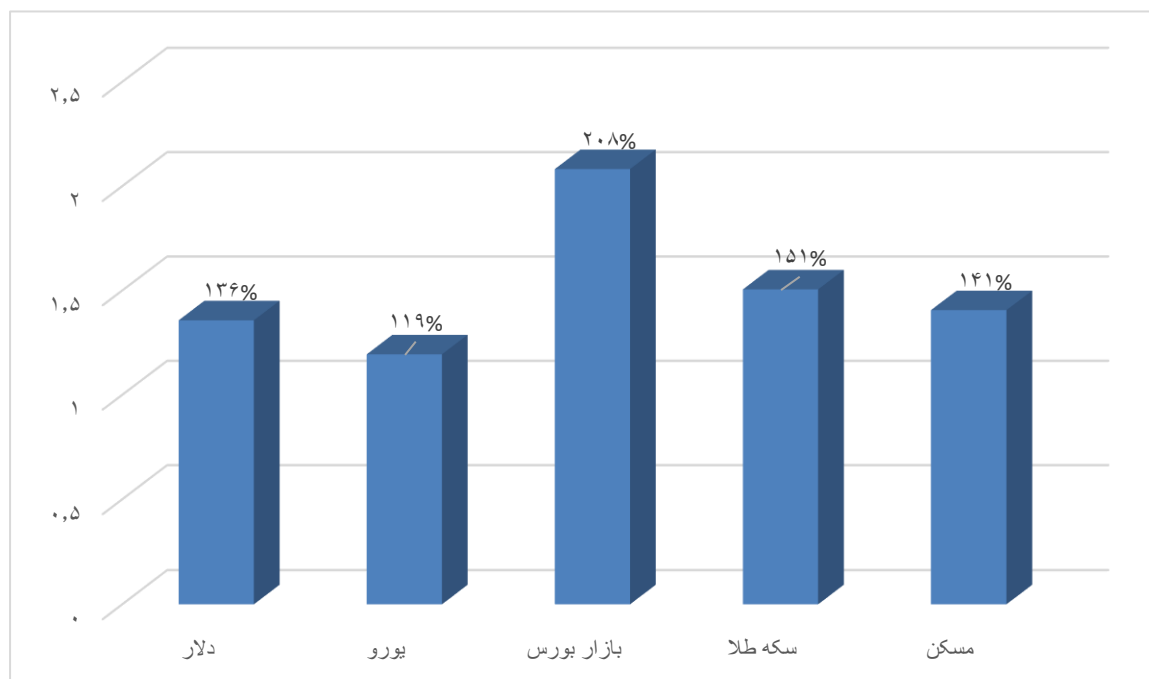
- از ابتدای سال ۱۳۹۷، تحولات قابل توجهی رخ داد که اهم آن به شرح زیر است:
- نرخ دلار آمریکا در بازار آزاد از ۵۱,۰۲۰ ریال در ابتدای سال ۱۳۹۷ به بیش از ۱۴۰,۰۰۰ ریال در ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷ و حدود ۱۳۰,۰۰۰ ریال در اسفند ماه ۱۳۹۷ رسید. این تغییر از یک سو باعث افزایش بهای برخی از نهاده‌های اصلی ساختمان از جمله آهن‌آلات و مصالح وارداتی شد و از سوی دیگر سایر بازارهای موازی نیز به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز»، دچار تورم شد. این دو موضوع منجر به افزایش شدید بهای مسکن در چند ماه گذشته شده است. در حال حاضر و در زمان نگارش این متن، روند نرخ ارز نزولی است؛ اما با اعمال سیاست‌های کنترلی قیمت ارز و سکه همچنان بهای ارز در کانال ۱۱ هزار تومان شده و تقریباً به ثبات رسیده است.
 - افزایش شدید نرخ ارز، باعث افزایش بهای آهن‌آلات ساختمانی شده و شاخص قیمت آهن‌آلات، در بهار ۱۳۹۷ معادل ۷۱,۷ درصد و در تابستان ۹۴,۹ درصد نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد و در پاییز این نرخ کاهش داشته است، اما مجدداً در زمستان ۱۳۹۷ و به دنبال آن بهار ۱۳۹۸ با رشد نسبی مواجه بوده است. نمودار زیر این روند را نمایش می‌دهد.



شاخص قیمت آهن‌آلات از ۱۳۹۱ تا بهار ۱۳۹۸ (منبع: مرکز آمار ایران)



- در همین مدت، سایر بازارهای موازی نیز رونق نسبتاً مناسبی داشته‌اند؛ به نحوی که از سال ۱۳۹۷ تا کنون، بیشترین بازده در میان بازارهای مذکور، مربوط به بازار بورس تهران و سپس مربوط به بازار سکه و طلا بوده است. چارت ذیل نرخ بازده بازارهای موازی را نمایش می‌دهد.



نرخ بازده بازارهای سرمایه‌ای از ابتدای سال ۱۳۹۷ تا ۳۱ شهریور ۹۸

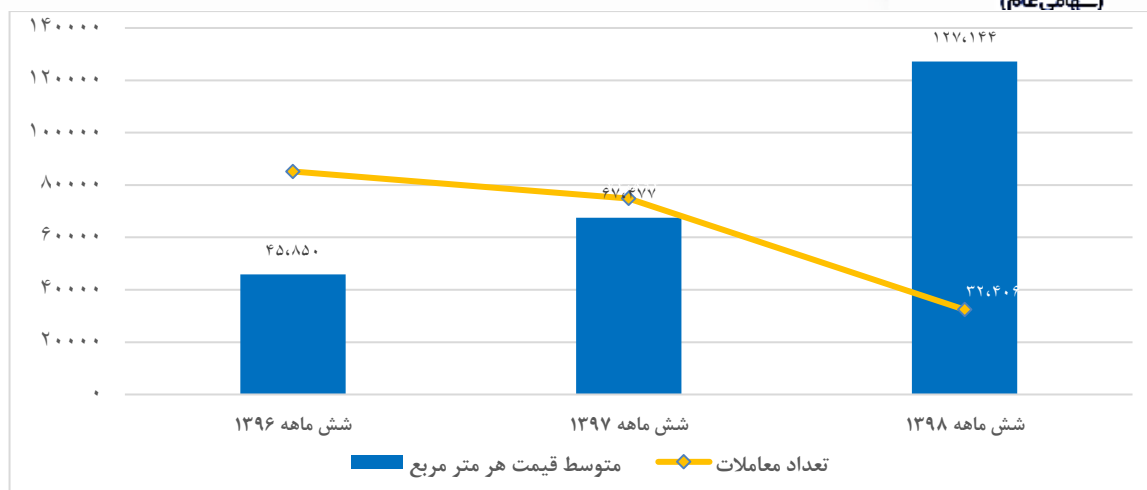
منابع: (بورس: سازمان بورس و اوراق بهادار، مسکن: گزارشات بانک مرکزی، ارز و طلا: صرافی‌های مجاز)

وضعیت معاملات شهر تهران در شهریور ماه ۱۳۹۸

گزارش بانک مرکزی، در شهریور ماه ۱۳۹۸ نشان می‌دهد که در این ماه، میزان معاملات نسبت به مدت مشابه سال گذشته، حدود ۷۳ درصد کاهش یافته است. جدول ذیل تعداد معاملات و نیز متوسط نرخ بهای معاملاتی تهران در شهریور ماه ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ را نشان می‌دهد. متوسط بهای فروش هر متر مربع واحد مسکونی تهران در شهریور ماه امسال نسبت به مدت مشابه سال قبل، حدود ۵۶/۵ درصد افزایش یافته است. این آمار حکایت از رکود بخش مسکن در ماه‌های اخیر به علت افزایش شدید قیمت‌ها دارد، به طوری که پیش‌بینی می‌شود این روند در ماه‌های آتی نیز ادامه یابد.

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در شهریور ماه ۱۳۹۸ (منبع: بانک مرکزی)

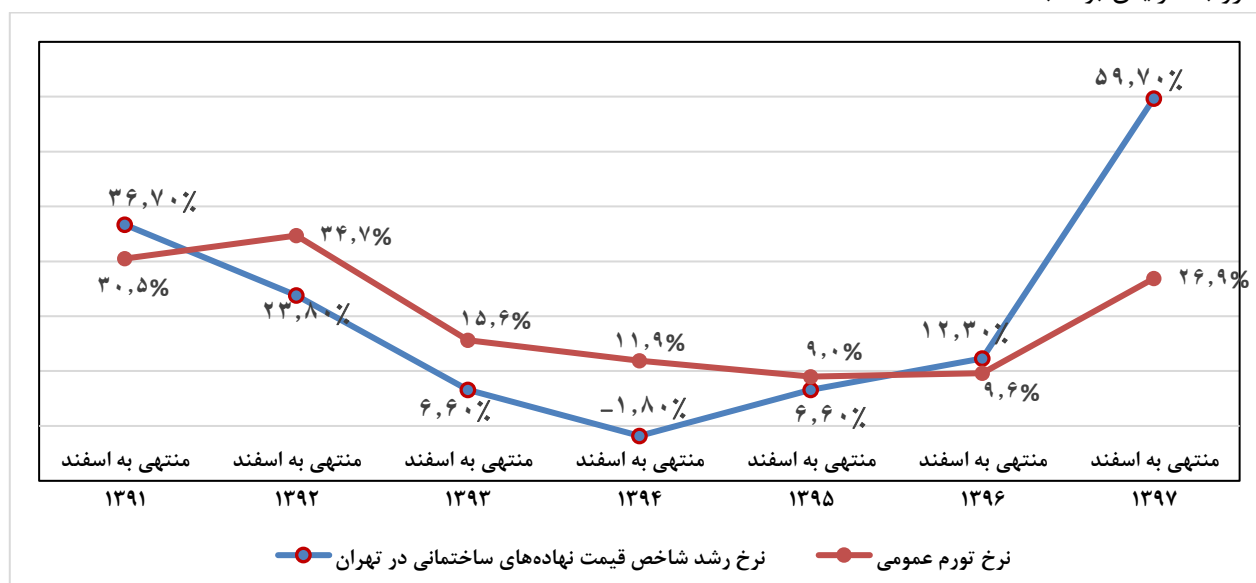
عنوان	مقطع زمانی		درصد تغییر
	شهریور ۱۳۹۷	شهریور ۱۳۹۸	
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۱۰,۳۳۵	۲,۷۸۷	-۷۳٪
متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)	۸۰۹۵۸	۱۲۶۶۷۷	۵۶,۵٪



آمار معاملات واحدهای مسکونی شش ماهه اول سه سال اخیر (منبع: بانک مرکزی)

بررسی تورم مصالح ساختمانی

یکی از مواردی که در مورد تامین کنندگان بایستی مد نظر قرار گیرد، نرخ رشد بهای مصالح ساختمانی است که می‌تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود. نمایه ذیل، شاخص بهای نهاده‌های ساختمانی در تهران و نرخ تورم یک ساله منتهی به اسفند ماه سال ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۷ و شهریور ۱۳۹۸ را نمایش می‌دهد. همان گونه که ملاحظه می‌شود، شاخص بهای نهاده‌های ساختمان مسکونی در تهران به سرعت در حال رشد بوده و به نظر می‌رسد با انتشار آمار سه ماهه سوم سال، این روند همچنان رو به افزایش بوده باشد.



مقایسه تورم نهاده‌های ساختمانی و نرخ تورم عمومی (ماخذ: مرکز آمار ایران و بانک مرکزی)

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



تجهیزات وارداتی) افزایش بسیار زیادی خواهند داشت. شایان ذکر است با به روز شدن نرخ تورم عمومی کشور، این نرخ نیز به نرخ تورم نهاده‌های ساختمانی نزدیک خواهد شد.

جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

با توجه به موارد مطروحه و نیز روند بازار در ماه‌های اخیر، به نظر می‌رسد آینده بازار در ماه‌های آتی تحت تاثیر عوامل زیر قرار گیرد:

➤ تغییرات قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل نوسانات نرخ ارز و نیز تأثیرات آن بر قیمت آهن در بازار، منجر به نوسان بهای تمام شده ساختمان و به تبع آن، قیمت محصولات آتی در دست ساخت خواهد شد. این موضوع ممکن است بر روی سودآوری بخشی از پروژه‌ها تاثیر بگذارد که البته بر اساس اطلاعات منتشر شده، پیش‌بینی بهای تمام شده پروژه‌ها به صورت مستمر به روز آوری می‌شوند.

➤ افزایش قیمت ارز، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل دلار شده و نتیجه آن، افزایش قیمت اعلامی توسط فروشندگان در بازار مسکن شده است. در شرایط فعلی پیش‌بینی می‌شود فروشندگان به راحتی اقدام به کاهش قیمت خود ننمایند. نتیجه این روند، در قالب رکود تورمی در بازار پیش‌بینی می‌شود.

➤ کاهش تعداد آپارتمان‌های نوساز در بازار، عامل مهم دیگری است که بر آینده بازار مسکن تاثیر می‌گذارد. روند نشان داده شده در نمودارهای (تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف)، باعث شده است که در حال حاضر تعداد آپارتمان نوساز عرضه شده (ناشی از کمبود تعداد پروانه‌های ساختمانی در سالیان گذشته) در بازار کم باشد و همین کاهش عرضه بخشی از رشد قیمت آپارتمان را رقم زده است.

➤ با افزایش قیمت‌ها، قدرت خرید مصرف کنندگان کاهش یافته و تسهیلات اعطایی خرید نیز نمی‌توانند در شهرهای بزرگ قدرت خرید مناسبی ایجاد کنند. به همین دلیل نیز بخشی از تقاضای مصرفی در ماه اخیر از بازار خارج شده که نمود آن در کاهش ۷۳ درصدی آمار معاملات در شهریور ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل مشهود است.

بر این اساس، به نظر می‌رسد بازار در مسیر ورود به رکود قرار دارد؛ هر چند احتمال کاهش قیمت بسیار کم بوده و پیش‌بینی می‌شود با افزایش بهای تمام شده (ناشی از طولانی شدن دوره بازگشت سرمایه و افزایش دستمزد نیروی انسانی) حتی شاهد افزایش بیشتر قیمت‌ها نیز باشیم. عملاً به نظر می‌رسد بازار در مسیر قرار گرفتن در رکود تورمی است و وضعیت بازار مشابه سال ۱۳۹۲ خواهد شد. پیش‌بینی کارشناسان این است که این روند از نیمه دوم سال ۱۳۹۸ آغاز شده و بسته به سیاست‌های دولت، می‌تواند حداقل یک سال و حداکثر چند سال ادامه داشته باشد. بر اساس پیش‌بینی اخیر بانک جهانی، ایران در سال آینده از رکود خارج خواهد شد که این موضوع تابع عوامل مختلفی نظیر خروج اتحادیه اروپا از برجام، احتمال مذاکره میان ایران و آمریکا، تحولات منطقه ای نظیر بهبود روابط ایران و عربستان و ... می‌باشد. به نظر می‌رسد در کوتاه‌مدت، تنها یک عامل می‌تواند این روند را تغییر دهد و آن هم «افزایش مجدد نرخ ارز ناشی از فشارهای ایالات متحده آمریکا و تحریم‌های احتمالی این کشور» است که می‌تواند مجدداً بازارهای سرمایه‌ای را فعال ساخته و منجر به ایجاد سفته‌بازی در بازار ملک شود که البته این روند با توجه به قدرت خرید پایین مصرف کنندگان، ادامه‌دار نخواهد بود. در چنین شرایطی، سیاست‌های اصلی اتخاذ شده توسط این شرکت به عنوان یک انبوه‌ساز، شامل موارد زیر است:

- رعایت الزامات طراحی و ساخت و استفاده از فن آوری‌های نوین (با رعایت سایر الزامات پروژه‌ها)، جهت ایجاد مزیت رقابتی در مقابل رقبا به منظور پرهیز از بروز مشکل در فروش واحدها و کاهش بهای تمام شده
- تعریف پروژه‌هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند؛ به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقشار میان درآمدی که با تعریف تسهیلات بانک مسکن برای آن بتوان قدرت خرید افراد را بالا برد.



- تامین مالی ساخت پروژه‌ها از طریق تهاثر واحدهای در حال احداث یا واحدهای با امکان فروش پایین نظیر واحدهای تجاری (تا حد امکان) و نیز تأمین متمرکز برای پروژه ها ، به منظور حداقل سازی میزان تسهیلات دریافتی و پرهیز از ایجاد هزینه‌های مالی
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه‌ها
- متنوع سازی سبد پروژه‌ها به منظور کاهش ریسک
- تعیین زمان مناسب پیش فروش به منظور مدیریت نقدینگی و در عین حال، پرهیز از ایجاد ریسک افزایش بهای ساخت و کاهش سوددهی پروژه

تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق به شناسه ملی ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴ در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۲۶۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسید. شرکت در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۲ به موجب صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۰/۳/۱۷ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۳ در بازار اول فرا بورس و متعاقباً در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در بازار دوم بورس اوراق بهادار پذیرفته شده است. در حال حاضر، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) می‌باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت، مشهد، خیابان کوهسنگی، نبش کوهسنگی ۱۵، طبقه دوم مجتمع تجاری مسکونی کوهسنگی و محل فعالیت اصلی آن در شهرهای مشهد و زاهدان واقع است.

فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه به شرح زیر است :

الف - موضوع اصلی

فعالیت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن.

ب - موضوعات فرعی

تهیه زمین اعم از خرید یا اجاره جهت اجرای پروژه های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری یا اداری .

مطالعه و طراحی و اجرای کلیه پروژه های شهرسازی و ساختمانی .

انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه کارفرما باشد یا پیمانکار .

قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام پروژه های ساختمانی بصورت مشارکت ، مباشرت ، پیمانکاری یا امانی .

تهیه و تولید مصالح ، لوازم ، وسایل ، ماشین آلات ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد بصورت خرید و یا تهیه از داخل یا خارج کشور یا ایجاد کارخانه به منظور استفاده و یا فروش آنها.

جذب سرمایه های اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جهت مشارکت مدنی در ساخت و ساز یا توسعه و تکمیل پروژه ها .

دریافت و اخذ تسهیلات از بانکها یا موسسات مالی و اعتباری و سایر سازمانهای تأمین کننده منابع مالی و یا پیش فروش مستحقات .

فروش اوراق مشارکت پس از اخذ مجوزهای لازم .



واگذاری واحدها، ساختمانها و تأسیسات احداثی متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک و یا به هر طریق دیگر .

هرنوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری بطور مستقیم یا خرید سهام در داخل یا خارج کشور.

هرگونه فعالیت اقتصادی و تجاری که بطور مستقیم یا غیر مستقیم مرتبط با امور شرکت باشد .

تأسیس شعب و نمایندگی ها در داخل و خارج از کشور .

بطور کلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم و ضروری باشد .

فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش اجرای پروژه های ساخت املاک و مشارکتی (عمدتاً در پروژه های آپاسای (نگین) ، بهارستان زاهدان، رواق (۱)، نسیم (۱)، نسیم (۲) ، نارنج و محیا) بوده است.

قوانین، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

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



اطلاعات مدیران شرکت

ردیف	اعضای حقوقی هیأت مدیره	نماینده شخص حقوقی	سمت	تحصیلات	تاریخ عضویت
۱	شرکت پارس مسکن سامان	آقای غفور خرامهر	رئیس هیأت مدیره	دکتری اقتصاد	۱۳۹۷/۱۰/۴
۲	گروه سرمایه گذاری مسکن	آقای احمد هادی زاده	نائب رئیس هیأت مدیره	کارشناسی ارشد مهندسی سیستم های اقتصادی	۱۳۹۸/۸/۲۰
۳	شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن	آقای مجید توتونچی	مدیر عامل و عضو موظف	کارشناسی عمران	۱۳۹۷/۱۰/۴
۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	آقای سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی	عضو موظف	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۳۹۸/۸/۲۰
۵	شرکت سرمایه گذاری مدبران اقتصاد	آقای مهدی رضایتی چرانی	عضو غیر موظف	کارشناسی ارشد مهندسی مالی	۱۳۹۸/۸/۲۰

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی
مجید توتونچی	مدیرعامل	کارشناسی عمران دانشگاه فردوسی مشهد	-	رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان رضوی معاون عمران و شهرسازی شهرداری مشهد عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری و ساختمانی بانک تجارت کشور مدیرعامل شرکت زیست خاور نائب رئیس هیأت مدیره شرکت آب و فاضلاب مشهد شهردار منطقه ۴ مشهد مقدس مدیرعامل شرکت عمران سپهر وکیل آباد عضو هیأت مدیره سازمان نظام مهندسی خراسان رضوی
جلال جمالی کاظمینی	معاون اقتصادی	کارشناسی ارشد مدیریت مرکز مدیریت دولتی مشهد کارشناسی عمران دانشگاه تبریز	معاون مالی و اداری	قائم مقام مدیرکل منابع طبیعی خراسان رضوی معاون اقتصادی و برنامه ریزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خراسان مدیرعامل شرکت فلات توس مشاور مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق مدیر پروژه شرکت جهاد نصرخراسان رضوی مدیر آبخیزداری جهادکشاورزی خراسان
مجید قاسمی هنری	معاون فنی و اجرایی	کارشناسی ارشد دانشگاه امیرکبیر / لیسانس عمران دانشگاه فردوسی مشهد	معاون برنامه ریزی و فناوری	عضو هیأت مدیره شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون فنی و اجرایی شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون برنامه ریزی شرکت عمران و مسکن شرق ایران مدیر فنی شرکت عمران و مسکن شرق ایران کارشناس دفتر فنی شرکت جهاد خانه سازی خراسان
سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی	معاون مالی و منابع انسانی و عضو موظف هیأت مدیره	کارشناسی ارشد حسابداری دانشگاه آزاد اسلامی / کارشناسی حسابداری دانشگاه فردوسی مشهد	کارشناس مالی / مدیر مالی	مدیر مالی شرکت نارافشان تجارت خراسان



سهامداران اصلی شرکت

❖ لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ و سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱ براساس ۹۰۰ میلیون سهم به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۸/۶/۳۱		۱۳۹۷/۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۵۰۵,۷۳۷,۴۰۹	۵۶,۱۹	۵۳۲,۷۶۱,۵۰۶	۵۹,۲۰
۲	شرکت سرمایه گذاری مدیران اقتصاد (سهامی خاص)	۴۰,۹۳۰,۹۴۵	۴,۵۵	۱۰۹,۴۰۰,۰۰۰	۱۲,۱۶
۳	صندوق سرمایه گذاری سهم آشنا	۱۰,۴۰۰,۰۰۰	۱,۱۶	۰	۰
۴	بانک دی (سهامی عام)	۹,۹۰۶,۳۲۰	۱,۱۰	۴۷,۸۹۸,۰۰۰	۵,۳۲
۵	سایر سهامداران	۳۳۳,۰۲۵,۳۲۶	۳۷	۲۰۹,۹۴۰,۴۹۴	۲۳,۳۳
جمع		۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰



فصل دوم-اهداف مدیریت و راهبردهای اتخاذ شده برای دستیابی به آن اهداف

پروژه ها، طرح ها و برنامه های توسعه

ردیف	نام پروژه	زیربنای کل ناخالص (مترمربع)	وضعیت تولید (مترمربع)			مخارج (میلیون ریال)		
			پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	عملکرد واقعی تا ۱۳۹۸/۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	عملکرد واقعی تا ۱۳۹۸/۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱
۱	بهارستان	۴۱،۴۱۲	۶،۳۶۱	۴،۱۷۰	۱۰،۶۷۲	۵۳،۰۸۰	۶۷،۹۵۶	۲۷۰،۱۶۳
۲	نسیم (۱)	۱۲،۵۹۰	۳۳۸	۳۳۹،۹۳	۰	۱۴،۹۵۱	۱۲،۵۶۹	۰
۳	رواق (۱)	۱۱،۷۰۸	۰	۰	۰	۴،۲۶۲	۲۵۶۵	۰
۴	آپاسای (نگین)	۲۸،۹۱۰	۸،۱۰۱	۴،۹۳۸	۹،۱۰۷	۱۰۶،۹۴۸	۱۴۴،۷۶۸	۲۰۶،۱۰۷
۵	محیا	۷،۲۴۰	۲۴۷۹	۱۰۴۹،۸	۵،۹۱۵	۴۸،۵۱۱	۱۰۲۱۱	۶۶،۰۹۶
۶	نسیم (۲)	۲۹،۲۱۹	۱۶،۲۵۵	۱۲،۷۶۹	۱۲،۴۲۴	۳۰۱،۶۳۷	۱۴۶،۱۷۷	۳۶۵،۹۸۹
۷	نارنج	۵،۰۰۰	۰	۰	۶۸۵	۱۵،۷۵۰	۱۰،۲۴۵	۳۵،۱۵۷
۸	لاله	۱۵،۵۹۵	۰	۰	۶۱۶	۰	۷۲۰	۲۲،۱۸۹
۹	خلیل	۱۴،۶۲۲	۰	۰	۵۷۸	۰	۴	۲۰،۵۰۳
جمع		۱۶۶،۲۹۶	۳۳،۵۳۴	۲۳،۲۶۶	۳۹،۹۹۷	۵۴۵،۱۳۹	۳۹۵،۲۱۵	۹۸۶،۲۰۴



پروژه های سرمایه گذاری

۱- پروژه آپاسای:

مجتمع مسکونی - تجاری آپاسای در زمینی به وسعت ۴۶۹۶ مترمربع در بلوار ادیب، حد فاصل میدان مادر و ادیب ۲۶ واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۱۱۶ واحد مسکونی و همچنین ۳۳ واحد تجاری با زیربنای کل ۲۸۹۱۰ متر مربع طراحی شده و با پیشرفت ریالی ۶۴٪ در حال اجرا می باشد.

۲- پروژه رواق:

مجتمع مسکونی رواق در زمینی به وسعت ۲۷۱۳ مترمربع در بلوار وحدت، وحدت ۲۱ واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۹۳ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۱۷۰۸ مترمربع در محدوده حرم مطهر رضوی طراحی شده و به خریداران تحویل شده است.

۳- پروژه نارنج:

مجتمع مسکونی نارنج در زمینی به وسعت ۱,۴۱۵ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۴۱ واحد مسکونی با زیربنای کل ۵۰۰۰ متر مربع طراحی شده و با پیشرفت ریالی ۱۲٪ در حال اجرا می باشد.

پروژه های مشارکتی

۱- پروژه بهارستان ۱ و ۲:

مجتمع مسکونی بهارستان در زمینی به وسعت ۳۰۰۱۴ مترمربع در زاهدان، تقاطع بلوار انقلاب و امام خمینی واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۲۸۲ واحد مسکونی با زیربنای کل ۴۱۴۱۲ متر مربع و با مشارکت شهرداری زاهدان تعریف شده که پروژه بهارستان فاز یک با پیشرفت ریالی ۹۵٪ و پروژه بهارستان فاز دو با پیشرفت ریالی ۳۰٪ در حال اجرا می باشد.

۲- پروژه نسیم ۱ و ۲:

مجتمع مسکونی نسیم ۱ و ۲ در زمین هایی به تراژ به ترتیب ۹۵۴۳ و ۹۵۵۷ مترمربع در منطقه ۱۲ شهرداری مشهد واقع شده است. پروژه های مذکور در قالب ۱۹۷ واحد مسکونی طراحی و با مشارکت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تعریف شده که پروژه نسیم ۱ با پیشرفت ریالی ۱۰۰٪ و پروژه نسیم ۲ با پیشرفت ریالی ۳۰٪ در حال اجرا می باشد.

۳- پروژه محیا:

مجتمع مسکونی محیا در زمینی به وسعت ۱۳۲۵ مترمربع در منطقه ثامن مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۳۲ واحد مسکونی با زیربنای کل ۷۲۴۰ متر مربع طراحی شده و با مشارکت شرکت همیاران سازندگی و توسعه و با پیشرفت ریالی ۲۷٪ در حال اجرا می باشد.

پروژه های در دست مطالعه و بررسی

۱- پروژه لاله:

مجتمع مسکونی لاله در زمینی به وسعت ۲۱۹۴ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه مذکور با کاربری مسکونی در دست مطالعه و پیگیری جهت ساخت می باشد



۲- پروژه خلیل :

مجتمع مسکونی خلیل ۲ در زمینی به وسعت ۲۰۷۸ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه مذکور با کاربری مسکونی در دست مطالعه و پیگیری جهت ساخت می باشد.

مقایسه شرکت های بورسی صنعت ساختمان

ردیف	لیست شرکتهای بورسی صنعت ساختمان	نماد بورسی	جمع دارائیهها	ارزش بازار شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۶/۳۱		سود خالص آخرین سال مالی (میلیون ریال)	سرمایه ثبت شده (میلیون ریال)
				ارزش بازار (میلیارد ریال)	قیمت هر سهم		
۱	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	تشرق	۱,۷۶۵,۸۱۶	۲,۲۸۸	۲,۰۵۹,۲۰۰	۵۱,۲۳۳	۹۰۰,۰۰۰
۲	سخت آژند	تاژن	۱,۴۴۴,۶۱۷	۳,۴۸۱	۱,۳۹۲,۴۰۰	۷,۱۳۳	۴۰۰,۰۰۰
۳	توریستی و رفاهی آبادگران ایران	تاباد	۳۶۰,۷۸۸	۶,۵۴۸	۱,۵۷۱,۵۲۰	۳,۹۹۹	۲۴۰,۰۰۰
۴	عمران و توسعه فارس	تفارس	۳,۵۸۰,۰۱۸	۲,۳۶۱	۲,۳۶۱,۰۰۰	۳۶۰,۹۴۶	۱,۰۰۰,۰۰۰
۵	نوسازی و ساختمان تهران	تنوسا	۱,۶۵۷,۱۱۳	۲,۶۹۵	۲,۰۲۱,۲۵۰	(۲۷۶,۵۴۸)	۷۵۰,۰۰۰
۶	سرمایه گذاری مسکن تهران	تتران	۱,۸۰۶,۸۰۹	۲,۴۹۹	۲,۹۹۸,۸۰۰	(۱۱۹,۶۰۳)	۱,۲۰۰,۰۰۰
۷	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۴,۷۸۴,۸۴۰	۱۴,۴۷۷	۱۵,۷۸۴,۲۱۵	(۳۰,۹۸۳)	۱,۰۹۰,۲۹۶
۸	سرمایه گذاری مسکن پردیس	تپردیس	۵,۰۰۱,۲۸۷	۳,۴۰۰	۴,۷۶۰,۰۰۰	۲۴۲,۴۴۶	۱,۴۰۰,۰۰۰
۹	عمران و توسعه شاهد	تعمرا	۲,۴۲۸,۵۹۲	۳,۴۶۶	۴,۵۰۵,۸۰۰	۱۳۸,۰۸۸	۱,۳۰۰,۰۰۰
۱۰	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۱,۸۰۸,۳۳۳	۴۷,۴۵۳	۲۸,۴۸۶,۰۳۶	۸۹۸,۳۳۱	۶۰۰,۳۰۰
۱۱	سرمایه گذاری شاهد	تشاهد	۶,۰۰۴,۸۶۸	۲,۱۷۵	۵,۸۸۶,۹۲۵	۶۶۱,۱۳۵	۲,۷۰۶,۶۳۲
۱۲	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	تغرب	۱,۸۵۸,۰۱۵	۲,۰۳۹	۱,۸۳۵,۱۰۰	۵۸,۰۹۲	۹۰۰,۰۰۰
۱۳	بین المللی توسعه ساختمان	تاخت	۱۵,۵۴۶,۷۹۱	۲,۰۸۸	۱۲,۵۲۸,۰۰۰	(۶۱۵,۶۴۰)	۶,۰۰۰,۰۰۰
۱۴	شهر سازی و خانه سازی باغمیشه	تباغ	۲,۵۰۰,۱۹۷	۵,۴۰۶	۷,۱۳۵,۹۲۰	۳۳۹,۸۸۷	۱,۳۲۰,۰۰۰
۱۵	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	تروود	۱,۲۳۷,۳۳۵	۳,۴۳۵	۱,۷۱۷,۵۰۰	(۲۷,۵۲۲)	۵۰۰,۰۰۰
۱۶	آ س پ	آ س پ	۱,۴۲۳,۱۸۰	۲,۴۶۷	۱,۹۷۳,۶۰۰	۵,۹۹۱	۸۰۰,۰۰۰
۱۷	سرمایه گذاری مسکن الوند	تالوند	۸۳۰,۷۴۸	۴,۲۶۸	۱,۲۸۰,۴۰۰	۱۰۲,۷۰۶	۳۰۰,۰۰۰
۱۸	سرمایه گذاری توسعه آذربایجان	و آذر	۲۳۹,۰۷۰	۱۴,۲۸۱	۱,۴۲۸,۱۰۰	(۵,۳۹۳)	۱۰۰,۰۰۰
۱۹	سامان گستر اصفهان	تامان	۷۵۶,۷۶۰	۱۰,۵۵۶	۲,۳۴۲,۸۰۹	(۵۹,۴۷۶)	۲۲۱,۹۴۱
۲۰	توسعه شهری توس گستر	وتوس	۱,۵۳۰,۵۰۳	۳,۲۰۴	۲,۸۸۳,۶۰۰	۲۸,۹۲۱	۹۰۰,۰۰۰
جمع			۵۶,۵۶۵,۶۸۰		۱۰۴,۹۵۲,۱۷۵		۲۲,۶۲۹,۱۶۹
میانگین صنعت			۲,۸۲۸,۲۸۴		۵,۲۴۷,۶۰۹		۱,۱۳۱,۴۵۸



گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

طراحی و پیاده سازی استانداردها

اخذ گواهینامه ISO 9001-2008 شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق همگام با آخرین دستاوردهای صنعتی و تکنولوژی و بهره گیری از امکانات نرم افزاری و سخت افزاری نسبت به طراحی، ساخت، فروش و خدمات پس از فروش در بخش مسکن فعالیت نموده و از این رو شرکت مصمم و متعهد به تحقق اهداف و سیاست های ذیل در جهت پیگیری و کنترل حوادث، بیماری های شغلی، پیامدهای نامطلوب زیست محیطی و نیز نگهداری و بهبود مستمر سیستم مدیریت یکپارچه HSE می باشد.

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

اطلاعات آماری منابع انسانی

الف: ترکیب نیروی انسانی در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

ارقام به نفر

ردیف	عنوان شغل	دفتر شرکت	پروژه های شرکت	تعداد
۱۲	مهندس عمران و تاسیسات	۷	۵	۵۶
-	تکنسین فنی و تاسیسات و برق	-	-	
۵	کارشناس دفتر فنی و کنترل پروژه و کارشناس متره، برآورد و کنترل کیفیت	۳	۲	
۱۰	مالی و دفاتر فروش	۱۰	-	
۳	امور اداری	۳	-	
۷	کارمند بارزگانی و انبار داران	۲	۵	
۱۳	کارمند پشتیبانی اداری (اپراتور تلفن، کارگر خدماتی، IT، پیگیر امور اداری)	۱۲	۱	
۶	اپراتور ماشین آلات سنگین، تاور، پمپ بتن و بچینگ	-	۶	
۵۶	جمع کل	۳۶	۱۹	

مشاوران فنی و حقوقی و مالیاتی در قالب قرارداد مشاوره با این شرکت همکاری دارند.

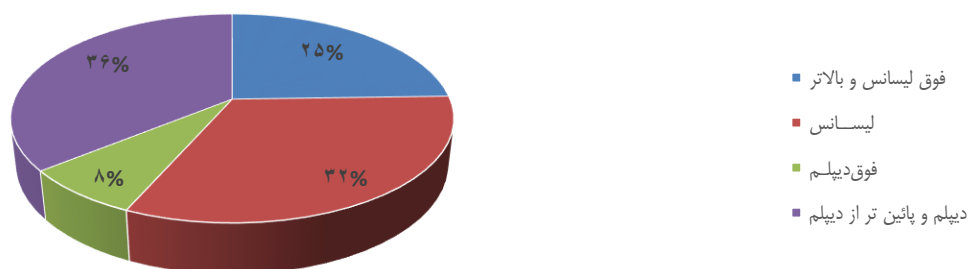
ب: ترکیب نیروی انسانی از لحاظ تحصیلات، میانگین سنی و جنسیت

ارقام به نفر



میانگین سنی	تحصیلات				تعداد در پایان دوره مورد گزارش			تعداد
	دیپلم و پائین تر از دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالتر	جمع	زن	مرد	
۴۳	۱۹	۴	۱۸	۱۳	۵۶	۶	۵۰	

نمودار نیروی انسانی براساس تحصیلات



خلاصه گزارش عملکرد مالی و کارکنان			
۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	واحد	
٪۱۲	٪۹	درصد	نسبت گردش کارکنان
۱۹	۲	نفر	تعداد کارکنان استخدام شده طی سال
٪۷	٪۵	درصد	نسبت گردش مدیران
٪۸	٪۱۰	درصد	نسبت تعداد کارکنان خانم به کل کارکنان
سلامتی و ایمنی			
-	-	-	تعداد تلفات کارکنان
-	-	-	تصادفات منجر به غیبت بیش از ۳ روز کارمند
سرمایه گذاری اجتماعی			
-	-	میلیون ریال	کمک های عام المنفعه (با اشاره به مصوبه مجمع عمومی مربوطه)
محیط زیست			
-	-	کیلوگرم	انتشار گاز CO2
۴۷۵۰	۹۳۶۰	لیتر	مصرف سوخت (بنزین)



خلاصه گزارش عملکرد اجتماعی و زیست محیطی

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	واحد	
			اجتماعی
۱	۱	دفتر	تعداد شعب و دفاتر
۵۹	۵۶	نفر	تعداد کل کارکنان
۱۰۰	۱۰۰	درصد	درصد کارکنان تمام وقت
۷۰	۱۰۰	نفر	تعداد مشتریان
			اقتصادی
۸۱,۷۱۷	۱۴۱,۵۹۹	میلیون ریال	سود(زیان) عملیاتی
۵۲,۴۶۴	۴۳,۷۴۹	میلیون ریال	سود(زیان) قبل از مالیات
-	-	میلیون ریال	سود نقدی
۲۴,۶۱۱	۳۵,۳۸۸	میلیون ریال	هزینه های عمومی اداری

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	شرح
۲۷۸	۲۷۸	کیفیت افشا و اطلاع رسانی
روز ۲۳۶	روز ۲۴۰	تعداد روزهای گشایش نماد
روز ۲۲۷	روز ۲۳۲	تعداد روزهای معاملاتی
۰/۲۰	۲,۷۶	نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه



فصل سوم - مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ شرکت وجوه نقدی معادل ۵,۴۶۴ میلیون ریال ، دریافتنی های تجاری و غیر تجاری ۲۶۱,۷۷۳ میلیون ریال، موجودی اموال معادل ۱,۵۰۳,۶۳۲ میلیون ریال، مجموع دارایی جاری معادل ۱,۷۸۸,۹۸۴ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری ۶۸۰,۸۴۶ میلیون ریال داشته است .

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) به منظور تأمین سطح بالایی از اعتماد ذینفعان ، به شیوه مناسبی در طول همه فرآیندهای سازمان به شناسایی ریسک ها پرداخته و آنها را مدیریت می نماید . با توجه به آنکه صنعت ساختمان با سایر حوزه های اقتصاد ارتباط و همبستگی بالایی دارد ، لذا نوسان و تغییرات در سایر حوزه های خرد و کلان اقتصاد جامعه، بر روی شرایط بازار در این صنعت تأثیرگذار بوده و همچنین در میزان فروش و سودآوری شرکت اثر گذار خواهد بود . از این رو برنامه ریزی لازم برای شناسایی ریسک های شرکت با رویکرد جامع در فرآیندهای کسب و کار، موجب امکان پذیری اخذ تصمیمات مناسب خواهد شد. سطح دیگری از ریسک که در سازمان های پروژه محور مورد توجه قرار می گیرد ، ریسک های ذاتی مرتبط با سبد پروژه های شرکت می باشد که بایستی با بهره گیری از مطالعات جامع بازار ، فرصت ها و تهدیدهای موجود در محیط خارجی سازمان و نیز با در نظر گرفتن نقاط قوت در زمینه های قابل بهبود داخلی سازمان ، شناسائی و بررسی گردند .

ریسک سیستماتیک

- ❖ پیاده سازی سیاست انقباضی و رکود در بخش مسکن .
- ❖ حضور بخش خصوصی با بهای تمام شده پایین تر در اجرای پروژه ها .
- ❖ افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن .
- ❖ افزایش نرخ سود سپرده بانکی توسط بانک ها به عنوان مهمترین رقیب صنعت مسکن در جذب سرمایه ها .
- ❖ حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمند سازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا .
- ❖ عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش ها با سیاست تولید انبوه .
- ❖ ریسک مربوط به عوامل بین المللی و یا تغییر مقررات داخلی .

ریسک غیر سیستماتیک

ریسک نقدینگی

شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن سازی سبد دارایی های خود در حوزه مسکن نموده است.

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



- ❖ تأمین مالی از طریق پیش فروش .
- ❖ کوچک سازی پروژه ها و تمایل به ساخت پروژه های زود بازده .
- ❖ مشارکت در ساخت .

ریسک رقابت:

افزایش تعداد شرکت های رقیب در حوزه ساختمان و حضور هلدینگ های ساختمانی بانک ها با منابع مالی در دسترس و حاشیه سود پایین صنعت به تبع افزایش عرضه به عنوان ریسک رقابتی شناسایی شده است. راهکار در نظر گرفته شده در خصوص این ریسک، تمرکز بر پروژه های خاص و شاخص می باشد.

ریسک نرخ بهره:

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

❖ بازپرداخت تسهیلات از طریق انتقال به خریداران به جهت کاهش هزینه های مالی.

وضعیت سرمایه در گردش:

ارقام میلیون ریال

عنوان	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۶/۶/۳۱
دارایی های جاری	۱,۷۸۸,۹۸۴	۱,۶۷۱,۲۸۵	۱,۹۵۱,۴۶۹
بدهی های جاری	۶۸۰,۸۴۶	۶۵۴,۶۰۳	۹۷۶,۵۰۹
سرمایه در گردش	۱,۱۰۸,۱۳۸	۱,۰۱۶,۶۸۲	۹۷۴,۹۶۰

ریسک تأخیر پروژه:

با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق 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 سه ماهه 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 سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (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 میدانند و در این راستا و در ادامه عملکردی که از بدو تأسیس 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 تأثیر گذار جهت در دست داشتن بازار و حفظ مشتریان، شناسایی برند شرکت از طریق افزایش در کیفیت محصولات می باشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد.

فصل چهارم - نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد

مطالبات

با توجه به مانده دریافتی های تجاری شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱، مدیریت شرکت انتظار دارد تا با وصول به موقع مطالبات و مدیریت وجه نقد، نسبت به تسویه تسهیلات مالی دریافتی و افزایش حجم تولید اقدام نماید.

موجودی املاک

با توجه به مخارج انجام شده جهت پروژه ها علیرغم شناسایی ۳۹۸,۰۸۱ میلیون ریال بهای تمام شده، سرفصل موجودی املاک مبلغ ۴۰,۱۲۸ میلیون ریال نسبت به ۱۳۹۸/۶/۳۱ افزایش داشته است.

سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ مبلغ ۱۶۴,۷۱۶ میلیون ریال می باشد که نسبت به پایان سال مالی ۱۳۹۷ به میزان ۱۳,۵۶۷ میلیون ریال کاهش داشته است که در نتیجه پرداخت به سهامداران بوده است.

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

علی رغم پیش بینی احتمال رکود بازار مسکن برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱، تلاش هیأت مدیره بر آن است تا با اتکاء به مزیت رقابتی شرکت شامل برند معتبر، کیفیت ساخت و اعتماد مشتریان، پیش بینی می شود موارد فروش جدول صفحه بعد در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ تحقق یابد:



سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱						تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ (حسابرسی شده)						برآورد قیمت تمام شده کل پروژه	خالص زیر بنای کل پروژه	تعداد واحدهای کل پروژه	پروژه
برآورد قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	برآورد فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	متراژ	تعداد واحد واگذاری	درصد پیشرفت	قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	متراژ	تعداد واحد واگذار شده	درصد پیشرفت				
۲۱۶,۸۴۹	۳۳۱,۳۴۵	۱۹۸,۳۹۲	۲,۷۶۱	۲۵	۱۰۰٪	۱۸۵,۴۹۲	۲۳۴,۱۱۷	۳۶۷,۰۷۰	۷,۲۰۱	۶۹	۶۴٪	۵۱۰,۵۸۰	۱۲۶۴۲	۱۱۶	آپاسای - مسکونی
۴۶,۵۳۹	۸۵,۴۴۲	۷۴,۴۴۰	۱,۴۸۴	۲۰	۱۰۰٪	۱۷۳,۶۰۳	۲۱۰,۳۶۵	۲۲۱,۳۶۷	۷,۲۳۷	۸۸	۹۵٪	۲۵۷,۵۷۷	۱۰۲۰۴	۳۷۰	بهارستان - فاز یک
۱۴۲,۳۰۵	۱۹۰,۳۵۱	۱۰۴,۳۴۷	۱,۸۶۵	۲۳	۹۴٪	۳۴,۰۸۳	۴۴,۱۲۴	۱۴۵,۰۹۵	۲,۷۶۶	۳۱	۳۰٪	۷۰۲,۱۲۷	۱۷۳۲۸	۱۹۷	نسیم ۲
۸۴,۹۹۶	۱۳۱,۵۳۲	۱۳۲,۳۵۶	۱,۶۰۷	۲۴	۹۶٪	۱,۰۵۶	۱,۷۹۲	۶,۵۲۳	۷۲	۱	۲۷٪	۱۱۶,۹۷۲	۲۱۹۱	۳۲	محیا
۴۹۰,۶۸۹	۷۳۸,۶۷۰	۵۰۹,۵۳۵	۷,۷۱۷	۹۲		۳۵۹,۰۹۵	۴۴۴,۴۸۲	۵۸۸,۴۳۷	۱۴,۴۳۸	۱۵۷		۷۶۸,۱۵۷	جمع		



- هزینه عمومی و اداری برای سال آتی با حدود ۳۳ درصد افزایش مبلغ ۴۷,۲۴۳ میلیون ریال برآورد می شود.
- هزینه های مالی برای سال آتی حدوداً مبلغ ۱۰۸,۳۴۴ میلیون ریال برآورد می شود.
- با توجه به اینکه بخش عمده ای از عملیات شرکت، فعالیت ساختمانی است لذا برای سال آتی مالیات عملکرد با اهمیتی برای شرکت وجود نخواهد داشت .
- به منظور تعیین تکلیف واحدهای تکمیل شده فروش نرفته، این شرکت در حال مذاکره جهت واگذاری واحدهای تجاری پروژه های امید ، کوهسنگی و سعادت می باشد لیکن به دلیل ریسک فروش واحدهای تجاری، واگذاری واحدهای مذکور در پیش بینی فروش لحاظ نشده است.

مشخصات فنی پروژه

پروژه	محل پروژه	کاربری	مساحت مفید کل پروژه	تعداد واحد کل پروژه	سهم شرکت
آپاسای (نگین)	مشهد-شهرک غرب	مسکونی	۱۲,۶۴۲	۱۱۶	٪۱۰۰
آپاسای (نگین)	مشهد-شهرک غرب	تجاری	۳,۹۰۲	۳۳	٪۱۰۰
رواق ۱	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۷,۰۵۸	۹۳	٪۱۰۰
بهارستان زاهدان	زاهدان-بلوار انقلاب	مسکونی	۳۰,۵۹۸	۳۷۰	٪۷۶
امید - تجاری	مشهد-اطراف حرم	اقامتی-تجاری	۱۳,۹۷۸	۳۵۷	٪۳۴,۵
یاس زاهدان فاز ۳	زاهدان-بلوار انقلاب	مسکونی	۲۳,۹۶۶	۲۹۲	٪۱۰۰
کوهسنگی	مشهد-اطراف حرم	تجاری	۵,۴۰۷	۵۳	٪۱۰۰
کوهسنگی	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۲۱,۸۸۰	۱۵۸	٪۱۰۰
مسعود ۲	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۴,۸۱۸	۶۴	٪۱۰۰
سعادت	مشهد-اطراف حرم	مسکونی-تجاری	۹,۲۶۱	۵۳	٪۴۴,۵
نسیم ۱	مشهد-شهرک غرب	مسکونی	۱۲,۵۹۰	۱۹۷	٪۰
نسیم ۲	مشهد-شهرک غرب	مسکونی	۱۷,۳۲۸	۱۹۷	٪۱۰۰
محیا	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۴,۳۴۴	۶۴	٪۵۰
نارنج	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۳,۰۰۰	۴۱	٪۱۰۰
لاله	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۶,۳۲۵	۱۳۷	۶۷٪
خلیل	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۶,۰۱۷	۱۲۸	۶۸٪