



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارش فعالیت هیأت مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام

برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷



تنظیم: دی ماه ۱۳۹۷

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



صفحه	عنوان
۱	تأییدیه اعضای هیأت مدیره بخش اول
۵	وضعیت بخش ساختمان
۹	مرور کلی بر جایگاه شرکت در سازمان بورس و اوراق بهادار
۱۰	مقایسه شرکت یا شرکت‌های یورسی صنعت ساختمان
۱۱	شرکت از منظر سازمان بورس و اوراق بهادار
۱۲	استراتژی‌های شرکت
۱۳	اقدامات پیش روی بر اساس استراتژی‌های تعریف شده در سال مالی آتی
۱۴	قرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی شرکت
۱۵	اهم اقدامات انجام شده در سال مالی ۱۳۹۷
۱۶	بیانیه‌های مدیریت
۱۸	استقرار نظام جامع ارزیابی و مدیریت ریسک
۱۹	گزارش عملکرد مسئولیت‌های اجتماعی شرکت بخش دوم
۲۱	تاریخچه، موضوع فعالیت و تغییرات سرمایه شرکت
۲۲	سهامداران عمده
۲۳	اطلاعات مربوط به شرکت‌های قرعی
۲۳	اطلاعات مربوط به شرکت‌های وابسته
۲۴	مقایسه پیش بینی و عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
۲۶	اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی
۲۷	گزیده اطلاعات مالی تلفیقی
۲۸	گزیده اطلاعات مالی شرکت اصلی
۲۹	خلاصه فعالیت های شرکت طی سال مالی
۴۱	اقدامات انجام شده در راستای تکالیف مجمع در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱
۴۲	برنامه‌های آتی شرکت
۴۳	نظام راهبری شرکت
۴۴	سایت اینترنتی شرکت بخش سوم
۴۶	معادل آحاد زیرینای تکمیل شده شرکت اصلی و تحت پوشش در دوره مالی مورد گزارش
۴۷	اطلاعات مربوط به پروژه‌های در دست اجرا
۶۲	گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی - تلفیقی و اصلی



مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیأت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیأت مدیره فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می‌باشد، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیأت مدیره و در جهت حفظ منابع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه شده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آن در آینده، تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه شده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نشده و در تاریخ ۱۳۹۷/۱۰/۱۷ به تایید هیأت مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل
	رئیس هیأت مدیره	محمد متولیان	شرکت سرمایه گذاری غدیر
	نایب رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل	مازیار حسینی	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر
	عضو هیأت مدیره	سید علی محسنی صالحی منفرد	شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر
	عضو هیأت مدیره	جعفر کشتکار ملکی	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا
	عضو موظف هیأت مدیره	جواد مالکی	شرکت سرمایه گذاری دریاپان جنوب



گزارش فعالیت هیأت مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام

برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷

بخش اول





تحولات بازارهای مالی در سال ۱۳۹۶ و شش ماه نخست سال ۱۳۹۷

در شهریورماه ۱۳۹۶، کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی توسط بانک مرکزی، موجب ایجاد موج روانی برای ورود به سایر بازارهای سرمایه‌گذاری گردید. هر چند فرصت چند روزه بانک مرکزی به بانک‌ها برای جذب سپرده‌ها با نرخ سابق، تا حدودی این انتقال دارایی را به تأخیر انداخت، اما خروج تدریجی سپرده‌ها در دوره زمانی مذکور و عدم پذیرش سپرده جدید با نرخ بالا توسط بانک‌ها، از جمله علل ورود نقدینگی به بازار سرمایه، ارز و مسکن بود و رشد قیمت‌ها را در کلیه بازارها موجب گردید.

از دی ماه سال ۱۳۹۶، روند افزایش نرخ ارز، کلیه بازارها را تحت‌الشعاع قرار داد و نرخ دلار آمریکا در بازار آزاد از ۲۸.۲۵۰ ریال در ابتدای سال ۱۳۹۶ با نوسانات قابل توجهی به بیش از ۱۴۰.۰۰۰ ریال در ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷ رسید. این تغییر از یک سو باعث افزایش بهای نهاده‌های اصلی ساختمان از جمله آهن‌آلات و مصالح وارداتی شده و از سوی دیگر، از آن‌جا که به صورت سنتی با افزایش نرخ دلار، سایر بازارهای موازی به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز»، دچار افزایش تقاضا و تورم می‌شوند، رونق نسبی در ماه‌های پایانی سال ۱۳۹۶ در بازار مسکن بوجود آمد و حجم معاملات افزایش یافت، اما پس از چند ماه به دلیل افزایش قیمت‌ها (متوسط ۷۵ درصد) و با توجه به بالا تر رفتن قدرت خرید مردم، این رونق با رکود نسبی مواجه گردید.

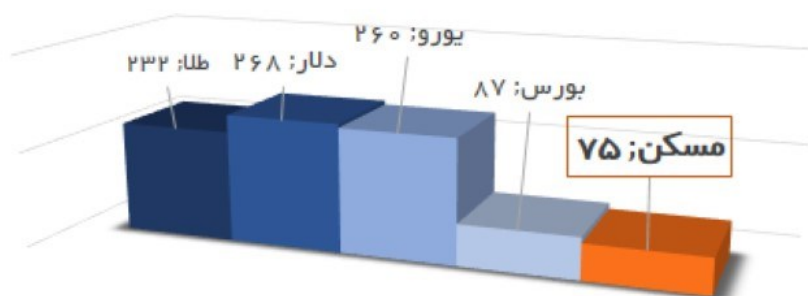


روند تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و شروع شده از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۶ (منبع: مرکز آمار بانک مرکزی)

وضعیت بخش ساختمان

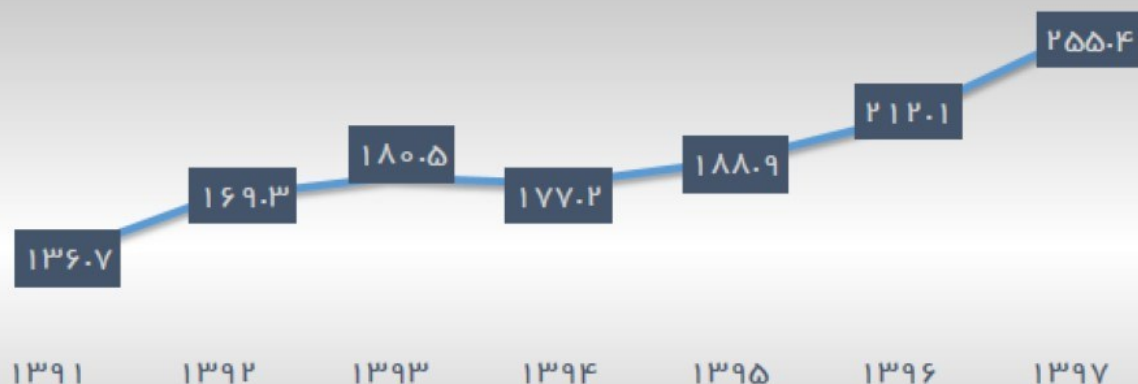
در این مدت، بازارهای مالی به صورت موازی با افزایش شدید روبرو شدند به نحوی که در ۱۲ ماه گذشته (از ابتدای مهر ماه ۱۳۹۶ تا انتهای شهریور ماه ۱۳۹۷)، کمترین بازده در میان بازارهای مذکور، مربوط به بورس تهران و واحدهای مسکونی بوده است. نمودار زیر نرخ بازده بازارها را نمایش می‌دهد. در سال ۱۳۹۷ علی‌رغم افزایش بازده اغلب بازارهای مالی، در بازار مسکن بدلیل رکود موجود کمترین بازده حاصل گردیده است.

نرخ بازده بازارهای سرمایه‌ای (درصد)



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

در دوره مورد اشاره، سیاست‌های جدید زیست محیطی دولت چین موسوم به ۲۶+۲ که باعث تعطیلی موقت تعداد قابل توجهی از کارخانجات فولاد این کشور شده بود، باعث افزایش قیمت آهن به عنوان یکی از نهاده‌های اصلی احداث ساختمان گردید. افزایش شدید نرخ ارز، این روند را همچنان رو به افزایش برده و شاخص قیمت آهن‌آلات، در بهار ۲۱.۴ درصد رشد داشته است که با توجه به رشد قابل توجه نرخ ارز در تابستان، به نظر می‌رسد این روند ادامه یابد.

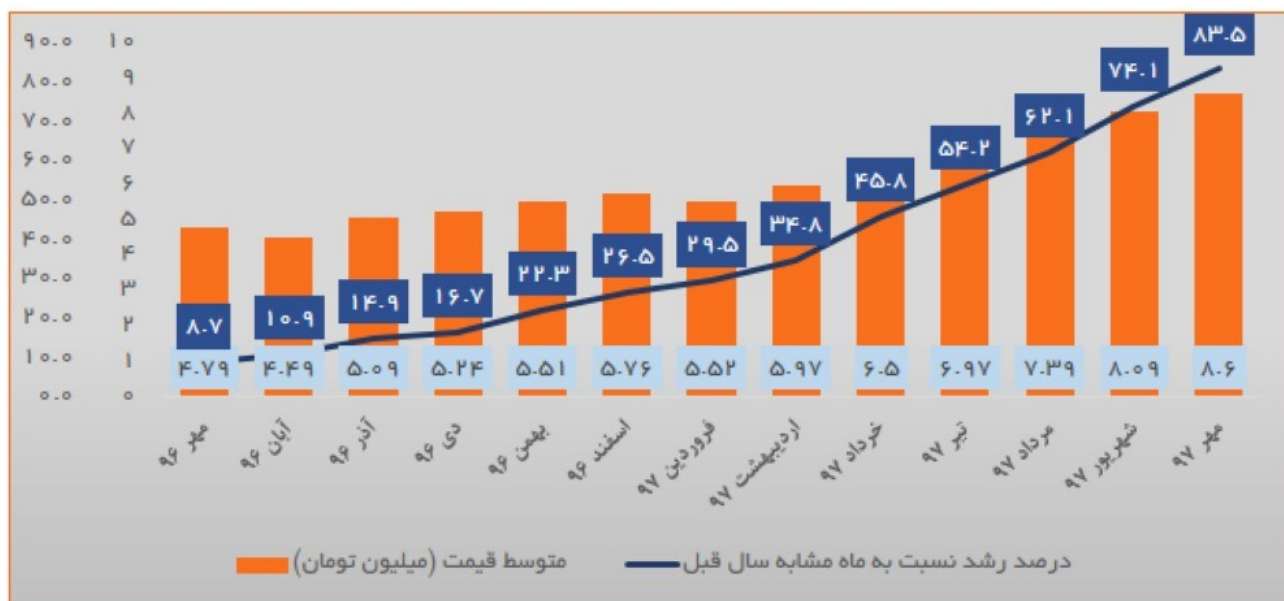


شاخص قیمت آهن‌آلات از ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۷ (منبع: مرکز آمار ایران)

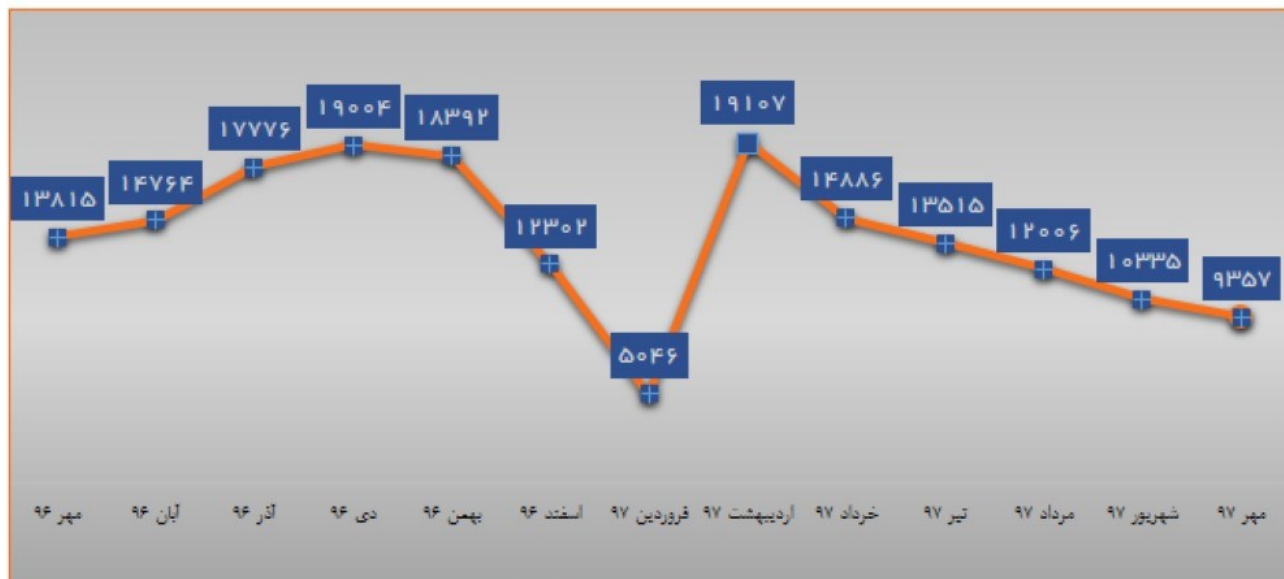


وضعیت بخش ساختمان

گزارش بانک مرکزی، در مهر ماه ۱۳۹۷ نشان می‌دهد که متوسط بهای فروش هر متر مربع واحد مسکونی در تهران در مهرماه امسال نسبت به ماه مشابه سال قبل، ۸۵ درصد افزایش یافته است. این در حالی است که میزان معاملات انجام شده واحدهای مسکونی در شهر تهران علی‌رغم افزایش چشمگیر در پاییز و زمستان ۱۳۹۶، حدود ۳۲ درصد نسبت به مدت مشابه سال گذشته کاهش یافته است. نمودارهای زیر تعداد معاملات و نیز متوسط نرخ بهای معاملاتی تهران در یک سال گذشته را نشان می‌دهد.



متوسط قیمت و درصد تغییرات دوازده ماهه یک متر مربع واحد مسکونی (منبع: بانک مرکزی)



تعداد کل معاملات (منبع: بانک مرکزی)



وضعیت بخش ساختمان

با توجه به موارد مطروحه و نیز روند بازار در ماه‌های اخیر پر واضح است، افزایش قیمت‌ها و ثابت ماندن درآمد افراد سبب کاهش قدرت خرید مصرف کنندگان نهایی شده است و میزان تسهیلات اعطایی فعلی جهت خرید مسکن نیز نمی‌تواند در شهرهای بزرگ قدرت خرید مناسبی را ایجاد نماید. به همین دلیل بخشی از تقاضای مصرفی در ماه‌های اخیر از بازار خارج شده که نمود آن در کاهش ۳۲ درصدی آمار معاملات در مهر ماه سال جاری نسبت به ماه مشابه سال قبل مشهود است. علاوه بر این، با افزایش شدید قیمت دلار در سال ۹۷، انگیزه سوداگرانه معاملات مسکن نیز کاهش یافته و نقدینگی از این بازار خارج شده است.

بر این اساس، به نظر می‌رسد صنعت ساختمان در مسیر رکود قرار گرفته است. هر چند احتمال کاهش قیمت بسیار کم بوده (یا زمتبر خواهد بود) و پیش‌بینی می‌شود با افزایش بهای تمام شده (ناشی از عوامل مختلف از جمله افزایش نرخ ارز)، بازار شاهد افزایش بیشتر قیمت‌ها بوده و در مسیر قرار گرفتن در رکود تورمی گام بردارد.

پیش‌بینی کارشناسان این است که این روند از نیمه دوم سال ۱۳۹۷ آغاز شده و بسته به سیاست‌های دولت، می‌تواند حداقل یک سال و حداکثر چند سال ادامه داشته باشد. البته به نظر می‌رسد در کوتاه‌مدت در صورت افزایش مجدد نرخ ارز ناشی از فشارهای خارجی و تحریم‌های احتمالی، رکود تورمی ناشی از فشار هزینه تشدید شده و منجر به ایجاد سفته‌بازی در بازار مسکن شود که این روند با توجه به تلاطم سایر بازارها همچون طلا و ارز در بلند مدت ادامه‌دار نخواهد بود.

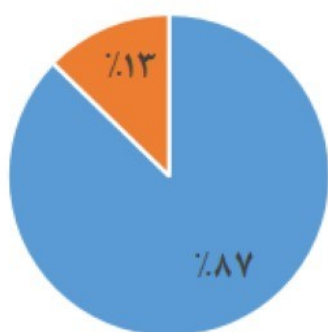


مرور کلی بر جایگاه شرکت در سازمان بورس و اوراق بهادار

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) به عنوان رهبر هدینگ ساختمانی غدیر، از جمله بزرگترین شرکت های بورسی صنعت ساختمان به لحاظ سرمایه، دارایی و ارزش بازار است که با بهره گیری از تخصص و ایجاد هم افزایی در شرکت های تابعه، در حوزه های مختلف بازاریابی، طراحی، معماری، مشاوره، پیمانکاری ساختمان و مهندسی و نظارت، سعی نموده است بیش از پیش در جهت افزایش سودآوری شرکت و ارتقاء کیفیت محصولات خود گام بردارد.

سهم شرکت از مجموع ارزش بازار

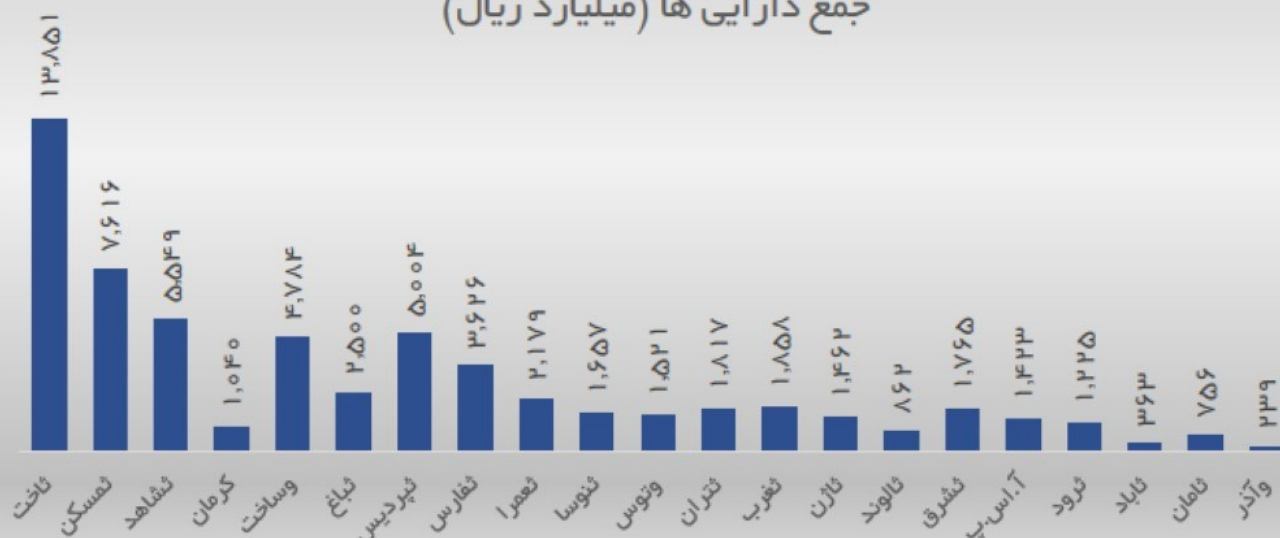
بین المللی ساختمان ■ سایر شرکت ها ■



در جدول صفحه بعد سه عامل مهم در ارزیابی شرکت های فعال بورسی صنعت املاک و مستغلات بر اساس آخرین گزارش های منتشره شرکت ها تا ۱۳۹۷/۶/۳۱ مورد مقایسه قرار گرفته است.

همانطور که در جدول نشان داده است، این شرکت با سرمایه ای بالغ بر ۶۰۰۰ میلیارد ریال و حجم دارایی معادل ۱۲،۸۵۱ میلیارد ریال، در جایگاه نخست در میان شرکت های بورسی صنعت ساختمان با ارزشی بالغ بر ۷،۰۸۶ میلیارد ریال قرار دارد.

جمع دارایی ها (میلیارد ریال)





شرکت های بورسی صنعت ساختمان

ردیف	لیست شرکت های بورسی صنعت ساختمان	نماد بورسی	جمع دارایی ها (میلیارد ریال)	ارزش بازار شرکت در ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ (میلیارد ریال)	سرمایه ثابت شده (میلیارد ریال)
۱	توسعه بین المللی ساختمان	تاخت	۱۳,۸۵۱	۷,۰۸۶	۶,۰۰۰
۲	سرمایه گذاری مسکن	ثمسکن	۷,۶۱۶	۶,۳۷۴	۵,۵۰۰
۴	سرمایه گذاری شاهد	ثشاهد	۵,۵۴۹	۴,۵۷۷	۲,۷۰۷
۳	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۱,۰۴۰	۳,۵۰۳	۶۰۰
۵	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۴,۷۸۴	۳,۴۸۳	۱,۰۹۰
۷	شهرسازی و خانه سازی باغمیشه	ثباغ	۲,۵۰۰	۳,۳۳۸	۱,۳۲۰
۱۰	سرمایه گذاری مسکن پردیس	ثپردیس	۵,۰۰۴	۲,۵۳۵	۱,۴۰۰
۶	عمران و توسعه فارس	ثفارس	۳,۶۲۶	۲,۴۱۹	۱,۰۰۰
۸	عمران و توسعه شاهد	ثعمران	۲,۱۷۹	۲,۱۹۴	۱,۳۰۰
۱۱	نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۱,۶۵۷	۲,۱۶۴	۷۵۰
۹	توسعه شهری توس گستر	وتوس	۱,۵۲۱	۱,۵۶۶	۹۰۰
۱۳	سرمایه گذاری مسکن تهران	ثتران	۱,۸۱۷	۱,۵۳۵	۱,۲۰۰
۱۵	سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	ثغرب	۱,۸۵۸	۱,۲۵۳	۹۰۰
۱۲	سخت آژند	ثاژند	۱,۴۶۲	۱,۱۷۷	۴۰۰
۱۶	سرمایه گذاری مسکن الوند	ثالوند	۸۶۲	۱,۱۲۶	۳۰۰
۱۴	سرمایه گذاری شمال شرق	ثشرق	۱,۷۶۵	۱,۰۷۲	۹۰۰
۱۷	آ س پ	آ.اس.پ	۱,۴۲۳	۹۳۸	۸۰۰
۱۸	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	ثرود	۱,۲۲۵	۷۵۳	۵۰۰
۱۹	آبادگران ایران	ثآباد	۳۶۳	۵۷۳	۲۴۰
۲۱	سامان گستر اصفهان	ثامان	۷۵۶	۴۵۷	۲۲۲
۲۰	سرمایه گذاری توسعه آذربایجان	وآذر	۲۳۹	۴۱۹	۱۰۰
	جمع شرکت های بورسی صنعت املاک و مستغلات		۶۱,۰۹۷	۴۸,۵۴۲	۲۸,۱۲۹
	میانگین صنعت املاک و مستغلات		۲,۹۰۹	۲,۳۱۲	۱,۳۳۹

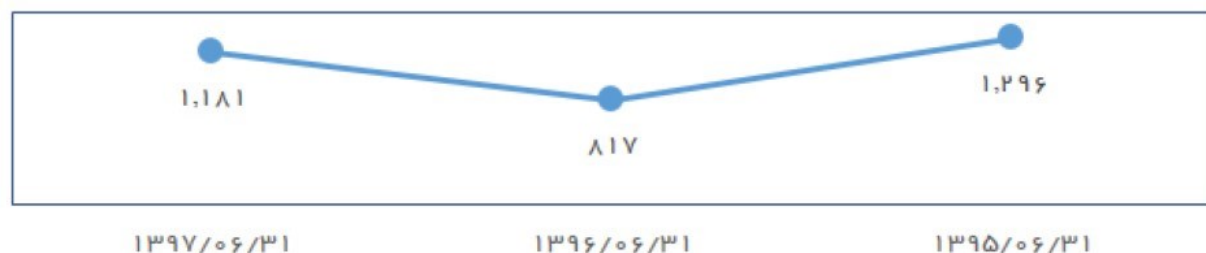


شرکت از منظر سازمان بورس اوراق بهادار

شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۹ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه انبوه سازی املاک و مستغلات و با نماد ناخت درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۲۹ مورد معامله قرار گرفته است. اطلاعات مربوط به معاملات سهام شرکت در طی ۳ سال اخیر به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده (میلیون ریال)	تعداد روزهای باز بودن نماد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	قیمت هر سهم (ریال)	ارزش بازار (میلیون ریال)	مبلغ سرمایه (اسمی) (میلیون ریال)
۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۳۱۱,۱۱۲,۵۳۹	۲۸۹,۸۴۵	۲۴۴	۲۳۴	۱,۲۹۶	۳,۸۸۸,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۹۱,۰۵۱,۵۹۸	۲۰۵,۳۹۳	۳۵۲	۲۰۱	۸۱۷	۲,۴۵۱,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۳۷۳,۴۶۲,۶۷۹	۲۲۶,۶۸۸	۲۳۵	۲۲۵	۱,۱۸۱	۷,۰۸۶,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰

قیمت هر سهم - ریال



ارزش سهام معامله شده - میلیون ریال





استراتژی‌های شرکت

مدیریت پرتفوی دارایی‌ها و پروژه‌های فعلی شرکت

- برنامه ریزی جهت فروش، نگهداری، کاهش یا افزایش سهم در دارایی‌ها
- برنامه ریزی جهت فروش، نگهداری، تغییر کاربری، کاهش یا افزایش سهم مشارکت در پروژه‌ها
- برنامه ریزی جهت مدیریت بدهی‌ها و کنترل و کاهش تعهدات مالی

توسعه فعالیت‌های شرکت یا تعریف پروژه‌های جدید داخلی

- خرید زمین
- اجرای فعالیت‌های زیرساختی و عمرانی در بخش‌های دیگر اقتصاد
- ساخت و ساز ساختمانی و تولید و اجرای اسکلت‌های ساختمانی

توسعه فعالیت‌های شرکت در بخش‌های جدید بازار ساخت و ساز

- بهره برداری از فضاهای تفریحی و عمومی ساختمان‌های احداث شده
- خرید و فروش مصالح
- تأمین فناوری‌های نوین
- ارائه خدمات نگهداری
- خدمات فنی و مهندسی و مشاوره و طراحی
- بازاریابی

توسعه فعالیت‌های مشارکتی با حضور در پروژه‌های سازمان‌ها و نهادهای دولتی

- مشارکت در ساخت پروژه‌ها (مانند مشارکت با بانک‌ها و ...)
- مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

کوچک و بهینه سازی ساختار هلدینگ

- ساماندهی شرکت‌های تابعه، حذف و یا ادغام برخی شرکت‌ها بنا به شرایط جغرافیایی و محل اجرای پروژه‌ها



اقدامات پیش رو بر اساس استراتژی‌های تعریف شده در سال مالی آتی

- ساماندهی ساختار سازمانی و اجرایی شرکت.
- ساماندهی شرکت های تابعه، حذف و یا ادغام برخی شرکت ها بنا به شرایط جغرافیایی و محل اجرای پروژه ها.
- تعامل با بانکها و برنامه ریزی جدی و عملیاتی در خصوص تسویه بدهی های شرکت.
- خروج از پروژه ها و سرمایه گذاری هایی که در شرایط کنونی توجیه اقتصادی ندارند.
- ساماندهی پروژه های جاری و فعال کردن پروژه هایی که همچنان توجیه اقتصادی دارند و به حداقل رساندن مدت اجرا و تحویل آنها.
- فروش و پیش فروش واحدهای در دست ساخت و تأمین منابع مالی برای تکمیل پروژه هایی که درصد پیشرفت فیزیکی کمتری دارند.
- برنامه ریزی برای ایفای تعهدات به مشتریان در خصوص آماده سازی و تحویل واحدهای تجاری، اداری و مسکونی پیش فروش شده.
- برنامه ریزی برای تحویل اسناد واحدهای تحویل شده به خصوص در پروژه های برج تهران، عرفان و بعثت.
- ایجاد ظرفیت در شرکت جهت همکاری فعال و مستمر با شرکت های سایر هلدینگ های غدیر و تأمین نیازهای آنان در خصوص توسعه کارخانجات و ابنیه هایی که برای توسعه آنها لازم و ضروری است.
- بررسی و امکان سنجی حضور منطقه ای و فرامنطقه ای در پروژه هایی که شرکت های هلدینگ بین المللی توسعه ساختمان ظرفیت سرمایه گذاری و ساخت دارند.
- تعامل و افزایش همکاری با شرکای تجاری شرکت مانند منطقه آزاد کیش، منطقه آزاد قشم، شهرداری تهران، شهرداری مشهد و غیره.
- تلاش در راستای ارائه فکرهای جدید در حوزه صنعت ساختمان و بهره گیری از ظرفیت های عظیم املاک و ساختمان های در حال ساخت و ساخته شده در هلدینگ.



فرصت های پیش روی شرکت

- ۱ سیاست های دولت در راستای اعطای تسهیلات خرید و ساخت مسکن از سوی بانک ها و موسسات مالی اعتباری
- ۲ برنامه حمایتی دولت در جهت نوسازی بافت های فرسوده به ویژه در کلان شهرها و ایجاد معافیت های مالیاتی
- ۳ مقبولیت خاص سرمایه گذاری در املاک و مستغلات برای دو قشر مصرف کننده واقعی و سفته بازان و افزایش تقاضا در بخش مسکونی به ویژه در کلان شهرها علی رغم کاهش ارزش پول ملی
- ۴ عدم اعتماد عمومی به بازار سرمایه و امکان ورود بخشی از نقدینگی به بازار مسکن
- ۵ کاهش نرخ سود تسهیلات بانکی و بهبود شرایط وام گیرندگان و ورود سرمایه های جدید به بخش مسکن به عنوان یکی از فرصت های سرمایه گذاری جذاب با عنایت به افزایش قیمت ها
- ۶ حمایت دولت از سرمایه گذاری های خارجی در صنعت ساختمان

تهدید های پیش روی شرکت

- ۱ مشکل سرمایه در گردش در کل صنایع کشور و تسری آن به بخش ساختمان
- ۲ شرایط رکود تورمی در صنعت ساختمان و پیش بینی کندی روند خروج از این رکود
- ۳ افزایش قیمت تمام شده ساخت با عنایت به رشد قیمت ارز و به تبع آن نهاده های ساختمانی
- ۴ افزایش قیمت و کاهش عرضه زمین مناسب به ویژه در کلان شهرها
- ۵ وضعیت نامناسب بانک ها برای ارائه تسهیلات بلندمدت و به تبع آن سخت شدن شرایط تأمین سرمایه برای صنعت ساختمان
- ۶ عرضه بیش از تقاضای واحدهای مسکونی (با متراژ بالا) در شرایط رکود اقتصادی فعلی
- ۷ افزایش عرضه واحدهای تجاری و کاهش سود پروژه های تجاری و مشکل فروش آنها
- ۸ افزایش رقابت بین بازارهای ارز، طلا و ملک و سرگردانی نقدینگی بین این بازارها در وضعیت ناپایدار اقتصادی
- ۹ عدم اعتماد عمومی به بازار سرمایه و کاهش تأمین مالی از این طریق
- ۱۰ افزایش هزینه های قانونی (رشد هزینه عوارض و تراکم) و قیمت حامل های انرژی و مصالح ساختمانی و به موجب آن افزایش هزینه های ساخت و ساز و کاهش سود شرکت های ساختمانی
- ۱۱ کاهش ارزش پول ملی و سوق یافتن بخشی از نقدینگی به بازارهای جایگزین با توجه به بازدهی بیشتر این بازارها
- ۱۲ تصویب اصلاحیه قانون مالیات های مستقیم در تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ که در صورت ابلاغ آیین نامه های اجرایی آن، مالیات شرکت های ساختمانی افزایش و سود آنها کاهش خواهد یافت.
- ۱۳ عدم تنظیم مقررات توسط دولت و عدم استفاده از ظرفیت های قانونی و حقوقی رگولاتوری جهت تنظیم روابط و حدود اختیارات و مسئولیت های دولت و بخش خصوصی



شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در راستای رسیدن به اهداف مد نظر و شرایط اقتصادی کشور و همچنین در جهت حل و فصل مسائل پیش روی خود در شرکت اصلی و شرکت های زیرمجموعه، اقداماتی را در سال مالی ۹۷-۱۳۹۶ به انجام رسانده که به شرح زیر می باشد:

- ✓ ساماندهی شرکت های سرپناه فارس و غدیر خوزستان
 - ✓ خرید سهام شریک در شرکت نارتجستان گستر و تبدیل این شرکت به زیرمجموعه صددرصدی هلدینگ
 - ✓ مطالعه اقتصادی پروژه های پیشنهادی به شرکت جهت سرمایه گذاری و مشارکت در ساخت
 - ✓ بازاریابی و فروش واحدهای ساخته شده و تعدادی از املاک و دارایی های شرکت و جذب نقدینگی
 - ✓ تمرکز بر اجرای پروژه های تجاری-تفریحی نارتجستان، برج های مسکونی رویای کیش، مجتمع تجاری-اداری اسپارو، مجتمع مسکونی دیدار، مجتمع تجاری-تفریحی تیسایک و ساختمان پزشکان افق سینا
 - ✓ مذاکره با شرکای تجاری جهت تسریع در روند تأمین مالی و فعالیت و پیشرفت پروژه ها
 - ✓ پیشبرد پروژه ها از طریق تهاتر املاک
 - ✓ توافق با کانون مالکین برج در خصوص ساماندهی و رفع معارض از پارکینگ های مازاد برج و فروش آن
 - ✓ تأمین منابع مالی مورد نیاز و پیگیری اخذ استاندارد آتش نشانی و آسانسور و اخذ پایانکار پروژه های عرفان و بعثت و
- N1
- ✓ برنامه ریزی مالی و زمانی جهت خرید باقی مانده مصالح و تجهیزات مورد نیاز پروژه سعدی شیراز برای بهره برداری پروژه در آینده نزدیک.
 - ✓ برقراری نظارت عالی جهت ارتقا کیفی و کمی پروژه ها با تقویت این بخش در شرکت پیمان غدیر
 - ✓ طراحی و تدوین سیستم کدگذاری اسناد و املاک جهت ردیابی و دسترسی سریع به اسناد و آماده سازی مقدمات اخذ استاندارد ایزو
 - ✓ برنامه ریزی جهت استقرار سیستم مدیریت پروژه سازمانی (EPM) بر اساس نیازهای شناسایی شده و فرآیند های تدوین شده در حوزه فنی با انتخاب مشاور ذیصلاح
 - ✓ مذاکرات متعدد با بانک صادرات و رسیدن به توافق اولیه در خصوص پرداخت بدهی آن بانک و آزادسازی اسناد برج تهران
 - ✓ پیگیری وصول مطالبات و حل و فصل تعدادی از پرونده های حقوقی
 - ✓ تشکیل شورای حقوقی جهت بررسی دقیق پرونده های مهم و حل و فصل آنها عمدتاً از طریق مذاکره و در محیطی خارج از فرآیند زمان بر مراجع قضایی
 - ✓ مذاکره با بانک های انصار، گردشگری و سرمایه جهت کاهش و یا تسویه بدهی های بانکی معوقه



بیانیه های مدیریت

اهداف آرماتی:

- ۱- افزایش سود و ارزش دارایی های به منظور تداوم ارزش آفرینی شرکت
- ۲- ارتقاء و حفظ جایگاه شرکت به عنوان بزرگترین هلدینگ ساختمانی کشور
- ۳- توسعه فعالیت های شرکت در زمینه های کاری مرتبط همچون خرید زمین
- ۴- احقاق حقوق صاحبان اصلی شرکت و پیگیری مطالبات و پرونده های حقوقی

بیانیه ماموریت:

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) دارای بیش از ۳ دهه سابقه در صنعت ساختمان کشور می باشد. این شرکت به عنوان هلدینگ تخصصی بخش ساختمان و مسکن شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)، فعالیت های متنوعی به صورت مستقیم و یا از طریق شرکت های تابعه و وابسته خود در زمینه ساخت و ساز پروژه های ساختمانی مسکونی، اداری تجاری و ساختمان های خاص و آماده سازی زمین انجام می دهد.

رسالت اصلی شرکت و شرکت های تابعه شامل موارد زیر می باشد:

- ❖ افزایش کیفیت ساخت و ساز و ارتقای سطح کیفی آن در کشور
- ❖ تأمین فضاهای ایمن، راحت و اقتصادی و تنظیم آن بر اساس بازار هدف
- ❖ احداث پروژه های با تکنولوژی های برتر به منظور ارتقای سطح علمی و کیفی صنعت ساختمان
- ❖ بررسی و ابداع روش های جدید بکارگیری سرمایه بخش خصوصی در ابعاد خرد و کلان
- ❖ ظرفیت سازی در پیمانکاران و مهندسی مشاور بخش خصوصی
- ❖ ارائه راهکارهای اجرایی به دولت در خصوص پروژه های مولد سازی اماکن و اموال دولتی





بیانیه چشم انداز:

شرکت بین المللی توسعه ساختمان با در نظر گرفتن سیاست های کلی اقتصاد مقاومتی و برنامه ششم توسعه ابلاغی از سوی مقام معظم رهبری و براساس اهداف تعیین شده از سوی شرکت سرمایه گذاری غدیر در حوزه ساختمان، با هدف تأمین ساختمان های ایمن، راحت، زیبا و اقتصادی برای مشتریان، در افق زمانی ۵ ساله آتی خود، در سایه حمایت تمام قد شرکت سرمایه گذاری غدیر از این شرکت با ظرفیت های فنی و مالی خود، چشم انداز زیر را برای سال مالی آتی ترسیم نموده است:

تبدیل شدن به بزرگترین شرکت حاضر در بورس اوراق بهادار در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات بر اساس شاخص "ارزش خالص دارایی" و "سودآوری"

- تبدیل شدن به برترین برند توسعه دهنده کلان در صنعت ساختمان کشور
- پیشرو و پیشتاز بودن در عرصه ساخت مجتمع های چندمنظوره و بلندمرتبه سازی در صنعت ساختمان کشور
- توسعه گستره جغرافیایی فعالیت به خصوص در مناطق آزاد و ویژه اقتصادی
- حضور مؤثر در عرصه های بین المللی با استفاده از کنسرسیوم ها و مشارکت های خارجی
- طراحی و اجرای سیستم کارآمد سنجش رضایت مشتری به منظور انطباق محصولات و خدمات شرکت با نیاز مشتریان
- فراهم نمودن سیستم جامع مدیریت منابع انسانی در جهت ارتقای تخصص، توانمندی و رضایت کارکنان

بیانیه ارزش ها:

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) با توجه به ارزش های شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام) به عنوان شرکت مادر و سهامدار اصلی، ارکان فعالیت های خود را همواره بر پایه ارزش های ذیل بنا نهاده است:

صداقت، امانتداری، رعایت موازین و اصول اخلاق اسلامی و فرهنگ ایرانی

مسئولیت پذیری در قبال مشتریان، احترام به آنها در جهت حفظ روند ارتقاء و تداوم پیشتازی

التزام به کیفیت و معیارهای فنی و مهندسی در ارائه محصول و خدمات

نهادینه کردن کیفیت در کل زنجیره ارزش ارائه محصولات

ایجاد روحیه همکاری و کار تیمی و هماهنگی میان مدیران

فعالیت در اتاق شیشه ای به معنای شفافیت در عملکرد و اطلاع رسانی

ارتقاء سطح کیفیت زندگی کاری کارکنان با استفاده از سیستم جامع مدیریت منابع انسانی

پایبندی به قوانین، مقررات، استانداردها و اصول اخلاق حرفه ای و ارزش های اجتماعی

مسئولیت پذیری در قبال محیط زیست، کاهش آلاینده های محیطی و بهینه سازی مصرف انرژی

به کارگیری فناوری های نو در فرآیند ارائه محصول با هدف تحقق ایده ساخت سبز



استقرار نظام جامع ارزیابی و مدیریت ریسک

یکی از مهم‌ترین فعالیت‌های شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در سال اخیر، استقرار نظام جامع ارزیابی و مدیریت ریسک در شرکت بوده است. بدین منظور کمیته ریسک، فرآیند شناسایی، ارزیابی، اولویت بندی، برنامه پاسخ دهی و پایش و کنترول ریسک‌ها را در شرکت به شرح زیر تهیه نموده است:

در گام اول ریسک‌های شرکت در ۲۲ موضوع اصلی شناسایی و در ۴ طبقه ریسک‌های خارجی، داخلی، عملیاتی و مالی دسته‌بندی شدند و بر اساس آن ۴ ریسک اصلی، نقدینگی و تامین منابع، رقابت، حقوقی و ترکیب پرتفوی به عنوان اهم ریسک‌های شرکت در اولویت قرار گرفتند:

۱. ریسک نقدینگی و ریسک تامین منابع:

تعهدات بانکی و از طرفی کاهش خرید و تقاضا برای پروژه‌ها باعث کاهش نقدینگی شده است. راهکارهای در نظر گرفته شده برای کاهش اثر این ریسک، استفاده از سیستم معاملات بر مبنای تهاتر برای پیشبرد پروژه‌ها و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های جدید می‌باشد. همچنین برای ایجاد منابع مالی (نقدینگی)، فروش دارایی‌های غیر مولد و جذب مشارکت برای پروژه‌ها، تزریق نقدینگی از سهامداران شرکت مورد نظر می‌باشد.

۲. ریسک رقابت:

افزایش تعداد شرکت‌های رقیب در حوزه ساختمان‌های بلند مرتبه و انبوه‌سازی و حضور هلدینگ‌های ساختمانی باتک‌ها 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 پروژه‌های ساخت خاص و شاخص و پروژه‌های پیمانکاری می‌باشد.

۳. ریسک حقوقی:

ریسک‌های حقوقی در دو دسته مطالبات شرکت از افراد حقیقی و حقوقی و بدهی‌های شرکت به افراد حقیقی و حقوقی (از قبیل انتقال اسناد املاک، اسناد پرداختی) می‌شود. در این خصوص در درجه اول از طریق مصالحه و در صورت عدم دستیابی به نتیجه مطلوب، پیگیری از طریق مقامات قضایی مورد نظر می‌باشد.

۴. ریسک ترکیب پرتفوی:

بخش عمده‌ای از پروژه‌ها متمرکز بر پروژه‌های تجاری بوده که طبق بررسی‌های صورت گرفته در سال‌های اخیر حجم سرمایه‌گذاری‌ها در این بخش و به تبع آن عرضه در بخش تجاری به شدت بالا رفته است، راهکارهای مناسب برای بهینه‌سازی سبد پروژه‌ها، جذب مشارکت در پروژه‌های تجاری و یا فروش درصدی از سهام پروژه‌ها به منظور کاهش درصد سهم این پروژه‌ها در سبد سرمایه‌گذاری شرکت می‌باشد.



گزارش عملکرد مسئولیت های اجتماعی شرکت

- پروژه مگاپارس که توسط شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس (سهامی خاص) در حال اجراست، موفق به کسب جایزه بنیاد جهانی انرژی در سال ۱۳۹۴ شده است. این جایزه به لحاظ اعتبارسنجی مشهور به جایزه نوبل طبیعت بوده و در این چالش پروژه ها از سرتاسر خاورمیانه در پنج حوزه مختلف شامل (آب، آتش، خاک، هوا و جوانان) با یکدیگر به رقابت می پردازند. این جایزه با وجود حضور بیش از ۲۰۰۰ پروژه که در بانک اطلاعاتی این بنیاد به ثبت رسیده است، در تاریخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۹ توسط هیئت داوران در سطح خاورمیانه تنها به پروژه مگاپارس تعلق گرفت.
- شرکت بین المللی توسعه ساختمان در راستای قدردانی از زحمات و همچنین کمک به معیشت نیروی انسانی فعال و پرتلاش خود در شرکت اصلی و کلیه شرکت های زیرمجموعه، درصدد است با شناسایی زمینی مرغوب در منطقه ای مناسب و درخور شأن ایشان، احداث یک مجتمع مسکونی با کیفیت بالا و قیمت مناسب را در دستور کار خود قرار داده و واحدهای آن را به صورت اقساطی در اختیار متقاضیان قرار دهد.



گزارش فعالیت هیأت مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام

برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷

بخش دوم





تاریخچه شرکت

شرکت بین المللی توسعه ساختمان در تاریخ هشتم بهمن سال ۱۳۶۴ به نام شرکت سرمایه گذاری ساختمان (سهامی خاص) در تبریز به ثبت رسید. در پی مصوبات مجمع عمومی فوق العاده از سال‌های ۱۳۷۷ الی ۱۳۸۳ محل قانونی شرکت از تبریز به تهران منتقل و همچنین شخصیت حقوقی این شرکت به سهامی عام و نام شرکت به «شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)» تغییر یافت. شرکت بین المللی توسعه ساختمان در سال ۱۳۸۳ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است.

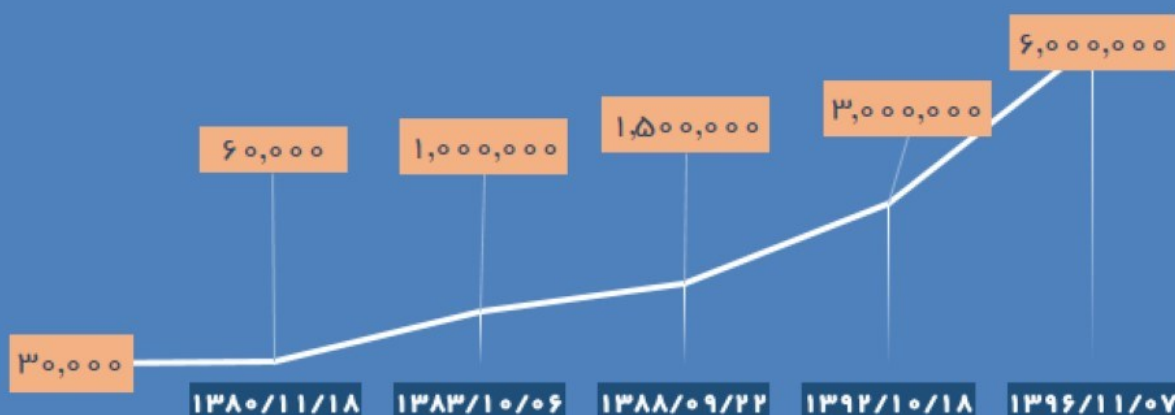
موضوع فعالیت شرکت

خرید و فروش ملک و زمین به منظور احداث ساختمان، شهرک، مجتمع های ساختمانی، کارخانجات، مشارکت و سرمایه گذاری، احداث و اجاره کارخانجات تولید مصالح ساختمانی و خرید و فروش و اجاره ابزار و ماشین آلات ساختمانی و راهسازی و مصالح ساختمانی در داخل و خارج از کشور و تاسیس شرکت های جدید با مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی و همچنین پذیره نویسی و خرید و فروش سهام و انجام معاملات مربوط به سهام و سایر اوراق بهادار داخلی و خارجی و سایر امور مرتبط با فعالیت شرکت.

سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تأسیس مبلغ ۳۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۳۰۰ هزار سهم، به ارزش اسمی هر سهم یک هزار ریال بوده که طی چندین مرحله به شرح نمودار زیر به مبلغ ۳۰۰۰ میلیارد ریال (شامل تعداد سه میلیارد سهم، به ارزش اسمی هر سهم یک هزار ریال) افزایش یافته است. لازم به ذکر است طبق مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۰۲ سرمایه شرکت از مبلغ ۳۰۰۰ میلیارد ریال به ۶۰۰۰ میلیارد ریال افزایش یافته و مراحل قانونی ثبت آن در اداره ثبت شرکت‌ها در حال انجام است.

تغییرات سرمایه شرکت (به میلیون ریال)





سهامداران عمده

در جدول ذیل اسامی ۵ سهامدار عمده شرکت بیش از یک درصد در تاریخ تهیه گزارش معرفی می‌گردد.

ردیف	نام خانوادگی سهامدار	درصد	تعداد سهام
۱	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)	۴۷	۲.۸۲۰.۲۴۳.۸۷۱
۲	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)	۲۴/۴۲	۱.۴۶۵.۱۷۳.۹۷۵
۳	شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)	۲۰/۹۳	۱.۲۵۵.۶۲۸.۳۹۷
۴	موسسه صندوق بیمه اجتماعی روستائیان و عشایر	۳/۷۹	۲۲۷.۵۲۹.۹۲۸
۵	سایر سهامداران	۳/۸۶	۲۳۱.۴۲۳.۸۲۹
	جمع	۱۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

شرکت های تابعه





شرکت آ. س. پ

درصد مالکیت: ۴۰/۲۶ درصد
سرمایه: ۸۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال
تعداد سهام: ۸۰۰۰۰۰۰۰۰



محل اجرای پروژه‌ها: تهران، تبریز، شیراز

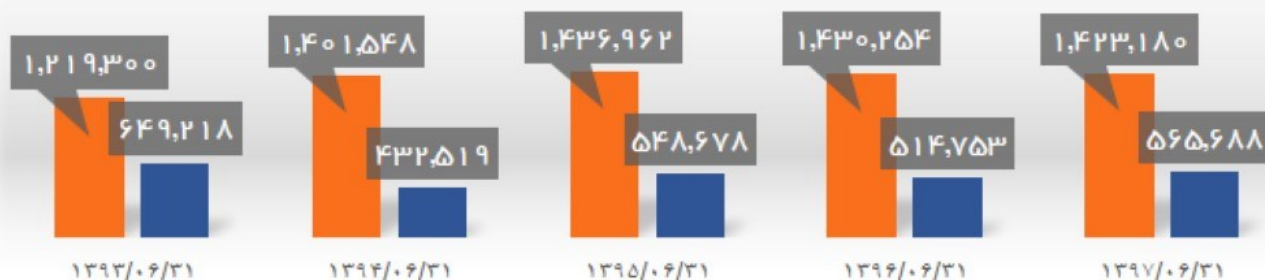
اهم پروژه‌های در دست اجرا، مطالعه و بررسی:

برج‌های مشارکتی مسکونی آ.س.پ تبریز، مجتمع اقامتی و توریستی شمشک و پروژه‌های سعدی شیراز

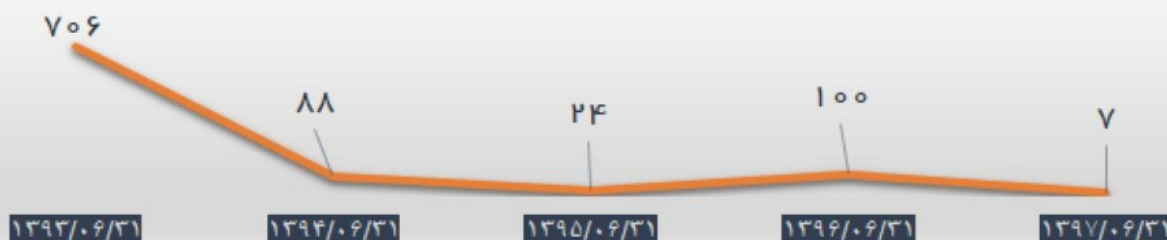
موجودی نقد



جمع بدهی‌ها جمع دارایی‌ها



سود (زیان) خالص هر سهم - ریال





شرکت تیساکیش



درصد مالکیت: ۱۰۰ درصد
 سرمایه: ۴۰۰۰۰۰۰ ریال
 تعداد سهام: ۴۰۰۰۰۰۰۰

شرکت تیساکیش

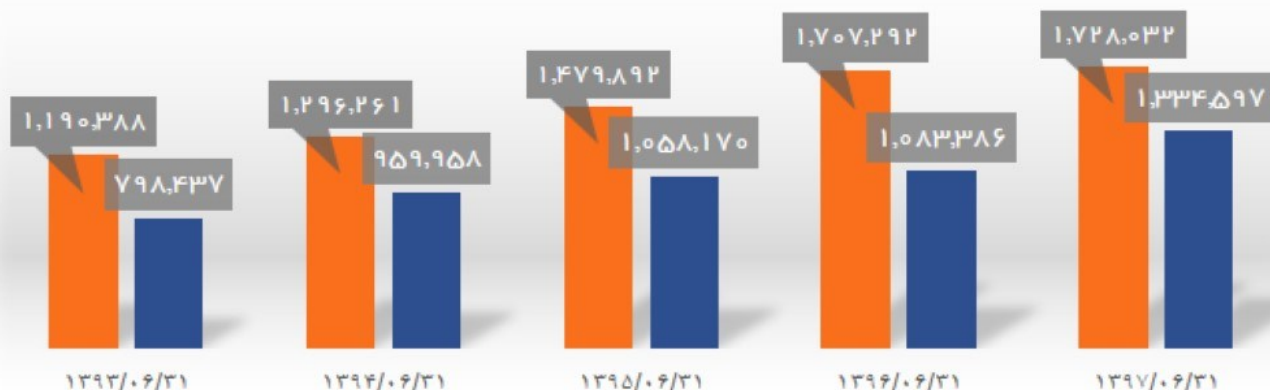
محل اجرای پروژهها: جزیره کیش

اهم پروژههای در دست اجرا، مطالعه و بررسی:
 تجاری تیساکیش ۱، مجتمعهای مسکونی بهارستان و بهستان تیساکیش

موجودی نقد



جمع بدهیها (Blue) / جمع داراییها (Orange)



سود (زیان) خالص هر سهم - ریال





شرکت کیش رویای زندگی

درصد مالکیت: ۱۰۰ درصد
 سرمایه: ۳۰۰۰۰۰ میلیون ریال
 تعداد سهام: ۳۰۰۰۰۰۰۰



محل اجرای پروژهها: جزیره کیش

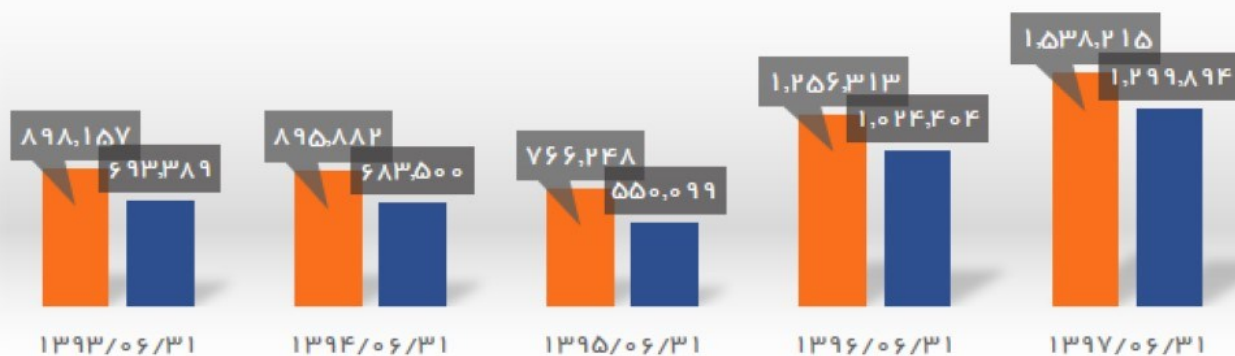
اهم پروژههای در دست اجرا، مطالعه و بررسی:

برجهای پنجگانه و پارکینگ رویای کیش

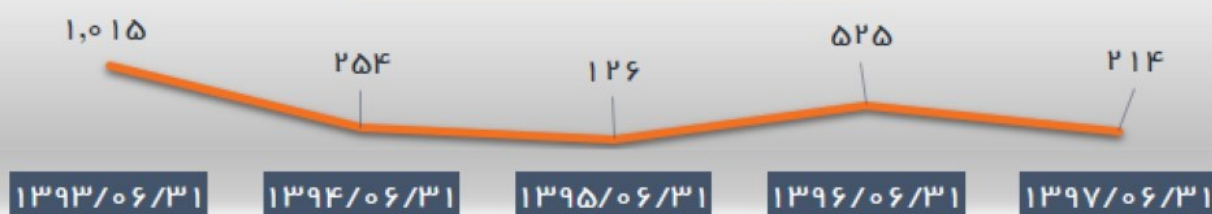
موجودی نقد



جمع بدهیها (Blue) / جمع داراییها (Orange)



سود (زیان) خالص هر سهم - ریال





شرکت توسعه هتل و ساختمان نارنجستان گستر

درصد مالکیت: ۱۰۰ درصد
 سرمایه: ۱۵۵۰۰۰ میلیون ریال
 تعداد سهام: ۱۵۵۰۰۰۰

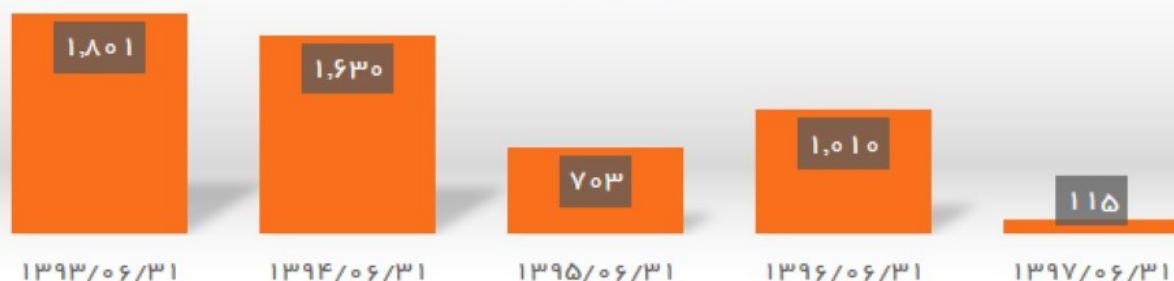


محل اجرای پروژهها: مازندران

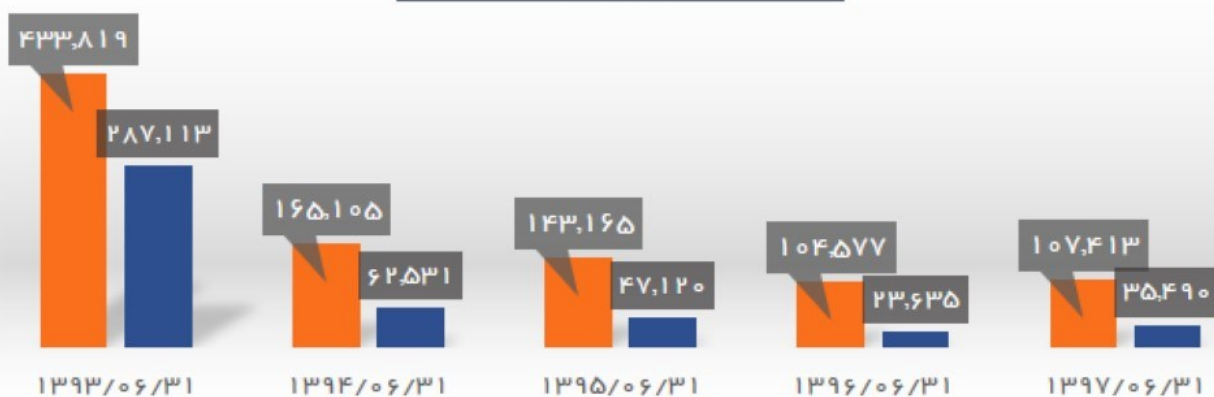
اهم پروژههای در دست اجرا، مطالعه و بررسی:

پیمان مدیریت مجتمع تجاری-تفریحی نارنجستان ۲

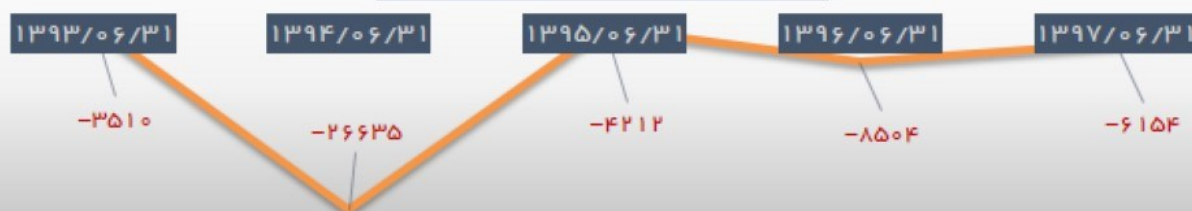
موجودی نقد



جمع بدهیها (Blue) جمع داراییها (Orange)



سود (زیان) خالص هر سهم - ریال





شرکت گسترش تجهیزات ساختمان بهسان پارس - در حال تصفیه



درصد مالکیت: ۱۰۰ درصد
 سرمایه: ۲۵۰۰۰ میلیون ریال
 تعداد سهام: ۲۵۰۰۰۰

محل اجرای پروژهها: -

اهم پروژههای در دست اجرا، مطالعه و بررسی:

انجام کلیه خدمات بازاریابی و فروش واحدهای ساختمانی گروه و سایر شرکتهای

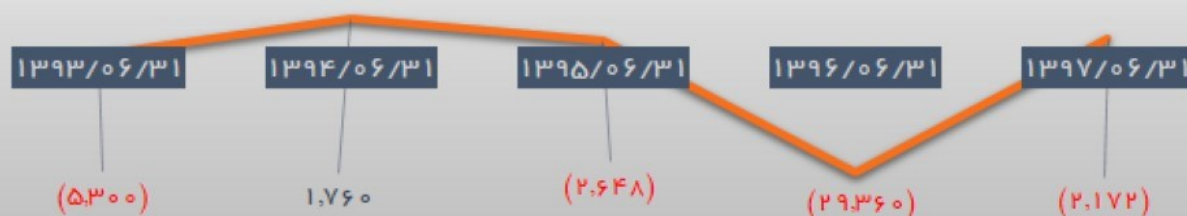
موجودی نقد



جمع بدهیها ■ جمع داراییها ■



سود (زیان) خالص هر سهم - ریال





شرکت افق سازه پایا

درصد مالکیت: ۱۰۰ درصد
سرمایه: ۱۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال
تعداد سهام: ۱۰۰۰۰۰

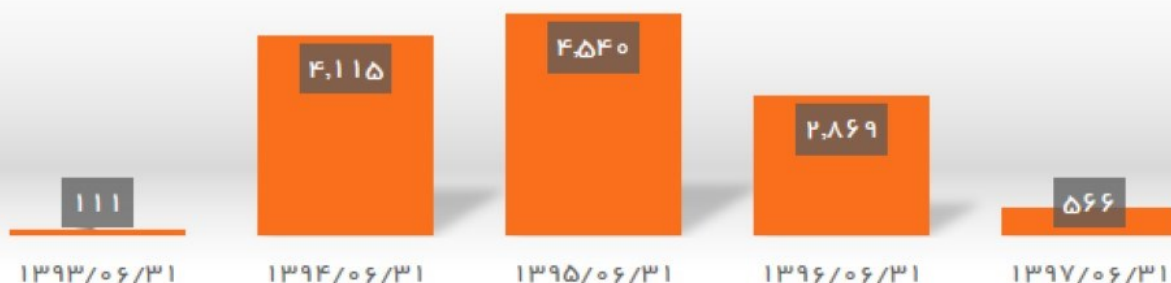


محل اجرای پروژهها: -

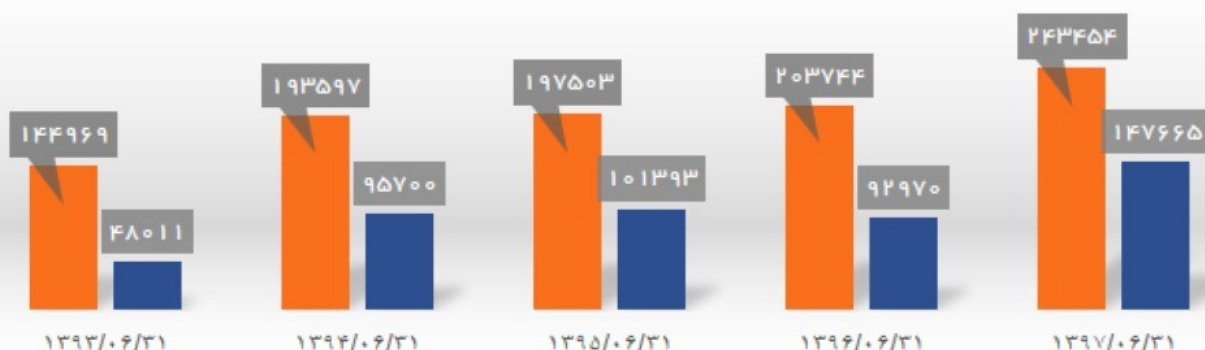
اهم پروژههای در دست اجرا، مطالعه و بررسی:

ساختمان پزشکان افق سینا و تسترن

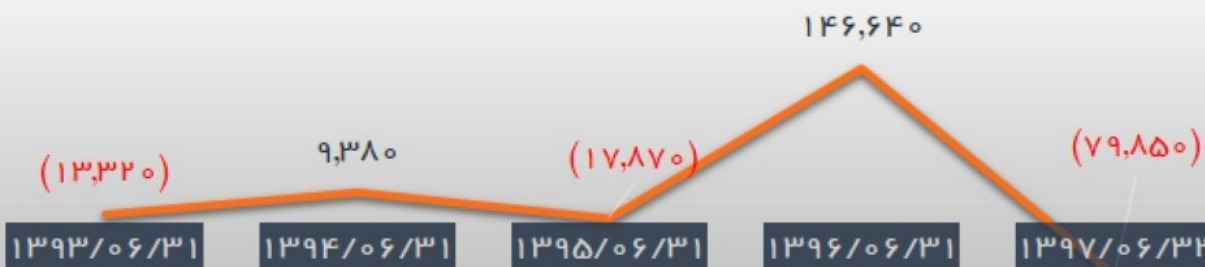
موجودی نقد



جمع داراییها جمع بدهیها



سود (زیان) خالص هر سهم - ریال





شرکت سرپناه فارس

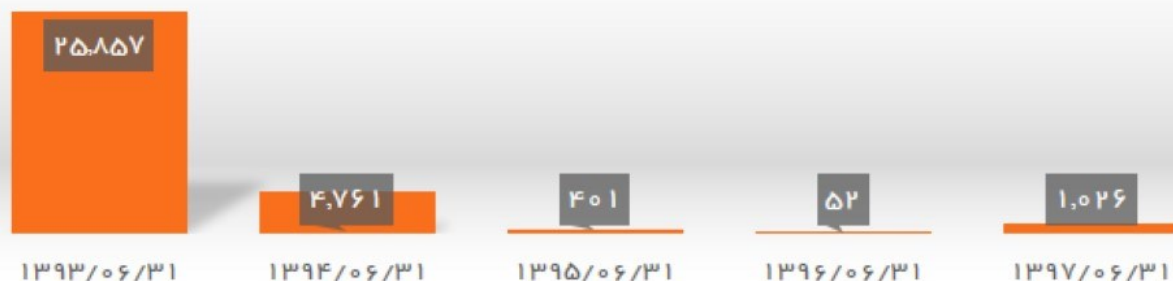
درصد مالکیت: ۱۰۰ درصد
 سرمایه: ۳۰۰۰۰ میلیون ریال
 تعداد سهام: ۳۰۰۰۰



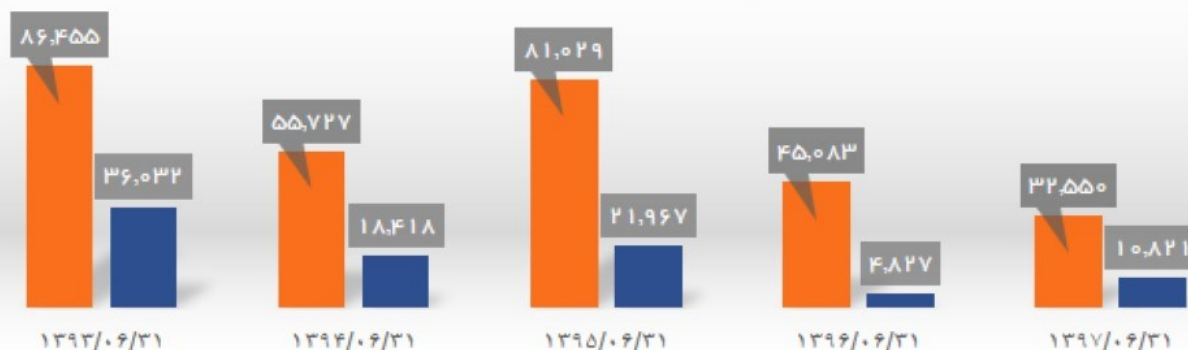
محل اجرای پروژهها: -

اهم پروژههای در دست اجرا، مطالعه و بررسی:
 پروژه ارم (زمین)

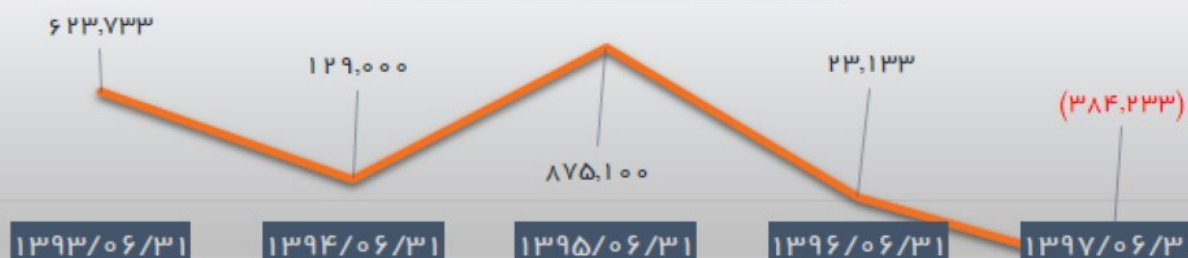
موجودی نقد



جمع داراییها (نارنجی) / جمع بدهیها (آبی)



سود (زیان) خالص هر سهم - ریال





شرکت غدیر خوزستان

درصد مالکیت: ۱۰۰ درصد
 سرمایه: ۵۰۰۰۰ میلیون ریال
 تعداد سهام: ۵۰۰۰۰۰۰۰



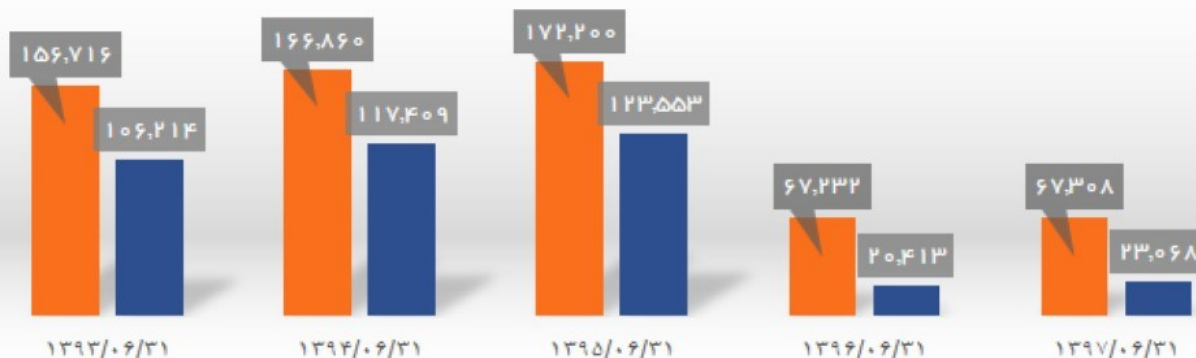
محل اجرای پروژهها: -

اهم پروژههای در دست اجرا، مطالعه و بررسی:
 برج مسکونی-تجاری آزادگان

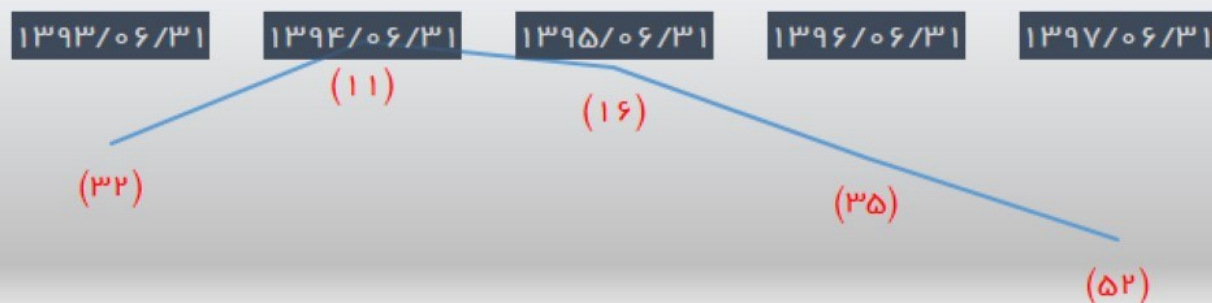
موجودی نقد



جمع دارایی ها (نارنجی) / جمع بدهی ها (آبی)



سود (زیان) خالص هر سهم-ریال





شرکت پیمان غدیر



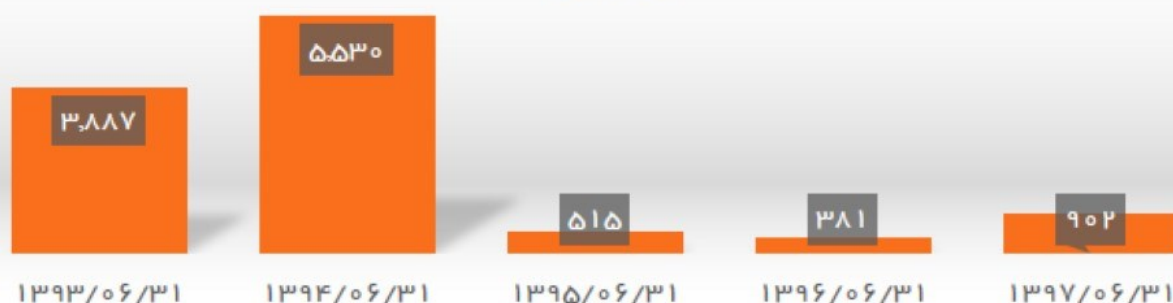
درصد مالکیت: ۱۰۰ درصد
 سرمایه: ۱۰۰ میلیون ریال
 تعداد سهام: ۱۰۰۰ عدد سهم

شرکت پیمان غدیر

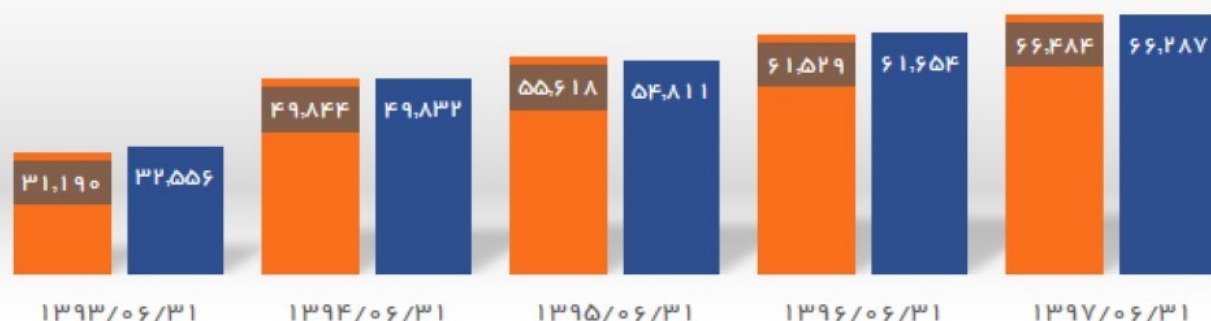
محل اجرای پروژهها: -

اهم پروژههای در دست اجرا، مطالعه و بررسی:
 انجام امور نظارت، خدمات مطالعات و طراحی و معماری پروژههای سایر شرکت‌های گروه

موجودی نقد

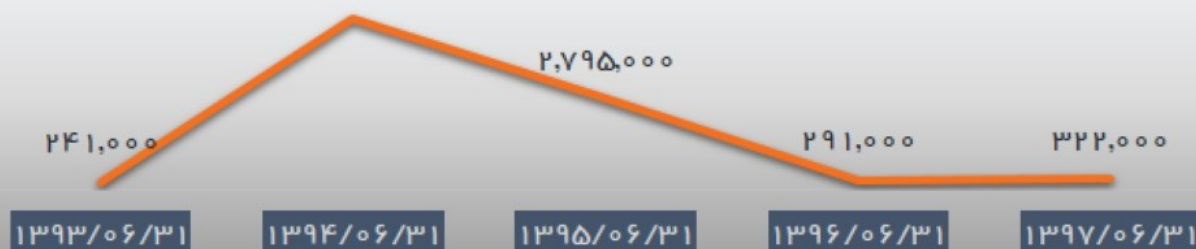


جمع دارایی‌ها



سود (زیان) خالص هر سهم - ریال

۵,۲۸۰,۰۰۰





شرکت مهندسی و ساخت پارس سازه

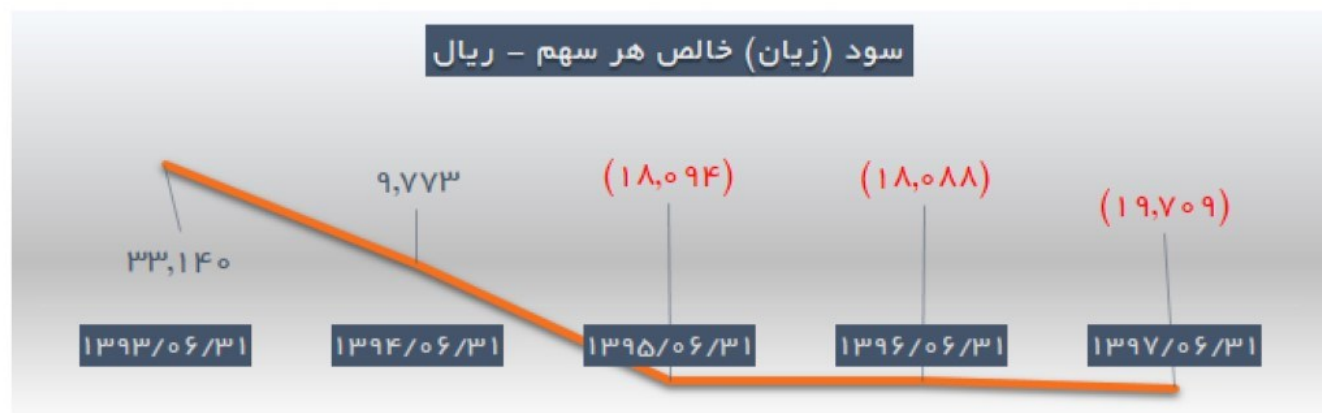
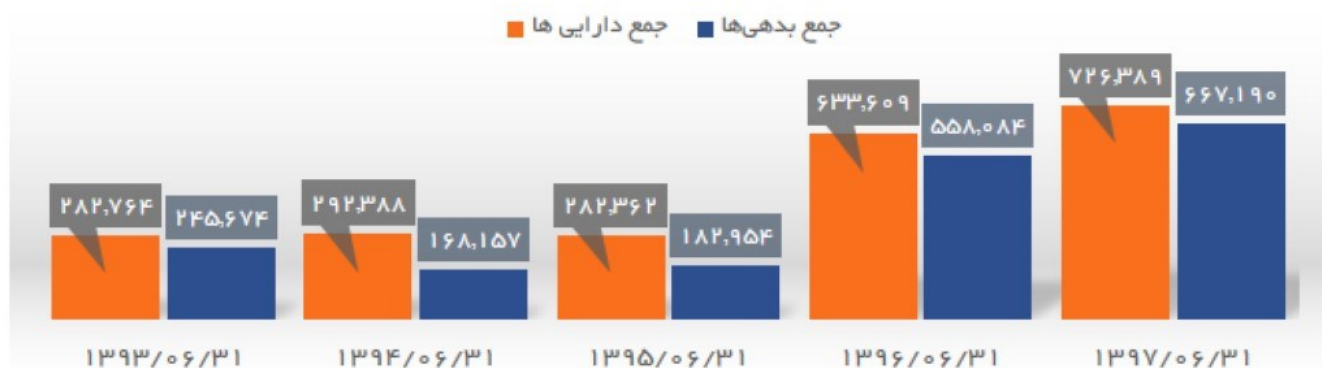
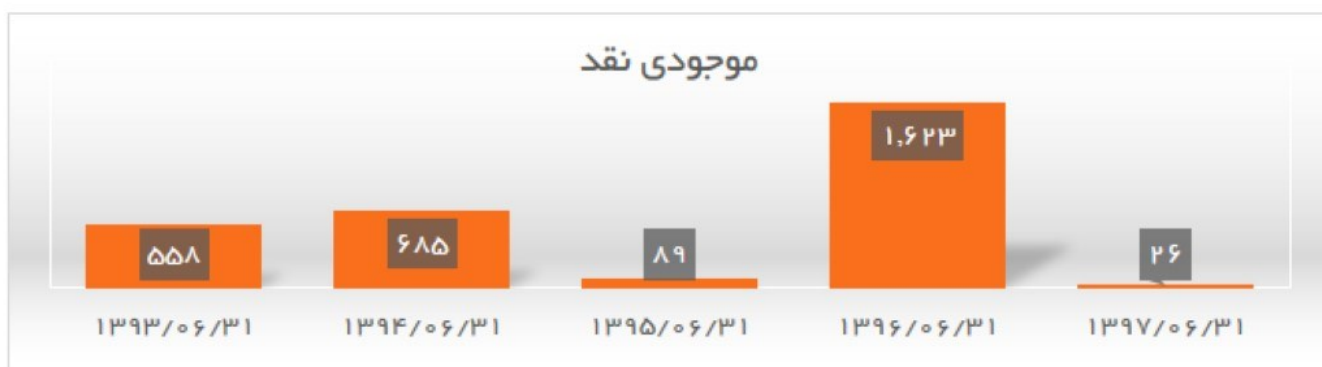
درصد مالکیت: ۱۰۰ درصد
 سرمایه: ۱۲۲۴۰۰ میلیون ریال
 تعداد سهام: ۱۲۲۴۰۰۰



شرکت مهندسی و ساخت
 پارس سازه

محل اجرای پروژه‌ها: -

اهم پروژه‌های در دست اجرا، مطالعه و بررسی:
 ساخت مجتمع تجاری-اداری اسپارو رشت،





اطلاعات مربوط به شرکت های وابسته

نام شرکت	درصد مالکیت	اطلاعات مالی		محل اجرای پروژهها	اهم پروژههای در دست اجرا، مطالعه و بررسی
آریا عمران پارس	۳۳	سرمایه (میلیون ریال)	۱,۰۰۰	تهران	پروژه تجاری اداری مگاپارس
		تعداد سهام	۱۰,۰۰۰		
		سود خالص هر سهم (EPS) (ریال) ۹۷/۰۶/۳۱	۹۴,۱۲۹		
پدیداوران اطلس پارس	۲۲	سرمایه (میلیون ریال)	۱۰,۰۰۰	-	انجام کلیه خدمات بازاریابی و فروش واحدهای ساختمانی گروه و سایر شرکت ها
		تعداد سهام	۵,۰۰۰		
		سود خالص هر سهم (EPS) (ریال) ۹۷/۰۶/۳۱	۳۰۸,۶۲۱		
عمران قشم	۳۵	سرمایه (میلیون ریال)	۱۳,۰۰۰	قشم	پیمانکاری مسجد فرودگاه، بازار چهارباغ
		تعداد سهام	۱۳,۰۰۰		
شرکت شهرسازی و خانهسازی باغمیشه	۲۹/۶۲	سرمایه	۱۳۲۰۰۰۰۰	تبریز	پروژه ۴۷/۷ هکتاری رشدیه ۲ - شهرک توریستی و تفریحی رشدیه (۳۰ هکتار)، پروژه شهریار - برجهای دوقلوی یادمان - پروژه سپیدار - پروژه تجاری، توریستی اقامتی سرعین - پروژه تجاری اطلس
		تعداد سهام	۱۳۲۰۰۰۰۰۰۰		
		سود خالص هر سهم (EPS) (ریال) ۹۷/۰۶/۳۱	۲۵۴		



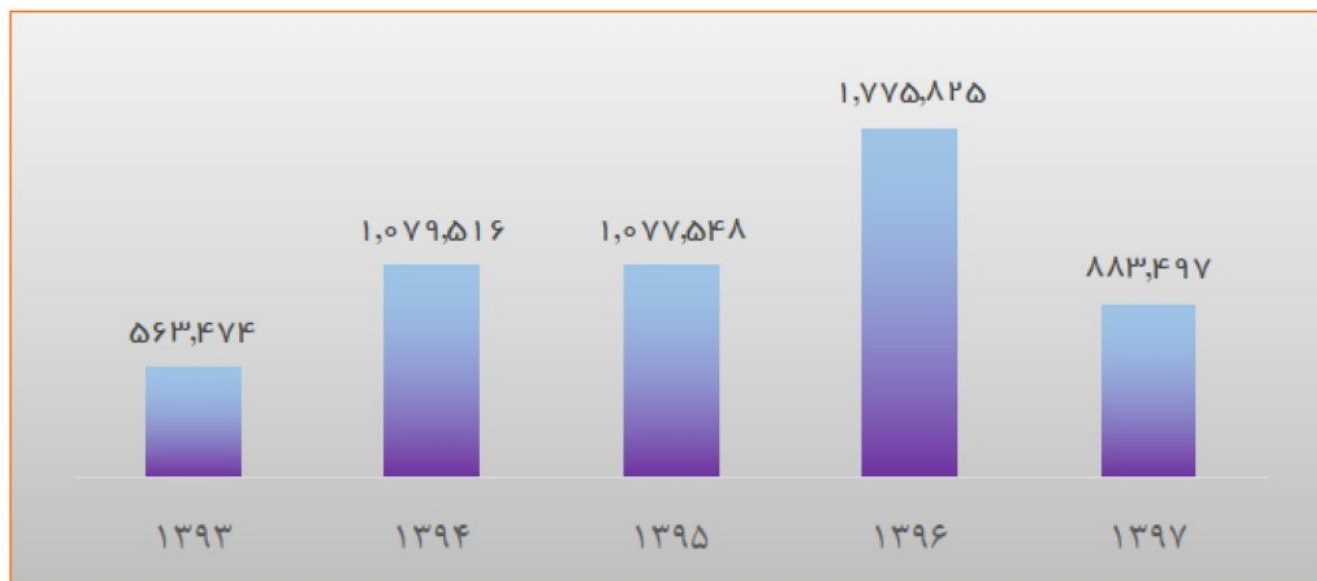
مقایسه پیش بینی و عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱

اطلاعات مربوط به پیش بینی درآمد هر سهم شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و عملکرد آن به شرح زیر بوده است:

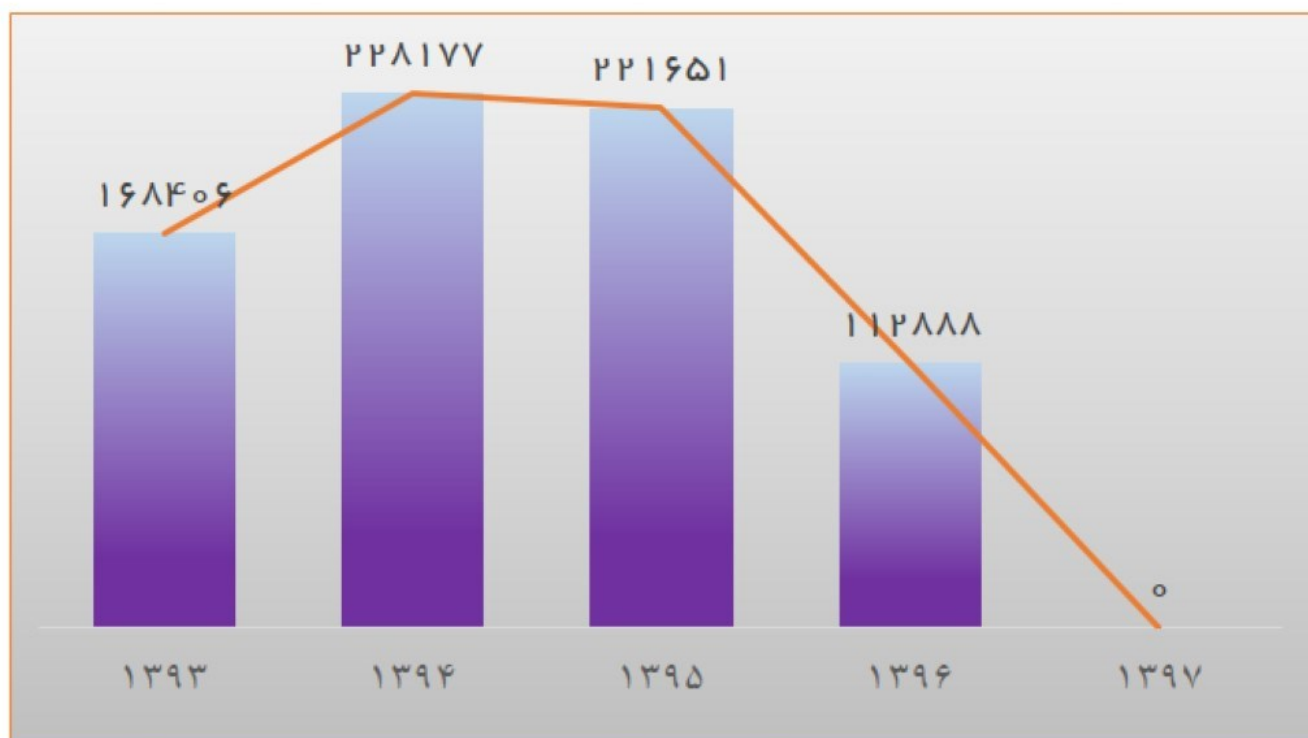
شرح	اولین پیش بینی درآمد هر سهم سال مالی ۱۳۹۷	آخرین پیش بینی درآمد هر سهم سال مالی ۱۳۹۷	عملکرد واقعی شرکت منتهی به ۱۳۹۷ / ۰۶ / ۳۱
درآمد حاصل از فروش	۱,۲۵۹,۹۱۴	۵۱۵,۶۹۳	۸۸۳,۴۹۷
بهای تمام شده کالای فروخته شده	(۸۷۹,۵۸۹)	(۴۴۱,۰۰۶)	(۴۷۸,۷۱۵)
سود تاخالص	۴۸۰,۳۲۵	۷۴,۶۸۷	۴۰۴,۷۸۲
خالص هزینه‌های عملیاتی	(۱۲۸,۰۷۰)	(۸۹,۶۸۴)	(۹۲,۶۱۷)
سود عملیاتی	۳۵۲,۲۵۵	(۱۴,۹۹۷)	۳۱۲,۱۶۵
هزینه‌های مالی	(۶۱۹,۳۱۵)	(۶۶۱,۱۷۷)	(۶۶۱,۱۷۷)
خالص درآمدها (هزینه) متفرقه	۷۸۲,۳۰۷	۴۰۴,۷۲۹	(۱۵۷,۶۴۳)
سود خالص قبل از کسر مالیات	۵۱۵,۲۴۷	(۲۷۱,۴۴۵)	(۵۰۶,۶۵۵)
مالیات	.	.	.
سود خالص پس از کسر مالیات	۵۱۵,۲۴۷	(۲۷۱,۴۴۵)	(۵۰۶,۶۵۵)
سود (زیان) هر سهم پس از مالیات	۸۶	(۴۵)	(۱۰۲)



نمودار درآمدهای عملیاتی (شرکت اصلی)



نمودار سود خالص (شرکت اصلی)





اصلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی

به تفکیک تحصیلات

دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	کاردانی	دیپلم و زیر دیپلم	جمع (نفر)
۱	۱۰	۱۲	۴	۱۱	۳۸

به تفکیک پست سازمانی

مدیرعامل و معاونین	مدیران و روسا	کارشناس	کارمندان	جمع (نفر)
۲	۸	۱۱	۱۶	۳۸

به تفکیک حوزه فعالیت

مدیریت	معاونت مالی و اداری	معاونت برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری	معاونت مهندسی و قراردادهای	حقوقی	جمع (نفر)
۳	۲۴	۵	۳	۳	۳۸

فعالیت های انجام شده در حوزه توسعه نیروی انسانی

به منظور ارتقاء سطح دانش و در نتیجه بهبود عملکرد شغلی کارکنان در سال مالی مورد گزارش، کارکنان در دوره های مشروحه زیر شرکت نموده‌اند:

- ۱- دوره مدیریت استراتژیک شرکتهای هلدینگ (کارکنان بخش برنامه ریزی و سرمایه گذاری)
- ۲- دوره آموزشی نرم افزار کامفار (کارکنان بخش مالی، مهندسی و قراردادهای و برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری)
- ۳- دوره کاربردی نرم افزار همکاران سیستم (کارکنان بخش مالی)
- ۴- دوره IFRS (کارکنان بخش مالی)
- ۵- دوره توجیهی همکاران سیستم (کارکنان بخش IT)



گزیده اطلاعات مالی تلفیقی

۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	شرح	
۲,۱۸۰,۵۵۱	۹۱۰,۹۲۱	درآمد خالص	الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره
۵۹۹,۴۰۵	۱۷,۰۸۰	سود ناخالص	
(۵۰۷,۸۷۶)	(۸۴۷,۷۲۲)	خالص درآمدها (هزینه) غیر عملیاتی	
۱۰۹,۹۰۳	(۶۱۵,۶۴۰)	سود (زیان) خالص - پس از کسر مالیات	
(۸۶۱,۹۲۱)	(۹۲۸,۵۳۵)	تعدیلات سنواتی	
(۱۹۵,۱۰۶)	(۲۷,۰۳۹)	وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	
۱۶,۱۱۶,۶۴۲	۱۵,۵۴۶,۷۹۱	جمع دارایی‌ها	ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره
۱۲۰,۸۲,۵۷۸	۹,۹۵۸,۴۳۶	جمع بدهی‌ها	
۲,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده	
۴,۰۳۴,۰۶۴	۵,۵۸۸,۳۵۵	جمع حقوق صاحبان سهام	
۰.۶٪	(۳,۹۵)٪	نرخ بازده دارایی‌ها	ج) نرخ بازده (درصد)
۲.۷۲٪	(۱۱)٪	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	
۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	د) اطلاعات مربوط به هر سهم
۱۸۱	۸۶	اولین پیش بینی سود هر سهم (ریال)	
۸۱۷	۹۱۷	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش (ریال)	
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم (ریال)	
۳۸۱	۲۷۵	تعداد کارکنان - پایان سال (نفر)	ه) سایر اطلاعات



گزیده اطلاعات مالی شرکت اصلی

۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	شرح	
۱,۷۷۵,۸۲۵	۸۸۳,۴۹۷	درآمد عملیاتی	الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره
۴۶۹,۴۷۹	۴۰۴,۷۸۲	سود ناخالص	
(۵۰۱,۸۸۱)	(۸۱۸,۸۲۰)	خالص درآمدها (هزینه) غیر عملیاتی	
۱۱۲,۸۸۹	(۵۰۶,۶۵۵)	سود (زیان) خالص - پس از کسر مالیات	
(۸۸۷,۹۹۶)	(۸۹۷,۶۸۷)	تعدیلات سنواتی	
(۳۰۵,۹۵۰)	(۹۶۱,۱۷۵)	وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	
۱۳,۴۰۳,۸۳۳	۱۳,۸۵۱,۳۳۱	جمع دارایی‌ها	ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره
۱۰,۳۳۸,۹۹۶	۸,۳۹۴,۴۵۱	جمع بدهی‌ها	
۳,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده	
۳,۰۶۳,۸۳۶	۵,۵۵۶,۸۷۰	جمع حقوق صاحبان سهام	
۸,۴۲٪	(۳,۶۵)٪	نرخ بازده دارایی‌ها	ج) نرخ بازده (درصد)
۳,۶۸٪	(۹,۱۱)٪	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	
۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	د) اطلاعات مربوط به هر سهم
۳۸	(۱۰۳)	سود (زیان) خالص هر سهم (ریال)	
۱۰۰۰	۱۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم (ریال)	
۴۶	۳۷	تعداد کارکنان - پایان سال (نفر)	ه) سایر اطلاعات



خلاصه فعالیت های شرکت طی سال مالی مورد گزارش

خلاصه فعالیت های شرکت طی سال مالی ۹۷-۹۶ به شرح زیر می باشد:

اقدامات انجام شده در خصوص بدهی به بانکها:

- مذاکره با بانک انصار و واگذاری سهام مرکز تجارت پردیس اطلس تبریز و سهم باغمیشه و کاهش بدهی.
- تسویه تسهیلات اخذ شده از بانک های اقتصاد نوین و خاورمیانه.
- مذاکره با بانک گردشگری جهت تسویه بدهی از محل واگذاری سهام شرکت توسعه صنایع بهشهر.
- مذاکره با بانک صادرات جهت کاهش مبلغ بدهی و تسویه مانده‌ی نهایی آن از طریق واگذاری املاک.
- مذاکره با بانک سامان، پارسیان و کوثر جهت پرداخت ۱۰ درصد از اصل و فرع تسهیلات و استمهال وام و همچنین تهاتر مانده‌ی جدید وام با املاک شرکت.

اقدامات انجام شده در خصوص پروژه ها:

- انجام خدمات پیمانی پروژه‌ی نارنجستان
- فعالسازی ساخت برج ۴ از برج‌های پنجگانه رویای کیش
- ادامه اجرا و تکمیل پروژه‌ی اسپارو رشت شرکت پارس سازه
- ادامه اجرا و تکمیل پروژه افق سینای مشهد
- انجام مراحل نهایی تکمیل مجتمع تجاری سعدی شیراز و تحویل بخش عمده‌ی واحدهای تکمیل شده به خریداران

سایر موارد:

- مذاکره با مالکین برج تهران جهت حل مشکلات فیما بین
- پیگیری بابت وصول مطالبات معوقه از خریداران املاک برج تهران
- آغاز انجام مراحل تصفیه شرکت بهسان پارس
- پیگیری اخذ پایان کار پروژه‌های عرفان، بعثت و N 1



فعالیت های مربوط به فروش و بازاریابی

شرکت بین المللی توسعه ساختمان در سال مالی ۱۳۹۷ نیز همچون سالهای گذشته و برای حفظ جایگاه شرکت در بازار مسکن کشور و با رعایت سیاست تعامل با مشتریان و خریداران محصولات شرکت، اقدام به استفاده از متدهای جدید در بازاریابی و تبلیغات در جهت فروش و پیش فروش نموده است. از اهم اقدامات انجام یافته در این خصوص می توان به موارد ذیل اشاره نموده:

۱- فروش واحدهای تجاری سعدی

۲- فروش پارکینگ، آتباری در برج بین الملل تهران

۳- فروش واحدهای مجتمع مسکونی بعثت

جهت انجام امور فوق اقدامات متعددی در زمینه بازاریابی صورت گرفته که مهمترین آنها عبارتند از:

- تهیه گزارشات میدانی و تحقیقات بازار در پروژه های تعریف شده
- بازدید متناوب و دوره ای از پروژه ها و بررسی روند امور بازاریابی و فروش
- درج چندین نوبت آگهی فروش در صفحات اصلی روزنامه کثیرالتشعار
- بروز رسانی سایت شرکت جهت معرفی پروژه ها در محیط اینترنت
- برگزاری جلسات متعدد با متقاضیان خرید جهت امور فروش
- ارزیابی کارگزاران جهت عملیات اجرایی فروش
- انجام امور مربوط به ارزیابی کارشناس رسمی جهت قیمت گذاری پروژهها

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت در چارچوب و موازین قانونی انجام پذیرفته است و بموجب جداول نامه مدیران افشاء شده است.

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

به غیر از تعهدات و بدهی های احتمالی مندرج در یادداشت ۲۵ صورتهای مالی، تعهدات و یا بدهی قابل اهمیت دیگری بر عهده شرکت نمی باشد.

اطلاعات تعداد جلسات هیأت مدیره و حضور اعضاء در جلسات

در سال مالی مزبور تعداد ۲۶ جلسه و با حضور اکثریت اعضاء هیأت مدیره در محل شرکت برگزار شده است.



اقدامات انجام شده در راستای تکالیف مقرر در مجمع سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱

<p>(۱) در خصوص بند ۴ گزارش حسابرس و بازرس قانونی:</p> <p>در حال حاضر مذاکرات اولیه توسط مدیرعامل شرکت یا مدیرعامل بانک جهت حل و فصل موضوع در حال انجام بوده که پس از حصول توافقات، انجام کار کارشناسی دو طرفه در ارتباط با تعیین مبلغ نهایی یدهی انجام تا نحوه تسویه آن نیز مشخص و توافق شود.</p>
<p>(۲) در خصوص بند ۵ گزارش حسابرس و بازرس قانونی:</p> <p>در حال حاضر مذاکراتی با آقای سعید پهرمن جهت حل و فصل موضوعات مالی قیامین و وصول مطالبات، انجام شده و جهت تسویه مطالبات شرکت نیز یک قطعه زمین به شرکت معرفی شده که عملیات کارشناسی آن در حال انجام می باشد ولی نتیجه قطعی حاصل نشده است. همچنین مقرر شده که پس از تسویه مطالبات، در مورد فروش سهام شرکت دیویتال نیز تصمیم گیری شود. لازم به ذکر است که به دلیل راکد بودن عملیات شرکت و هزینه یر بودن استفاده از حسابرسان متعدد بورس اوراق بهادار، از حسابرسان محلی استفاده شده است. ضمناً جهت بررسی دقیق شرایط پروژه تیمی از ارکان مالی شرکت به کشور بلاروس سفر کرده و گزارشی در این ارتباط تهیه شده است.</p>
<p>(۳) در خصوص بند ۶ گزارش حسابرس و بازرس قانونی:</p> <p>از سال ۱۳۹۶ به بعد روند مذکور تغییر یافته و عمده بهره تسهیلات به هزینه مالی منظور می شود.</p>
<p>(۴) در خصوص بند ۷ گزارش حسابرس و بازرس قانونی:</p> <p>در حال حاضر رای دادگاه یر علیه شرکت صادر شده ولی شرکت اقدام به اعتراض نموده که پرونده مذکور از طریق سازوکار نصدرا ذیل ماده ۲۳ آیین نامه تعزیرات حکومتی در دیوان عدالت اداری در دست رسیدگی بوده و نتیجه آن تاکنون مشخص نشده است.</p>
<p>(۵) در خصوص بند ۱۰ گزارش حسابرس و بازرس قانونی:</p> <p>در مورد مالیات سال ۱۳۹۴ یا سازمان امور مالیاتی توافق شده و مالیات مربوطه نیز پرداخت شده و در حال حاضر جهت پس گرفتن چک های جریمه در جریان می باشد. همچنین در رابطه با سال مالی ۱۳۸۷ رای جدید هیات بدوی صادر و در حال انشا می باشد.</p>
<p>(۶) در خصوص بند ۱۲ گزارش حسابرس و بازرس قانونی:</p> <p>مراحل تحویل واحدهای پروژه سعدی شیراز انجام و به جز تعداد معدودی از واحدهای پروژه که در هفته های آتی تحویل می شود، باقی واحدها تحویل شده است. جرائم مربوط به خریداران واحدها به هنگام تحویل واحدها یا رعایت صرفه و صلاح شرکت محاسبه و به حساب خریداران منظور شده که در حسابها نیز ثبت شده است. همچنین مکاتبه یا شرکت ایرانیان اطلس در ارتباط با تهاتر یدهی جریمه یا ۱۰۲ میلیارد ریال ادعای شرکت علیه شرکت ایرانیان اطلس انجام شده است.</p>
<p>(۷) در خصوص بند ۱۴ گزارش حسابرس و بازرس قانونی:</p> <p>اسناد مالکیت شرکت پایت وام دریافتی توسط آقای خسرو پهرامی در رهن بانک می باشد و مذاکره یا ایشان و بانک در جهت حل و فصل موضوع و پرداخت یدهی های بانک در جریان بوده و تاکنون به نتیجه نهایی نرسیده است</p>
<p>(۸) در خصوص بند ۱۹ گزارش حسابرس و بازرس قانونی:</p> <p>در حال حاضر گزارشات سازمان بورس اوراق بهادار طبق زمان بندی به سازمان ارسال شده است.</p>



برنامه‌های آتی شرکت

۱- بررسی وضعیت شرکت های زیر مجموعه، ساماندهی آنها

۲- پیگیری اتمام پروژه‌های فعلی

۳- ارتقای هم‌افزایی در سطح شرکت‌های گروه از طریق هم‌اندیشی مدیران گروه و ارتقای معاملات فی‌مابین در شرکت‌های گروه

۴- پیش فروش پروژه‌های در حال تکمیل شرکت شامل پروژه برج‌های رویای زندگی کیش، افق سینای مشهد و نارنجستان

اولین پیش بینی درآمد هر سهم سال مالی ۱۳۹۸

طبق اولین پیش بینی درآمد هر سهم سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده) تلفیقی و اصلی هر یک به ترتیب ۸۶ و ۷۱ ریال برآورد گردید.



نظام راهبری شرکت

اطلاعات مربوط به اعضای هیأت مدیره و نمایندگان ایشان به قرار زیر می باشد:

اعضای هیأت مدیره	نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات	سوابق کاری	تاریخ عضویت در هیأت مدیره	میزان مالکیت در سهام شرکت	تاریخ اتمام عضویت در هیأت مدیره
سرعایه گذاری غدیر	سعید جعفریان	رئیس هیأت مدیره	کارشناسی مهندسی راه و ساختمان	- مدیر عامل شرکت سوسپتیمه عمران خزر	۹۲/۱۰/۷		۹۷/۰۵/۲۹
	محمد متولیان	رئیس هیأت مدیره	کارشناسی ارشد مهندسی مکانیک	- معاون وزیر ممان و فلزات - معاون هماهنگ کننده سازمان صنایع دفاع - معاون کل و عمرانی سازمان عمران و مسکن و بنیاد مستضعفان - مدیر عامل صندوق بیمه اجتماعی روستائیان و عشایر	۹۷/۰۵/۲۹	۱۳۶۵٪	تاکنون
سرعایه گذاری اعتضاد غدیر	سید مجید موسویان	نائب رئیس هیأت مدیره	کارشناسی ارشد حقوق	- عضو هیأت مدیره صندوق تامین اجتماعی - عضو هیأت مدیره صندوق بازتابی کسب و کاری	۸۷ بهمن	۰۳۵٪	۹۷/۰۵/۲۹
	سید علی محسنی صالحی متفرد	عضو هیأت مدیره	کارشناسی مهندسی مکانیک	- مدیر عامل شرکت تامین دکل صبا - مدیر عامل شرکت صنعتی دوده قام - عضو هیأت مدیره شرکت نیرو آرمان غدیر - مدیر حسابرسی سازمان حسابرسی	۹۷/۰۵/۲۹		تاکنون
صنعتی و بازرگانی غدیر	رضا کامرانی جویمند	مدیر عامل و عضو هیأت مدیره	کارشناس ارشد حسابداری	- مدیر عامل اسبق شرکت بین المللی سوسپتیمه ساختمان - مدیر عامل شرکت سامان گستران بويا	۹۵/۰۲/۰۶	۲۴٫۴۹٪	۹۷/۰۹/۲۶
	مازیا حسینی	مدیر عامل و نایب رئیس	دکترای مهندسی عمران	- معاون حمل و نقل و ترابری شهرداری تهران - معاون فنی و عمرانی شهرداری تهران - جانشین شهردار تهران در ستاد مدیریت بحران و رئیس سازمان پیشگیری و مدیریت بحران - مدیر عامل ایران خودرو سازه	۹۷/۰۹/۲۶		تاکنون
زرین پرشیا	عبدالخالق اولادی فادی کلاهی	عضو هیأت مدیره	کارشناس ارشد مهندسی صنایع	- مدیر پروژه طرح سرریز سد کارون ۴ - مدیر پروژه مجتمع ارتگ جرجیش، پتروشیمی گچساران	۹۵/۱۷/۰۶	۴۷٫۴۷٪	۹۶/۱۷/۰۴
	جعفر کشت کار ملکی	عضو هیأت مدیره	کارشناسی ارشد مهندسی عمران	- مدیر عامل شرکت خانه سازی آریا - مدیر عامل شرکت رویال ساختمان آریا - مدیر عامل شرکت سوسپتیمه عمران رویال و رنوسانس	۹۶/۱۷/۰۴		تاکنون
دریا بان جنوب	محمد شیخ زین الدین	عضو هیأت مدیره	کارشناسی ارشد معماری و شهرسازی	- مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان حامی گیان - رئیس اداره کل مهندسی ساختمان بانک کشاورزی - مدیر عامل و عضو هیأت مدیره شرکت ارزش آفرینان صبا	۹۴/۱۷/۱۱	۵۰۷۵ سهم	۹۷/۰۵/۲۹
	جواد مالکی	عضو موظف هیأت مدیره	کارشناسی ارشد مدیریت اجرایی	- معاون مالی و اداری سازمان فناوری شهرداری تهران - معاون مالی و اداری سازمان حمل و نقل و ترابری - معاون مالی و اداری شرکت نوسازی عباس آباد	۹۷/۰۵/۲۹		تاکنون



بازار

نمای بازار



مشارکت

مشارکت بر مبنای



پروژه ها



معرفی شرکت

معرفی شرکت

آخرین تغییرات قیمت

کد	تاریخ	قیمت آخرین معامله	تغییرات قیمت
۸۸۲	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	قیمت اولین معامله	
۸۹۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	قیمت آخرین معامله	۱۰۰٪
۸۸۰	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	جدول قیمت	۱۰۰٪
۹۱۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	جدول قیمت	۱۰۰٪
۸۹۳	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	قیمت واریز	۱۰۰٪
۳۳۰	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	درصد تغییر	۱۰۰٪



معرفی شرکت
بین المللی توسعه ساختمانی

گروه شرکت های بین المللی توسعه ساختمان

آدرس سایت: www.icd.co.ir



گزارش فعالیت هیأت مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام

برای سال مالی منتهی به

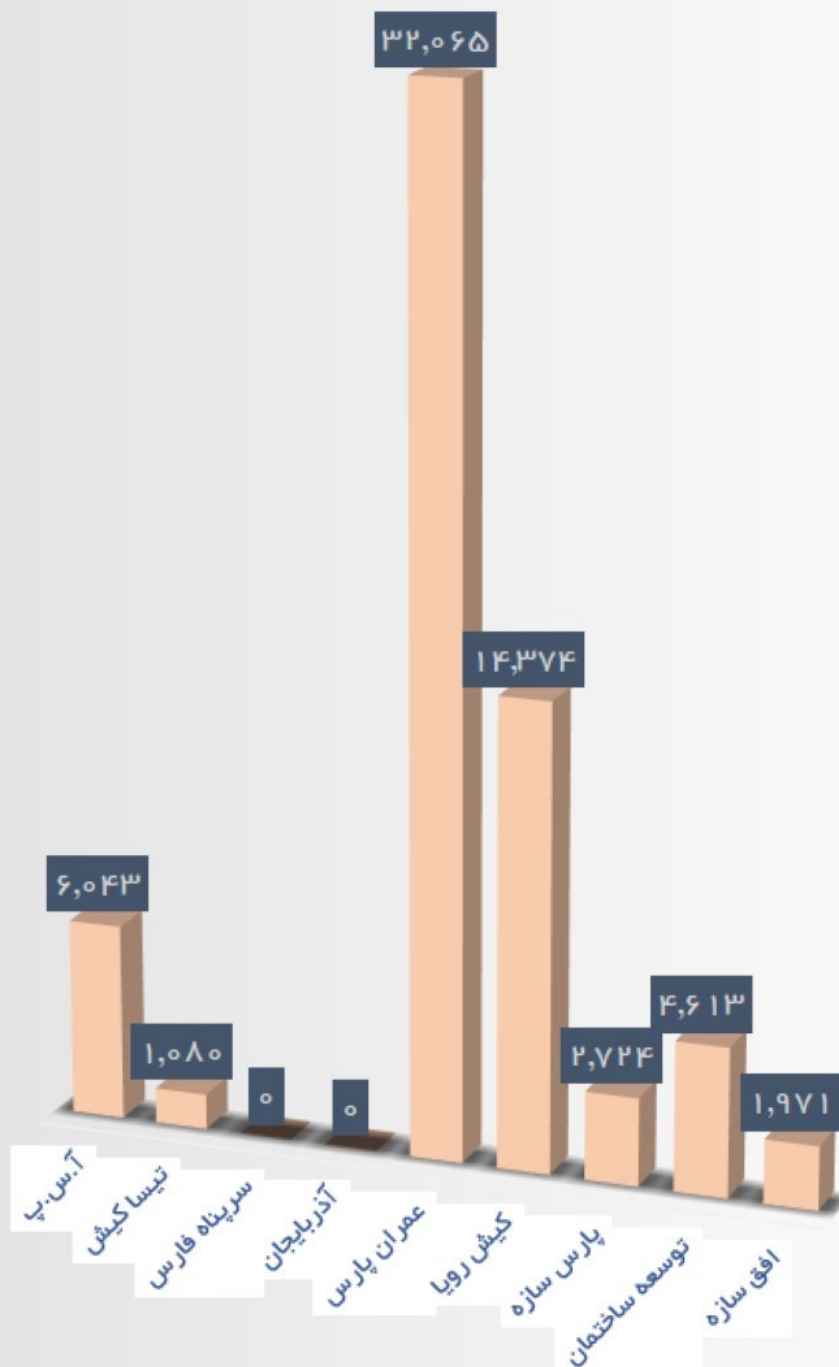
۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷

بخش سوم





معادل آحاد زیربنای تکمیل شده (تولید) در سال مالی ۹۶-۹۷



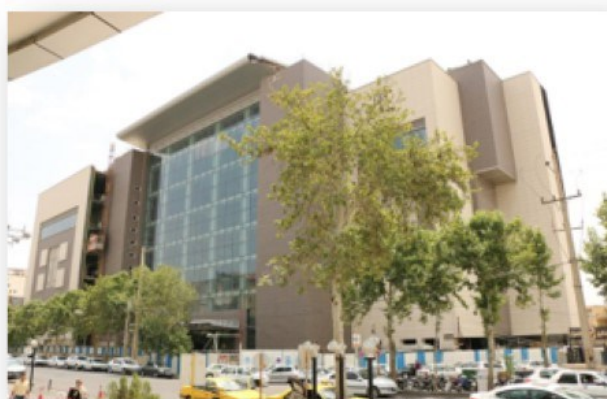


شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان - پروژه سعدی

نشانی: استان فارس، شیراز، خیابان عقیف آباد، نبش عرفان منش

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
-	واحد	-	مسکونی
-	واحد	-	اداری
۱۲,۴۴۰	واحد	۲۶۷	تجاری
۵,۹۷۸	واحد	۱۵	سایر

کاربری پروژه	تجاری	
برآورد فعلی:	۱,۷۱۶,۴۹۸	میلیون ریال
متر از عرصه:	۹,۶۹۲	متر مربع
زیربنای کلی:	۵۲,۹۹۲	متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۹۸	درصد
سهام شرکت از پروژه:	۱۰۰	درصد



*درصد پیشرفت فیزیکی کلیه پروژه‌ها صرفاً مربوط به عملیات اجرایی از تجهیز تا برچیدن کارگاه می‌باشد و سایر عوامل در آن محاسبه نشده است.



شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان - پروژه بعثت

نشانی: تهران، انتهای بزرگراه بعثت

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
۳۳,۷۲۶	واحد	۴۰۶	مسکونی
-	واحد	-	اداری
۴۹۰	واحد	۱۴	تجاری
-	واحد	-	سایر

تجاری		کاربری پروژه
میلیون ریال	۴۶۵,۵۹۱	برآورد فعلی:
متر مربع	۹,۱۱۸	مترآژ عرصه:
متر مربع	۵۴,۰۶۲	زیربنای کلی:
درصد	۱۰۰	پیشرفت فیزیکی:
درصد	۱۰۰	سهام شرکت از پروژه:





شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان - پروژه چند منظوره مگاپارس (مالکیت سهام ۳۳٪)

نشانی: تهران، خیابان شریعتی، خیابان معلم، نبش خیابان مرو دشت، پلاک ۱

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
-	واحد	-	مسکونی
۱۳,۴۵۶	واحد	۱۵	اداری
۴۴,۲۶۲	واحد	۳۳۸	تجاری
۱۰,۳۸۵	واحد	۱۱	سایر

تجاری	کاربری پروژه
۶,۳۰۴,۴۴۲ میلیون ریال	برآورد فعلی:
۲۶,۳۴۱ متر مربع	متر از عرصه:
۲۱۵,۲۰۴ متر مربع	زیربنای کلی:
۶۲/۴۹ درصد	پیشرفت فیزیکی:
۱۰۰ درصد	سهام شرکت از پروژه:





شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان - پروژه چند منظوره مگاپارس (مالکیت سهام ۳۳٪)

نشانی: استان مازندران، ایزدشهر، کیلومتر ۷ جاده محمود آباد- نور

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید	
-	واحد	-
-	واحد	-
۷,۲۶۴	واحد	۱۲۲
۲,۸۸۵	واحد	۲

کاربری پروژه	تجاری	
برآورد فعلی:	۳۴۴,۵۰۰	میلیون ریال
متر از عرصه:	۶,۴۰۰	متر مربع
زیربنای کلی:	۱۶,۶۷۲	متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۶۹	درصد
سهام شرکت از پروژه:	۷۰	درصد





شرکت آ.س.پ - پروژه پاسارگاد (مالکیت سهام ۴۰٪)

نشانی: تهران، انتهای بزرگراه امام علی (ابتدای اتابک)

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
۳۳,۹۹۶	واحد	۳۵۷	مسکونی
۶,۶۷۸	واحد	۸۰	اداری
۱۰,۶۱۶	واحد	۱۹۹	تجاری
-	واحد	-	سایر

تجاری	کاربری پروژه
میلیون ریال	برآورد فعلی: ۱,۸۰۵,۷۶۷
متر مربع	مترآژ عرصه: ۲۰,۱۰۰
متر مربع	زیربنای کلی: ۱۲۹,۶۶۲
درصد	بیشرفت فیزیکی: ۱۱
درصد	سهام شرکت از پروژه: ۶۵





شرکت تیساکیش - پروژه تیساکیش (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

نشانی: جزیره کیش - تقاطع بلوار سنایی و دریا - روبروی بولینگ مریم

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
-	واحد	-	مسکونی
-	واحد	-	اداری
۲۲,۰۱۸	واحد	۲۸۶	تجاری
۴,۷۲۹	واحد	۱۲	سایر

تجاری	کاربری پروژه	
میلیون ریال	۲,۳۶۹,۲۵۸	برآورد فعلی:
متر مربع	۱۹,۳۸۸	متر از عرصه:
متر مربع	۶۵,۶۵۹	زیربنای کلی:
درصد	۲۱/۴	پیشرفت فیزیکی:
درصد	۱۰۰	سهام شرکت از پروژه:





شرکت تیساکیش - پروژه دیدار بلوک A - (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

جزیره کیش - میدان امیرکبیر، انتهای بلوار دانش (لوپ دیدار)



کاربری پروژه	تجاری
برآورد فعلی:	۶۵,۱۶۴۰ میلیون ریال
متراژ عرصه:	۱۴,۷۸۶ متر مربع
زیربنای کلی:	۲۰,۶۹۳ متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۴/۵۷ درصد
سهام شرکت از پروژه:	۱۰۰ درصد

	تعداد واحد و زیربنای مفید	زیربنای مفید
مسکونی	۱۸۰ واحد	۱۳,۶۵۴
اداری	- واحد	-
تجاری	- واحد	-
سایر	- واحد	-

شرکت تیساکیش - پروژه دیدار بلوک B - (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

جزیره کیش - میدان امیرکبیر، انتهای بلوار دانش (لوپ دیدار)



کاربری پروژه	تجاری
برآورد فعلی:	۶۵۱,۶۴۰ میلیون ریال
متراژ عرصه:	۱۴,۷۸۶ متر مربع
زیربنای کلی:	۲۰,۶۹۳ متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۴/۵۷ درصد
سهام شرکت از پروژه:	۱۰۰ درصد

	تعداد واحد و زیربنای مفید	زیربنای مفید
مسکونی	۱۸۰ واحد	۱۳,۶۵۴
اداری	- واحد	-
تجاری	- واحد	-
سایر	- واحد	-



شرکت تیساکیش - پروژه دیدار بلوک C - (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

جزیره کیش - میدان امیرکبیر، انتهای بلوار دانش (لوپ دیدار)

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
۷,۴۲۷	واحد	۷۴	مسکونی
-	واحد	-	اداری
-	واحد	-	تجاری
-	واحد	-	سایر

تجاری		کاربری پروژه
میلیون ریال	۲۶۲,۳۶۶	برآورد فعلی:
متر مربع	۶,۹۹۵	مترآژ عرصه:
متر مربع	۹,۷۸۹	زیربنای کلی:
درصد	۳۵/۶۴	پیشرفت فیزیکی:
درصد	۱۰۰	سهام شرکت از پروژه:





شرکت تیساکیش - پروژه دیدار بلوک D - (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

جزیره کیش - میدان امیرکبیر، انتهای بلوار دانش (لوپ دیدار)



کاربری پروژه	تجاری	
برآورد فعلی:	۱۹۴,۵۵۷	میلیون ریال
متراژ عرصه:	۵,۳۰۴	متر مربع
زیربنای کلی:	۷,۶۸۲	متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۹۰/۶۶	درصد
سهام شرکت از پروژه:	۱۰۰	درصد

	تعداد واحد و زیربنای مفید		زیربنای مفید
	واحد	متر مربع	
مسکونی	۵۶	۵,۶۸۶	
اداری	-	-	
تجاری	-	-	
سایر	-	-	

شرکت تیساکیش - پروژه دیدار بلوک E - (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

جزیره کیش - میدان امیرکبیر، انتهای بلوار دانش (لوپ دیدار)



کاربری پروژه	تجاری	
برآورد فعلی:	۱۹۴,۵۵۷	میلیون ریال
متراژ عرصه:	۴,۵۸۵	متر مربع
زیربنای کلی:	۶,۵۲۹	متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۹۱/۵۸	درصد
سهام شرکت از پروژه:	۱۰۰	درصد

	تعداد واحد و زیربنای مفید		زیربنای مفید
	واحد	متر مربع	
مسکونی	۴۸	۴,۶۹۸	
اداری	-	-	
تجاری	-	-	
سایر	-	-	



شرکت کیش رویای زندگی - پروژه رویای کیش - برج ۱ (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

نشانی: جزیره کیش، جنب بازار مرجان



کاربری پروژه	تجاری	
برآورد فعلی:	۸۵۲,۶۹۳	میلیون ریال
متراژ عرصه:	۱۰۱۵	متر مربع
زیربنای کلی:	۱۹,۱۰۰	متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۴۸/۹	درصد
سهام شرکت از پروژه:	۵۰	درصد

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
۱۴,۳۵۲	واحد	۱۳۱	مسکونی
-	واحد	-	اداری
-	واحد	-	تجاری
-	واحد	-	سایر

شرکت کیش رویای زندگی - پروژه رویای کیش - برج ۲ (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

نشانی: جزیره کیش، جنب بازار مرجان



کاربری پروژه	تجاری	
برآورد فعلی:	۸۳۰,۴۲۱	میلیون ریال
متراژ عرصه:	۱۰۱۵	متر مربع
زیربنای کلی:	۱۹,۱۰۰	متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۳۱/۹	درصد
سهام شرکت از پروژه:	۵۰	درصد

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
۱۴,۳۵۲	واحد	۱۳۱	مسکونی
-	واحد	-	اداری
-	واحد	-	تجاری
-	واحد	-	سایر



شرکت کیش رویای زندگی - پروژه رویای کیش - برج ۳ (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

نشانی: جزیره کیش، جنب بازار مرجان



کاربری پروژه	تجاری
برآورد فعلی:	۸۲۸،۵۲۶ میلیون ریال
متراژ عرصه:	۱،۰۱۵ متر مربع
زیربنای کلی:	۱۹،۱۰۰ متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۴۰/۳۰ درصد
سهم شرکت از پروژه:	۵۰ درصد

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
۱۴،۳۵۲	واحد	۱۳۱	مسکونی
-	واحد	-	اداری
-	واحد	-	تجاری
-	واحد	-	سایر

شرکت کیش رویای زندگی - پروژه رویای کیش - برج ۴ (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

نشانی: جزیره کیش، جنب بازار مرجان



کاربری پروژه	تجاری
برآورد فعلی:	۷۱۳،۴۹۷ میلیون ریال
متراژ عرصه:	۱،۰۱۵ متر مربع
زیربنای کلی:	۱۹،۱۰۰ متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۶۵/۵ درصد
سهم شرکت از پروژه:	۵۰ درصد

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
۱۴،۳۵۲	واحد	۱۳۱	مسکونی
-	واحد	-	اداری
-	واحد	-	تجاری
-	واحد	-	سایر



شرکت کیش رویای زندگی - پروژه رویای کیش - برج ۵ (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

نشانی: جزیره کیش، جنب بازار مرجان



کاربری پروژه	تجاری
برآورد فعلی:	۸۱۶۵۶۵ میلیون ریال
متراژ عرصه:	۱۰۱۵ متر مربع
زیربنای کلی:	۱۹۱۰۰ متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۶۶٪
سهام شرکت از پروژه:	۵۰ درصد

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید	
۱۴,۳۵۲	واحد	۱۳۱
-	واحد	-
-	واحد	-
-	واحد	-

شرکت پارس سازه - پروژه اسپارو رشت (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

نشانی: رشت، تقاطع خیابانهای سعدی و معلم



کاربری پروژه	تجاری
برآورد فعلی:	۱,۲۲۳,۴۷۴ میلیون ریال
متراژ عرصه:	۴,۰۰۰ متر مربع
زیربنای کلی:	۴۰,۵۴۳ متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۱۷٪
سهام شرکت از پروژه:	۱۰۰ درصد

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید	
-	واحد	-
۴,۳۹۱	واحد	۳۶
۷,۰۲۳	واحد	۱۶۵
۵,۱۱۰	واحد	۶



شرکت سرپناه فارس - پروژه خلبانان (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

نشانی: استان فارس، شیراز، خیابان معالی آباد، خیابان خلبانان



کاربری پروژه	تجاری
برآورد فعلی:	۲۷,۰۰۰ میلیون ریال
متراژ عرصه:	۶۹۷ متر مربع
زیربنای کلی:	۳,۲۷۰ متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۱۰۰ درصد
سهام شرکت از پروژه:	۱۰۰ درصد

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
۲,۶۹۶	واحد	۱۲	مسکونی
-	واحد	-	اداری
-	واحد	-	تجاری
-	واحد	-	سایر

شرکت افق سازه پایا - پروژه پزشکان افق سینا (مالکیت سهام ۱۰۰٪)

نشانی: مشهد، چهارراه دکترا، خیابان ابن سینا

کاربری پروژه	تجاری
برآورد فعلی:	۴۴۱,۵۹۴ میلیون ریال
متراژ عرصه:	۱,۳۱۳ متر مربع
زیربنای کلی:	۱۸,۰۶۳ متر مربع
پیشرفت فیزیکی:	۵۰/۹۱ درصد
سهام شرکت از پروژه:	۶۲/۴۸ درصد

زیربنای مفید	تعداد واحد و زیربنای مفید		
۹,۸۵۷	واحد	۹۶	مسکونی
-	واحد	-	اداری
-	واحد	-	تجاری
-	واحد	-	سایر



گزارش حسابرس و بازرسی قانونی به همراه صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به
۱۳۹۷/۰۶/۳۱



بسمه تعالی

**گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)**

گزارش نسبت به صورت های مالی**مقدمه**

۱) صورت های مالی تلفیقی گروه و شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) شامل ترازنامه ها به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۷ و صورت های سود و زیان، جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۸، توسط این موسسه حسابرسی شده است.

مسئولیت هیأت مدیره در قبال صورت های مالی

۲) مسئولیت تهیه صورت های مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری با هیأت مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی مربوط به تهیه صورت های مالی است به گونه ای که این صورت ها، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرسی قانونی

۳) مسئولیت این مؤسسه، اظهارنظر نسبت به صورت های مالی یاد شده بر اساس حسابرسی انجام شده، طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این مؤسسه الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورت های مالی، اطمینان معقول کسب شود.

حسابرسی شامل اجرای روش هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشاء شده در صورت های مالی است. انتخاب روش های حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورت های مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترل های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورت های مالی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیأت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورت های مالی است.

این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده برای اظهار نظر مشروط نسبت به صورت های مالی، کافی و مناسب است. همچنین این مؤسسه به عنوان بازرسی قانونی مسئولیت دارد ضمن ایفای وظایف بازرسی قانونی، موارد لازم و نیز موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

**گزارش حسابرس مستقل و بازرسي قانوني (ادامه)****شرکت پيسن المللي توسعه ساختمان (سهامي عام)****مباني اظهار نظر مشروط**

- ۴) طی بررسی های به عمل آمده در خصوص سرفصل موجودی مواد و کالا (یادداشت ۶ توضیحی صورتهای مالی) مواردی به شرح ذیل یافت شده است:
- ۴-۱) طی سنوات مالی قبل مبلغ ۶۱۲ میلیارد ریال مخارج تامین مالی (یادداشت ۱-۴-۶ توضیحی صورتهای مالی) تحت عنوان پروژه مشارکتی مگاپارس (متعلق به شرکت وابسته آریا عمران پارس) در حسابها بدلیل توقف عملیات اجرایی، برخلاف استانداردهای حسابداری منظور شده است. در صورت اعمال تعدیلات لازم از این بابت حسابهای سود انباشته و موجودی مواد و کالا هر یک به مبلغ ۶۱۲ میلیارد ریال کاهش خواهند یافت.
- ۴-۲) طی سال مالی مورد گزارش جمعا به مبلغ ۴۰۷ میلیارد ریال مخارج تامین مالی از بابت تسهیلات دریافتی پروژه های سعدی و نارنجستان به سرفصل موجودی مواد و کالا انتساب یافته، که مغایر با استانداردهای حسابداری می باشد. در صورت تعدیل صورتهای مالی از این بابت هزینه های مالی و موجودی مواد و کالا پرتیب به مبلغ ۴۰۷ میلیارد افزایش و کاهش خواهند یافت.
- ۵) صورتهای مالی شرکت فرعی دیوییتال آنواینوست (ثبت شده در کشور بلاروس)، براساس عملکرد حسابرسي شده سنوات قبل توسط حسابرسان محلی و بدون رعایت فاصله زمانی سه ماهه مجاز بین صورتهای مالی شرکت اصلی و فرعی مورد تلفیق قرار گرفته است. ضمن اینکه فاصله زمانی ۳ ماهه مجاز بین صورتهای مالی شرکت اصلی و فرعی مورد نظر قرار نگرفته است. مضافا شواهد کافی در خصوص قابلیت بازیافت کامل بهای تمام شده سرمایه گذاری مذکور و مطالبات ناشی از آن به شرح یادداشت ۴-۱۴-۵ به مبلغ ۳۱/۵ میلیارد ریال (معادل ۹۱۰.۰۰۰ یورو) و مطالبات شرکت اصلی از سهامدار دیگر آن شرکت (شرکت بام و بنیان تجارت شرق) به شرح یادداشت ۷-۱-۵ توضیحی صورتهای مالی به مبلغ ۸۵ میلیارد ریال (شامل ۴.۸۵۰.۰۰۰ یورو پرداختی به شرکت بام و بنیان تجارت شرق که توافق شده بود به شرکت آنواینوست پرداخت شود) محرز نبوده، مضافا قرارداد یا توافقنامه ای در خصوص پرداخت وجوه به صورت ارزی و ریالی و نحوه و چگونگی وصول آنان و همچنین پاسخ نائیده ارسالی، ارایه نگردیده است. با عنایت به مراتب فوق، اعمال تعدیلاتی از این بابت در صورتهای مالی ضروری بوده، لیکن بدلیل عدم دسترسی به مدارک و مستندات لازم، تعیین میزان آن برای این موسسه میسر نگردیده است.
- ۶) سرفصل دریافتی های تجاری و غیر تجاری گروه (یادداشت ۵ توضیحی صورتهای مالی) شامل مبلغ ۱۵۴ میلیارد ریال ارقام راكد سنواتی می باشد که قابلیت وصول آنان مشخص نمی باشد. هر چند تعدیل صورتهای مالی از این بابت امری ضروری بوده، لیکن در غیاب اطلاعات و مدارک کافی از جمله تجزیه سنی مطالبات و اهم اقدامات انجام شده توسط مسئولین شرکت در خصوص وصول آنان، تعیین ذخیره مورد نیاز از این بابت در حسابها برای این موسسه مقدور نمی باشد.
- ۷) به شرح یادداشت ۷-۱-۱۴ توضیحی، شرکت اصلی طی سال مالی مورد گزارش در ارتباط با دعوی حقوقی مطروحه بانک سرمایه مبنی بر عدم ایفای تعهدات ارزی وارد کنندگان در قبال دریافت ارز و خدمات دولتی در ارتباط با ۳ فقره اسناد اخذ شده در سال مالی ۱۳۹۱ بالغ بر ۱۱۶۰۰.۰۰۰ یورو اقدام به احتساب بخشی از جرالم به مبلغ ۶۱۵ میلیارد ریال مطابق بخشنامه شماره ۹۶/۳۲۱۰۱۱ بانک مرکزی نموده که پرونده شرکت در شعبه چهارم تجدید نظر تعزیرات حکومتی استان تهران و دیوان عدالت اداری مبنی بر استرداد عین ارز گشایش شده به مبلغ مذکور مفتوح که بدلیل اعتراض توسط شرکت تاکنون نتیجه قطعی آن اعلام نشده است. با عنایت به مراتب فوق، تعیین آثار مالی ناشی از قطعیت نتیجه دعوی انجام گرفته به استناد بخشنامه یاد شده و در خصوص نحوه بازپرداخت بدهی مذکور توسط شرکت منوط به اعلام نظر مقامات ذیصلاح و یا توافقات نهایی می باشد.
- ۸) طی بررسی های به عمل آمده در خصوص سرفصل موجودی مواد و کالا (یادداشت ۶ توضیحی صورتهای مالی) مواردی به شرح ذیل یافت شده است:

**گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)****شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)**

۸-۱) به شرح یادداشت ۲-۶-۳-۶ توضیحی صورتهای مالی مبلغ ۱.۳۳۷ میلیارد ریال مانده پروژه مشارکتی مرجان کیش متعلق به شرکت فرعی کیش رویای زندگی می باشد که بدلیل عدم پیشرفت فیزیکی مناسب پروژه ها طی سنوات قبل و سال جاری و به تبع آن امکان پیش فروش مستحذات پروژه ایفای تعهدات و تمدید مجوزات ساخت از سازمان منطقه آزاد کیش فراهم نشده و مذاکرات به منظور توافق با شریک (شرکت سرمایه گذاری توسعه کیش) جهت تمدید مهلت تکمیل پروژه و حل و فصل ادعاهای مطرح شده توسط طرفین در جریان می باشد که نتایج آن تاکنون مشخص نشده است.

۸-۲) موجودی املاک در جریان ساخت منعکس در یادداشت ۱-۳-۶ توضیحی صورتهای مالی متعلق به شرکت فرعی تیس کیش به میزان مبلغ ۱.۵۲۹ میلیارد ریال بوده که در این خصوص لازم به ذکر است تنها ۳ پروژه مسکونی دیدار تا حدودی فعال و در حال اجراء است. لیکن با عنایت به غیر نقدی بودن عمده معاملات انجام شده و توقف وصول مطالبات سررسید شده از مشتریان امکان ایفای تعهدات مالی قطعی بانکی و غیر بانکی و یا مورد ادعای سازمان منطقه آزاد کیش (که تا کنون پاسخ تأییدیه درخواستی از ایشان واصل نشده) و تمدید قراردادهای و مجوزات لازم در خصوص کلیه پروژه ها بلاخص پروژه تیس فراهم نبوده است. با توجه به شرایط فوق برآورد مخارج تکمیل پروژه ها همواره با تغییرات عمده مواجه بوده و تخصیص هزینه ها بلاخص مالی از توجیه مناسب برخوردار نمی باشد (از جمله پروژه دیدار بلوک A و B و پروژه تجاری تیس ۲ که تنها به ترتیب ۵ درصد خاک برداری و ۱۰ درصد فونداسیون و ۹۵ درصد خاکبرداری اجرا شده که در سالهای قبل شامل مبالغ قابل توجهی هزینه های آهن آلات، مصالح مصرفی و صورت وضعیت پیمانکاران بوده است).

با عنایت به مراتب فوق، تعیین آثار مالی ناشی از تعدیلات احتمالی که در صورت رفع موارد مذکور بر صورتهای مالی مورد گزارش ضرورت می یافت بویژه قابلیت بازیافت پروژه های مذکور و جرائم تاخیر مترتبه برای این موسسه مشخص نمی باشد.

۹) تا تاریخ تهیه این گزارش پاسخ تأییدیه ارسالی برای بانک های سامان شعبه مرکزی، گردشگری شعبه مرکزی و منعکس در یادداشت ۱۷ توضیحی صورتهای مالی (تامین کنندگان تسهیلات) و همچنین پاسخ تأییدیه ارسالی برای بخشی از سرفصل های دریافتی تجاری و غیر تجاری شرکت اصلی و پرداختی های تجاری و غیر تجاری و پیش دریافتها گروه به مبلغ ۱۶۴ میلیارد ریال، ۲۳۷ میلیارد ریال و ۱۳۳۸۱۵ میلیارد ریال واصل نشده است. همچنین پاسخ تأییدیه های واصله در سرفصل دریافتی های تجاری و غیر تجاری جمعاً مبلغ ۶۵ میلیارد ریال با دفاتر دارای مغایرت ناساعد می باشد. تعیین آثار مالی ناشی از پاسخ تأییدیه های واصل نشده و همچنین رفع مغایرت فی مابین بر صورتهای مالی مورد گزارش برای این موسسه امکانپذیر نمی باشد.

اظهار نظر مشروط

۱۰) به نظر این مؤسسه، به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۴ الی ۷ و همچنین به استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای ۸ الی ۹، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷ و عملکرد و جریان های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.

**گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)****شرکت بیسن المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)****تاکید بر مطلب خاص**

۱۱) برای برگ تشخیص مالیات عملکرد سال ۱۳۹۱ و قطعی سال ۱۳۹۲ شرکت اصلی (یادداشت ۱۵ توضیحی صورتهای مالی) جمعا مبلغ ۷۸/۵ میلیارد ریال مالیات تعیین که به دلیل اعتراض به نحوه تشخیص و ارجاع پرونده به هیات ماده ۲۱۶ ق.م.م. و علی الحساب پرداختی به مبلغ ۳۰ میلیارد ریال، ذخیره ای در حسابها منظور نگردیده و برگ تشخیص مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۶ تاکنون توسط مقامات مالیاتی صادر نگردیده است. همچنین شرکتهای فرعی دارای مبلغ ۱۳ میلیارد ریال کسری ذخیره نسبت به مبالغ تشخیصی می باشد. مضافا شواهدی حاکی از رسیدگی مقامات مالیات بر ارزش افزوده در دسترس قرار نگرفته است. با عنایت به مراتب فوق، تعیین بدهی قطعی مالیاتی منوط به اعلام نظر نهایی مقامات مالیاتی خواهد بود.

۱۲) به شرح یادداشت ۲-۳-۴-۶ توضیحی صورتهای مالی، تعداد ۶ قطعه زمین در دفاتر به عنوان موجودی مواد و کالا ثبت شده ولیکن زمین های مزبور فاقد سند قطعی مالکیت می باشند و در قالب مبیعه نامه به شرکت اصلی انتقال یافته است. همچنین از بابت زمین مربوط به پروژه شمع ساحل و ساختمان بويا تبریر (مربوط به شرکت فرعی آ.س.پ)، سند مالکیت ارائه نشده است.

۱۳) مانده طلب و بدهی از آقای خسرو بهرامی منعکس در یادداشت های ۴-۱-۵ و ۶-۱-۱۴ توضیحی صورتهای مالی ناشی از مابه تفاوت ثمن معامله خرید تعدادی واحد تجاری از برج بین المللی تهران می باشد که نامبرده از پرداخت آن خود داری نموده و لذا اسناد مالکیت مربوطه به نام ایشان منتقل نگردیده است. ضمن اینکه نامبرده متعهد به نقل و انتقال قطعی و رسمی واحدهای ساختمانی دفتر مرکزی شرکت (بخارست) نیز می باشد که تاکنون نسبت به آن اقدامی ننموده و مراتب از طریق مراجع قضایی در حال پیگیری می باشد. تعیین آثار احتمالی ناشی از موارد فوق، منوط به مشخص شدن نتایج پیگیری های حقوقی در جریان شرکت و توافقات احتمالی آتی خواهد بود.

۱۴) نظر مجمع عمومی محترم را در خصوص نتایج دعوی تعهدات شریک عملیات اجرایی پروژه مشارکتی پاسارگاد و مروارید (شرکت فرعی آ.س.پ)، دعوی حقوقی مربوط به خریداران پروژه نارنجستان (شرکت اصلی) و شرکای پروژه ارم (شرکت فرعی سرپناه فارس) منعکس در یادداشت های ۴-۳-۶ و ۴-۱-۵-۲-۴ توضیحی صورتهای مالی جلب می نماید.

۱۵) موجودی مواد و کالا و دارایی های ثابت مشهود منعکس در یادداشت های ۴-۳-۶-۴ و ۱-۱-۱۲ توضیحی صورتهای مالی (دارای کسری پوشش بیمه ای در قبال خطرات احتمالی می باشد).

اظهار نظر این موسسه در اثر مفاد بندهای ۱۱ الی ۱۵ فوق، مشروط نشده است.

**گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (۱۴۰۴ه)****شرکت پيسن المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)****سایر بندهای توضیحی**

۱۶) صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۶ شرکت، توسط موسسه حسابرسی دیگری مورد حسابرسی قرار گرفته و در گزارش مورخ ۱۱ دیماه ۱۳۹۶ آن موسسه نسبت به صورتهای مالی مزبور نظر «مشروط» اظهار شده است.

۱۷) همان گونه که در یادداشت ۳۱ توضیحی صورتهای مالی مشاهده می گردد سود پایه هر سهم برای سال مالی مورد گزارش منفی ۱۳۱ ریال حاصل شده است. شایان ذکر است براساس پیش بینی های صورت گرفته و تعدیلات انجام شده برای سال مالی مورد گزارش مبلغ ۸۶ ریال سود پیش بینی شده است. ضرورت اتخاذ تصمیم گیری در خصوص دستیابی به پیش بینی های انجام شده یا تعدیلات مورد لزوم از این بابت مورد تاکید این موسسه می باشد.

گزارش در مورد سایر الزامات

۱۸) مسئولیت "سایر اطلاعات" با هیات مدیره شرکت است. "سایر اطلاعات" شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است. اظهار نظر این موسسه نسبت به صورتهای مالی، در برگزیده اظهار نظر نسبت به "سایر اطلاعات" نیست و نسبت به آن هیچ اطمینانی اظهار نمی شود.

در ارتباط با حسابرسی صورتهای مالی، مسئولیت این موسسه مطالعه "سایر اطلاعات" به منظور شناسایی مغایرت های با اهمیت آن با صورتهای مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسی و یا تحریف های با اهمیت است. در صورتیکه این موسسه به این نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در "سایر اطلاعات" وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند.

همان طور که در بخش "مبانی نتیجه گیری مشروط" در بالا توضیح داده شده است، این موسسه توجه استفاده کنندگان را به آثار موارد مشروحه در بندهای ۴ الی ۷ این گزارش بر "سایر اطلاعات" جلب می نماید.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی**گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی**

۱۹) مفاد مواد ۱۴۸ و ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص تساوی حقوق صاحبان سهام و پرداخت سود سهام ظرف مهلت ۸ ماه پس از تصویب مجمع عمومی، رعایت نشده است.

۲۰) اقدامات هیات مدیره محترم در خصوص تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۳۰ دیماه ۱۳۹۶ در خصوص تسویه حساب بانک صادرات، فروش سهام شرکت فرعی دیوبندال آنو اینوست، ثبت تعدیلات پیشنهادی حسابرس در خصوص وضعیت پروژه مشارکتی مگا پارس، دعوی حقوقی بانک سرمایه، وضعیت مالکیت ساختمان دفتر مرکزی، وضعیت مالیاتی، دعوی حقوقی پروژه پاسارگاد، منجر به نتیجه نهایی نشده است.

**گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)****شرکت پيسن المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)**

۲۱) معاملات مندرج در یادداشت ۲۷ توضیحی صورتهای مالی به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره شرکت به اطلاع این موسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری رعایت شده است. مضافاً معاملات مذکور براساس روابط خاص تجاری فیما بین انجام پذیرفته است.

۲۲) گزارش هیأت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت که به منظور تقدیم به مجمع عمومی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این مؤسسه به مواردی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیأت مدیره باشد، جلب نگردیده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۲۳) ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در مواردی شامل، مفاد بند ۱۰ ماده ۷ دستور العمل افشاء اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان مبنی بر افشاء صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه حسابرسی شده شرکت های تحت کنترل (فرعی) در موعد مقرر، مفاد ماده ۳ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته نزد سازمان مبنی بر رسیدگی صورتهای مالی یکی از شرکت های فرعی توسط حسابرسان معتمد سازمان بورس و پرداخت بخشی از سود سهام مصوب مجمع عمومی عادی صاحبان سهام در موعد مقرر، مفاد ماده ۱۱ دستورالعمل پذیرش اوراق بهادار در بورس اوراق بهادار تهران مبنی بر کفایت درصد سهام شناور، مفاد ماده ۸ دستور العمل افشاء اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان مبنی بر افشاء زمان تاریخ محل تشکیل و دستور جلسه مجامع عمومی در سایت اینترنتی ناشر، افشاء متن صورت جلسه مورد تایید اعضای هیئت مدیره در خصوص افزایش سرمایه حداکثر ظرف مهلت ۳ روز کاری، مفاد ماده ۹ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده سازمان مبنی بر ارائه دلایل زیاندهی و برنامه آتی برای رفع موانع و سود آور شدن، مفاد بند ۴ ماده ۷ در خصوص مهلت ارسال صورت های مالی تلفیقی میان دوره ای ۶ ماهه حسابرسی شده حداکثر ۷۵ روز پس از پایان دوره ۶ ماهه، مفاد بند ۷ ماده ۱۳ در خصوص افشاء دعاوی مهم له یا علیه ناشر، ورود در دعاوی مهم یا جلب دعاوی مهم یا ارجاع اختلاف مهم به داوری و نیز اعلام نتیجه آرای قطعی دادگاهها و مراجع قانونی دیگر و نیز اعمال و وقایع مهم حقوقی و تهیه صورتهای مالی مطابق با ابلغیه شماره ۹۵/ب/۴۴۰/۰۰۷ مورخ ۱۳۹۵/۰۹/۲۲، رعایت نشده است.

۲۴) در اجرای ابلغیه چک لیست کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی، مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، چک لیست مزبور مورد بررسی و تکمیل قرار گرفته است. براساس بررسی های انجام شده و با توجه به محدودیت های ذاتی کنترل های داخلی، این مؤسسه به مواردی حاکی از وجود نقاط ضعف با اهمیت کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی، طبق چارچوب فصل دوم دستورالعمل کنترل های داخلی مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، برخورد نکرده است.

**گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)
شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)**

۲۵) در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعملهای اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص به استثنای عدم آموزش کارکنان و تهیه و تدوین برنامه های مبارزه با پولشویی، درج شماره یا شناسه ملی و کد پستی در برخی از فرم ها و قراردادهای فراهم کردن امکان جستجوی اطلاعات فوق در نرم افزارها و سیستم های اطلاعاتی مورد استفاده، این مؤسسه به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

تاریخ: ۲۲ دی ۱۳۹۷

موسسه حسابرسی شاخص اندیشان

(حسابداران رسمی)

محسنی الیاسی

جهانگیر رضایی

۸۰۰۰۸۲ ۱۳۸۲

۸۰۰۳۳۷

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

ترازنامه تلفیقی

توزیع ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷

(تجدید اثره شده)		(تجدید اثره شده)		(تجدید اثره شده)		(تجدید اثره شده)	
۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
میلین ریال	میلین ریال	میلین ریال	میلین ریال	میلین ریال	میلین ریال	میلین ریال	میلین ریال
۵,۴۴۲,۱۰۷	۳,۶۱۵,۸۲۱	۲۴,۵۱۸	۱۳,۳۲۳	۱۳,۳۲۳	۱۳,۳۲۳	۲	ت
۲۱,۸۲۶	۹,۹۸۳	۵۱,۳۳۱	۱۱,۱۷۸	۱۱,۱۷۸	۱۱,۱۷۸	۲	ت
۳۹۱,۸۷۹	۲۱۲,۵۲۸	۳,۲۰۳,۵۸۶	۲,۸۶۱,۳۹۵	۲,۸۶۱,۳۹۵	۲,۸۶۱,۳۹۵	۵	د
۵,۴۴۵,۸۷۳	۵,۹۳۳,۳۵۹	۸,۷۷۱,۰۵۱	۸,۸۲۲,۸۲۴	۸,۸۲۲,۸۲۴	۸,۸۲۲,۸۲۴	۶	ف
۲۱۲,۵۲۸	۱۳۸,۱۰۶	۱۲۶,۳۰۰	۱۱۹,۳۲۳	۱۱۹,۳۲۳	۱۱۹,۳۲۳	۷	و
۱۱,۶۹۷,۳۵۳	۹,۸۰۹,۷۹۷	۱۲,۲۱۲,۶۷۶	۱۱,۸۲۷,۸۲۱	۱۱,۸۲۷,۸۲۱	۱۱,۸۲۷,۸۲۱		
۲۴,۰۸۹	۱۴,۶۱۴	۷۵۵,۳۴۵	۵۲۹,۳۸۷	۵۲۹,۳۸۷	۵۲۹,۳۸۷	۵	د
۲۱۲,۳۲۴	-	۲,۳۵۹,۳۳۳	۲,۶۵۷,۱۰۶	۲,۶۵۷,۱۰۶	۲,۶۵۷,۱۰۶	۸	ا
۷۶,۸۰۲	۲۴,۰۲۵	۵۵۰,۳۹۴	۳۳,۵۲۳	۳۳,۵۲۳	۳۳,۵۲۳	۹	ز
۲۸۵,۳۲۵	۴۸,۶۳۹	۱,۰۳۶,۶۰۰	۲۱۶,۷۲۶	۲۱۶,۷۲۶	۲۱۶,۷۲۶	۱۰	ب
۱۲,۰۸۴,۵۷۸	۹,۸۵۸,۳۶۶	۱۱,۶۹۳	۱۱,۶۹۳	۱۱,۶۹۳	۱۱,۶۹۳	۱۱	ح
		۳,۰۶۰,۱۲۰	۱۹۱,۳۳۹	۱۹۱,۳۳۹	۱۹۱,۳۳۹	۱۲	ط
۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۳۲۳	۱۸,۶۶۸	۱۸,۶۶۸	۱۸,۶۶۸	۱۳	ی
۳۱۱	-	۳,۸۰۱,۹۵۶	۳,۶۹۸,۸۵۰	۳,۶۹۸,۸۵۰	۳,۶۹۸,۸۵۰		
۲,۰۴۶,۰۰۰	۲,۰۵,۶۲۱						
۱۹۳	۱۹۳						
۲,۰۷۲	۲,۰۷۲						
(۹۹۰,۰۸۵)	(۱,۱۳۷,۳۳۳)						
۲,۳۱۲,۸۹۳	۵,۰۰۸,۵۵۶						
۱,۸۱۹,۱۷۳	۵۰۷,۳۹۹						
۴,۰۳۳,۰۴۴	۵,۵۸۸,۳۵۵						
۱۲,۱۱۶,۶۲۳	۱۵,۵۲۶,۳۹۱						

ترازنامه تلفیقی:

موجودی نقد

سرمایه گذاری های کوتاه مدت

دریافتی های تجاری و غیر تجاری

موجودی مواد و کالاهای

پشت دریافتی ها

جمع ترازنامه های جاری

ترازنامه های غیر جاری:

دریافتی های بلند مدت

سرمایه گذاری های بلند مدت

سرمایه گذاری در ملکیات

زمن نگهداری شده برای ساخت ملکیات

ترازنامه های تلفیق شده

ترازنامه های ثابت مستهود

ترازنامه های

جمع ترازنامه های غیر جاری

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

جمع ترازنامه های

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷

تجدید ارائه شده) سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱		پادداشت
	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۳۸۰,۵۵۱	۹۱۰,۹۲۱		۲۵ درآمدهای عملیاتی
(۱,۵۸۱,۳۴۶)	(۸۹۲,۸۴۱)		۲۶ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۵۹۹,۲۰۵	۱۷,۰۸۰		سود ناخالص
(۲۲۸,۱۱۶)		(۱۷۱,۹۲۹)	۲۷ هزینه های فروش - اداری و عمومی
۱۷۸,۲۶۹		(۱۷,۸۱۱)	۲۸ سایر اقلام عملیاتی
(۴۹,۸۲۷)	(۱۸۹,۷۵۰)		
۵۴۹,۵۵۸	(۱۷۲,۶۷۰)		سود (زیان) عملیاتی
(۳۲۲,۷۷۸)		(۴۹۰,۹۹۴)	۲۹ هزینه های مالی
(۱۹۷,۰۹۹)		(۱۵۶,۷۲۸)	۳۰ سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۴۲۰,۸۷۷)	(۸۲۷,۷۲۲)		
(۸۱,۳۱۹)	(۱,۰۲۰,۳۹۲)		سود (زیان) قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت های وابسته
۷۲,۰۷۱	۲۱۰,۱۵۸	(۸-۲-۱)	سهم گروه از سود شرکت های وابسته
(۹,۲۴۸)	(۶۱۰,۲۴۴)		سود قبل از مالیات (زیان)
(۳,۸۵۰)	(۵,۴۰۶)		مالیات پرداختی
(۱۲,۰۹۸)	(۶۱۵,۶۴۰)		سود (زیان) خالص
۳۰۰,۳۲۶	۳,۴۵۱		سهم اقلیت از سود (زیان) خالص
(۳۱۲,۵۲۴)	(۶۱۹,۰۹۱)		زیان خالص قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی
(۸۸)	(۱۲۱)	۲۱	زیان عملیاتی هر سهم - به ریال
۶۰	(۵۴)	۲۱	زیان غیر عملیاتی هر سهم - به ریال
(۲۸)	(۱۲۵)	۲۱	زیان خالص هر سهم - به ریال

گردش حساب سود (زیان) انباشته

سود (زیان) خالص	سود انباشته در ابتدای سال مالی	تعدیلات سنواری	سود انباشته در ابتدای سال مالی - تعدیل شده	سود سهام مصوب
(۱۲,۰۹۸)	۲۶۵,۵۷۲	(۹۲۸,۵۳۵)	(۶۶۲,۸۶۲)	(۲۸,۲۴۲)
۸۹۰,۵۵۶				
(۱,۱۰۷,۹۲۲)				
(۳۱۷,۲۶۶)				
(۱۹۴,۲۲۲)				
(۲۱۱,۵۸۸)	(۵۰۱,۱۹۵)			
(۲۲۲,۶۸۶)	(۱,۱۱۶,۸۲۶)			
(۲۸,۲۷۷)		(۳۰۰)		
(۲۸,۲۷۷)	(۳۰۰)			
(۴۶۲,۸۶۲)	(۱,۱۱۷,۱۲۴)			
۵۲۷,۱۲۲	۱۰,۱۹۸			
(۹۹۰,۰۸۶)	(۱,۱۲۷,۳۲۲)			

پاداشتهای توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به
۱۳۹۶/۰۶/۳۱

پادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱		پادداشت
	میلیون ریال	میلیون ریال	
			فعالیت های عملیاتی :
			جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی
			بازده سرمایه گذاری ها و سود برداشتی بابت تامین مالی :
			سود سپرده بانکی
			سود برداشتی بابت تسهیلات مالی
			سود دریافتی بابت سایر سرمایه گذاری ها
			سود سهام برداشتی به سهامداران
			جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سود برداشتی بابت تامین مالی
			مالیات بر درآمد :
			مالیات بر درآمد برداشتی
			فعالیت های سرمایه گذاری :
			وجوه دریافتی بابت فروش دارایی های ثابت مشهود
			وجوه برداشتی برای تحصیل دارایی های ثابت مشهود و نامشهود
			وجوه دریافتی حاصل از فروش دارایی های نامشهود
			وجوه حاصل از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت
			وجوه برداشتی بابت تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت
			وجوه برداشتی برای تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت
			وجوه حاصل از فروش سایر دارایی ها
			وجوه برداشتی ناشی از تحصیل سایر دارایی ها
			جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری
			جریان خالص (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
			فعالیت های تامین مالی :
			وجوه حاصل از افزایش سرمایه شرکت های اصلی
			وجوه حاصل از افزایش سرمایه شرکت های فرعی - سهم اقلیت
			دریافت تسهیلات مالی
			بازپرداخت اصل تسهیلات مالی
			وجوه دریافتی از شرکت سرمایه گذاری قدریر
			جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های تامین مالی
			خالص کاهش در وجه نقد
			مانده وجه نقد در آغاز سال
			تأثیر تغییرات نرخ ارز
			مانده وجه نقد در پایان سال
			مبادلات غیر نقدی

پادداشتهای توضیحی همراه بخش جداگانه پذیر صورت های مالی است.

پویا گسترش
شخص اندیشان

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارشنامه

برای دوره ۳۱ خرداد ماه ۱۳۹۷

(تجدید ارائه شده)		۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۷/۰۶/۳۱	
میلون ریال	میلون ریال	پایداخت	بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	میلون ریال	میلون ریال	پایداخت	دارایی ها	میلون ریال	میلون ریال
۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱			۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱			۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
میلون ریال	میلون ریال			میلون ریال	میلون ریال			میلون ریال	میلون ریال
۲,۹۸۷,۳۰۰	۲,۸۸۱,۵۹۹	۱۲	بدهی های جاری:	۲,۶۲۹	۲,۱۲۲	۳	دارایی های جاری:	۲,۶۲۹	۲,۱۲۲
-	-	۱۵	برونگسلی های جاری و غیر جاری	۲,۳۱۳,۶۹۵	۲,۳۹۳,۱۰۶	۵	موجودی نقد	۲,۳۱۳,۶۹۵	۲,۳۹۳,۱۰۶
۱۳,۲۶۶	۵,۹۲۲	۱۶	مالیات پرداختی	۲,۳۶۵,۷۲۰	۲,۳۸۳,۰۷۷	۶	دریافتی های جاری و غیر جاری	۲,۳۶۵,۷۲۰	۲,۳۸۳,۰۷۷
۲,۸۰۳,۳۶۹	۵,۲۵۳,۱۶۸	۱۷	سود سهام برونگسلی	۶۱,۳۱۶	۲۹,۰۸۶	۷	موجودی مواد و کال	۶۱,۳۱۶	۲۹,۰۸۶
۲۱۲,۵۲۸	۱۶۷,۰۲۵	۱۸	تسهیلات مالی	۸,۶۲۷,۰۰۰	۹,۳۲۹,۳۹۳		پیش پرداخت ها	۸,۶۲۷,۰۰۰	۹,۳۲۹,۳۹۳
۱۰,۰۱۸,۳۶۱	۸,۲۸۷,۷۲۲		پیش دریافت ها				جمع دارایی های جاری		
			جمع بدهی های جاری				دارایی های غیر جاری:		
۲۱۲,۲۲۲	-	۱۷	بدهی های غیر جاری:	۵۵۸,۵۶۶	۴۰۰,۶۸۶	۵	دریافتی های بلند مدت	۵۵۸,۵۶۶	۴۰۰,۶۸۶
۲,۰۰۱	۲,۷۱۷	۱۷	تسهیلات مالی بلند مدت	۲,۱۲۲,۳۷۲	۲,۱۱۸,۷۰۸	۸	سرمایه گذاری های بلند مدت	۲,۱۲۲,۳۷۲	۲,۱۱۸,۷۰۸
۲۲,۰۶۳۵	۲,۷۱۷	۱۹	ذخیره برابری پایان خدمت کارکنان	۵۵۵	۵۵۵	۱۱	دارایی های ناشی از	۵۵۵	۵۵۵
۱۰,۳۳۸,۹۵۵	۸,۳۲۹,۵۵۱		جمع بدهی های غیر جاری	۷۳,۵۲۱	۹۱,۵۸۱	۱۲	دارایی های ثابت مشهود	۷۳,۵۲۱	۹۱,۵۸۱
			جمع بدهی ها	۳۹۸	۳۹۸	۱۳	سایر دارایی ها	۳۹۸	۳۹۸
			حقوق صاحبان سهام:	۲,۷۵۵,۳۲۲	۲,۶۱۱,۹۲۸		جمع دارایی های غیر جاری	۲,۷۵۵,۳۲۲	۲,۶۱۱,۹۲۸
۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۰	سرمایه						
۳۱۱	-	۲۰	اگرایش سرمایه در جریان						
۲,۰۵,۶۲۱	۲,۰۵,۶۲۱	۲۱	اندرجته قانونی						
۱۹۳	۱۹۳	۲۲	سایر اندوخته ها						
(۱۲۲,۳۸۸)	(۲۴۸,۹۲۴)		سود زیان انباشته						
۲,۰۳۳,۸۲۶	۵,۵۵۶,۸۷۰		جمع حقوق صاحبان سهام						
۱۳,۰۰۲,۸۳۲	۱۳,۸۵۱,۳۲۱		جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱۳,۰۰۲,۸۳۲	۱۳,۸۵۱,۳۲۱		جمع دارایی ها	۱۳,۰۰۲,۸۳۲	۱۳,۸۵۱,۳۲۱

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷

(تجدید ارائه شده) سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۱		یادداشت
	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۷۷۵,۸۲۵	۸۸۲,۲۹۷		۲۵ درآمدهای عملیاتی
(۱,۳۰۶,۲۲۶)	(۲۷۸,۲۶۵)		۲۶ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۴۶۹,۵۹۹	۶۰۴,۰۳۲		سود ناخالص
(۸۲,۲۱۲)		(۷۷,۲۱۲)	۲۷ هزینه های فروش، انباری و عمومی
۳۸۷,۳۸۷		(۱۵,۰۰۰)	۲۸ سایر اقلام عملیاتی
۳۰۵,۱۷۵	(۹۲,۲۱۲)		سود عملیاتی
۶۱۵,۲۲۰	۲۱۲,۳۶۵		هزینه های مالی
(۲۰۲,۵۵۰)		(۲۶۱,۳۲۲)	۲۹ سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۲۱۷,۲۲۱)		(۱۵۲,۶۴۲)	۳۰
(۲۲۹,۸۸۲)	(۸۱۸,۸۲۰)		سود (زیان) قبل از مالیات
(۹,۳۲۲)	(۱۵۰,۶۵۵)		مالیات پرداختی
(۲۷۰)	-		سود (زیان) خالص
(۵۰,۳۱۲)	(۱۵۰,۶۵۵)		سود (زیان) عملیاتی هر سهم - به ریال
۲۰۰	۶۰	۳۱	زیان غیر عملیاتی هر سهم - به ریال
(۲۶۲)	(۲۶۲)	۳۱	سود (زیان) خالص هر سهم - به ریال
۲۸	(۵۰۲)	۳۱	گردش حساب سود (زیان) آتی
(۵۰,۳۱۲)	(۱۵۰,۶۵۵)		سود (زیان) خالص
۱,۲۲۸,۸۱۶	۷۵۵,۲۹۸		سود آتی در ابتدای سال مالی
(۱,۳۲۲,۹۹۷)	(۸۹۷,۶۸۷)	۳۲	تغییرات سنواتی
(۹۱,۸۸۲)	(۲۲۲,۲۸۹)		سود آتی در ابتدای سال مالی - تعدیل شده
(۳۰,۰۰۰)	-		سود سهام مصوب
(۲۱,۳۸۲)	(۲۲,۲۸۹)		سود (زیان) قابل تقصیر
(۲۳,۲۹۴)	(۲۸,۹۲۲)		اندوخته قانونی
(۵۰,۹۹۵)	-	۳۱	سود (زیان) آتی
(۵۰,۹۹۵)	-		سود (زیان) آتی
(۲۲,۲۸۹)	(۲۸,۹۲۲)		سود (زیان) آتی

از آلیانسه برای تشکیل دفاتر سود و زیان جامع محدود به سود سال و تعدیلات سنواتی میباید لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.
یادداشت‌های توضیحی همراه - بخش جداگانه ایازم صورت های مالی است.

صورت گزارش
شخص اندیشان

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷

(تجدید ارائه شده) سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱		یادداشت
	میلیون ریال	میلیون ریال	
			فعالیت های عملیاتی :
(۲۰۵,۹۵۰)	(۹۶۱,۱۷۵)		۳۳ جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی
			بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی :
۱,۱۰۳		۶۱۸	سود دریافتی بابت سپرده های کوتاه مدت بانکی
(۱۳۰,۲۶۱)		(۶۱,۳۴۹)	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۱,۰۴۷)		(۷,۳۲۲)	سود سهام پرداختی
(۱۳۰,۲۰۵)	(۶۸,۰۵۳)		جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سودپرداختی بابت تامین مالی
			مالیات بر در آمد :
(۲۲,۸۴۰)	-		مالیات بر در آمد پرداختی
			فعالیت های سرمایه گذاری :
(۸۷)		-	وجوه پرداختی برای تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت
-		۳,۶۶۴	وجوه حاصل از فروش سرمایه گذاری بلند مدت
(۲,۷۱۹)		(۲۰,۴۱۰)	وجوه پرداختی برای تحصیل دارایی های ثابت مشهود
(۲,۸۰۶)	(۱۶,۷۴۶)		جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری
(۳۶۲,۸۰۱)	(۱,۰۴۵,۹۷۴)		جریان خالص (خروج) وجه نقد قبل از فعالیتهای تامین مالی
			فعالیت های تامین مالی :
۳۱۱		۴۳۷,۴۷۲	وجوه حاصل از افزایش سرمایه
۵۰۰,۰۰۰		۶۰۰,۰۰۰	دریافت تسهیلات مالی
۳۸۰,۰۰۰		(۱,۰۶۴,۲۶۱)	بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
(۵۳۲,۸۲۰)		۱,۰۶۸,۵۸۱	وجوه دریافتی از سهامداران - شرکت سرمایه گذاری غدیر
۳۴۷,۴۹۱	۱,۰۴۱,۷۹۲		جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی
(۱۵,۳۱۰)	(۴,۱۸۲)		خالص (کاهش) در وجه نقد
۲۲,۳۸۶	۶,۶۴۹		مانده وجه نقد در آغاز سال
(۴۲۷)	۱,۶۵۷		تأثیر تغییرات نرخ ارز
۶,۶۴۹	۴,۱۲۴		مانده وجه نقد در پایان سال
۲,۷۰۱,۴۹۵	۲,۵۶۲,۲۱۷	۳۴	مبادلات غیر نقدی

یادداشتهای توضیحی همراه بخش جذابی ناپذیر صورت های مالی است.

آدرس: تهران، خیابان احمد قصیر، خیابان یخارست هشتم، پلاک ۱۱

کد پستی: ۱۵۱۴۷۳۷۴۱۱ تلفن: ۸۷۱۲۳ نمابر: ۸۸۵۰۵۳۵

