



شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سالانه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱





شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
International Construction
Development Corporation

شماره ثبت: ۱۴۲۵۸۳
سرمایه ثبت شده: نه هزار میلیارد ریال

گزارش تفسیری مدیریت

سالانه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

تاریخ:
شماره:
پیوست:

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

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

گزارش تفسیری مدیریت شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۲ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیأت مدیره و مدیر عامل
	رئیس هیأت مدیره (غیر موظف)	میرحمید نسل پاک	شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)
	مدیر عامل و نایب رئیس هیأت مدیره (موظف)	علی امام	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)
	عضو هیأت مدیره (موظف)	ابوالحسن نجاتی	شرکت دریابان جنوب ایران کیش (سهامی خاص)
	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	علی ساری	شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر (سهامی خاص)
	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	محسن احمد خان بیگی	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)

No.11, 8 Alley, Ahmad Ghasir Ave, Tehran-Iran

Postal Code: 1514737411 Tel: (+9821)87123 - Fax: (+9821)88505350



WWW. ICD. CO. IR

آدرس: تهران، خیابان احمد قصیر، خیابان بخارست هشتم، پلاک ۱۱
کدپستی: ۱۵۱۴۷۳۷۴۱۱ تلفن: ۸۷۱۲۳ نامبر: ۸۸۵۰۵۳۵۰



مقدمه

صورت‌های مالی تمام اطلاعات مورد نیاز استفاده‌کنندگان را جهت اتخاذ تصمیمات اقتصادی فراهم نمی‌آورند، زیرا صورت‌های مالی عمدتاً بیانگر آثار مالی رویدادهای گذشته است و دربرگیرنده معیارهای غیرمالی عملکرد، یا چشم‌اندازها و برنامه‌های آتی نیست. گزارش تفسیری مدیریت یک گزارش توصیفی است که زمینه‌ای را برای تفسیر وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان‌های نقدی واحد تجاری فراهم می‌آورد. گزارش تفسیری مدیریت همچنین این فرصت را برای مدیر فراهم می‌آورد تا به تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف بپردازد. به طور معمول، استفاده‌کنندگان از اطلاعات ارائه شده در گزارش تفسیری مدیریت، برای ارزیابی چشم‌انداز واحد تجاری و ریسک‌های عمومی آن و همچنین موفقیت راهبردهای مدیر برای دستیابی به اهداف تعیین شده استفاده می‌کنند. گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع‌رسانی به بازار سرمایه و همچنین مکمل و متمم صورت‌های مالی است و باید شامل اطلاعاتی باشد که برای درک موارد زیر ضروری محسوب می‌شوند:

الف) ماهیت کسب و کار،

ب) اهداف و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف،

پ) مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط،

ت) نتایج عملیات و چشم‌اندازها، و

ث) مهمترین معیارها و شاخص‌های عملکرد که مدیریت از آنها برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده استفاده می‌نماید.



ماهیت کسب و کار

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان در یک نگاه:

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان در تاریخ هشتم بهمن سال ۱۳۶۴ به نام شرکت سرمایه گذاری ساختمان (سهامی خاص) در تبریز به ثبت رسید. در پی مصوبات مجامع 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 بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)» تغییر یافت. شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان در سال ۱۳۸۳ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. شرکت بین‌المللی 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)، فعالیت‌های متنوعی به صورت مستقیم و یا از طریق شرکت‌های تابعه و وابسته خود از جمله شرکت‌های آ.س.پ (سهامی عام)، و شهرسازی و خانه‌سازی باغ‌میشه (سهامی عام) به صورت توسعه دهنده کلان در صنعت ساختمان با اولویت توسعه زمین انجام می‌دهد. شرکت فلسفه وجودی خود را تأمین ساختمان‌های ایمن، کارا، بادوام و زیبا برای مشتریان خود دانسته و مأموریت خود را در پنج حوزه محصول، مشتری، بازار (تمرکز جغرافیایی)، ذی نفعان و حوزه شایستگی های محوری و مزیت‌های رقابتی ترسیم نموده است. شرکت پس از شناسایی فرصت های سرمایه گذاری اقدام به ارزیابی فنی و اقتصادی آنها نموده و در صورت توجیه پذیر بودن سرمایه گذاری، پروژه هایی را تعریف و اقدام به ساخت و فروش آنها از طریق شرکت های زیر مجموعه خود می نماید.

تعریف و ماهیت شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان:

اهم فعالیت های شرکت طبق اساسنامه عبارتند از: 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 تأسیس شرکت‌های 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.



شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان با نماد "ناخت" از زیر مجموعه های شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام) است که در بازار دوم بورس با سرمایه ثبت شده ۹,۰۰۰ میلیارد ریال مورد معامله قرار می گیرد. شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) همواره در انجام مأموریت‌ها و عملکرد خود، حفظ و صیانت از سرمایه سهامداران و کسب سود مناسب در قالب سرمایه گذاری های بلندمدت و ارائه خدمات به کارفرمایان با بهترین کیفیت و در کوتاهترین زمان، رعایت ضوابط و استانداردهای فنی و مهندسی و اصول و موازین ایمنی، استفاده بهینه از منابع در اختیار، در قالب نظام کیفی حاکم بر شرکت را مد نظر دارد. شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان به پشتوانه همین عملکرد است که یکی از ارزشمندترین شرکت های بازار بورس در بخش مسکن می باشد و به واسطه‌ی شرکت های زیر مجموعه خود در حوزه مسکن کلیه امور تهیه طرح های اولیه، ساخت و فروش واحدها را انجام می دهد. شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان به عنوان یک هلدینگ ساختمانی فعال در بورس تهران طی سنوات گذشته با مشکل رکود ساخت و ساز و بدهی‌های سنگین مالی به بانک ها و شرکت سرمایه گذاری غدیر مواجه بوده، چنانکه وضعیت ساختار مالی شرکت نامناسب و اهرم های مالی بسیار ضعیف بوده است. اما خوشبختانه این شرکت با برنامه ریزی منسجم، اهداف خود را طی دوره جاری مجدانه پیگیری نموده و در این راستا اقدامات مؤثری به منظور فعال سازی پروژه ها و اصلاح ساختار مالی شرکت به عمل آورده است.

بازارهای اصلی، وضعیت رقابتی و جایگاه شرکت:

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) از جمله بزرگ ترین شرکت های صنعت ساختمان در بورس اوراق بهادار است که با بهره گیری از تخصص و ایجاد هم افزایی در شرکت های تابعه خود، در حوزه های مختلف از جمله طراحی، معماری، ساخت، بازاریابی و فروش، مشاوره، پیمانکاری ساختمان و مهندسی و نظارت سعی می نماید بیش از پیش در جهت افزایش سودآوری شرکت و ارتقاء کیفیت محصولات خود گام بردارد. شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در میان شرکت های فعال بازار سرمایه از نظر حجم دارایی ها در رتبه دوم و از نظر سرمایه ثبت شده نیز در رده دوم در میان شرکت های گروه املاک و مستغلات قرار دارد. بر اساس آخرین مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده صاحبان سهام به تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۲ مصوب گردید که سرمایه شرکت از مبلغ ۶,۰۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۹,۰۰۰ میلیارد ریال منقسم به ۹ میلیارد سهم هزار ریالی افزایش یابد. مهلت پذیره نویسی سهام در تاریخ ۲۶ شهریور ۹۹ و همچنین مهلت استفاده از حق تقدم های استفاده نشده در حراج عمومی نیز در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۳ به پایان رسید. ضمناً نتایج حاصل از فروش حق تقدم های استفاده نشده در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۳ در سامانه کدال افشاء گردید و نهایتاً در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۱ افزایش سرمایه شرکت در مرجع ثبت شرکت ها ثبت گردید.



بازار مسکن یکی از مهم ترین بازارهای سرمایه گذاری در ایران محسوب می گردد که در کنار سایر بازارهای مالی از قبیل بازار ارز، بورس اوراق بهادار، طلا و سپرده های بانکی قرار می گیرد. برای بررسی سودآوری در این بازار باید در ابتدا جایگاه بازار مسکن در بین بازارهای مالی مذکور در دوره زمانی مورد نظر را بررسی نمود و در وهله دوم جایگاه شرکت در بین رقبای آن در بازار ساختمان را مد نظر قرار داد.

قوانین و مقررات و سایر عوامل درون و برون سازمانی:

مهمترین قوانین، مقررات و سایر عوامل درون و برون سازمانی که مؤثر بر فعالیت شرکت می باشد عبارتند از:

- ✓ اساسنامه شرکت
- ✓ مصوبات هیأت مدیره ، آیین نامه ها و دستورالعمل های داخلی
- ✓ مصوبات مجمع عمومی
- ✓ قانون تجارت
- ✓ قوانین و مقررات اعلامی و ابلاغی از سوی سازمان بورس و اوراق بهادار تهران
- ✓ قانون مالیات های مستقیم
- ✓ قانون کار و تامین اجتماعی
- ✓ قانون مالیات بر ارزش افزوده
- ✓ سایر قوانین موضوعه

محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط (بعد اقتصادی و سرمایه گذاری گزارش پایداری)

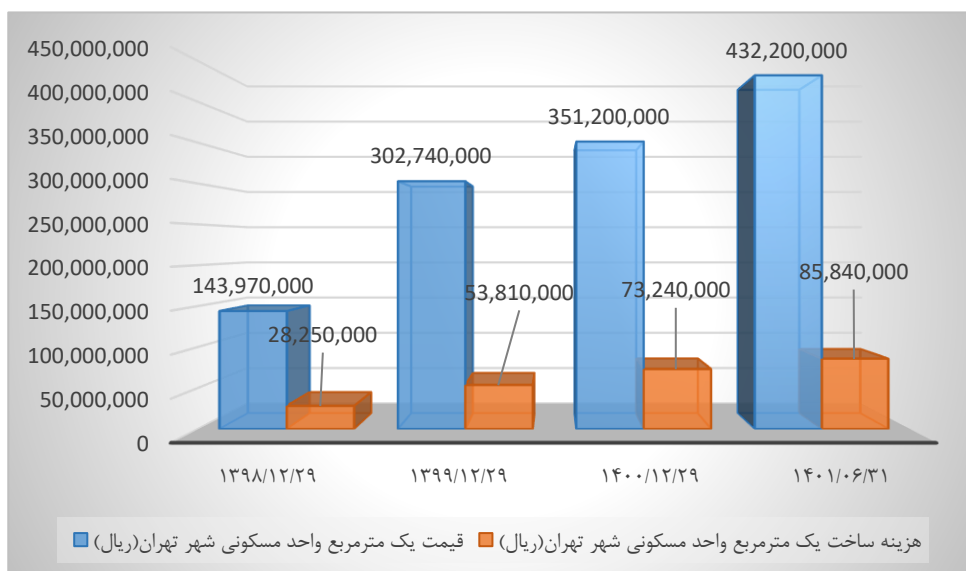
مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت های درجه اول دولت ها و سیاست گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخش های اقتصادی به عنوان یکی از بخش های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه ساز رشد تولید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

بازار مسکن در سالیان گذشته، همواره روندی نوسانی داشته است و با دوره های رونق و رکود متعددی مواجه بوده است. در سال ۱۳۹۹ بازار مسکن شهر تهران رشد قیمتی در حدود ۱۱۰ درصد را تجربه نمود که این موضوع منجر به آغاز رکود تورمی از نیمه دوم سال مذکور گردید و این رکود تا کنون ادامه دار بوده است، حجم معاملات در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۱۳۹۹ در حدود ۷ درصد کاهش یافته است. لازم به ذکر است در حدود ۶۷ درصد معاملات در سال ۱۳۹۹ در نیمه اول



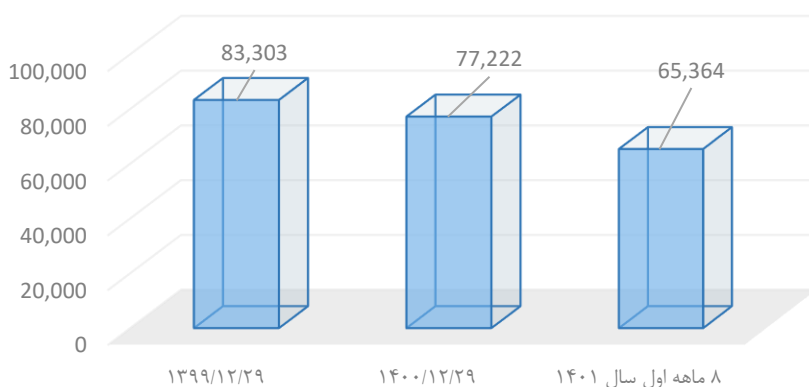
محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

سال اتفاق افتاده است. در صورتی که در سال ۱۴۰۰ رونق معاملات در نیمه دوم سال بیشتر بوده و در حدود ۶۲ درصد از معاملات در نیمه دوم سال رخ داد که این رونق نسبی منجر به افزایش ۲۳ درصدی قیمت مسکن و حجم معاملات در شش ماهه اول سال ۱۴۰۱ گردید. از طرف دیگر هزینه های ساخت در دوره مذکور به روند صعودی خود ادامه داده و افزایش ۱۷ درصدی را تجربه نموده است.



در نمودار ذیل حجم معاملات مسکن در تهران طی سالهای اخیر نمایش داده شده است. در هشت ماهه اول سال ۱۴۰۱، ۸۴ درصد از کل حجم معاملات سال گذشته پوشش داده شده است و در قیاس با دوره مشابه در سال ۱۴۰۰، حجم معاملات ۸ ماهه، ۵۴ درصد افزایش پیدا کرده است.

حجم معاملات مسکن در تهران (واحد)



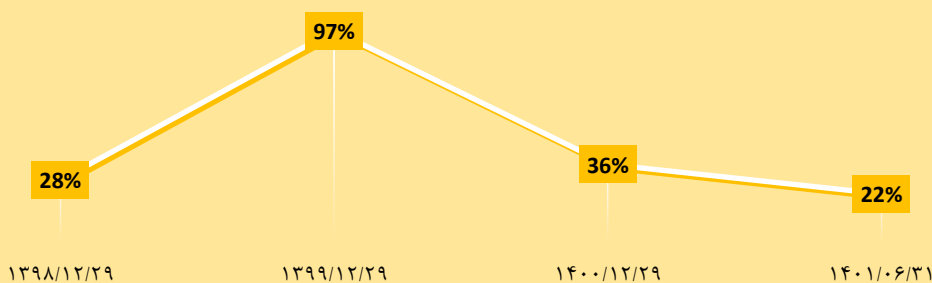


محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

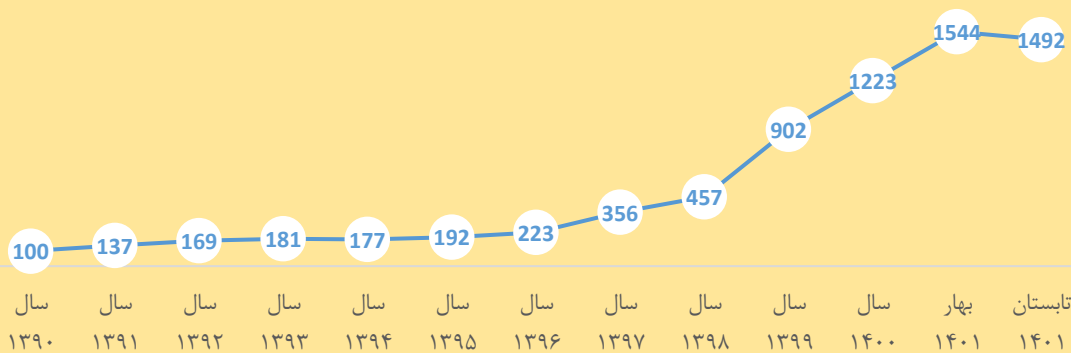
بررسی تغییرات شاخص قیمت نهاده های ساختمانی مسکونی

در شش ماه اول سال ۱۴۰۱ شاخص قیمت نهاده های ساختمان در حدود ۲۲ درصد افزایش یافته که این موضوع موجب افزایش بهای تمام شده ساخت و به تبع آن افزایش قیمت گردیده است. با عنایت به روند صعودی قیمت ارز طی ماه های اخیر پیش بینی می شود، روند رشد قیمت نهاده های ساختمانی مجدد شیب صعودی بیشتری پیدا کرده که این موضوع منجر به افزایش قیمت ساخت و به تبع آن افزایش قیمت مسکن و رکود سنگین در این بخش شود. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش قیمت در بهای نهاده های ساختمانی، نشان می دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود نداشته و با روند فعلی، انتظاری مبنی بر کاهش قیمت مسکن وجود نخواهد داشت.

درصد تغییرات شاخص قیمت نهاده های ساختمان های مسکونی شهر تهران



شاخص قیمت نهاده های ساختمان های مسکونی شهر تهران

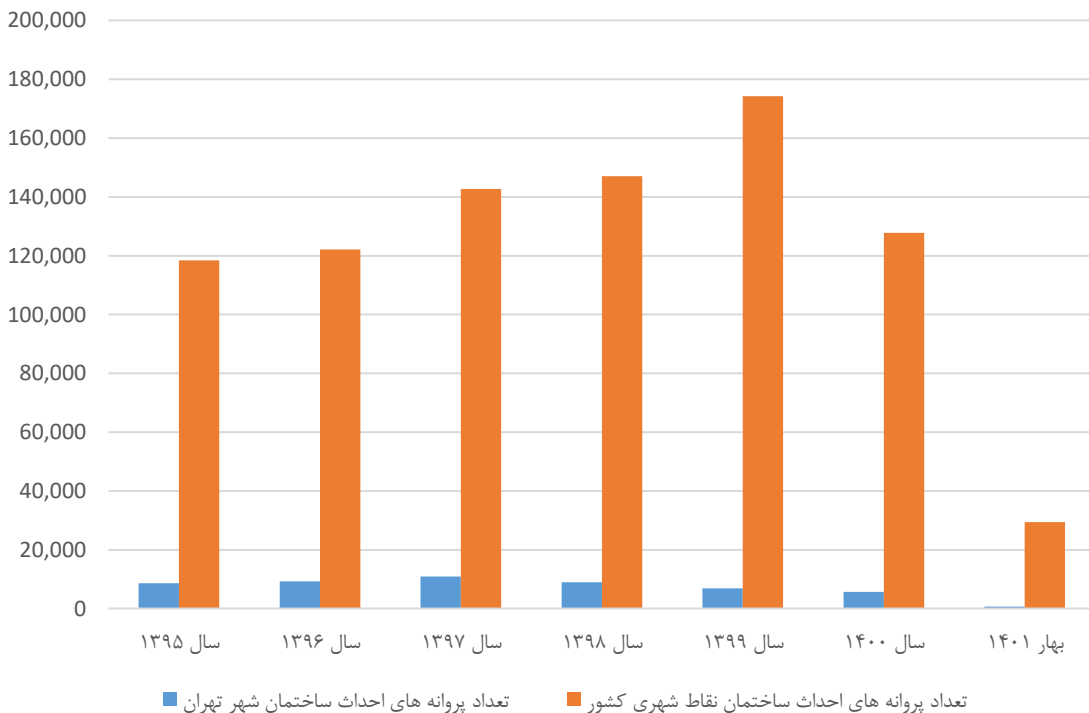




محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

بررسی تعداد پروانه های صادر شده

صنعت ساختمان یکی از خصوصی ترین بخشهای اقتصاد کشور است که همواره نقش بخش خصوصی در آن بسیار پررنگ بوده است. آمار پروانه های ساختمانی صادر شده در سالهای گذشته در نمودار زیر آورده شده است، روند تعداد پروانه های صادر شده نشان میدهد که تقاضای پروانه احداث ساختمان در شهر تهران از سال ۱۳۹۷ روند کاهشی داشته است و این کاهش در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۱۳۹۹ نیز مشاده می شود. همچنین در سه ماهه اول سال ۱۴۰۱ تعداد پروانه های صادر شده نسبت به کل پروانه های سال ۱۴۰۱، ۱۳ درصد پوشش داده شده که روند کاهشی در سال ۱۴۰۱ را می توان به تبع آن در شهر تهران پیش بینی نمود. در کل نقاط شهری کشور نیز روند تقاضا برای پروانه احداث ساختمان از سال ۱۳۹۹ روند نزولی در پیش گرفته، همچنین تعداد پروانه های صادر شده در سه ماهه اول سال ۱۴۰۱، ۲۳ درصد از کل پروانه های صادره در سال ۱۴۰۰ بوده که می توان ارزیابی روند نزولی یا مشابه سال ۱۴۰۰ را در خصوص کل پروانه های صادره در نقاط شهری کشور در سال ۱۴۰۱ داشت.



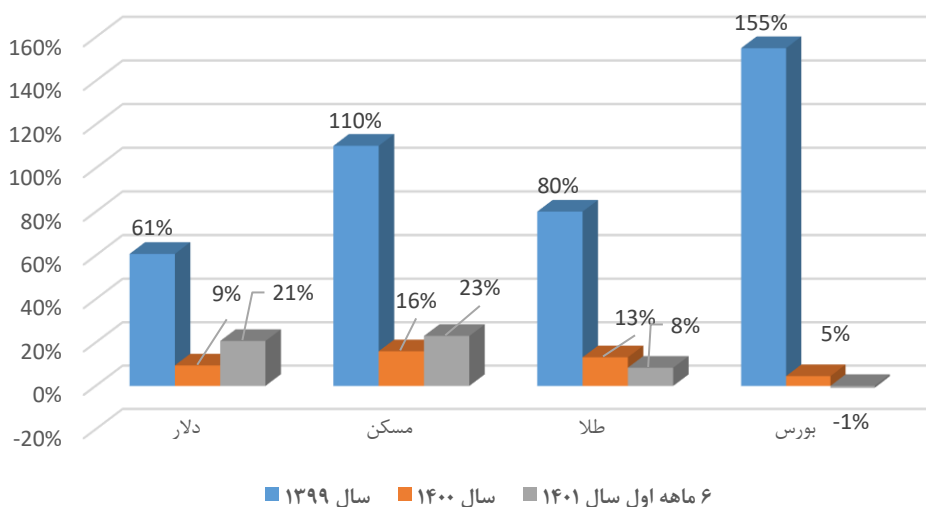


محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

بررسی بازارهای مالی

با عنایت به افزایش شدید قیمت ها در سال ۱۳۹۹ و سال های پیش از آن، در اکثر بازارهای مالی فضای رکود حاکم بوده است، طبق نمودار زیر بر اساس آمار منتشره بانک مرکزی بیشترین نرخ رشد در ۶ ماهه اول سال ۱۴۰۱ در بین بازارهای مالی متعلق به بازار مسکن با ۲۳ درصد رشد قیمت و کمترین بازده مربوط به بورس اوراق بهادار با نرخ -۱٪ درصد بوده است.

مقایسه بازدهی بازارهای مالی





پیش بینی آینده بازار ساختمان

طبق بررسی شاخص های مربوط به بازار ساخت و ساز و بازارهای مالی موازی و همچنین تحلیل های منتشر شده کارشناسان این صنعت پیش بینی می شود:

- افزایش قیمت نهاده های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاها و خدمات ساختمانی) همانگونه که در سال ۹۹ منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان گردید، در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ ادامه داشته و پس از یک فروکش به صورت ملایم جریان دارد، همچنین با توجه به افزایش قیمت ارز پیش بینی می گردد شیب افزایش قیمت نهاده های ساختمانی مجددا صعودی شود. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش در بهای نهاده های ساختمانی، نشان می دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود نداشته و با روند فعلی، پیش بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. به نظر می رسد تنها راه کاهش بهای فروش آپارتمان در مناطق مرغوب شهرها، کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیر منتظره داخلی یا خارجی است.
- در صورت عدم تحقق برجام و با ادامه یافتن محدودیت های ناشی از تحریم و نحوه تامین ارز برای واردات، تامین برخی از تجهیزات و تاسیسات در سال پیش رو نیز با چالش روبرو خواهد بود.
- با عنایت به بالا بودن نرخ تورم عمومی، نرخ واقعی افزایش قیمت مسکن متناسب با افزایش بهای تمام شده آن نخواهد بود و کماکان به علت پایین بودن قدرت خرید مصرف کننده واقعی، حجم معاملات پایین خواهد ماند. قدرت خرید مصرف کننده با رشد واقعی اقتصادی به مرور صورت خواهد پذیرفت.
- با افزایش قیمت، ابزارهای تامین مالی سمت تقاضا نیز کم اثر شده اند، به گونه ای که اگر متراژ مورد درخواست یک زوج متقاضی مسکن یکم را تنها ۷۰ متر مربع در نظر بگیریم، با توجه به میانگین قیمت مسکن در تهران، در سال ۱۳۹۶ تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی زوجین می توانست حدود ۴۵ درصد مبلغ مورد نیاز خرید خانه را برایشان فراهم نماید؛ در حالی که این میزان با استفاده از تسهیلات ۴۰۰ میلیون تومانی زوجین در سال ۱۴۰۰ از طریق اوراق، حدود ۲۰ درصد از همین میزان را تامین می کند.



پیش بینی آینده بازار ساختمان

- طبق آمار منتشره بانک مرکزی، تعداد معاملات در ۸ ماهه اول سال ۱۴۰۱ به نسبت دوره مشابه سال ۱۴۰۰، ۵۴ درصد افزایش یافته است که این افزایش معاملات منجر به افزایش ۲۳ درصدی قیمت گردیده که این موضوع نیز منجر به کاهش حجم معاملات از شهریور ماه سال ۱۴۰۱ تا کنون گشته است. با عنایت به کاهش قدرت خرید بخش مصرفی مسکن، انتظار رونق شدید در این بازار در سال ۱۴۰۱ وجود نخواهد داشت. در صورت ثبات شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، افزایش قیمت به میزان کمتر یا هم تراز با نرخ تورم عمومی، محتمل ترین سناریو است.





راهبرد های مدیریت

در چنین شرایطی، سیاستهای اصلی اتخاذ شده توسط این هلدینگ به عنوان یک انبوه ساز، شامل موارد زیر است:

- استفاده از روشهای نوین جذب سرمایه و مشارکت خرد (تامین مالی گروهی) به منظور تامین مالی پروژه های جدید شرکت.
- استفاده از رونق نسبی بازار به منظور فروش محصولات؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آنها دشوارتر است.
- رعایت الزامات طراحی و ساخت به منظور ایجاد مزیت رقابتی در مقابل رقبا به منظور پرهیز از بروز مشکل در فروش واحدها
- تعریف پروژه هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند؛ به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقبال میان درآمدی
- تامین مالی ساخت پروژه ها از طریق تهاتر واحدهای در حال احداث یا واحدهای با امکان فروش پایین (تا حد امکان) به منظور کاهش ریسک پروژه ها
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه ها
- متنوع سازی سبد پروژه ها به منظور کاهش ریسک
- بهره گیری حداکثری از فناوریهای نوین (با رعایت سایر الزامات پروژه ها) به منظور کاهش بهای تمام شده
- تعیین زمان مناسب پیش فروش به منظور مدیریت نقدینگی و در عین حال، پرهیز از ایجاد ریسک افزایش بهای ساخت و کاهش سوددهی پروژه



جایگاه شرکت در میان شرکت‌های بورسی صنعت ساختمان

لیست شرکت های بورسی صنعت ساختمان	نماد بورسی	جمع دارایی ها در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	ارزش بازار شرکت در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت شده
		(میلیارد ریال)	(میلیارد ریال)	(میلیارد ریال)
سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۲۰۵۶۹	۳۲۰۹۲	۴۲۶۲۰
توسعه و عمران امید	ثامید	۶۳۳۰۷	۴۹۹۷۳	۳۵۳۱۷
سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۱۷۴۹۱	۳۰۸۹۸	۳۰۸۴۳
بین المللی توسعه ساختمان	ثاخذ	۱۹۴۱۲	۱۶۸۳۹	۹۰۰۰
سرمایه گذاری مسکن	ثمسکن	۳۰۷۷۲	۱۵۶۸۶	۶۳۰۰
سرمایه گذاری شاهد	ششاهد	۱۲۸۴۲	۲۹۸۰۹	۴۰۰۶
نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۲۳۸۹	۱۱۴۹۵	۲۶۳۰
سرمایه گذاری مسکن پردیس	ثپردیس	۶۰۲۱	۶۱۷۶	۲۰۰۰
توسعه شهری توس گستر	وتوس	۴۵۲۸	۱۴۹۶۰	۲۰۰۰
سرمایه گذاری مسکن تهران	ثتران	۸۶۷۴	۴۶۵۳	۱۸۰۰
عمران و توسعه فارس	ثفارس	۳۶۰۵	۱۰۱۵۲	۱۸۰۰
شهرسازی و خانه سازی باغمیشه	ثباغ	۳۲۶۹	۹۶۸۸	۱۳۲۰
عمران و توسعه شاهد	ثعمران	۳۴۶۸	۶۸۵۱	۱۰۳۰۰
سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	ثغرب	۳۲۵۱	۳۴۸۹	۱۲۰۰
سرمایه گذاری شمال شرق	ثشرق	۳۳۲۴	۳۵۰۸	۱۱۰۰
آس پ	آ.س.پ	۲۹۳۸	۵۳۸۰	۱۰۰۰
سرمایه گذاری مسکن الوند	ثالوند	۲۵۸۴	۴۱۳۶	۸۰۰
سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	ثرود	۱۸۷۷	۲۷۰۵	۵۰۰
سرمایه گذاری توسعه آذربایجان	وآذر	۲۰۸۱۴	۱۲۱۳۶	۲۰۰



اطلاعات مدیران شرکت بین‌المللی توسعه‌ساختمان :

اطلاعات مربوط به ساختار هیأت مدیره بر مبنای ماده ۲۷ اساسنامه، شرکت توسط هیأت مدیره ای مرکب از ۵ نفر اداره می‌شود. ترکیب اعضای هیأت مدیره شرکت به شرح جدول زیر است :

ردیف	شخصیت حقوقی عضو هیأت مدیره	نماینده	سمت	تاریخ عضویت	تحصیلات	سوابق اجرایی
۱	شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)	میرحمید نسل پاک	رئیس هیأت مدیره (غیر موظف)	۱۴۰۱/۰۷/۲۵	کارشناسی ارشد مدیریت	معاون لجستیکی وزیر دفاع - مشاور وزیر دفاع و رئیس شورای عالی شرکت صنایع الکترونیک ایران - عضو هیأت مدیره سازمان اتکا - عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران
۲	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)	علی امام	نایب رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل (موظف)	۱۴۰۱/۰۷/۲۵	کارشناسی ارشد عمران	مدیرعامل و نایب رئیس هیأت مدیره شرکت راه آهن شهری تهران و حومه (مترو) - مدیرعامل سازمان مهندسی و عمران شهر تهران - قائم مقام معاونت فنی و عمرانی شهرداری تهران
۳	شرکت دریابان جنوب ایران (سهامی خاص)	ابوالحسن نجاتی	عضو هیأت مدیره (موظف)	۱۳۹۹/۰۹/۱۹	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	مدیر مالی و اداری شرکت تیساکیش - مدیر مالی و اداری شرکت پیمان غدیر - مدیر مالی و اداری شرکت پوتکین - مدیر مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری و ساختمانی تجارت
۴	شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر (سهامی خاص)	علی ساری	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	۱۴۰۱/۰۷/۲۵	کارشناسی ارشد مدیریت	مدیر کل خدمات پشتیبانی نیروهای مسلح - عضو هیأت مدیره بنیاد تعاون وزارت دفاع - رئیس قرارگاه مسکن نیروهای مسلح
۵	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)	محسن احمد خان بیگی	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	۱۴۰۱/۰۷/۲۵	کارشناسی ارشد عمران	عضو موظف هیأت مدیره شرکت عمرانی کارکنان شهرداری تهران - مدیرعامل و نایب رئیس هیأت مدیره شرکت عمران تهاتر شهر



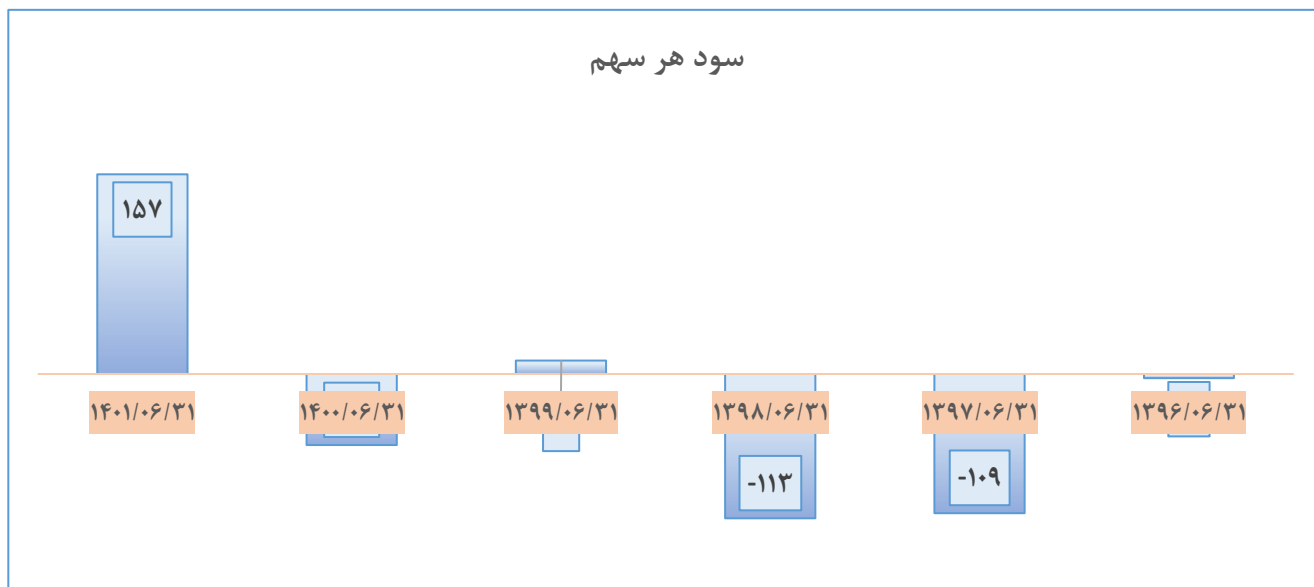
اطلاعات سهامداران شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان:

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
		تعداد	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)	۲,۴۷۵,۲۸۵,۱۶۶	۲۷/۵
۲	شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)	۱,۳۷۰,۴۷۵,۵۴۴	۱۵/۲۳
۳	شرکت صنعتی وبازرگانی غدیر (سهامی خاص)	۱,۱۲۲,۴۵۸,۰۲۵	۱۲/۴۷
۴	شرکت بیمه ی کوثر (سهامی عام)	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲
۵	سندوق بازار گردانی لاجورد دماوند	۱۲,۰۷۴,۰۲۱	۰/۱۳
۶	شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر (سهامی خاص)	۳,۰۰۰	۰
۷	شرکت دریابان جنوب ایران کیش (سهامی خاص)	۱۵,۲۲۵	۰
۸	سایر	۳,۸۳۹,۶۸۹,۰۱۹	۴۲/۶۶
جمع		۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰

سود هر سهم – EPS

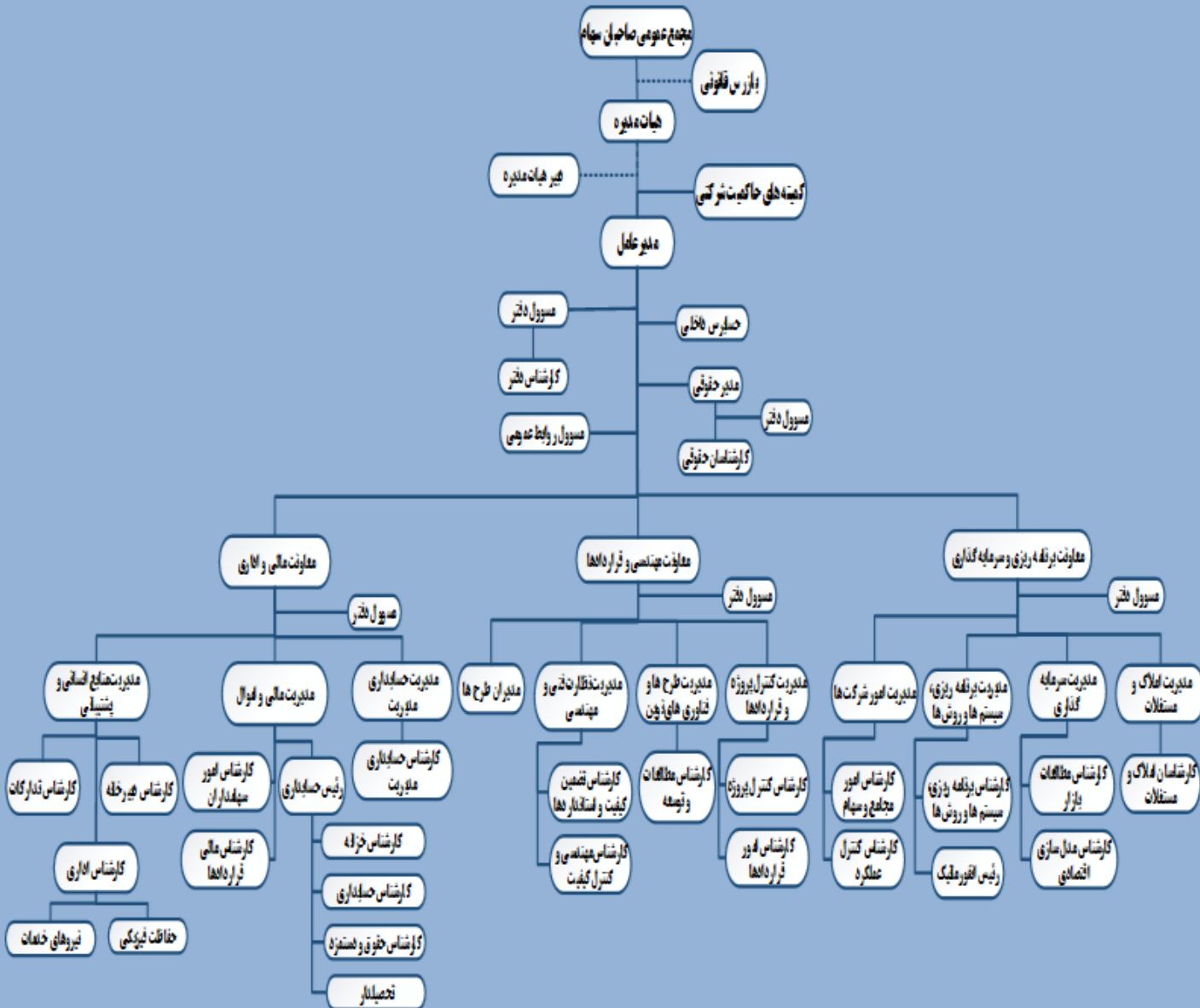
سال	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
درآمد عملیاتی	۱,۷۷۵,۸۲۵	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵	۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۹۹۹,۷۵۴
سود (زیان) خالص	(۱۰,۱۱۲)	(۵۴۰,۸۹۰)	(۶۸۰,۰۹۹)	۶۳,۴۱۶	(۴۵۰,۷۹۱)	۱,۴۰۹,۰۰۰
تعداد سهام عادی میلیون عدد	۳,۰۰۰	۴,۹۵۶	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۸,۰۹۰	۹,۰۰۰
سود هر سهم	(۳)	(۱۰۹)	(۱۱۳)	۱۱	(۵۶)	۱۵۷

سود هر سهم





ساختار واحد تجاری:





اهداف مدیریت و راهبرد های مدیریت برای دستیابی به آن اهداف:

در سال مورد گزارش اقدامات بسیار مهمی در جهت ساماندهی و فراهم نمودن مقدمات چابک سازی و بهبود وضعیت اعتباری شرکت انجام گرفته است. با مساعدت سهامدار عمده در جهت تسویه بدهی های بانکی، ساختار مالی شرکت در سال گذشته بهبود یافته و در سال پیش رو نیز اصلاح بیشتری خواهد یافت. با توجه به نامشخص بودن تأثیرات نوسانات ارز بر قیمت تمام شده، بدیهی است توجه اقتصادی پروژه ها بسیار مشکل می باشد؛ اما به هر حال قیمت فروش متناسب با قیمت تمام شده تعیین می گردد. لذا جهت جلوگیری از خسارات وارده یکی از اهداف شرکت جهت کنترل سود، فروش واحدها بعد از پیشرفت فیزیکی ۵۰ درصدی آنها بوده و تأمین نقدینگی از طریق تهاتر با واحدهای پروژه ها و یا واحد های بالای ۵۰ درصد در پروژه های دیگر ملاک عمل خواهد بود. شرکت بین المللی توسعه ساختمان درصدد است پروژه های با پیشرفت فیزیکی بالا و یا پروژه هایی را که به خریداران در سال های گذشته فروخته شده است، هرچه سریعتر تکمیل و به خریداران تحویل نماید.



اهداف بلندمدت و کوتاه مدت و اولویت برای یک دوره زمانی معقول آتی:

ماموریت:

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان دارای سابقه بیش از ۳۲ سال در صنعت ساختمان (انواع پروژه های ساختمانی و زیربنایی) کشور می باشد. این شرکت به عنوان هلدینگ تخصصی بخش ساختمان شرکت سرمایه گذاری غدیر، فعالیت های متنوعی به صورت مستقیم و یا از طریق شرکتهای تابعه خود در داخل و خارج از کشور به عنوان توسعه دهنده کلان در صنعت ساختمان و پروژه های زیربنایی با اولویت توسعه زمین و بهره برداری از تکنولوژی های نوین انجام می دهد. شرکت فلسفه وجودی خود را تامین ساختمان های ایمن، کارا، با کیفیت، با دوام و زیبا برای مشتریان خود قرار داده است.

چشم انداز:

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان به عنوان توسعه دهنده کلان در صنعت ساختمان (انواع پروژه های ساختمانی و زیربنایی)، هدف خود را مدیریت زنجیره ارزش تامین ساختمان های ایمن، کارا، با کیفیت، زیبا، در کوتاه ترین زمان و با قیمت مناسب برای مشتریان و ایجاد بیشترین ارزش افزوده برای صاحبان سهام قرار داده و در نظر دارند در افق زمانی ۵ ساله آتی تا سال ۱۴۰۴ به عنوان یکی از ۳ بنگاه برتر از منظر سود آوری در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات بورس اوراق بهادار تبدیل گردد و همواره اهداف ذیل را در نظر دارد:

❖ افزایش سطح سودآوری و ارتقا پایدار حقوق صاحبان سهام

❖ ساماندهی پروژه ها و بهبود شرایط موجود

❖ افزایش توان مالی و ارتقا بهره وری سرمایه

❖ به کارگیری فناوری های نو در صنعت ساختمان

❖ صدور خدمات فنی و مهندسی به بازارهای هدف



اهداف بلندمدت و کوتاه مدت و اولویت برای یک دوره زمانی معقول آتی:

هیات مدیره شرکت اهداف و استراتژی هایی برای شرکت به شرح ذیل تدوین و ارائه نموده است که عبارتند از:

بهینه سازی سبد دارایی ها و پروژه های فعلی هلدینگ

- فروش، جذب شریک، تکمیل، تغییر کاربری (تکمیل پروژه منوط به حداقل بازده داخلی ۱۵ درصد می باشد).

طراحی کسب و کارهای نوین پر بازده

- بهره برداری از املاک و مستغلات درون و خارج از گروه
- بهره برداری از تکنولوژی های نوین
- صدور خدمات فنی و مهندسی با تمرکز بر طرح های توسعه ای در خارج از کشو نظیر عراق و سوریه
- همکاری با نهادهای حاکمیتی و حضور در پروژه های حمایتی

توسعه محصولات با تکنولوژی های نوین

ایجاد هم افزایی با شرکت های بالادستی و زیرگروه

توسعه بازار و تقویت برند

اطلاعاتی در خصوص مسئولیت های اجتماعی و زیست محیطی:

وضعیت مصرف انرژی و کارکنان:

- استفاده از تکنولوژی به روز در صنعت ساختمان جهت بهینه کردن مصرف حامل های انرژی شامل آب ، برق و گاز
- "احداث شهرک مسکونی در شهریار به عنوان مسکن مهر با بیش از ۲۰۰۰ واحد مسکونی در قالب ۱۰۰ بلوک ۶ طبقه ۲۰ واحدی، از جمله اقدامات هلدینگ بین المللی توسعه ساختمان در راستای بهبود معیشت متقاضیان مسکن مهر و ایجاد ساختمان های ایمن و در عین حال ارزان قیمت برای حمایت از هموطنان خود بوده است که احدات آن در سال ۱۳۹۵ به پایان رسید. شرکت آ.س.پ به عنوان مجری این پروژه، جهت سهولت در رفت و آمد ساکنان و برخورداری از امکانات شهری، اقدام به ساخت فروشگاه های تجاری و امکانات رفاهی محلی و ایجاد توسعه تأسیسات و زیرساخت های لازم در این منطقه کرده و شرایط مناسبی را برای ساکنان فراهم نموده است."



کمیته ها و کمیسیون های تخصصی:

شرکت دارای کمیته ها و کمیسیون های مختلفی در جهت اهداف و راهبردهای هیأت مدیره می باشد که عبارتند از :

کمیسیون فروش	کمیسیون معاملات	کمیته ریسک	کمیته انتصابات	کمیته حسابرسی	اعضای کمیته های هیأت مدیره
			*	*	میرحمید نسل پاک
*			*		علی امام
			*		علی ساری
		*	*		محسن احمد خان بیگی
*	*	*	*		ابوالحسن نجاتی
				*	حسن حاجیان
				*	رضا نظری
				*	مسعود گودرزی
				*	علی فراهانی
*	*	*			سید حسن محسنی صالحی منفرد
*	*				علیرضا شکرایی
*					حسین قانادی حیدری
*					مسعود جعفری
۱۹	۰	۰	۳	۱۴	تعداد جلسات برگزار شده طی دوره مورد گزارش

کمیته های مذکور به عنوان بازوی مشاوره ای و نظارتی هیأت مدیره که فعالیت خود را طی دوره مالی مورد گزارش با هدف ارتقای کیفیت تصمیم گیری های راهبردی و اجرایی شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در چارچوب کلی نظام راهبری شرکتی به انجام رسانده اند.

**عملکرد زیست محیطی:**

پروژه مگاپارس که توسط شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس (سهامی خاص) که از شرکت های وابسته به هلدینگ می باشد در حال اجراست، موفق به کسب جایزه بنیاد جهانی انرژی در سال ۱۳۹۴ شده است. این جایزه به لحاظ اعتبار سنجی 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.

پروژه ها، طرح ها و برنامه های توسعه:

- در شرایط حال حاضر اولویت اول شرکت اتمام پروژه ها نیمه تمام خود بوده ، هرچند همواره به دنبال تعریف کردن پروژه های جدید نیز می باشد.
- تمرکز بر اجرای پروژه های تجاری - تفریحی سعدی شیراز، تجاری- تفریحی نارنجستان ایزدشهر، برج های مسکونی رویای کیش، مجتمع تجاری- اداری اسپارو رشت، مجتمع مسکونی دیدار و مجتمع تجاری تیسایک کیش و ساختمان پزشکان افق سینا مشهد
- پیشبرد پروژه ها از طریق تهاتر املاک

امتیاز شفافیت اطلاعاتی شرکت و راهکار بهبود آن:

وضعیت رتبه بندی شرکت از لحاظ نقد شوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ براساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر بوده است:

ردیف	شرح	سالانه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱	تعداد روز های منفی در ۱۲ ماه گذشته	۱۱۷
۲	میانگین حجم معاملات در ۱۲ ماه گذشته	۲۶,۸۸۴,۸۴۹
۳	تعداد روز های معاملاتی	۲۳۰
۴	میانگین تعداد معاملات در ۱۲ ماه گذشته	۱,۱۲۱
۵	میانگین ارزش بازار در ۱۲ ماه گذشته	۱۸,۷۴۷,۴۶۹
۶	میزان رشد قیمت در ۱۲ ماه گذشته (درصد)	(.۱۰٪)



مهمترین منابع، ریسکها و روابط:

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 فرآیند شناسایی، ارزیابی، اولویت بندی، پاسخ‌دهی و پایش و کنترل ریسک‌ها در شرکت در چهار مرحله انجام می‌شود: در گام اول ریسک‌های شرکت در ۲۲ موضوع اصلی شناسایی و در ۴ طبقه ریسک‌های خارجی، داخلی، عملیاتی و مالی دسته‌بندی شدند، بر اساس آن ۴ ریسک اصلی، نقدینگی و تامین منابع، رقابت، حقوقی و ترکیب پرتفوی به عنوان اهم ریسک‌های شرکت در اولویت قرار گرفتند.

ریسک نقدینگی و ریسک تامین منابع:

تعهدات بانکی و از طرفی کاهش خرید و تقاضا برای پروژه‌ها باعث کاهش نقدینگی شده است. راهکار 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)، علاوه بر فروش دارایی‌های غیر مولد و جذب مشارکت برای پروژه‌ها، تزریق نقدینگی از سهامداران شرکت مورد نظر می‌باشد.

ریسک رقابت:

افزایش تعداد شرکت‌های رقیب در حوزه ساختمان‌های بلند مرتبه و انبوه‌سازی و حضور هلدینگ‌های ساختمانی بانک‌ها 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.

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) طبقه بندی 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.



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.



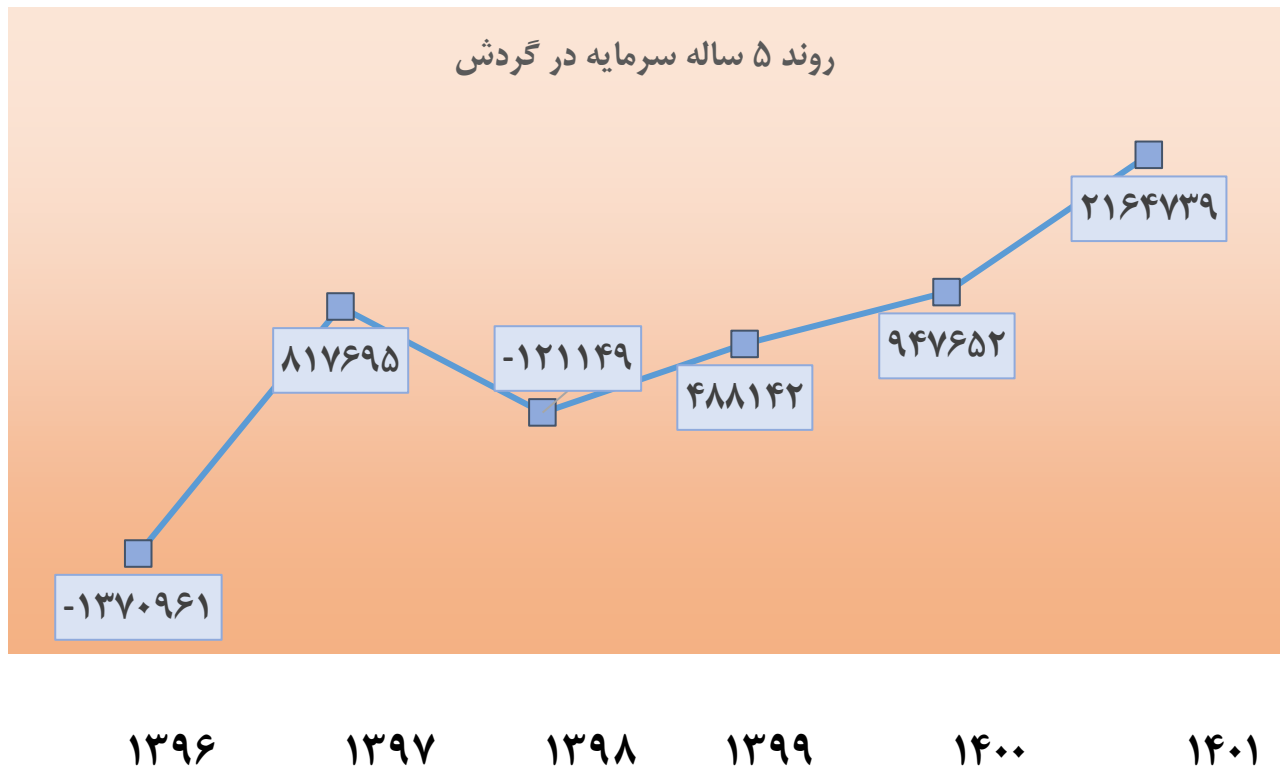
وضعیت سرمایه در گردش شرکت:

با بکارگیری سیاست های گوناگون در ارتباط با مدیریت سرمایه در گردش می توان میزان نقدینگی شرکت را تحت تاثیر قرار داد. این راهبردها می تواند بر میزان خطر و بازده آن ها اثر گذار باشد. بین سیاست سرمایه در گردش و ریسک شرکت رابطه مثبت و معنی دار وجود دارد. مدیریت شرکت بر این باور است که بین اندازه شرکت و ریسک، یک رابطه مثبت و معنی دار وجود دارد. سرمایه در گردش شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بشرح ذیل می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع دارایی های جاری	جمع بدهی ها جاری	سرمایه در گردش
۹,۳۲۰,۳۰۶	۷,۱۵۵,۵۶۷	۲,۱۶۴,۷۳۹

روند ۵ ساله سرمایه در گردش





تجزیه و تحلیل کفایت ساختار سرمایه:

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
دارایی‌ها	۱۵,۸۶۲,۶۲۹	۱۴,۹۵۷,۴۶۶
حقوق مالکانه	۸,۶۷۱,۷۶۹	۷,۲۶۲,۷۶۹
نسبت مالکانه (درصد)	۵۴.۶۷٪	۴۸.۵۶٪

نقدینگی و جریانهای نقدی

ردیف	شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱	نقد حاصل از عملیات	(۴۳۵,۵۶۶)	۷۶۸,۶۴۴
۲	مالیات بر درآمد پرداختی	۰	(۴۸,۳۷۱)
۳	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۷۰۲,۵۳۰	(۲,۲۳۳)
۴	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی	(۱۱۰,۸۵۳)	(۱,۴۴۲,۰۶۴)
۵	خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	۱۵۶,۱۱۱	(۷۲۴,۰۲۴)



مشارکت کارکنان:

یکی از سرمایه‌های اصلی هر شرکتی نیروی انسانی کارآمد، متخصص و متعهد می‌باشد که به منظور پیشبرد فعالیت‌های شرکت و رسیدن به اهداف، بارزترین نقش را ایفا می‌نماید. مدیریت در جهت بهبود کارایی کارمندان شرکت اقداماتی مناسبی را نظیر آموزش ضمن خدمت از طریق همایش‌ها و سمینارهای تخصصی برنامه‌ریزی و اجرا نموده است همچنین به منظور مشارکت بیشتر کارکنان در عرصه تصمیم‌گیری و بهبود اجرای فعالیت‌ها، از طریق جلسات مشورتی کارکنان با مدیریت ذی‌ربط بهره‌برده شده است.

فعالیت‌های توسعه منابع انسانی:

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

- دوره مدیریت شرکت‌های هلدینگ (کارکنان بخش اقتصادی و برنامه‌ریزی)
- دوره کاربردی نرم‌افزار همکاران سیستم (کارکنان بخش مالی)
- دوره توجیهی همکاران سیستم (کارکنان بخش IT)
- برگزاری دوره مبارزه با پولشویی
- برگزاری دوره آئین دادرسی مالیاتی
- دوره آموزشی تهیه صورتهای مالی (استانداردهای جدید حسابداری)

ب) اطلاعات و ترکیب نیروی انسانی:

تعداد نیروی انسانی شرکت:

آمار پرسنل در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	آمار پرسنل در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	آمار پرسنل در تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۶۹	۵۳	۵۰

به تفکیک تحصیلات:

دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	کاردانی	دیپلم و زیر دیپلم	جمع (نفر)
۲	۱۳	۲۲	۶	۲۶	۶۹



معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته و چگونگی تاثیر آنها بر عملکرد، ارزش و ماهیت کسب و کار شرکت:

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	فروش سرمایه‌گذاری	فروش واحدهای ساختمانی	خرید خدمات	قرض الحسنه پرداختی	قرض الحسنه دریافتی	درآمد اجاره
شرکت نهایی	شرکت سرمایه‌گذاری غدیر	سهامدار و عضو هیئت مدیره	√	۰	۰	۰	۰	۱۶۰,۰۰۰	۰
شرکت‌های فرعی	سرپناه فارس	شرکت فرعی و عضو هیئت مدیره	√	۰	۰	۵,۲۷۱	۰	۰	۰
	آ.س.پ	شرکت فرعی و عضو مشترک هیئت مدیره	√	۰	۰	۳,۱۳۷	۰	۰	۰
	تیساکیش	شرکت فرعی و عضو هیئت مدیره	√	۰	۰	۰	۱۲۵,۰۰۰	۰	۹۷۲
	مهندسی و ساخت پارس سازه	شرکت فرعی و عضو هیئت مدیره	√	۰	۰	۶,۸۷۶	۷۴,۰۳۱	۰	۴۸۶
	شرکت افق سازه پایا	شرکت فرعی و عضو هیئت مدیره	√	۰	۰	۰	۰	۰	۰
	مشاور پیمان غدیر	شرکت فرعی و عضو هیئت مدیره	√	۰	۰	۹,۲۸۶	۰	۰	۷۲۹
شرکت‌های هم‌گروه	شرکت سرمایه‌گذاری اعتضاد غدیر	عضو هیئت مدیره	√	۱۶۷,۷۳۰	۰	۰	۰	۰	۰
	شرکت سرمایه‌گذاری زرین پرشیا	عضو هیئت مدیره	√	۱۰۱,۲۰۳	۵,۰۰۰	۰	۰	۰	۰
	جمع			۲۶۸,۹۳۳	۵,۰۰۰	۲۴,۵۷۰	۱۹۹,۰۳۱	۱۶۰,۰۰۰	۲,۱۸۷

نتایج احتمالی دعاوی حقوقی و اثرات ناشی از آن:

پرونده‌های حقوقی شرکت شامل ۴۵ پرونده در حال رسیدگی است.

نتایج عملیات و چشم‌اندازها:

وضعیت مالی و نتایج عملیات:

خلاصه صورت وضعیت مالی شرکت برای دوره مالی مورد گزارش و دوره مشابه سال قبل به شرح زیر است:

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
دارایی‌های جاری	۹,۳۲۰,۳۰۶	۸,۶۱۹,۴۹۲
دارایی‌های غیر جاری	۶,۵۴۲,۳۲۳	۶,۳۳۷,۹۷۴
جمع دارایی‌ها	۱۵,۸۶۲,۶۲۹	۱۴,۹۵۷,۴۶۶
بدهی‌های جاری	۷,۱۵۵,۵۶۷	۷,۶۷۱,۸۴۰
بدهی‌های غیر جاری	۳۵,۲۹۳	۲۲,۸۵۷
حقوق مالکانه	۸,۶۷۱,۷۶۹	۷,۲۶۲,۷۶۹
جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۱۵,۸۶۲,۶۲۹	۱۴,۹۵۷,۴۶۶



صورت سود و زیان شرکت برای دوره مالی مورد گزارش و دوره مشابه سال قبل به شرح زیر است:

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
درآمدهای عملیاتی	۱.۹۹۹.۷۵۴	۲.۸۸۴.۱۹۰	(۳۱٪)
بهای تمام شده	(۱۳۸.۲۳۷)	(۵۲۵.۶۷۹)	(۷۴٪)
سود (زیان) ناخالص	۱.۸۶۱.۵۱۷	۲.۳۵۸.۵۱۱	(۲۱٪)
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۳۷۲.۸۳۰)	(۲۷۴.۴۹۹)	۳۶٪
سایر درآمدها	۵۱.۴۸۲	۴۱.۱۵۶	۲۵٪
سایر هزینه‌ها	(۳۷.۵۶۷)	(۱۳۰.۹۲۶)	(۷۱٪)
سود عملیاتی	۱.۵۰۲.۶۰۲	۱.۹۹۴.۲۴۲	(۲۵٪)
هزینه‌های مالی	(۹۰.۹۷۶)	(۳۱۹.۲۹۹)	(۷۲٪)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۹.۰۹۹	(۱.۹۹۶.۵۰۰)	(۱۰۰٪)
مالیات درآمد	(۱۱.۷۲۵)	(۱۲۹.۲۳۴)	(۹۱٪)
سود (زیان) خالص	۱.۴۰۹.۰۰۰	(۴۵۰.۷۹۱)	(۴۱۳٪)
سود (زیان) هر سهم	۱۵۷	(۵۶)	(۳۸۱٪)



در خصوص پروژه های شرکت:

مجتمع تجاری، فرهنگی و تفریحی سعدی شیراز



تجاری		کاربری پروژه:
مترمربع	۹,۶۹۲	مترائ عرصه:
مترمربع	۵۳,۹۹۲	زیر بنای کل:
درصد	۹۶	پیشرفت فیزیکی:
درصد	۱۰۰	سهام شرکت از پروژه:

سیستم سازه: فلزی - پیچ و مهره	پروژه: مجتمع تجاری - تفریحی سعدی شیراز
تعداد طبقه: ۱۲ طبقه (طبقه ۲- تا ۴- پارکینگ / طبقه ۱- تا ۴، تجاری / طبقه ۵ رستوران ، فست فود ، سالن سینما و تالار / طبقه ۶ و ۷ شهربازی ، رستوران سر باز و سر پوشیده)	کارفرما: شرکت بین المللی توسعه ساختمان
تعداد واحد های تجاری: ۲۶۵	مشاور: شرکت مهندسين مشاور پیمان غدیر
متوسط مساحت واحد های تجاری: ۵۰ متر مربع	پیمانکار مدیریت: شرکت ASP
مساحت رستوران ها: ۲۴۱۲/۳۰ متر مربع	محل پروژه: شیراز
مساحت فضای شهر بازی: ۲۸۴۷ متر مربع	مساحت زمین طبق سند: ۹۶۹۲/۲ متر مربع
مساحت پارکینگها: ۱۳۲۳۸/۵ متر مربع	مساحت موجود: ۶۰۷۷/۴۳ متر مربع
تعداد پارکینگ ها: ۴۸۶	زیربنای کل: ۵۳۹۹۲/۲۸ متر مربع
سرمایش و گرمایش عمومی: بویلر - چیلر	سطح اشغال در همکف: ۴۴۷۹/۹۵ متر مربع
سرمایش و گرمایش واحد های تجاری: فن کوئل	مساحت مفید تجاری: ۱۲۸۴۰/۰۸ متر مربع

*استراتژی شرکت در خصوص این پروژه فروش مانده دارایی ها ست و در صورت نبود پیشنهاد مناسب، بهره برداری از مجموعه می باشد.



در خصوص پروژه های شرکت:

مجتمع تجاری نارنجستان (فاز یک)



تجاری		کاربری پروژه:
مترمربع	۶,۴۰۰	متراژ عرصه:
مترمربع	۱۶,۶۷۲	زیر بنای کل:
درصد	۷۱	پیشرفت فیزیکی:
درصد	۷۰	سهام شرکت از پروژه:

اسکلت فلزی	سیستم سازه:	مجتمع تجاری و تفریحی	پروژه:
۵ طبقه	تعداد طبقات:	شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان	کارفرما:
۱۲۴	تعداد واحد های تجاری:	شرکت مشاور پیمان غدیر	مشاور:
۵۸/۶ متر مربع	متوسط مساحت واحد های تجاری: متر مربع	شرکت پارس سازه	پیمانکار مدیریت:
۲۸۸۵ متر مربع	مساحت رستوران ها: متر مربع	نور - ایزد شهر	محل پروژه:
۰	مساحت فضای شهر بازی: متر مربع	۲۵۵۰۰ متر مربع	مساحت زمین طبق سند:
۰	مساحت پارکینگها: متر مربع	۲۴۶۵۸ مترمربع (اصلاحی)	مساحت موجود:
۰	تعداد پارکینگ ها:	۱۷۸۴۶ متر مربع	زیربنای کل فاز ۱:
چیلر و هوا ساز	سرمایش و گرمایش عمومی:	۴۳۳۹ مترمربع	سطح اشغال در همکف فاز ۱:
اسپلیت و هوا ساز	سرمایش و گرمایش واحد های تجاری:	۷۲۶۴ متر مربع	مساحت مفید تجاری (فاز ۱):

* شرکت در تلاش است پروژه را پس از تعیین تکلیف مسائل با شریک ادامه دهد.



اهم فعالیت های شرکت طی سال مالی ۱۴۰۰-۱۴۰۱

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 ۱۴۰۰-۱۴۰۱ به انجام رسانده که به شرح زیر می باشد:

- ✓ تسویه تسهیلات بانک صادرات و آزاد سازی بخش عمده ای از اسناد واحدهای برج بین الملل تهران
- ✓ تعیین تکلیف بخش های باقیمانده مجتمع سعدی شیراز (تجهیز فودکورت، برگزاری مزایده و تعیین بهره بردار برای بخش فود کورت و کافی شاپ، برگزاری مزایده برای اجاره طبقه ششم و عقد قرارداد با برنده مزایده)
- ✓ تعیین تکلیف بخش عمده ای از موضوعات پروژه متوقف نارنجستان با شریک پروژه
- ✓ تشکیل تیم حقوقی-ثبتي ویژه برای پروژه شمع ساحل به منظور تسريع پیگیری موضوعات پروژه مذکور
- ✓ تسريع عمليات اجرایی پروژه برج های مسکونی رویای کیش (در حال حاضر برج های ۱، ۴ و ۵ آماده تحویل می باشند).
- ✓ انتخاب پیمانکار برای بلوک های A و B مجتمع مسکونی دیدار و آغاز عملیات اجرایی
- ✓ موفقیت شرکت تیساکیش در محاکم قضایی برای احقاق حقوق شرکت در پرونده بانک سرمایه
- ✓ انجام اقدامات لازم در خصوص راه اندازی مجدد پروژه افق سینای مشهد از جمله خاتمه پیمان و تسویه حساب با شرکت بنیان بتن، پیمانکار سنواتی پروژه افق سینا و تحویل گرفتن کارگاه پروژه و انعقاد قرارداد با شرکت آ اس پ به منظور پیشبرد پروژه مذکور
- ✓ چابک سازی ساختار هلدینگ با کوچک سازی شرکت های زیرمجموعه از قبیل شرکت سرپناه فارس
- ✓ حل و فصل مسائل پروژه اسپارو در خصوص پیمانکاران
- ✓ تأمین منابع مالی مورد نیاز و پیگیری اخذ پایانکار پروژه های عرفان و بعثت و N1 سعادت آباد
- ✓ پیگیری وصول مطالبات و حل و فصل تعدادی از پرونده های حقوقی
- ✓ پیشبرد پروژه ها از طریق تهاتر املاک
- ✓ مذاکره با شرکای تجاری جهت تسريع در روند تأمین مالی و فعالیت و پیشرفت پروژه ها
- ✓ برقراری نظارت عالیجهت ارتقاء کیفی و کمی پروژه ها با تقویت این بخش در شرکت پیمان غدیر
- ✓ بازاریابی و فروش واحدهای ساخته شده و تعدادی از املاک و دارایی های شرکت و جذب نقدینگی
- ✓ مطالعه اقتصادی پروژه های پیشنهادی به شرکت جهت سرمایه گذاری و مشارکت در ساخت



اقدامات پیش رو براساس استراتژی های تعریف شده در سال مالی آتی

- ✓ ساماندهی ساختار سازمانی و اجرایی شرکت و چابک سازی مجموعه
- ✓ ساماندهی شرکت های تابعه، حذف و یا ادغام برخی شرکت ها بنا به شرایط جغرافیایی و محل اجرای پروژه ها
- ✓ اتمام فرآیند ساخت برج های رویای کیش
- ✓ تکمیل بلوک A و B مجتمع مسکونی دیدار
- ✓ تصمیم گیری در خصوص نحوه بهره برداری پروژه تجاری سعدی شیراز
- ✓ فروش یا مشارکت در ساخت پروژه نارنجستان
- ✓ فروش یا مشارکت در ساخت پروژه اسپارو
- ✓ تحویل مانده اسناد مالکیت واحدهای برج تهران
- ✓ اخذ پایان کار و اسناد واحدهای تکمیل شده
- ✓ تعیین تکلیف پروژه شمع ساحل
- ✓ تعیین تکلیف زمین منطقه ۱۸ متعلق به شرکت پارس سازه
- ✓ تعامل با بانک انصار و برنامه ریزی جدی و عملیاتی در خصوص تسویه مانده بدهی شرکت
- ✓ خروج از پروژه ها و سرمایه گذاری هایی که در شرایط کنونی توجیه اقتصادی ندارند
- ✓ فروش و پیش فروش واحدهای در دست ساخت و تأمین منابع مالی برای تکمیل سایر پروژه ها
- ✓ ایجاد ظرفیت در شرکت جهت همکاری فعال و مستمر با شرکت های سایر هلدینگ های غدیر
- ✓ 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.
- ✓ توسعه و گسترش فعالیت در حوزه صنعتی سازی ساختمان
- ✓ تعامل و افزایش همکاری با شرکای تجاری شرکت



مهمترین معیار ها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد در مقایسه با اهداف اعلام شده:

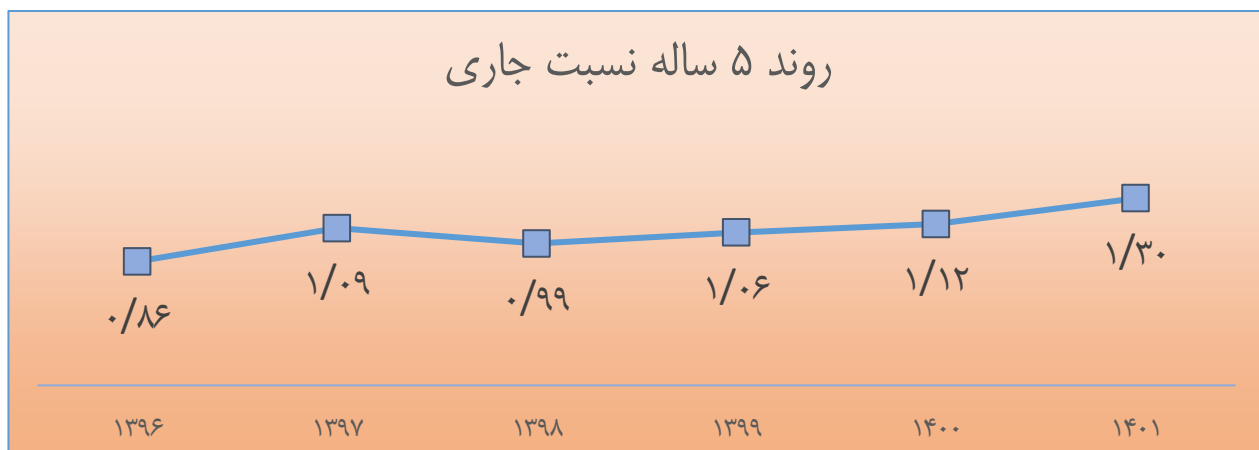
نسبت های مالی:

اندازه گیری مستقیم نقدینگی : نسبت جاری

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۸,۶۴۷,۴۰۰	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴	۸,۶۱۹,۴۹۲	۹,۳۲۰,۳۰۶
بدهی های جاری	۱۰,۰۱۸,۳۶۱	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۲۶۲,۳۹۴	۷,۵۲۱,۱۳۲	۷,۶۷۱,۸۴۰	۷,۱۵۵,۵۶۷
نسبت جاری :	۰.۸۶	۱.۰۹	۰.۹۹	۱.۰۶	۱.۱۲	۱.۳۰

روند ۵ ساله نسبت جاری



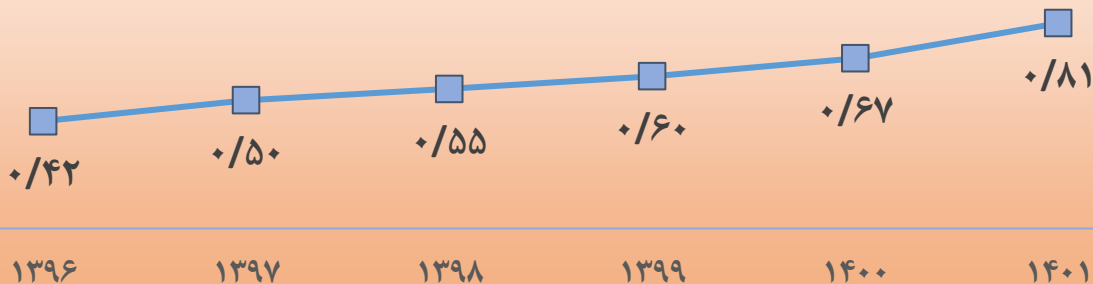
(مبالغ به میلیون ریال)

اندازه گیری مستقیم نقدینگی : نسبت سریع (آنی)

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۸,۶۴۷,۴۰۰	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴	۸,۶۱۹,۴۹۲	۹,۳۲۰,۳۰۶
(موجودیها+پیش پرداخت ها)	۴,۴۲۷,۰۵۶	۵,۱۲۷,۲۶۵	۴,۵۱۰,۷۲۴	۳,۵۱۱,۵۰۱	۳,۴۹۱,۴۰۲	۳,۵۴۹,۰۸۷
دارائی های جاری بدون موجودی کالا و پیش پرداخت ها	۴,۲۲۰,۳۴۴	۴,۳۷۰,۸۰۰	۵,۶۳۰,۵۲۱	۴,۴۹۷,۷۷۳	۵,۱۲۸,۰۹۰	۵,۷۷۱,۲۱۹
بدهی های جاری	۱۰,۰۱۸,۳۶۱	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۲۶۲,۳۹۴	۷,۵۲۱,۱۳۲	۷,۶۷۱,۸۴۰	۷,۱۵۵,۵۶۷
نسبت سریع (آنی)	۰.۴۲	۰.۵۰	۰.۵۵	۰.۶۰	۰.۶۷	۰.۸۱



روند ۵ ساله نسبت سریع (آنی)

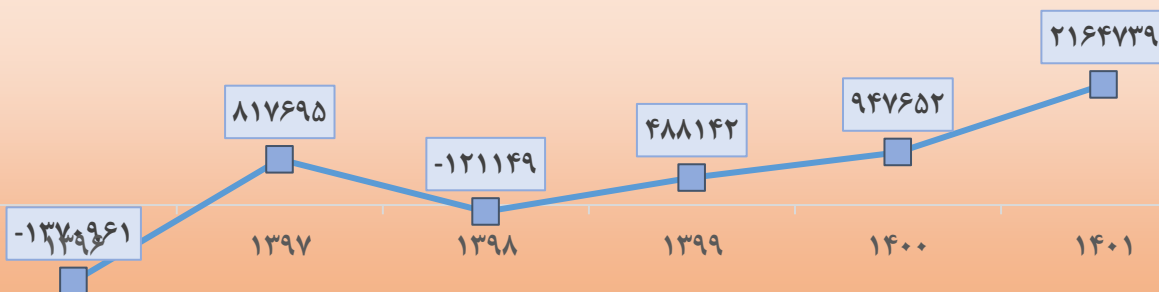


(مبالغ به میلیون ریال)

اندازه گیری مستقیم نقدینگی: سرمایه در گردش

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۸,۶۴۷,۴۰۰	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴	۸,۶۱۹,۴۹۲	۹,۳۲۰,۳۰۶
(بدهی های جاری)	۱۰,۰۱۸,۳۶۱	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۲۶۲,۳۹۴	۷,۵۲۱,۱۳۲	۷,۶۷۱,۸۴۰	۷,۱۵۵,۵۶۷
سرمایه در گردش	(۱,۳۷۰,۹۶۱)	۸۱۷,۶۹۵	(۱۲۱,۱۴۹)	۴۸۸,۱۴۲	۹۴۷,۶۵۲	۲,۱۶۴,۷۳۹

روند ۵ ساله سرمایه در گردش



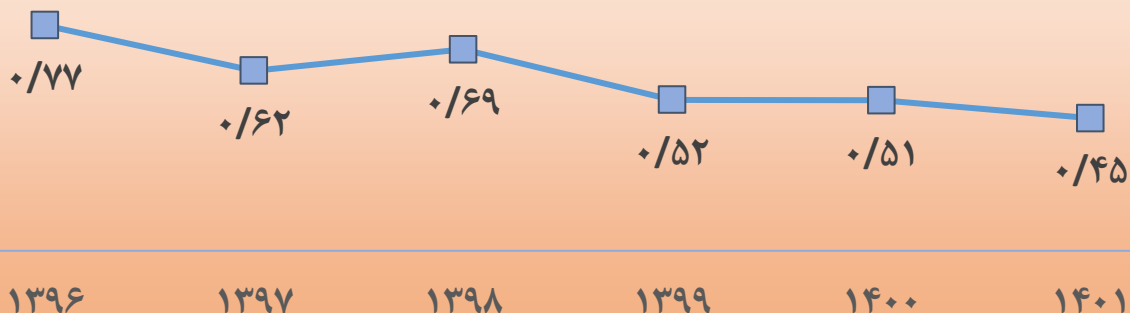
(مبالغ به میلیون ریال)

نسبت های بدهی:

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
جمع کل بدهی ها	۱۰,۳۳۸,۹۹۶	۸,۶۸۷,۰۸۷	۱۰,۲۷۱,۴۸۲	۷,۵۳۴,۰۳۳	۷,۶۹۴,۶۹۷	۷,۱۹۰,۸۶۰
جمع کل دارایی ها	۱۳,۴۰۲,۸۳۲	۱۴,۱۰۹,۹۹۳	۱۴,۹۲۱,۶۲۶	۱۴,۶۰۱,۱۶۴	۱۴,۹۵۷,۴۶۶	۱۵,۸۶۲,۶۲۹
نسبت بدهی	۰.۷۷	۰.۶۲	۰/۶۹	۰.۵۲	۰.۵۱	۰.۴۵



رند ۵ ساله نسبت بدهی



نسبت های غیر مستقیم نقدینگی :

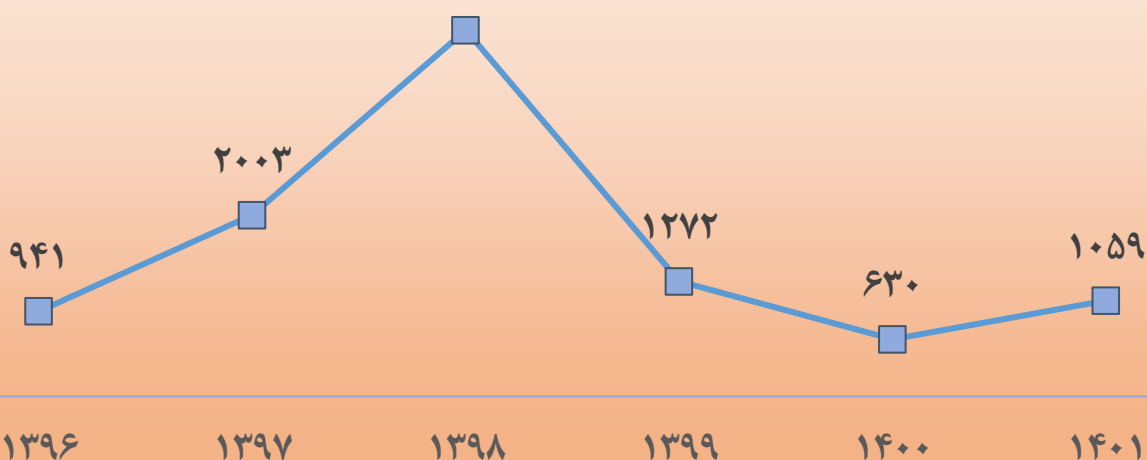
دوره وصول مطالبات:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
موجودی مواد و کالا	۴,۳۶۵,۷۴۰	۵,۰۷۸,۲۳۴	۴,۴۰۰,۶۶۸	۳,۳۹۹,۶۵۸	۳,۳۴۱,۹۳۳	۳,۵۰۵,۱۶۱
دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	۴,۲۱۳,۶۹۵	۴,۳۶۶,۶۷۶	۴,۷۸۸,۱۴۱	۳,۷۶۱,۴۰۱	۵,۰۸۳,۴۰۹	۵,۵۷۰,۴۸۰
پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	۴,۹۸۷,۲۰۰	۲,۷۸۲,۱۲۶	۵,۱۷۸,۰۳۲	۴,۲۶۲,۹۹۰	۶,۵۲۹,۲۰۹	۶,۱۴۴,۷۷۴
درآمدهای عملیاتی	۱,۷۷۵,۸۲۵	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵	۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۹۹۹,۷۵۴
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۱,۳۰۶,۳۴۶	۴۷۳,۱۵۶	۴۶۴,۸۰۶	۴۱۹,۰۲۸	۵۲۵,۶۷۹	۱۳۸,۲۳۷
دوره وصول مطالبات	۹۴۱	۲۰۰۳	۴۰۴۵	۱۲۷۲	۶۳۰	۱۰۵۹

رند ۵ ساله دوره وصول مطالبات - DSO

۴۰۴۵



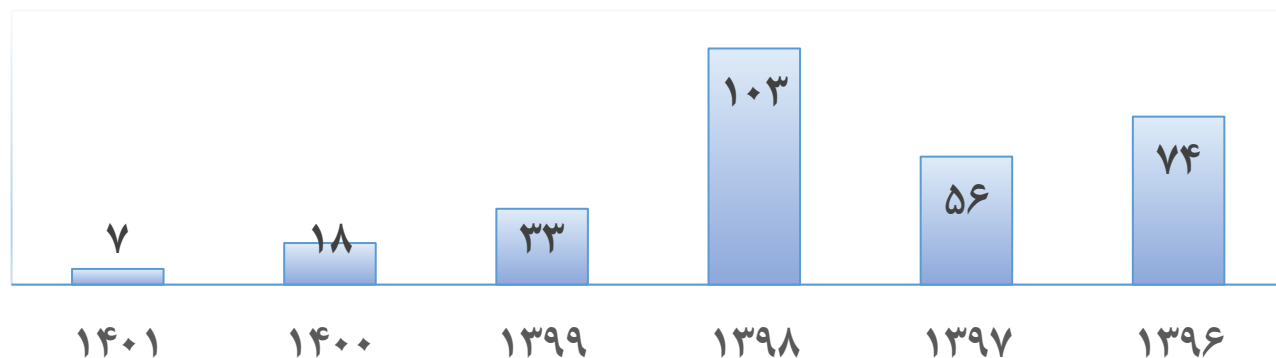


(مبالغ به میلیون ریال)

نسبت بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۱,۳۰۶,۳۴۶	۴۷۳,۱۵۶	۴۶۴,۸۰۶	۴۱۹,۰۲۸	۵۲۵,۶۷۹	۱۳۸,۲۳۷
درآمدهای عملیاتی	۱,۷۷۵,۸۲۵	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵	۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۹۹۹,۷۵۴
نسبت بهای تمام شده به درآمدهای عملیاتی - درصد	۷۴	۵۶	۱۰۳	۳۳	۱۸	۷

نسبت بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی به درآمد عملیاتی



سود تقسیمی:

(مبالغ به میلیون ریال)

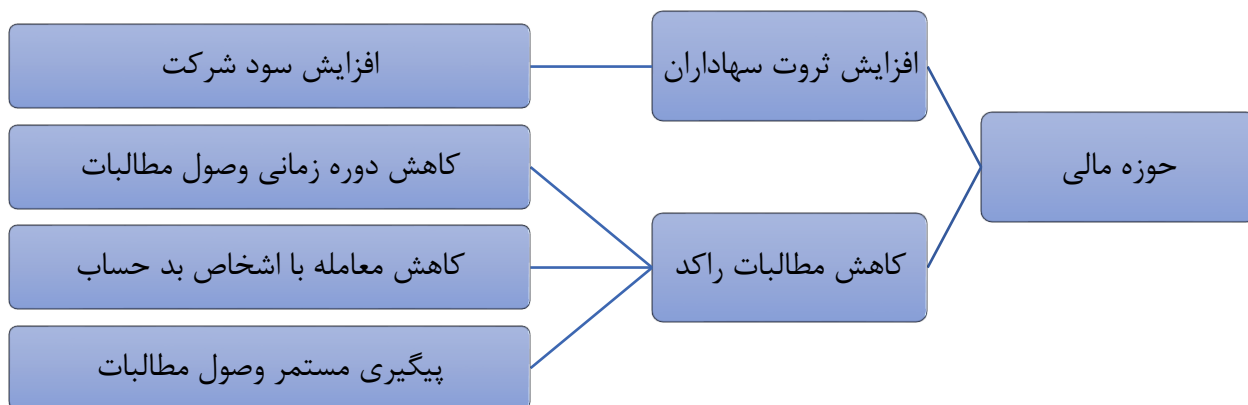
سود پرداختی هر سهم DPS								شرح
۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	سود پرداختی بین سهامداران
۷۵,۰۰۰	۷۵,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	*	*	*	*	*	
۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰	تعداد سهام عادی
۲۵	۲۵	۱۰	*	*	*	*	*	سود پرداختی هر سهم DPS

نسبت سود تقسیمی D/E

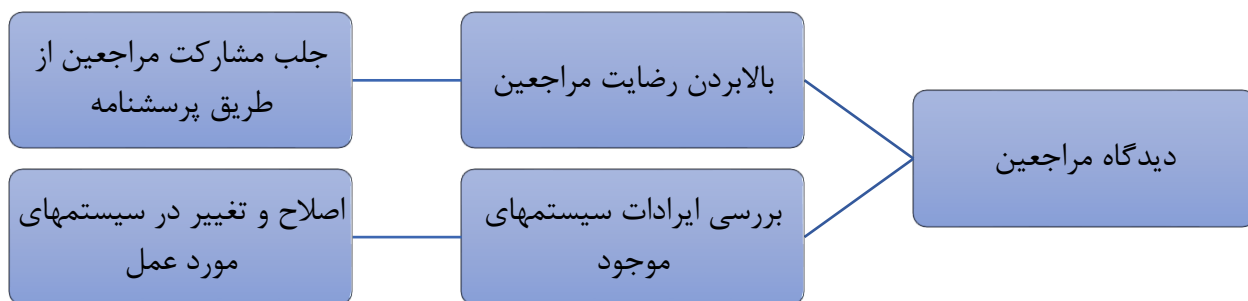
نسبت سود تقسیمی D/E								شرح
۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	EPS
۷۶	۷۴	۷۳	(۱۰۹)	(۱۱۳)	۱۱	(۵۶)	۱۵۷	
۲۵	۲۵	۱۰	*	*	*	*	*	DPS
۳/۰۴	۲/۹۶	۷/۳۰	+/۰۰	+/۰۰	+/۰۰	+/۰۰	+/۰۰	D/E



شاخص‌های عملکرد مالی:



شاخص‌ها و معیارهای عملکرد در خصوص جلب رضایت مشتری:



شاخص‌ها و معیارهای عملکرد در خصوص افزایش انگیزه نیروی انسانی:

