

# شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

---

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

---





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

شماره ثبت: ۱۴۲۵۸۲  
سرمایه ثبت شده: شش هزار میلیارد ریال

تاریخ: .....

شماره: .....

پوست: .....

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 ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)	اکبر غفرالهی	رئیس هیأت مدیره (غیر موظف)	
شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)	مجتبی حائری	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر (سهامی خاص)	میرحمید نسل پاک	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)	شکراله ریاضی	نایب رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت دریابان جنوب ایران کیش (سهامی خاص)	ابوالحسن نجاتی	عضو هیأت مدیره (موظف)	



## 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.

پیوست گزارش  
شاخص‌اندیشان



## ماهیت کسب و کار

### شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان در یک نگاه:

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان در تاریخ هشتم بهمن سال ۱۳۶۴ به نام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان (سهامی خاص) در تبریز به ثبت رسید. در پی مصوبات مجمع عمومی فوق‌العاده 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 می‌باشد.

این شرکت به عنوان هلدینگ تخصصی بخش ساختمان و مسکن شرکت سرمایه‌گذاری غدیر (سهامی عام)، فعالیت‌های متنوعی به صورت مستقیم و یا از طریق شرکت‌های تابعه و وابسته خود از جمله شرکت‌های آب.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)، ذی‌نفعان و حوزه شایستگی‌های محوری و مزیت‌های رقابتی ترسیم نموده است. شرکت پس از شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری اقدام به ارزیابی فنی و اقتصادی آنها نموده و در صورت توجیه پذیر بودن سرمایه‌گذاری، پروژه‌هایی را تعریف و اقدام به ساخت و فروش آنها از طریق شرکت‌های زیرمجموعه خود می‌نماید.

### تعریف و ماهیت شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان:

اهم فعالیت‌های شرکت، طبق اساسنامه عبارتند از: خرید و فروش ملک و زمین به منظور احداث ساختمان، شهرک، مجتمع‌های ساختمانی، کارخانجات، مشارکت و سرمایه‌گذاری، احداث و اجاره کارخانجات تولید مصالح ساختمانی و خرید و فروش و اجاره ابزار و ماشین‌آلات 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.

پوست گزارشش  
شخص اندیشان



شرکت بین المللی 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 ۶,۰۰۰ میلیارد ریال مورد معامله قرار می گیرد. شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) همواره در انجام مأموریت ها 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 بین المللی توسعه ساختمان به پشتوانه همین عملکرد است که یکی از ارزشمندترین شرکت های بازار بورس در بخش مسکن می باشد و به واسطه های شرکت های زیر مجموعه خود در حوزه مسکن کلیه امور تهیه طرح های اولیه، ساخت و فروش واحدها را انجام می دهد. شرکت بین المللی توسعه ساختمان به عنوان یک هلدینگ ساختمانی فعال در بورس تهران طی سنوات گذشته با مشکل رکود ساخت و ساز و بدهی های 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 بین المللی 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 بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در میان شرکت های فعال بازار سرمایه از نظر حجم دارایی ها در رتبه اول و از نظر سرمایه ثبت شده در رده دوم در میان شرکت های گروه املاک و مستغلات قرار دارد. بر اساس آخرین مصوبه مجمع عمومی فوق العاده 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 و مراحل ثبت افزایش سرمایه در جریان انجام است.

پوست گزارش  
شخصان



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

بازار مسکن در سالیان گذشته، همواره روندی نوسانی داشته است و با دوره های رونق و رکود متعددی مواجه بوده است. از سال ۱۳۹۳، این بازار دچار رکود سنگینی شد که کسب و کارهای مختلف به ویژه کسب و کارهای مرتبط با صنعت ساختمان و انبوه سازی را تحت تأثیر خود قرار داد. این روند رکودی تقریباً تا اوایل سال ۱۳۹۶ ادامه داشت و پس از آن بود که عوامل مختلفی زمینه ساز رونق معاملاتی و به تبع آن افزایش قیمتها در این بازار شدند. با تصمیم بانک مرکزی مبنی بر کاهش نرخ سود بانکی در نیمه اول سال ۹۶ و آزاد شدن بخش مهمی از نقدینگی موجود در بازار، روند تعداد معاملات مسکن در کشور روند صعودی به خود گرفت و به تبع آن، همزمانی این روند با افزایش نرخ ارز، عدم افزایش قیمت مسکن (متناسب با نرخ تورم عمومی) در سالهای ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ و نبود میزان مناسب عرضه در بازار، باعث رشد شدید قیمت در سال ۱۳۹۷ گردید.



## محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

### تحولات بازارهای مالی در سال ۱۳۹۸ و شش ماه نخست سال ۱۳۹۹

در نیمه اول سال ۹۸ و همچنین دو ماه اول پاییز، شاهد تعداد معاملات کمتر از ۵ هزار واحد در تهران (تهران به عنوان پایتخت ملاک آمارهای بازار مسکن است) بودیم. در هشت ماه ابتدایی سال ۹۸ میانگین قیمت مسکن افزایش چشمگیری را تجربه کرد و به رقم متری ۱۵ میلیون تومان رسید که بسیاری را از بهبود شرایط ناامید کرد.

در ماه‌های پایانی سال شاهد معاملات بهتری در بازار مسکن بودیم. به طوری که حجم معاملات رشد ۱۳۰ درصدی نسبت به اول پاییز را تجربه نموده و به عدد ۱۰ هزار واحد رسیده است. شرایط متفاوت معاملات بازار مسکن در این چند ماه پایانی سال بسیاری را به بازار مسکن امیدوار کرده بود لیکن با شروع بیماری کرونا معاملات در بازار ملک راکد شد. در نیمه اول سال ۱۳۹۹ متوسط قیمت مسکن تهران به متری ۲۴ میلیون تومان رسید که افزایش ۹۲ درصدی را نسبت به شهریور ۱۳۹۸ داشته است. همچنین قیمت زمین در تهران در تابستان امسال به طور میانگین ۳۴ میلیون هفتصد هزار تومان بوده است که نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد ۸۶.۵ درصدی داشته و تعداد معاملات نیز ۹۲.۲ درصد افزایش یافته است.

بازار مسکن در ۳ سال گذشته، افزایش قیمت زیادی را تجربه کرده است. این میزان افزایش قیمت بازدهی مناسبی را برای سرمایه‌گذاران این بازار رقم زده است.

سال	۹۶	۹۷	۹۸
درصد بازدهی بازار مسکن	۴۵	۸۳	۴۱

در سال ۹۷ بازار مسکن بیشترین بازدهی و در سال ۹۸ نیز کمترین بازدهی را برای سرمایه‌گذاران خود رقم زد. در این بین باید توجه داشت که در سال ۹۸ کمترین حجم معاملات را در چند سال گذشته شاهد بوده ایم.

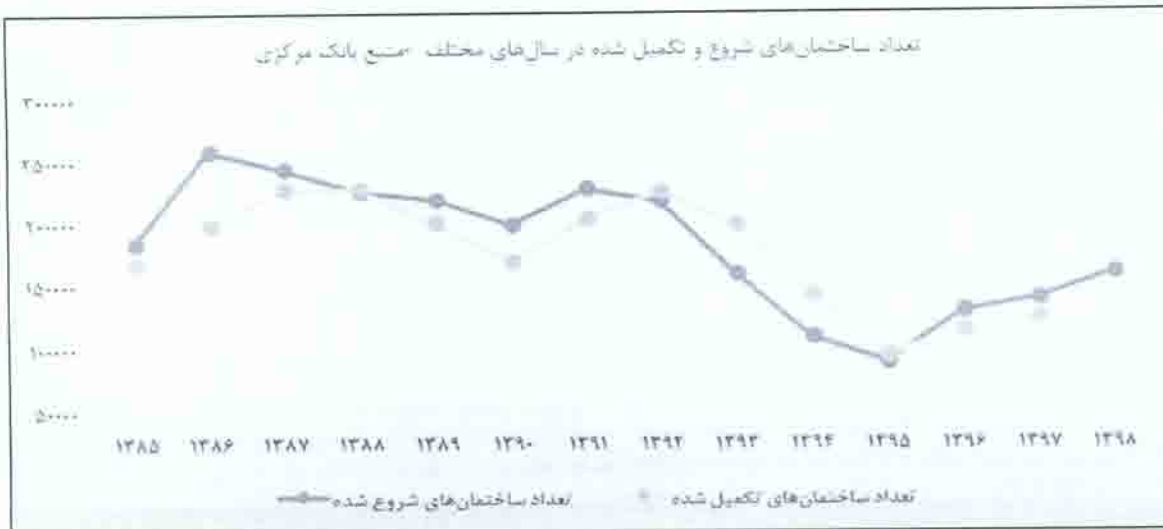
به گزارش بانک مرکزی، تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آبان ماه سال ۱۳۹۹، نشانگر کاهش سرعت رشد قیمت معاملات مسکن در شهر تهران در آبان ماه نسبت به مهرماه سال جاری است. بر اساس گزارش بانک مرکزی تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران در آبان ماه سال ۱۳۹۹ به ۴.۵ هزار واحد مسکونی رسیده است که نسبت به ماه قبل ۴۸.۴ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹.۹ درصد افزایش را نشان می دهد. متوسط قیمت خرید و فروش در این ماه معادل ۲۷ میلیون تومان بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱.۸ و ۱۱۸.۲ درصد افزایش نشان می دهد. نرخ رشد در مهر ماه سال جاری نسبت به شهریور ماه برابر ۱۰ درصد بوده و این امر نشانگر کاهش سرعت رشد قیمت معاملات مسکن در شهر تهران در آبان ماه می باشد. همچنین در آبان ماه بازار مسکن در شهرهای اطراف تهران در وضعیت رکود قرار گرفته است و نرخ ها در شهر های پردیس و هشتگرد بین ۵ تا ۱۵ درصد کاهش یافته است.



## محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

طبق نظر تحلیل گران عوامل اصلی افزایش قیمت در بازار مسکن در نیمه اول سال ۱۳۹۹، حجم بالای نقدینگی سرگردان، افزایش قیمت نهاده های ساخت و ساز تحت تاثیر قیمت دلار، کاهش واردات و کاهش عرضه مسکن بوده است.

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



آمار بانک مرکزی در خصوص فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استانهای مختلف کشور در سال ۱۳۹۸، روند متفاوتی را نشان میدهد.





اکثر پیش بینی ها بر رکود معاملات و رشد قیمت در نیمه دوم سال ۱۳۹۹ اما با شیبی ملایم و نه به شدت نیمه اول سال می باشد. عواملی همچون کاهش قدرت خرید خانوار به واسطه افزایش بیش از حد قیمت و اشباع قیمتی در بازار مسکن، کاهش قدرت پوشش دهی تسهیلات خرید مسکن، رشد قابل توجه قیمت در ماه های گذشته، اجرای برنامه های تولید مسکن در قالب طرح اقدام ملی مسکن و تحویل مسکن مهر، احتمال کاهش تحریم ها و ثبات نرخ ارز از جمله عواملی است که می تواند زمینه ثبات قیمت مسکن در ماه های آتی از سال جاری را رقم بزند. از طرف دیگر بروز نوسانات ارزی جدید، کاهش عرضه مسکن در مقایسه با نیاز، بالا بودن نرخ تورم عمومی و افزایش هزینه های ساخت و احتمال افزایش نقدینگی به دلیل احتمال استقراض دولت از بانک مرکزی برای جبران کسری بودجه ناشی از کاهش درآمدهای نفتی و... از جمله عوامل مهمی است که احتمال افزایش مجدد قیمت ملک در ماه های آتی از سال جاری را فراهم خواهد کرد. بنابراین انتظار ایجاد رکود تورمی در نیمه دوم سال جاری محتمل ترین پیش بینی برای بازار مسکن خواهد بود.

بر اساس آمار ارائه شده مرکز آمار ایران روند رشد قیمت نهاده های ساختمانی در ۱۰ سال اخیر در نمودار زیر آورده شده است. بیشترین نرخ رشد قیمت در سال ۱۳۹۷ همزمان با افزایش نرخ دلار می باشد. در سال ۱۳۹۸ بیشترین افزایش قیمت مربوط به گروه آهن آلات بوده است و در نیمه اول سال ۱۳۹۹ با توجه به محدودیت های تولید و واردات ایجاد شده به دلیل بیماری کرونا و همچنین افزایش نرخ دلار، افزایش قیمت تقریباً ۳۰ درصدی در اکثر نهاده های ساختمان ایجاد شده است.

کارشناسان اقتصاد مسکن اعتقاد دارند اگرچه در ماه های پایانی سال گذشته و نیمه نخست امسال خریداران واقعی و مصرف کننده، قدرت خرید مسکن نداشتند و تنها سوداگران و سرمایه گذاران وارد آن می شدند، اما در نیمه دوم امسال، حتی سوداگران نیز از بازار مسکن خارج و رکود سنگینی بر آن حاکم می شود.



## عوامل تاثیرگذار بر صنعت ساختمان کشور

همانطور که در بخش‌های قبل اشاره شد، بازار مسکن یکی از مهم‌ترین بازارهای سرمایه‌گذاری در ایران محسوب می‌گردد که در کنار سایر بازارهای مالی از قبیل بازار ارز، بورس اوراق بهادار، طلا و سپرده‌های بانکی قرار می‌گیرد. برای بررسی سودآوری در این بازار باید به بررسی بازارهای موازی سرمایه‌گذاری پرداخته و 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 صنعت ساختمان را مد نظر قرار داد. در صنعت ساختمان استفاده از تکنولوژی‌های نوین یکی از مهم‌ترین معیارهای موفقیت و سودآوری محسوب می‌شود و شرکت‌هایی می‌توانند در این عرصه پیشرو باشند که زیرساخت‌های لازم در این خصوص را توسعه داده و خود را با نسل‌های جدید ساختمان‌سازی به روزرسانی نموده باشند.



## اطلاعات مدیران شرکت بین المللی توسعه ساختمان :

اطلاعات مربوط به ساختار هیأت مدیره بر مبنای ماده ۲۷ اساسنامه ، شرکت توسط هیأت مدیره ای مرکب از ۵ نفر اداره می شود . 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)	اکبر غفرالهی	رئیس هیأت مدیره (غیر موظف)	۱۳۹۸/۰۴/۳۰	دکترای علوم استراتژیک	رئیس هیأت مدیره بانک حکمت مدیر عامل ساتا مدیر عامل بنیاد تعاون آجا عضو هیأت مدیره شرکت های تابعه وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح
۲	شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر (سهامی خاص)	میرحمید نسل پاک	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	۱۳۹۹/۰۸/۲۴	کارشناسی ارشد مدیریت	معاون لجستیکی وزیر دفاع مشاور وزیر دفاع و رئیس شورای عالی صنایع الکترونیک ایران عضو هیأت مدیره سازمان اتکا عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران
۳	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)	مجتبی حائری	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	۱۳۹۸/۱۱/۰۵	کارشناسی ارشد مدیریت ساخت	معاون مهندسی وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح مشاور فرماندهی بدافند غیرعامل کشور مشاور وزیر دفاع رئیس کمیته آمایش سرزمین نیروهای مسلح معاون صنعتی وزارت دفاع
۴	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)	شکراله ریاضی	نایب رئیس هیأت مدیره (غیر موظف)	۱۳۹۸/۰۷/۱۸	دکترای مدیریت	مشاور عالی معاونت فنی و عمرانی شهرداری تهران مشاور عالی معاونت حمل و نقل و ترافیک شهرداری تهران مشاور عالی شرکت سرمایه گذاری غدیر
۵	شرکت دریابان جنوب ایران (سهامی خاص)	ابوالحسن نجابی	عضو هیأت مدیره (موظف)	۱۳۹۹/۰۹/۱۹	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	مدیر عالی و اداری شرکت تسنا کیش مدیر مالی و اداری شرکت بیمان غدیر مدیر مالی و اداری شرکت پوتکین مدیر مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری و ساختمانی تجارت



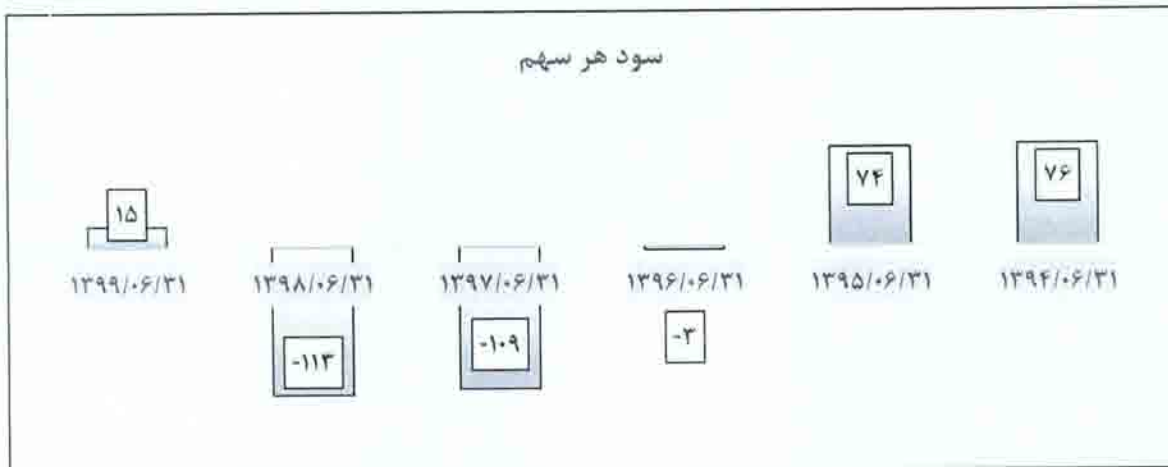
## اطلاعات سهامداران شرکت بین المللی توسعه ساختمان :

ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
		تعداد	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)	۱,۷۶۴,۱۷۹,۰۸۸	٪۲۹,۴۰
۲	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)	۷۸۱,۲۰۵,۳۵۰	٪۱۳,۰۲
۳	شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)	۷۵۷,۳۰۲,۱۶۱	٪۱۲,۶۲
۴	سایر	۲,۶۹۷,۳۱۳,۴۰۱	٪۴۴,۹۶
	جمع	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۱۰۰

## سود هر سهم – EPS

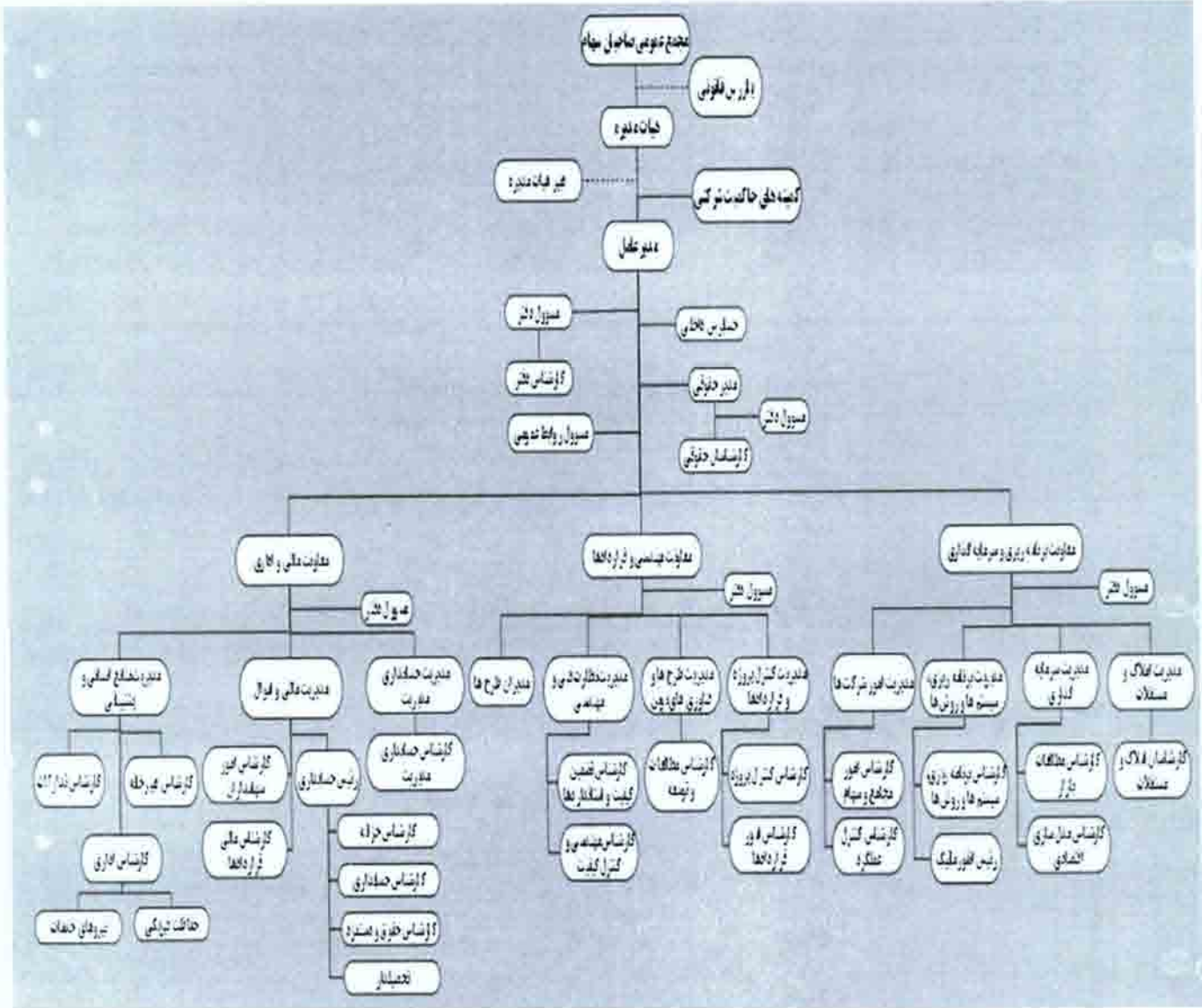
						سود هر سهم EPS
سال	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
درآمد عملیاتی (میلیون ریال)	۱,۲۹۰,۰۰۰	۱,۰۷۷,۵۴۸	۱,۷۷۵,۸۲۵	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵
سود (زیان) خالص (میلیون ریال)	۲۲۸,۱۷۷	۲۲۱,۶۵۱	(۱۰,۱۱۲)	(۵۴۰,۸۹۰)	(۶۸۰,۰۹۹)	۹۰,۹۱۶
تعداد سهام عادی میلیون عدد	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰
سود (زیان) هر سهم (ریال)	۷۶	۷۴	(۳)	(۱۰۹)	(۱۱۳)	۱۵

## سود هر سهم





### ساختار واحد تجاری:



پویا گزارش  
شخص اندیشان



## کمیته ها و کمیسیون های تخصصی:

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

- کمیته حسابرسی
- کمیسیون معاملات
- کمیته فنی
- کمیسیون فروش
- کمیته انتصابات

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 گیریهای راهبردی و اجرایی شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در چارچوب کلی نظام راهبری شرکتی به انجام رسانده اند.

## 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 توجیه 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 واحدهای 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، هر چه سریعتر تکمیل و به خریداران تحویل نماید.

پوینت گزارش  
شخص انبشان



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

- هیات مدیره شرکت اهداف و استراتژی‌های برای شرکت به شرح ذیل تدوین و ارائه نموده است که عبارتند از:
  - ارتقا انضباط مالی و بهینه سازی سبد دارایی‌ها و پروژه‌های فعلی هلدینگ (فروش، جذب شریک، تکمیل، تغییر کاربری)
  - طراحی کسب و کارهای نوین پر بازده با محوریت بهره برداری از املاک و مستغلات درون و خارج از گروه، بهره برداری از تکنولوژی‌های نوین، صدور خدمات فنی و مهندسی، همکاری با نهادهای حاکمیتی و حضور در پروژه‌های حمایتی
  - توسعه شراکت‌ها و همکاری‌ها با شرکت‌های بالا دستی و زیرگروه
  - ارتقا تحقیق و توسعه به منظور توسعه محصولات با تکنولوژی‌های نوین
  - تقویت برند و ارتقا بازاریابی و فروش به منظور صدور خدمات فنی و مهندسی در عرصه ملی و بین‌المللی
  - فراهم نمودن سیستم جامع مدیریت منابع انسانی در جهت ارتقای تخصص، توانمندی و رضایت کارکنان
  - دوره‌های آموزشی ضمن خدمت کارکنان

## اطلاعاتی در خصوص مسئولیت‌های اجتماعی و زیست محیطی:

### وضعیت مصرف انرژی و کارکنان:

- استفاده از تکنولوژی به روز در صنعت ساختمان جهت بهینه کردن مصرف حامل‌های 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 بین‌المللی توسعه ساختمان در راستای بهبود معیشت متقاضیان مسکن مهر و ایجاد ساختمان‌های ایمن و در عین حال ارزان قیمت برای حمایت از هموطنان خود بوده است که احداث 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 فروشگاه‌های تجاری و امکانات رفاهی محلی و ایجاد توسعه تأسیسات و زیرساخت‌های لازم در این منطقه کرده و شرایط مناسبی را برای ساکنان فراهم نموده است."

**عملکرد زیست محیطی:**

پروژه مگاپارس که توسط شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس (سهامی خاص) که از شرکت های وابسته به هولدینگ 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 ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ براساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر بوده است:

ردیف	شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۱	تعداد روز های منفی در ۱۲ ماه گذشته	۱۰۶
۲	میانگین حجم معاملات در ۱۲ ماه گذشته	۶۰.۹۹۴.۵۷۰
۳	تعداد روز های معاملاتی	۲۳۱
۴	میانگین تعداد معاملات در ۱۲ ماه گذشته	۷.۶۳۹
۵	میانگین ارزش بازار در ۱۲ ماه گذشته	۴۶,۶۴۱,۰۶۳,۸۲۹,۷۸۷
۶	میزان رشد قیمت در ۱۲ ماه گذشته (درصد)	%۱۳۱





## 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، اولویت‌بندی، 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، همچنین با ظهور و شیوع ویروس کووید ۱۹ ریسک اثرات ناشی از بیماری کرونا هم اضافه گردیده است:

#### 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) طبقه‌بندی 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.

### ریسک اثرات ناشی از بیماری کرونا:

طبق دستورالعمل‌ها و پروتکل‌های وزارت بهداشت و ستاد ملی مبارزه با ویروس کرونا شرکت فعالیتهای خود را با رعایت تمامی موارد مربوطه ادامه می‌دهد و با تامین ماسک، دستکش و مواد ضدعفونی‌کننده و الزام نیروی انسانی به رعایت موارد بهداشتی سعی در اجرای پروتکل‌های مذکور در بالاترین سطح دارد ولی با توجه به نگرانی از همه‌گیری و تأثیرات ناشناخته این ویروس، میزان فعالیت‌های تولید یا ارائه خدمات ساختمانی روند کاهشی داشته است. با کاهش مراجعات حضوری برای خرید در بخش ساختمان میزان خرید و فروش بویژه از نیمه اسفند ۹۸ به بعد با کاهش زیادی نسبت به قبل مواجه شده است. همچنین همزمان با شیوع ویروس کرونا و بسته یا محدود شدن راه‌های مرزی و تأکید بر کاهش فعالیت‌های فیزیکی، افزایش قیمت‌ها بویژه در بخش آهن و میلگرد، نوسانات ارزی، تشدید مشکلات در واردات مواد اولیه و مصالح عملاً میزان فعالیت‌های ساختمانی نسبت به ماه‌های قبل سیر نزولی داشته است. ضمناً تأثیر شیوع ویروس کرونا فقط معطوف به بخش ساختمان نبوده و برکل صنایع کشور اثرگذار خواهد بود. بدیهی است در صورت وقوع هرگونه رویداد با اهمیت، مراتب مطابق مفاد ماده ۱۳ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان افشا می‌شود.

پوینت گزارش  
شخص اندیشان



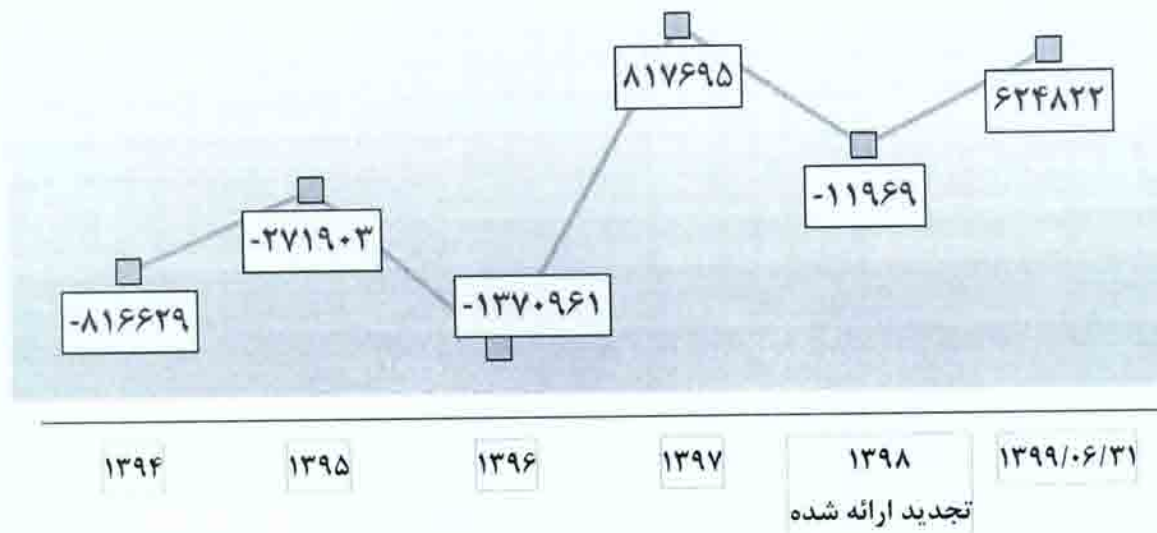
## وضعیت سرمایه در گردش شرکت:

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 ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ بشرح ذیل می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع دارائی های جاری	جمع بدهی ها جاری	سرمایه در گردش
۸,۰۰۹,۲۷۴	۷,۳۸۴,۴۵۲	۶۲۴,۸۲۲

## روند ۵ ساله سرمایه در گردش



پوست گزارش  
شخص اندیشان



## تجزیه و تحلیل کفایت ساختار سرمایه:

شرح	۱۳۹۹/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)	۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)
دارایی‌ها	۱۴,۶۰۱,۱۶۴	۱۴,۹۲۱,۶۲۶
حقوق مالکانه	۷,۲۰۳,۸۱۱	۴,۷۵۹,۳۲۴
نسبت مالکانه (درصد)	%۴۹,۳۴	%۳۱,۹۰

## نقدینگی و جریانهای نقدی

در دوره مالی مورد گزارش جریان های خالص وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی منفی بوده است. این مسئله عمدتاً به شرایط حاکم بر بازار مسکن و رکود چند ساله اخیر مربوط است در نتیجه ورود جریان های نقدی شرکت را با کندی روبه رو کرده است. شرکت نیز جهت پیشبرد پروژه ها از روش تهاوتی استفاده نموده است. با توجه به بهبود شرایط مسکن در سال پیش رو امید است وضعیت نقدینگی شرکت روند مثبتی را در پیش بگیرد.

ردیف	شرح	۱۳۹۹/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)	۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)
۱	نقد حاصل از عملیات	۹۲,۳۹۷	۸۱,۰۹۹
۲	مالیات بر درآمد پرداختی	۰	(۵۰,۵۶۷)
۳	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	(۸۷,۱۹۶)	(۲۰۴,۹۹۱)
۴	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی	(۱۱۲,۲۳۴)	۱,۰۱۳,۱۱۰
۵	خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	(۱۰۷,۰۳۳)	۸۳۸,۶۵۱



## 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 نرم افزار 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 ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	آمار پرسنل در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	آمار پرسنل در تاریخ ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
۵۰	۴۵	۳۸

به تفکیک تحصیلات:

دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	کاردانی	دیپلم و زیر دیپلم	جمع (نفر)
۲	۹	۲۰	۳	۱۶	۵۰



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

در طی دوره مورد گزارش هیچگونه معاملاتی با اشخاص وابسته انجام نپذیرفته است.

نتایج احتمالی دعاوی حقوقی و اثرات ناشی از آن :

پرونده‌های حقوقی شرکت شامل ۱۵ پرونده در حال رسیدگی است.

## نتایج عملیات و چشم اندازه‌ها:

وضعیت مالی و نتایج عملیات:

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

۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)	۱۳۹۹/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)	شرح
۱۰.۱۴۱.۲۴۵	۸.۰۰۹.۲۷۴	دارایی‌های جاری
۴.۷۸۰.۳۸۱	۶.۵۹۱.۸۹۰	دارایی‌های غیر جاری
۱۴.۹۲۱.۶۲۶	۱۴.۶۰۱.۱۶۴	جمع دارایی‌ها
۱۰.۱۵۳.۲۱۴	۷.۳۸۴.۴۵۲	بدهی‌های جاری
۹.۰۸۸	۱۲.۹۰۱	بدهی‌های غیر جاری
۴.۷۵۹.۳۲۴	۷.۲۰۳.۸۱۱	حقوق مالکانه
۱۴.۹۲۱.۶۲۶	۱۴.۶۰۱.۱۶۴	جمع بدهی‌ها و حقوق مالکانه



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

شرح	۱۳۹۹/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)	۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)
درآمدهای عملیاتی	۱.۲۶۳.۳۶۵	۴۴۹.۸۲۲
بهای تمام شده	(۴۱۹.۰۲۸)	(۴۶۴.۸۰۶)
سود (زیان) ناخالص	۸۴۴.۳۳۷	(۱۴.۹۸۴)
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۱۳۲.۷۸۸)	(۸۷.۳۳۰)
سایر درآمدها	۳۴.۸۴۱	۱۶.۱۵۱
سایر هزینه‌ها	(۱۲.۸۲۲)	(۲۳.۴۵۸)
سود (زیان) عملیاتی	۷۳۳.۵۶۸	(۱۰۹.۶۲۱)
هزینه‌های مالی	(۶۳۸.۱۲۷)	(۵۴۶.۷۹۲)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی	(۴.۵۲۵)	(۲۳.۶۸۶)
مالیات در آمد	-	-
سود (زیان) خالص	۹۰.۹۱۶	(۶۸۰.۰۹۹)
سود (زیان) هر سهم (ریال)	۱۵	(۱۱۳)



شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان با در نظر گرفتن سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی با هدف رونق تولید و برنامه ششم توسعه ابلاغی از سوی مقام معظم رهبری و براساس اهداف تعیین شده از سوی شرکت سرمایه‌گذاری غدیر به عنوان توسعه دهنده کلان در صنعت ساختمان (انواع پروژه‌های ساختمانی و زیربنایی) با اولویت «بهره‌برداری از املاک و مستغلات درون و خارج از گروه، با محوریت استفاده از تکنولوژی‌های نوین و توسعه صدور خدمات فنی و مهندسی»، هدف خود را مدیریت زنجیره ارزش تامین ساختمان‌های ایمن، کارا، با کیفیت، زیبا، در کوتاه‌ترین 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 ۵ بنگاه برتر در گروه انبوه‌سازی، املاک و مستغلات بورس اوراق بهادار تبدیل گردد و همواره اهداف ذیل را در نظر دارد:

\* پیشرو و پیشتاز بودن در عرصه ساخت مجتمع‌های چندمنظوره و بلندمرتبه‌سازی در صنعت ساختمان کشور

\* توسعه گستره جغرافیایی فعالیت به خصوص در مناطق آزاد و ویژه اقتصادی

\* حضور مؤثر در عرصه‌های بین‌المللی با استفاده از کنسرسیوم‌ها و مشارکت‌های 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

\* پیگیری پروژه‌های باز و تکمیل و اتمام آن

\* صرفه‌جویی هزینه‌های شرکت و تلاش در کاهش هزینه‌های اداری و عمومی

\* تسویه حساب مانده بدهی ناشی از تسهیلات اخذ شده از بانک‌های صادرات، انصار، گردشگری، سامان و پارسیان. لازم به ذکر است در شش ماهه اول سال مالی جاری تسهیلات اخذ شده از بانک سرمایه در شرکت فرعی تیساکیش تسویه و وثائق به صورت کامل آزاد گردید. در این راستا و در مهرماه سال مالی نیز مبلغ ۸۰۰ میلیارد ریال به بانک صادرات ایران پرداخت و از بدهی شرکت اصلی کسر گردیده است. همچنین با پیگیری‌های مستمر، پیرو توافقات انجام شده با مدیران بانک انصار صورتجلسه ای در ۱۳۹۸/۰۴/۳۱ تهیه شد که براساس آن مانده نهایی بدهی شرکت بابت تسهیلات دریافتی، به مبلغ ۹۲۸.۶۷۷.۹۴۶.۹۰۶ ریال تغییر یافت. لیکن مصوبه هیات مدیره بانک با تاخیر یکسال طی





نامه شماره ۱۹۲۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۷ ابلاغ گردید و مانده بدهی شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۸ به مبلغ ۱۰.۲۱.۴۶۹.۱۶۸.۲۴۰ ریال اعلام گردید. از این بابت eps شرکت برای سال مالی ۱۳۹۹ تغییری پیدا نمی‌کند اما به مبلغ ۷۶۵.۶۲۳.۲۰۰.۲۲۸ ریال از حساب پروژه‌های در جریان شرکت (شامل مبلغ ۶۹.۷۵۳.۰۶۸.۲۵۷ ریال پروژه سعدی شیراز و مبلغ ۶۹۵.۸۷۰.۱۳۱.۹۷۱ ریال پروژه نارنجستان) برگشت داده می‌شود. همچنین استراتژی شرکت تسویه حساب کامل بدهی تسهیلاتی بانک‌های صادرات، انصار، گردشگری و سامان می‌باشد و حداکثر تلاش برای تامین نقدینگی جهت این امر در دست انجام است. اولویت اول کاری هلدینگ بین‌المللی توسعه ساختمان تسویه حساب بدهی‌های بانکی است.

\* با عنایت به نیاز شرکت به بهبود ساختار مالی و اولویت تسویه حساب بدهی‌های بانکی، موضوع افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران در اسفند ماه ۹۸ با پیشنهاد هیئت مدیره و ارائه گزارش توجیهی مطرح گردید، در فروردین ماه ۹۹ اظهارنظر بازرس قانونی بر گزارش توجیهی هیات مدیره انجام شد و با ارسال مدارک و مستندات درخواستی سازمان بورس (بازار اولیه) از شرکت، برگزاری مجمع عمومی فوق‌العاده با دستور جلسه افزایش سرمایه از مبلغ ۶.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۹.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال توسط سازمان بورس بلامانع اعلام گردید. با برگزاری مجمع عمومی فوق‌العاده در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۲ و تصویب افزایش سرمایه توسط مجمع هیات مدیره شرکت امیدوار است با طی نمودن مراحل قانونی افزایش سرمایه و نهایتاً اخذ مجوز ثبت افزایش سرمایه قدمی موثر در بهبود آینده شرکت و جلب رضایت سهامداران بردارد.

پویش گزارش  
شخص اندیشان



## در خصوص پروژه های شرکت:

## مجتمع تجاری، فرهنگی و تفریحی سعدی شیراز



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

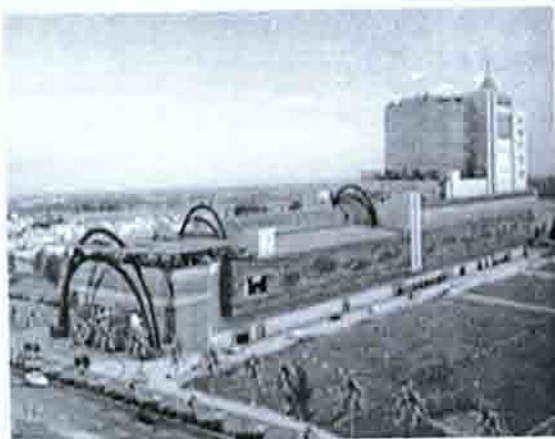
سیستم سازه: فلزی - پیچ و مهره	پروژه: مجتمع تجاری - تفریحی سعدی شیراز
تعداد طبقه: ۱۲ طبقه ( طبقه ۲- تا ۴- پارکینگ / طبقه ۱- تا ۴، تجاری / طبقه ۵ رستوران ، فست فود ، سالن سینما و تالار / طبقه ۶ و ۷ شهربازی ، رستوران سر باز و سر پوشیده)	کارفرما: شرکت بین المللی توسعه ساختمان
تعداد واحد های تجاری: ۲۶۵	مشاور: شرکت مهندسی 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

\* واحدهای تجاری مجتمع تجاری-تفریحی سعدی شیراز در حال دکوراسیون و راه اندازی است. 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	مترآژ عرصه:
مترمربع	۱۶,۶۷۲	زیر بنای کل:
درصد	۷۰	پیشرفت فیزیکی:
درصد	۷۰	سهم 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 بیمان غدیر	مشاور:
۵۸۱۶ 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:
.	مساحت فضای شهر بازی: متر مربع	۲۵۵۰۰ متر مربع	مساحت زمین طبق سند:
.	مساحت پارکینگها: متر مربع	۲۴۶۵۸ مترمربع (اصلاحی)	مساحت موجود:
.	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):

- با توجه به اینکه زمین و مستحقات پروژه در رهن بانک گردشگری است، لذا راهبرد شرکت تسویه حساب یدهی بانکی و فک رهن پروژه می باشد. همچنین شرکت در تلاش است پروژه را پس از تعیین تکلیف مسائل با شریک ادامه دهد.



## در خصوص پروژه های شرکت:

تا تاریخ مورد گزارش پروژه های گروه شامل پروژه های مرجان کیش ، برج های تیساکیش ، اسپارو رشت ، افق سینا مشهد و همچنین پروژه های شرکت اصلی شامل پروژه نارنجستان و سعدی شیراز علی رغم مشکلات نقدینگی شرکت از طریق روش های تهاثر با پیمانکاران و تزریق نقدینگی به پروژه ها، فعال شده و تعدادی از این پروژه ها نیز در سال مالی آتی آماده فروش می باشند. لازم به ذکر است پروژه سعدی شیراز تا تاریخ تهیه صورت های مالی در حال تحویل به خریداران است.

### مهمترین شرکت های تابعه و اهداف و عملکرد شرکت های مذکور

شرکت توسعه ساختمان دارای ۷ شرکت زیرگروه می باشد. از نظر حجم سرمایه و تعداد نیرو، شرکت آ.س.پ بزرگترین شرکت زیرگروه می باشد که در زمینه پیمانکاری و ساخت و ساز فعالیت می نماید. برخی از فعالیت های انجام شده توسط شرکت و شرکت های تابعه به شرح ذیل می باشد:

- سامان دهی و ادغام شرکت های گسترش تجهیزات بهسان پارس و توسعه هتل و ساختمان نارنجستان گستر در شرکت مهندسی و ساخت پارس سازه
- سامان دهی و ادغام شرکت کیش رویای زندگی در شرکت تیساکیش
- تأمین منابع مالی مورد نیاز و پیگیری اخذ پایانکار پروژه های عرفان و بعثت و N1 سعادت آباد
- تأمین مالی و تزریق نقدینگی جهت تکمیل مجتمع سعدی شیراز
- برقراری نظارت عالی به جهت ارتقاء کیفی و کمی پروژه ها با تقویت این بخش در شرکت پیمان غدیر
- تمرکز بر اجرای پروژه های برج های مسکونی رویای کیش، مجتمع تجاری-اداری اسپارو، مجتمع مسکونی دیدار و ساختمان پزشکان افق سینا
- توافق با کانون مالکین برج بین المللی تهران در خصوص ساماندهی و رفع معارض از پارکینگ های مزاد برج و فروش آن
- اجرا و تکمیل زیرساخت های مجتمع تجاری تفریحی سعدی شیراز شامل آب و فاضلاب، تلفن، پست گاز و ۳،۲ مگاوات برق شهری و تحویل موقت پروژه
- مذاکرات متعدد با بانک صادرات و رسیدن به توافق در خصوص پرداخت بدهی آن بانک و آزادسازی اسناد برج تهران
- تشکیل هیأت مدیره مجتمع تجاری تفریحی سعدی شیراز و پیگیری امور راه اندازی و بهره برداری



- مذاکره با بانک انصار جهت تسویه بدهی های بانکی معوقه
- مذاکره با بانک گردشگری جهت کاهش و یا تسویه بدهی های بانکی سنوات قبل از طریق تهاتر ملک یا واگذاری سهام
- مذاکره با بانک سرمایه جهت کاهش و یا تسویه بدهی های بانکی از طریق تهاتر املاک
- برنامه ریزی جهت استقرار سیستم های مدیریت پروژه از جمله سیستم BIM و PMO جهت بهبود مستند سازی و مدیریت پروژه ها بر اساس نیازهای شناسایی شده و فرآیند های تدوین شده در حوزه فنی با انتخاب مشاور ذیصلاح
- تدوین سند برنامه ریزی استراتژیک
- برخی از برنامه های عملیاتی برای سال آتی به شرح زیر خلاصه شده است:
- ادامه ساماندهی شرکت های تابعه، حذف و یا ادغام برخی شرکت ها بنا به شرایط جغرافیایی و محل اجرای پروژه ها
- ادامه تعامل با بانک ها و برنامه ریزی جدی و عملیاتی در خصوص تسویه بدهی های شرکت
- انعقاد قراردادهای پیمانکاری جهت احداث بلوک ۱ تا ۵ پروژه رویای کیش واقع در جزیره کیش
- انعقاد قرارداد پیمانکاری جهت احداث ساختمان مرکزی شرکت سرمایه گذاری غدیر توسط شرکت آ. س. پ
- تکمیل پروژه اسپارو رشت شامل اتمام ساخت اسکلت فلزی و اجرای سفت کاری
- تکمیل ساخت پروژه افق سینا (مریم) مشهد مقدس
- تحویل اسناد مالکیت واحدهای پروژه های برج بین المللی تهران، عرفان و بعثت
- راه اندازی و بهره برداری مجتمع تجاری تفریحی سعدی شیراز و ایجاد ارزش افزوده برای شرکت به عنوان مالک و صاحبان سرقفلی واحدهای تجاری

پوست گزارش  
شخص اندیشان



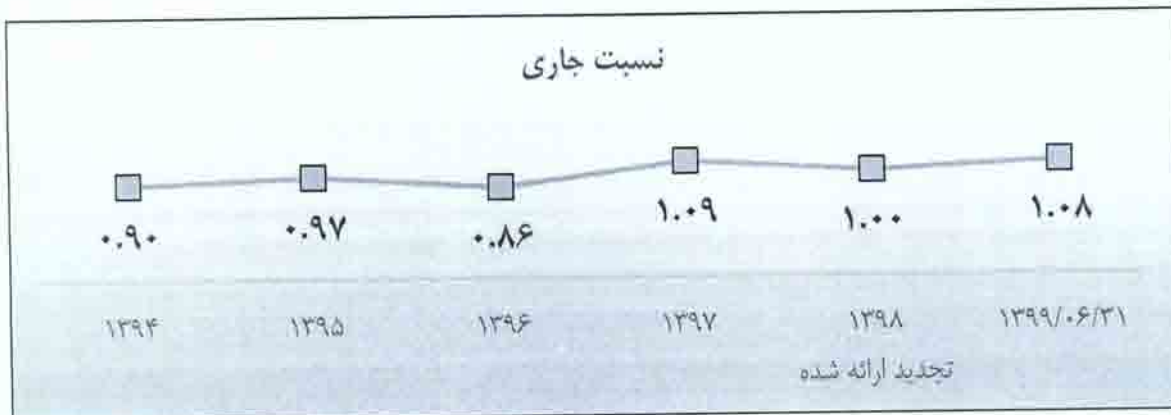
## مهمترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی عملکرد در مقایسه با اهداف اعلام شده:

### نسبت‌های مالی:

اندازه‌گیری مستقیم نقدینگی: نسبت جاری

(مبالغ به میلیون ریال)

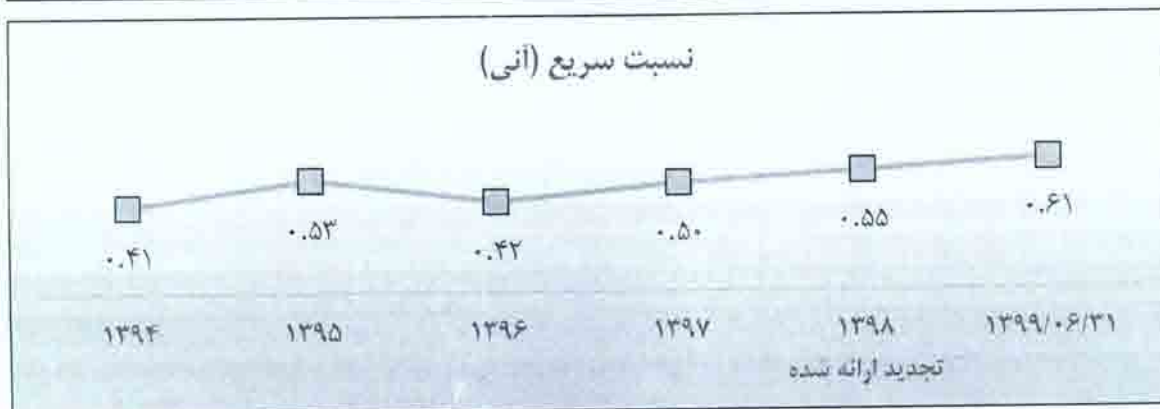
شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸ تجدید ارائه شده	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
دارایی‌های جاری	۷,۱۵۷,۷۳۲	۸,۰۹۹,۸۱۳	۸,۶۴۷,۴۰۰	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴
بدهی‌های جاری	۷,۹۷۴,۳۶۱	۸,۳۷۱,۷۱۶	۱۰,۰۱۸,۳۶۱	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۱۵۳,۲۱۴	۷,۳۸۴,۴۵۲
نسبت جاری:	۰,۹۰	۰,۹۷	۰,۸۶	۱,۰۹	۱,۰۰	۱,۰۸



اندازه‌گیری مستقیم نقدینگی: نسبت سریع (آنی)

(مبالغ به میلیون ریال)

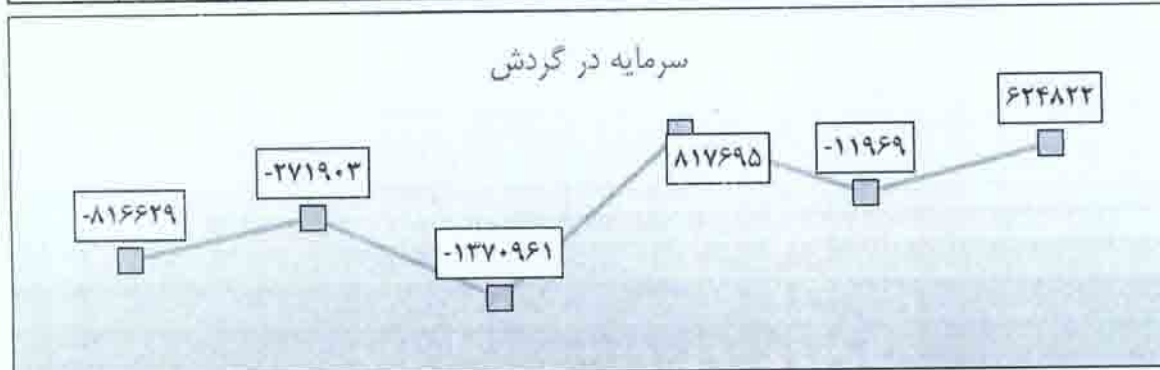
شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸ تجدید ارائه شده	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
دارایی‌های جاری	۷,۱۵۷,۷۳۲	۸,۰۹۹,۸۱۳	۸,۶۴۷,۴۰۰	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴
(موجودیها - پیش پرداختها)	۳,۹۲۵,۲۵۳	۳,۶۹۹,۱۱۸	۴,۴۲۷,۰۵۶	۵,۱۲۷,۲۶۵	۴,۵۱۰,۷۲۴	۳,۵۱۱,۵۰۱
دارایی‌های جاری بدون موجودی کالا و پیش پرداختها	۳,۲۳۲,۴۷۹	۴,۴۰۰,۶۹۵	۴,۲۲۰,۳۴۴	۴,۳۷۰,۸۰۰	۵,۶۳۰,۵۲۱	۴,۴۹۷,۷۷۳
بدهی‌های جاری	۷,۹۷۴,۳۶۱	۸,۳۷۱,۷۱۶	۱۰,۰۱۸,۳۶۱	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۱۵۳,۲۱۴	۷,۳۸۴,۴۵۲
نسبت سریع (آنی)	۰,۴۱	۰,۵۳	۰,۴۲	۰,۵۰	۰,۵۵	۰,۶۱



(مبالغ به میلیون ریال)

**اندازه گیری مستقیم نقدینگی: سرمایه در گردش**

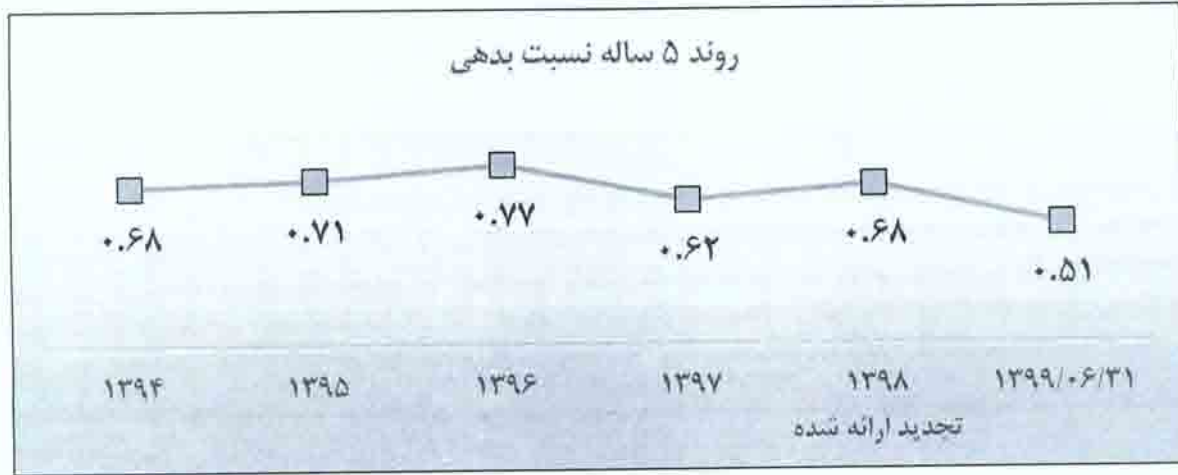
شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۷,۱۵۷,۷۳۲	۸,۰۹۹,۸۱۳	۸,۶۴۷,۲۰۰	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴
بدهی های جاری ( )	۷,۹۷۴,۳۶۱	۸,۳۷۱,۷۱۶	۱۰,۰۱۸,۳۶۱	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۱۵۳,۲۱۴	۷,۳۸۴,۴۵۲
سرمایه در گردش	(۸۱۶,۶۲۹)	(۲۷۱,۹۰۳)	(۱,۳۷۰,۹۶۱)	۸۱۷,۶۹۵	(۱۱,۹۶۹)	۶۲۴,۸۲۲



(مبالغ به میلیون ریال)

**نسبت های بدهی:**

شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
جمع کل بدهی ها	۸,۶۴۰,۷۲۶	۹,۰۸۷,۰۸۵	۱۰,۳۳۸,۹۹۶	۸,۶۸۷,۰۸۷	۱۰,۱۶۲,۳۰۲	۷,۳۹۷,۳۵۳
جمع کل دارائی ها	۱۲,۷۳۱,۷۱۰	۱۲,۸۵۸,۴۰۵	۱۳,۴۰۴,۸۳۴	۱۴,۱۰۹,۹۹۳	۱۴,۹۲۱,۶۲۶	۱۴,۶۰۱,۱۶۴
نسبت بدهی	۰.۶۸	۰.۷۱	۰.۷۷	۰.۶۲	۰.۶۸	۰.۵۱

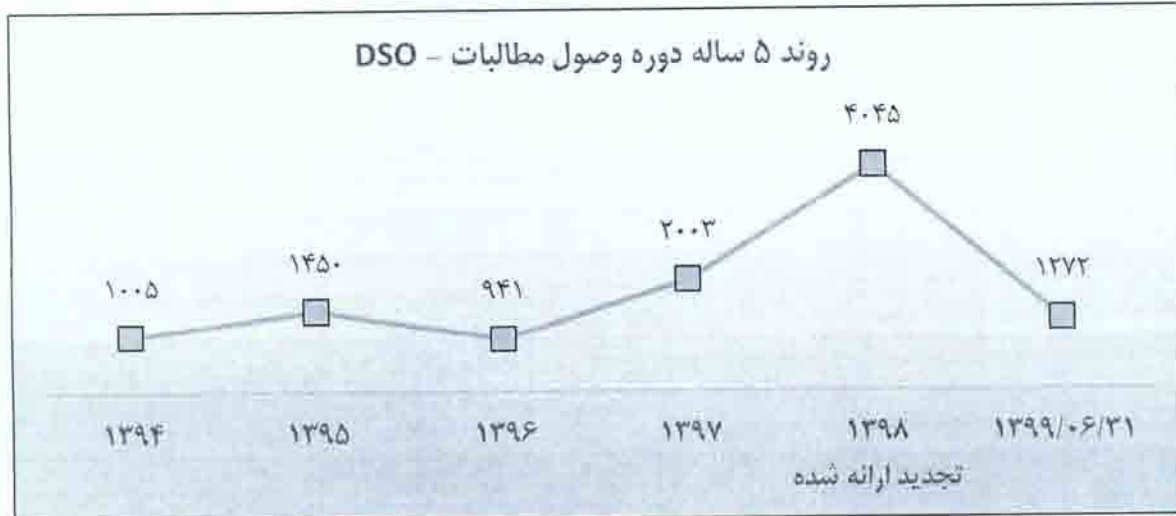


(مبالغ به میلیون ریال)

نسبت های غیر مستقیم نقدینگی:

دوره وصول مطالبات:

شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸ تجدید ارائه شده	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
موجودی مواد و کالا	۳,۹۰۸,۳۵۸	۳,۶۷۸,۰۴۰	۴,۳۶۵,۷۴۰	۵,۰۷۸,۳۳۴	۴,۴۰۰,۶۶۸	۳,۳۹۹,۶۵۸
دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	۳,۲۱۲,۵۴۴	۴,۳۷۸,۳۰۹	۴,۲۱۳,۶۹۵	۴,۳۶۶,۶۷۶	۴,۷۸۸,۱۴۱	۳,۷۶۱,۴۰۱
پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	۲,۵۲۶,۱۶۹	۲,۴۶۵,۷۸۵	۴,۹۸۷,۲۰۰	۲,۷۸۲,۱۲۶	۵,۰۶۸,۸۵۲	۴,۱۲۶,۳۱۰
درآمدهای عملیاتی	۱,۳۹۰,۰۰۰	۱,۰۷۷,۵۴۸	۱,۷۷۵,۸۲۵	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۶۸۳,۷۴۱	۶۳۹,۹۲۶	۱,۳۰۶,۳۴۶	۴۷۳,۱۵۶	۴۶۴,۸۰۶	۴۱۹,۰۲۸
دوره وصول مطالبات	۱۰۰.۵	۱۴۵.۰	۹۴.۱	۲۰۰.۳	۴۰.۴۵	۱۲۷.۲





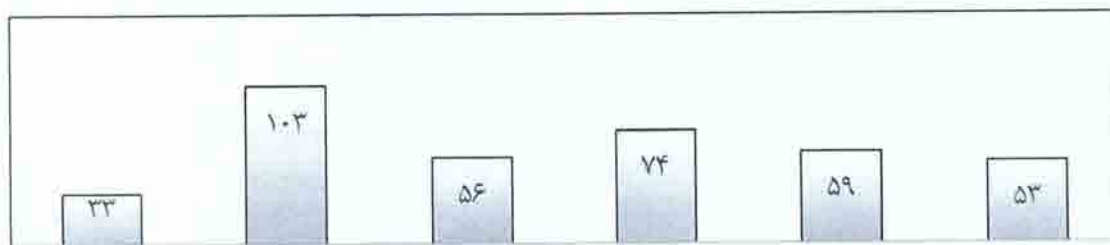


(مبالغ به میلیون ریال)

## نسبت بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸ تجدید ارائه شده	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۶۸۳,۷۴۱	۶۳۹,۹۲۶	۱,۳۰۶,۳۴۶	۴۷۲,۱۵۶	۴۶۴,۸۰۶	۴۱۹,۰۲۸
درآمدهای عملیاتی	۱,۲۹۰,۰۰۱	۱,۰۷۷,۵۴۸	۱,۷۷۵,۸۲۵	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵
نسبت بهای تمام شده به درآمدهای عملیاتی - درصد	۵۳	۵۹	۷۴	۵۶	۱۰۳	۳۳

## نسبت بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی به درآمد عملیاتی



تجدید ارائه شده

## سود تقسیمی:

(مبالغ به میلیون ریال)

سود پرداختی هر سهم DPS					
۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳
۰	۰	۳۰,۰۰۰	۷۵,۰۰۰	۷۵,۰۰۰	۷۵,۰۰۰
۰	۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۰	۰	۱۰	۲۵	۲۵	۲۵

## نسبت سود تقسیمی D/E

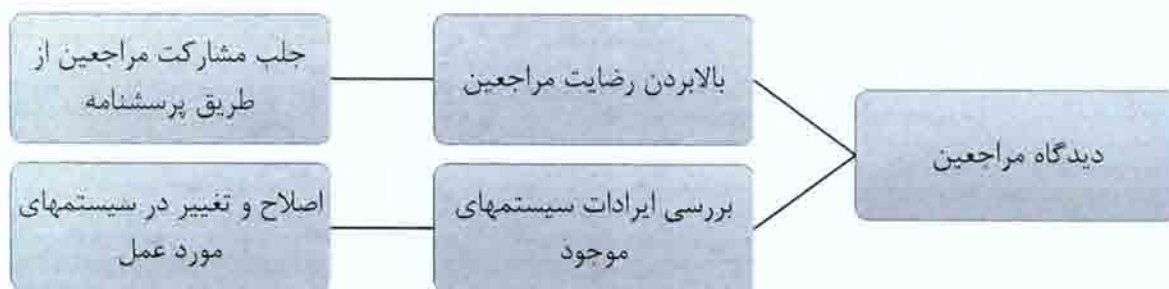
نسبت سود تقسیمی D/E						
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳
۱۵	۰	۰	۷۳	۷۴	۷۶	۱۴۷
-	۰	۰	۱۰	۲۵	۲۵	۲۵
-	۰,۰۰	۰,۰۰	۷,۳۰	۲,۹۶	۳,۰۴	۵,۸۸



### شاخص‌های عملکرد مالی:



### شاخص‌ها و معیارهای عملکرد در خصوص جلب رضایت مشتری:



### شاخص‌ها و معیارهای عملکرد در خصوص افزایش انگیزه نیروی انسانی:

