

اطلاعات و صورت‌های مالی میان دوره‌ای 

شرکت: بین المللی توسعه ساختمان	سرمایه ثبت شده: 9,000,000
نماد: ناخت	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 701023	اطلاعات و صورت‌های مالی میان دوره‌ای 9 ماهه منتهی به 1401/03/31 (حسابرسی نشده)
سال مالی منتهی به: 1401/06/31	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در بورس تهران

صورت سود و زیان

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۲/۳۱		دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۲/۳۱		شرح
	حسابرسی شده		حسابرسی نشده		حسابرسی نشده		
							عملیات در حال تداوم:
(۴۲)	۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۴۹۴,۶۴۶	۸۶۵,۴۹۳				درآمدهای عملیاتی
۱۹	(۵۲۵,۶۷۹)	(۱۱۳,۳۹۹)	(۹۱,۴۹۷)				بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۴۴)	۲,۳۵۸,۵۱۱	۱,۳۸۱,۲۴۷	۷۷۳,۹۹۶				سود (زیان) ناخالص
(۳۰)	(۲۷۴,۴۹۹)	(۱۷۶,۹۴۷)	(۲۳۹,۹۲۴)				هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
۰	۰	۰	۰				هزینه کاهش ارزش دریافتی‌ها (هزینه استثنایی)
۳۴	۴۱,۱۵۶	۳۰,۰۳۱	۳۷,۲۶۳				سایر درآمدها
۹۹	(۱۳۰,۹۳۶)	(۶۴,۴۴۳)	(۵۴۶)				سایر هزینه‌ها
(۵۰)	۱,۹۹۴,۲۴۳	۱,۱۶۹,۸۷۸	۵۸۰,۷۸۹				سود (زیان) عملیاتی
۵۱	(۳۱۹,۳۹۹)	(۴۰۸,۰۵۴)	(۳۰۱,۲۶۲)				هزینه‌های مالی
۰	۰	۰	۰				سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها
۶۲	۳,۵۰۰	۲,۷۷۹	۴,۵۰۳				سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- اقلام متفرقه
(۵۰)	۱,۶۷۸,۴۴۳	۷۶۴,۶۰۳	۳۸۴,۰۳۰				سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
							هزینه مالیات بر درآمد:
۰	۰	۰	۰				سال جاری
--	(۱۳۹,۲۳۴)	(۵۶,۱۰۵)	۰				سال‌های قبل
(۴۶)	۱,۵۴۹,۲۰۹	۷۰۸,۴۹۸	۳۸۴,۰۳۰				سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم
							عملیات متوقف شده:
۰	۰	۰	۰				سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
(۴۶)	۱,۵۴۹,۲۰۹	۷۰۸,۴۹۸	۲۸۴,۰۳۰	سود (زیان) خالص
				سود (زیان) پایه هر سهم
(۵۱)	۲۲۰	۱۳۲	۶۵	عملیاتی (ریال)
۵۴	(۳۹)	(۴۸)	(۲۲)	غیرعملیاتی (ریال)
(۴۹)	۱۹۱	۸۴	۴۳	ناشی از عملیات در حال تداوم
۰	۰	۰	۰	ناشی از عملیات متوقف شده
(۴۹)	۱۹۱	۸۴	۴۳	سود (زیان) پایه هر سهم
(۴۶)	۱۷۲	۷۹	۴۳	سود (زیان) خالص هر سهم- ریال
	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱				

صورت سود و زیان جامع

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
(۴۶)	۱,۵۴۹,۲۰۹	۷۰۸,۴۹۸	۲۸۴,۰۳۰	سود (زیان) خالص
				سایر اقلام سود و زیان جامع:
۰	۰	۰	۰	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۰	۰	۰	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۰	۰	۰	۰	مالیات مربوط به سایر اقلام سود و زیان جامع
۰	۰	۰	۰	سایر اقلام سود و زیان جامع سال پس از کسر مالیات
(۴۶)	۱,۵۴۹,۲۰۹	۷۰۸,۴۹۸	۲۸۴,۰۳۰	سود (زیان) جامع سال

صورت وضعیت مالی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۲/۳۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
				دارایی‌ها
				دارایی‌های غیرجاری
۶	۰	۹۲,۱۵۰	۹۷,۸۵۵	دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۰	۰	۰	سرمایه‌گذاری در املاک
(۱۲)	۰	۱,۳۳۵	۱,۱۷۶	دارایی‌های نامشهود
(۱)	۰	۵,۷۶۷,۹۹۵	۵,۶۹۵,۵۶۴	سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۱	۰	۴۷۶,۰۳۱	۴۸۰,۰۹۵	دریافتی‌های بلندمدت
۳۹,۷۳۴	۰	۴۷۳	۱۸۸,۳۶۸	سایر دارایی‌ها
۲	۰	۶,۳۳۷,۹۷۴	۶,۴۶۳,۰۵۸	جمع دارایی‌های غیرجاری
				دارایی‌های جاری
۱	۰	۵۱,۴۶۹	۵۱,۹۶۲	سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها
(۲)	۰	۲,۳۴۱,۹۳۳	۲,۳۷۴,۵۷۰	موجودی مواد و کالا
۶	۰	۵,۱۱۲,۶۲۸	۵,۴۰۸,۰۲۱	دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
۰	۰	۰	۰	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
۵۵	۱	۱۵,۴۶۲	۲۳,۹۳۴	موجودی نقد
۲	۱	۸,۵۲۱,۴۹۲	۸,۷۵۸,۴۸۷	
۰	۰	۹۸,۰۰۰	۹۸,۰۰۰	دارایی‌های نگهداری شده برای فروش
۳	۱	۸,۶۱۹,۴۹۳	۸,۸۵۶,۴۸۷	جمع دارایی‌های جاری
۲	۱	۱۴,۹۵۷,۴۶۶	۱۵,۳۱۹,۵۴۵	جمع دارایی‌ها
				حقوق مالکانه و بدهی‌ها
				حقوق مالکانه
۰	۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه
۰	۰	۰	۰	افزایش سرمایه در جریان
۰	۰	۰	۰	صرف سهام
۰	۰	۰	۰	صرف سهام خزانه
۰	۰	۲۰۸,۴۶۸	۲۰۸,۴۶۸	اندوخته قانونی
۰	۰	۱۹۳	۱۹۳	سایر اندوخته‌ها
۰	۰	۰	۰	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها
۰	۰	۰	۰	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۷۱۰	۰	۵۴,۱۰۸	۴۳۸,۱۳۸	سود (زیان) انباشته
۰	۰	۰	۰	سهام خزانه

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۲/۳۱		شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
۴	۰	۰	۹,۲۶۲,۷۶۹	۰	۹,۶۴۶,۷۹۹	۰	جمع حقوق مالکانه
							بدهی‌ها
							بدهی‌های غیرجاری
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	پرداختی‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	تسهیلات مالی بلندمدت
۴۷	۱	۱	۲۲,۸۵۷	۲۲,۸۵۷	۲۳,۶۰۶	۲۳,۶۰۶	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۴۷	۱	۱	۲۲,۸۵۷	۲۲,۸۵۷	۲۳,۶۰۶	۲۳,۶۰۶	جمع بدهی‌های غیرجاری
							بدهی‌های جاری
(۵)	۰	۰	۴,۵۲۹,۲۰۹	۰	۴,۲۳۴,۷۹۹	۰	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مالیات پرداختی
۰	۰	۰	۵,۵۷۵	۵,۵۷۵	۵,۵۷۵	۵,۵۷۵	سود سهام پرداختی
۱۲	۰	۰	۱,۰۹۳,۸۷۸	۰	۱,۳۲۴,۳۸۸	۰	تسهیلات مالی
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	ذخایر
۹۵	۰	۰	۴۳,۱۷۸	۰	۸۴,۳۷۸	۰	پیش‌دریافت‌ها
(۱)	۰	۰	۵,۶۷۱,۸۴۰	۰	۵,۶۳۹,۱۴۰	۰	بدهی‌های مرتبط با دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش
(۱)	۰	۰	۵,۶۷۱,۸۴۰	۰	۵,۶۳۹,۱۴۰	۰	جمع بدهی‌های جاری
۰	۱	۱	۵,۶۹۴,۶۹۷	۵,۶۷۲,۷۴۶	۵,۶۷۲,۷۴۶	۵,۶۷۲,۷۴۶	جمع بدهی‌ها
۲	۱	۱	۱۴,۹۵۷,۴۶۶	۱۴,۹۵۷,۴۶۶	۱۵,۳۱۹,۵۴۵	۱۵,۳۱۹,۵۴۵	جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام	اندرخته قانونی	اندرخته‌ها	سایر	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	۶,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۵۳,۵۷۱	۰	۰	۲۰۵,۶۲۰	۱۹۳	۰	۰	۰	(۱,۴۹۳,۳۵۳)	۰	۷,۰۶۷,۱۳۱
اصلاح اشتباهات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تغییر در رویه‌های حسابداری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	۶,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۵۳,۵۷۱	۰	۰	۲۰۵,۶۲۰	۱۹۳	۰	۰	۰	(۱,۴۹۳,۳۵۳)	۰	۷,۰۶۷,۱۳۱
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱												
سود (زیان) خالص گزارش شده در صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱										۱,۵۴۹,۲۰۹		۱,۵۴۹,۲۰۹

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندرخته قانونی	سایر اندرخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
اصلاح اشتباهات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تغییر در رویه‌های حسابداری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص تجدید ارائه شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۵۴۹,۲۰۹	۰	۱,۵۴۹,۲۰۹
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) جامع سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۵۴۹,۲۰۹	۰	۱,۵۴۹,۲۰۹
سود سهام مصوب	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
افزایش سرمایه	۳,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	(۲,۲۵۲,۵۷۱)	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۲,۲۵۲,۵۷۱)
خرید سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
فروش سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تخصیص به اندرخته قانونی	۰	۰	۰	۰	۲,۸۴۸	۰	۰	۰	(۲,۸۴۸)	۰	۰
تخصیص به سایر اندرخته‌ها	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۲۰۸,۴۶۸	۱۹۳	۰	۰	۵۴,۱۰۸	۰	۹,۲۶۲,۷۶۹
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۲/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص در دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۲/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۸۴,۰۳۰	۰	۳۸۴,۰۳۰
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) جامع در دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۲/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۸۴,۰۳۰	۰	۳۸۴,۰۳۰
سود سهام مصوب	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
افزایش سرمایه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خرید سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
فروش سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تخصیص به اندرخته قانونی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تخصیص به سایر اندرخته‌ها	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده در ۱۴۰۱/۰۲/۳۱	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۲۰۸,۴۶۸	۱۹۳	۰	۰	۴۳۸,۱۲۸	۰	۹,۶۴۶,۷۹۹

صورت جریان‌های نقدی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۲۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۲/۲۱	دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۲/۲۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
				جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:
				نقد حاصل از عملیات
(۵۹)	۷۶۸,۶۴۴	۳۷۷,۹۷۷	۱۵۴,۸۳۳	پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد
--	(۴۸,۳۷۱)	(۵۶,۱۰۵)	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
(۵۲)	۷۲۰,۲۷۳	۳۲۱,۸۷۲	۱۵۴,۸۳۳	جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:
	۰	۰	۱۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود
(۳۵۱)	(۲,۱۳۳)	(۱,۸۹۳)	(۸,۵۳۴)	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نامشهود
۷۵	(۴۸۶)	(۴۸۶)	(۱۲۲)	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود
۰	۰	۷۳,۳۶۵	۷۳,۴۳۱	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری در املاک
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری در املاک
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
--	۰	۰	(۱۴۲,۵۱۳)	پرداخت‌های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد تسهیلات اعطایی به دیگران
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از سود تسهیلات اعطایی به دیگران
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام
۱,۵۸۳	۳۸۶	۳۰۷	۵,۱۶۷	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها
--	(۲,۳۳۳)	۷۰,۲۹۳	(۷۳,۵۶۱)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
(۷۹)	۷۱۸,۰۴۰	۳۹۲,۱۶۵	۸۱,۲۷۲	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
				جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:
--	۴۸۹,۵۸۸	۴۸۹,۵۸۸	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از صرف سهام
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای خرید سهام خزانه
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات
--	(۷۱۸,۴۰۷)	(۱,۵۹۰,۱۶۴)	۰	پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات

برآورد از درآمد حاصل از واحدهای جدید	برآورد از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	برآورد از مترای واگذاری	درصد پیشرفت برآوردی	برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	برآورد از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	برآورد از مترای واگذاری	درصد پیشرفت برآوردی	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	بهای تمام شده واحدهای فروخته رفته	مترای واگذار شده											
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰	۶۵,۰۰۰	۰	۱۱,۲۱۳	۸۳	۱۱,۳۹۷	۹۴	۳۷۰,۰۰۰	۲,۶۶۱,۹۳۲	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۳۸۷/۰۱/۰۱	۲۷,۳۶۹	تجاری	عقیف آباد - شیراز	پروژه سعدي	
۰	۰	۰	۰	۱۱۹,۷۰۰	۰	۰	۱۰۰	۸۷۲	۰	۰	۱۵	۳۲,۴۹۵	۱۰۰	۰	۰	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۸۸/۰۲/۰۱	۳۳,۰۵۳	مسکونی	تهران - خاوران	۴۲۰ واحدی مجتمع مسکونی بعثت تهران	
۰	۰	۰	۰	۴,۶۴۹,۰۰۰	۰	۰	۷۱	۰	۰	۰	۰	۲,۴۸۹	۷۱	۸۰۰,۰۰۰	۱,۱۹۲,۲۷۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۳۸۶/۰۶/۳۱	۶,۷۲۸	تجاری	ایزد شهر	پروژه تجاري فاز ۱) نارنجستان گستر	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۴۶,۴۳۶	۱۳۹۸/۱۱/۰۱	۱۳۹۸/۱۱/۰۱	۱۴,۴۰۰	زمین	نوشهر	شمع ساحل	
۰	۰	۰	۰	۱۰۰,۰۰۰	۰	۰	۱۰۰	۶۹,۵۰۰	۰	۸۰۵	۲۲۸	۱۲۱,۶۳۴	۱۰۰	۰	۰	۱۳۸۷/۰۶/۳۱	۱۳۷۶/۰۶/۳۱	۱۳۲,۱۸۵	پارکینگ رستوران سالن اجتماعات	تهران	برج بین المللی تهران	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۹۳۸	۱۰۰	۰	۰	۱۳۹۴/۰۳/۳۱	۱۳۸۹/۰۷/۰۱	۹۳۸	مسکونی	جزیره کیش	برجهای رویای کیش	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۵۹	۱۰۰	۰	۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۴۳۹	مسکونی تجاری		سایر اقلام	
۰	۰	۰	۰	۱۶۴,۱۳۴	۰	۰	۰	۱۳۱,۹۵۷	۰	۷۸,۱۷۰	۸۱۰	۲,۴۵۶	۱۰۰	۰	۰	۱۳۹۸/۱۱/۰۱	۱۳۹۸/۱۱/۰۱	۴,۸۶۶	مسکونی	تهران - شهرک رشدیه تبریز	واحدهای شهرک رشدیه تبریز	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵۷,۵۰۰	۰	۱,۳۰۹	۱,۷۴۹	۰	۰	۰	۰			۱,۷۴۹	زمین	مازندران	ملک عباس آباد	
۰	۰			۵,۰۳۲,۸۳۴	۰			۳۲۴,۸۳۹	۰	۹۱,۴۹۷				۱,۱۷۰,۰۰۰	۴,۱۰۰,۶۱۹							جمع

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده

دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	با عنایت به تغییرات قابل توجه عوامل اقتصادی و تغییرات نرخ ارز و تأثیر آنها در قیمت تمام شده مصالح و اقلام تشکیل دهنده بهای تمام شده پروژه ها ، برآورد قابل اتکا و نزدیک به واقعیت امکان پذیر نمی باشد لذا پس از قطعی شدن تأثیرات عوامل مذکور انعکاس می یابد. ضمناً توضیح اینکه اختلاف ۵۴۰.۶۶۴ میلیون ریال جمع درآمد فروش در جدول فوق با صورت سود و زیان مربوط به شناسایی درآمد سرمایه گذاری در سایر شرکت ها جمعاً به مبلغ ۸.۴۰۴ میلیون ریال و همچنین مبلغ ۵۳۲.۲۶۰ میلیون ریال مربوط به فروش سهام شرکت باغمیسه می باشد.
دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	با عنایت به تغییرات قابل توجه عوامل اقتصادی و تغییرات نرخ ارز و تأثیر آنها در قیمت تمام شده مصالح و اقلام تشکیل دهنده بهای تمام شده پروژه ها ، برآورد قابل اتکا و نزدیک به واقعیت امکان پذیر نمی باشد لذا پس از قطعی شدن تأثیرات عوامل مذکور انعکاس می یابد. ضمناً طبق روال شرکت بودجه سالانه آتی در شهریور ماه هر سال تهیه می گردد. نتیجتاً تا بررسی و تصویب بودجه سال مالی آتی امکان برآورد درج پیش بینی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ وجود ندارد.

وضعیت کارکنان

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	برآورد ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	برآورد ۱۴۰۱/۰۹/۳۰
تعداد پرسنل عملیاتی شرکت	۵۲	۵۹	۵۲	۵۹
تعداد پرسنل غیر عملیاتی شرکت	۱	۱	۱	۱

وضعیت ارزی

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۳/۳۱	
	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی
نوع ارز				

برآورد شرکت از تغییرات هزینه های عمومی ، اداری ، تشکیلاتی و خالص سایر درآمدها (هزینه ها)ی عملیاتی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	با توجه به بخشنامه های ابلاغی وزارت کار و متناسب با نرخ تورم لحاظ می گردد
دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	با توجه به بخشنامه های ابلاغی وزارت کار و متناسب با نرخ تورم لحاظ می گردد
«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها و مفروضات غیر قطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»	
اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.	

سایر درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱
درآمد حاصل از فروش سهام	۰	۰
درآمد نقل و انتقال دریافتی و خسارت دیرکرد از خریداران	۴۱,۱۵۶	۳۷,۲۶۳
کسری و اضافه متراژ	۰	۰
جمع	۴۱,۱۵۶	۳۷,۲۶۳

سایر هزینه های عملیاتی

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱
کسری و اضافه متراژ	۲۸,۵۲۹	۵۴۶
درآمد حاصل از فروش سهام	۰	۰
سایر	۵۶,۷۸۷	۰
هزینه جرام تاخیر در پرداخت یا تحویل	۴۵,۶۰۰	۰

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱
جمع	۱۳۰,۹۲۶	۵۴۶

جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره

مبالغ به میلیون ریال

محل تامین	نرخ سود	مانده اول دوره تسهیلات ارزی و ریالی (میلیون ریال)	مانده پایان دوره (اصل و فرع)				ریالی	مبلغ هزینه مالی طی دوره	سایر توضیحات
			ارزی		معادل ریالی تسهیلات ارزی	سررسید			
			نوع ارز	مبلغ ارزی					
تسهیلات دریافتی از بانکها	۲۱	۲۵۸,۵۸۸	۰	۰	۰	۲۵۹,۶۹۴	۰	صادرات	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۲۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰		
تسهیلات دریافتی از بانکها	۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰		
تسهیلات دریافتی از بانکها	۲۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰		
تسهیلات دریافتی از بانکها	۲۸	۷۲۵,۲۹۰	۰	۰	۰	۸۶۴,۶۹۴	۰	انصار	
تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره		۰							
جمع		۱,۰۹۳,۸۷۸	۰	۰	۰	۱,۲۳۴,۳۸۸	۰		
							انتقال به دارایی		
							هزینه مالی دوره		

برآورد شرکت از برنامه های تامین مالی و تغییرات هزینه های مالی شرکت

دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	اراده شرکت بین المللی توسعه ساختمان(سهامی عام) مبنی بر تسویه تسهیلات اخذ شده بانکی می باشد.
دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	اراده شرکت بین المللی توسعه ساختمان(سهامی عام) مبنی بر تسویه تسهیلات اخذ شده بانکی می باشد.

تشریح برنامه های شرکت جهت تکمیل طرح های توسعه (به غیر از پروژه های ساختمانی)

توضیحات	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آنی شرکت	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	هزینه های برآوردی تکمیل طرح- میلیون ریال	هزینه های انجام شده تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ - میلیون ریال	نوع هزینه های برآوردی ارزی طرح	هزینه های برآوردی ریالی طرح - میلیون ریال	طرح های عمده در دست اجرا
«حملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این حملات در معرض ریسکها، عدم قطعیتها و مغروضات غیر قطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»											
اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.											

وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر

نام شرکت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	تشریح آخرین وضعیت و برنامه های آنی شرکت در
----------	------------------------------	---------------------------------	--

نام شرکت	درصد مالکیت	بهای نام اعمال ملکیتهای شرکتی/سهامی/ذاتی		درآمد سرمایه گذاری -		درصد مالکیت	در دوره گزارش شده	تشریح آخرین وضعیت و سرمایه های شرکت در
		بهای تمام شده	سرمایه پذیر سال مالی شرکت	درآمد سرمایه گذاری -	میلیون ریال			
		بهای تمام شده	سرمایه پذیر سال مالی شرکت	درآمد سرمایه گذاری -	میلیون ریال	درصد مالکیت	در دوره گزارش شده	تشریح آخرین وضعیت و سرمایه های شرکت در
		بهای تمام شده	سرمایه پذیر سال مالی شرکت	درآمد سرمایه گذاری -	میلیون ریال	درصد مالکیت	در دوره گزارش شده	تشریح آخرین وضعیت و سرمایه های شرکت در
شرکت آس پ	۴۰.۷۱	۴۸۷,۶۷۹	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱,۶۲۸	۴۰.۷۱	۴۸۷,۶۷۹	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان	۹۹.۹۹	۶۲,۷۸۸	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۰	۹۹.۹۹	۶۲,۷۸۸	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
مهندسی و ساخت پارس سازه	۹۹.۹۹	۲۹۴,۰۲۷	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۰	۹۹.۹۹	۲۹۴,۰۲۷	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
سربناه فارس	۹۷.۹۵	۲۹,۲۸۵	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۰	۹۷.۹۵	۲۹,۲۸۵	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
پیمان غدیر	۹۹.۹۹	۹,۹۹۹	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۷,۱۲۱	۹۹.۹۹	۹,۹۹۹	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
تیساکیش	۹۹.۹۹	۷۲۱,۹۲۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۶۹,۷۱۸	۹۹.۹۹	۷۲۱,۹۲۱	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
افق سازه پایا	۰	۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	فروش صددرصد سهام شرکت افق سازه پایا.
شرکت خانه سازی باغمیسه	۱۹.۵۱	۲۵۸,۲۱۲	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۳۲,۳۹۸	۱۳.۷۱	۱۸۱,۴۵۷	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
طرح و توسعه آریا عمران پارس	۳۳	۳,۸۷۴,۹۲۵	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۷۰,۷۵۷	۳۳	۳,۸۷۴,۹۲۵	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
بانک پاسارگاد	۰	۲,۸۵۵	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۵۵۷	۰	۵۵۷	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر	۰	۳,۸۱۳	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۵,۴۳۷	۰	۳,۸۱۳	۵,۱۸۷	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
ساختمانی آذربایجان	۰	۲۸۸	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۴۰	۰	۲۸۸	۳۲	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
شرکت عمران قشم	۳۵.۱	۵,۰۵۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۲۳۲	۳۵.۱	۵,۰۵۰	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
شرکت سرمایه گذاری پارس آریان	۰	۳,۱۲۹	۱۴۰۰/۱۰/۱۸	۳۵۸	۰	۳,۱۲۹	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
شرکت پدید آوران اطلس پارس	۳۲	۳,۹۲۸	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۸۷	۲	۳,۹۲۸	۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
خدمات بیمه ای سپهر ایرانیان	۱۰	۵۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۵۰۰	۱۰	۵۰	۲,۶۰۰	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر
شرکت توسعه سرمایه و صنعت غدیر	۰	۴۷۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۵۳۹	۰	۴۷۰	۵۶۴	حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر

سایر درآمدهای غیر عملیاتی- درآمد سرمایه گذاریها

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۲/۳۱
سود سپرده بانکی	۳۸۶	۵,۱۶۷
سود و زیان تسعیر ارز	۳,۱۱۴	۰
خسارت دیرکرد از خریداران	۰	۰
سایر	۰	۱۰
جمع	۳,۵۰۰	۵,۱۷۷

سایر هزینه های غیر عملیاتی- اقلام متفرقه

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۲/۳۱
سود و زیان تسعیر	۰	۶۷۴
خسارت و دیر کرد	۰	۰
جمع	۰	۶۷۴

برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود

مبلغ سود انباشته پایان سال مالی گذشته	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره در سال مالی گذشته	مبلغ سود خالص سال مالی گذشته	سود سهام مصوب مجمع سال مالی گذشته	پیشنهاد هیئت مدیره در خصوص درصد تقسیم سود سال مالی جاری
۵۴,۱۰۸	۵,۴۱۱	۱,۵۴۹,۲۰۹	۰	۰

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	تسویه باقی تسهیلات بانکی
دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	تسویه باقی تسهیلات بانکی

سایر توضیحات با اهمیت

«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها و مفروضات غیر قطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱





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

شماره ثبت: ۱۳۵۸۴
سرمایه ثبت شده: نه هزار میلیارد ریال

گزارش تفسیری مدیریت

نه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱

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 ۱۳۲/۲۹۳۸۶ 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 ۹، ۶، ۳ 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 ۱۴۰۱/۰۴/۲۲ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیأت مدیره و مدیر عامل
	رئیس هیأت مدیره (غیر موظف)	محمد اسدی دولت آباد	شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)
	مدیر عامل و نائب رئیس هیأت مدیره (موظف)	مازیار حسینی	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)
	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	مجتبی حائری	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)
	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	میرحمید نسل پاک	شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر (سهامی خاص)
	عضو هیأت مدیره و معاون مالی و اداری (موظف)	ابوالحسن نجاتی	شرکت دریابان جنوب ایران کیش (سهامی خاص)

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

Postal Code: 1514737411 Tel: (+9821)87123 Fax: (+9821)88506350



آدرس: تهران، خیابان احمد قسیر، خیابان خارست هشتم، پلاک ۱۱
کدپستی: ۱۵۱۴۷۳۷۴۱۱ تلفن: ۸۷۱۲۳، شماره: ۸۸۵۰۵۲۵۰



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 پردازد. 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 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 زیر مجموعه 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.



شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) 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 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 ۱۳۹۹ و همچنین مهلت استفاده از حق تقدم های استفاده نشده در حراج عمومی نیز در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۳ به پایان رسید 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

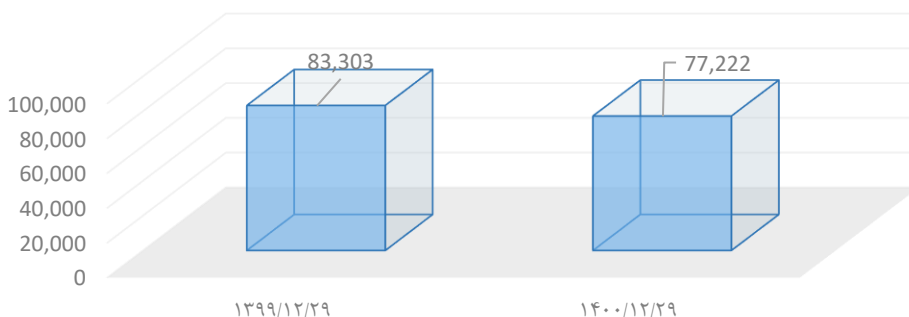


وضعیت بخش ساختمان

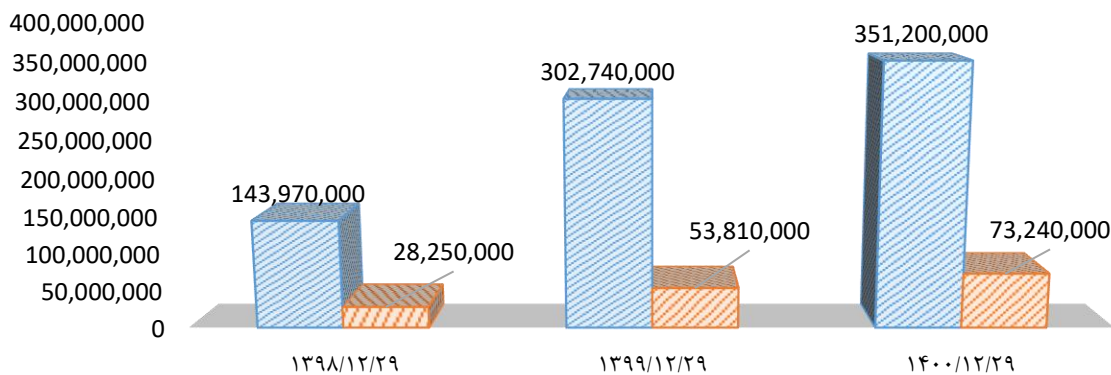
مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویتهای درجه اول دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به‌عنوان یکی از بخش‌های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود.

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 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 داده است که این موضوع بیانگر کاهش حجم رکود در معاملات مسکن می‌باشد. از طرف دیگر هزینه‌های ساخت و قیمت مسکن در دوره مذکور به روند صعودی خود ادامه داده‌اند و به ترتیب افزایش ۳۶ و ۱۶ درصدی را تجربه نموده‌اند.

حجم معاملات مسکن در تهران (واحد)



هزینه ساخت یک مترمربع واحد مسکونی شهر تهران (ریال) | قیمت یک مترمربع واحد مسکونی شهر تهران (ریال)

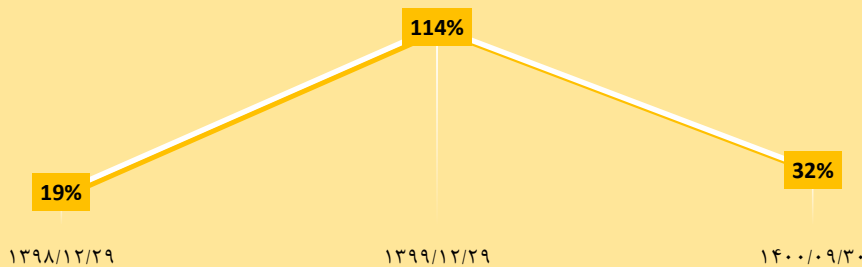




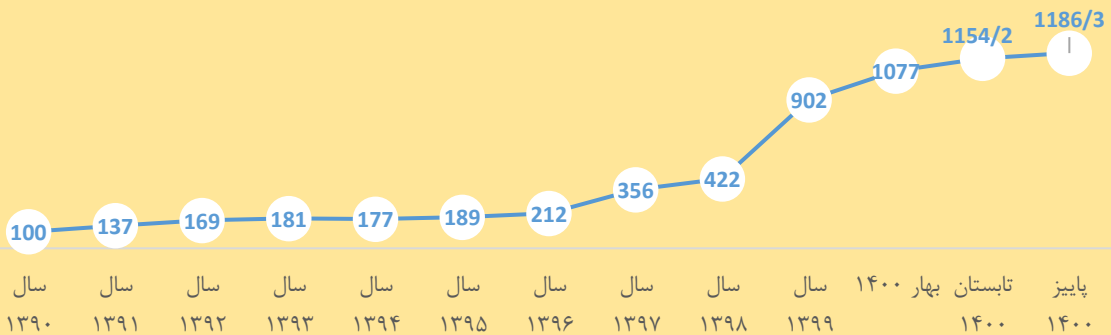
محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

در یک سال گذشته شاخص قیمت نهاده های ساختمان در حدود ۳۲ درصد افزایش یافته اگرچه این افزایش نسبت به افزایش ۱۱۴ درصد در سال ۱۳۹۹ کاهش چشمگیری داشته است، لیکن که این موضوع موجب افزایش روز افزون بهای تمام شده ساخت و به تبع آن افزایش قیمت گردیده است. افزایش قیمت ساخت و از طرف دیگر کاهش قدرت خرید بخش مصرف کننده موجب رکود سنگین در بخش مسکن گشته است.

درصد تغییرات شاخص قیمت نهاده های ساختمان های مسکونی شهر تهران



شاخص قیمت نهاده های ساختمان های مسکونی شهر تهران

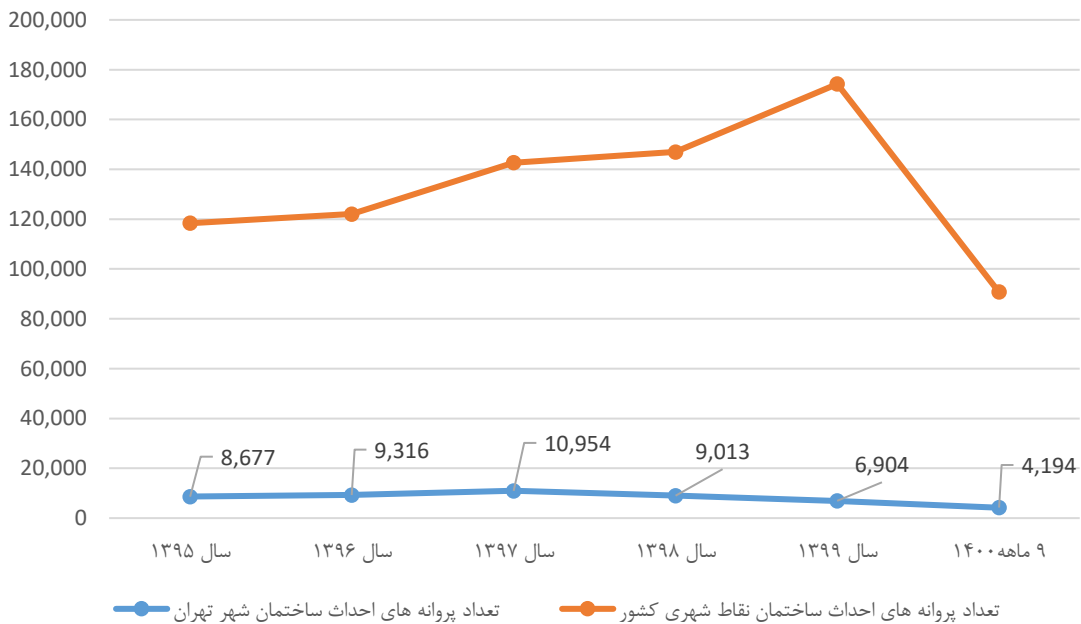


افزایش قیمت نهاده های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاها و خدمات ساختمانی) همانگونه که در سال ۹۹ منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان گردید، در سال ۱۴۰۰ ادامه داشته و پس از یک فروکش به صورت ملایم جریان دارد. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش 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.



محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

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 نشان میدهد، روند تعداد پروانه های صادر شده نشان میدهد که تقاضای پروانه احداث ساختمان در شهر تهران از سال ۱۳۹۷ روند کاهشی داشته است و با توجه به داده های منتشره در ۹ ماهه اول سال ۱۴۰۰، پیش بینی ها بر کاهش کل تعداد پروانه ها در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۱۳۹۹ بوده است. در سایر شهر های کشور روند تقاضا برای پروانه احداث ساختمان تا سال ۱۳۹۹ روندی صعودی داشته است، لیکن بر اساس تقاضا در ۹ ماهه اول سال ۱۴۰۰ پیش بینی می شود که در سال ۱۴۰۰ این میزان نسبت به سال های گذشته کاهش یافته باشد.

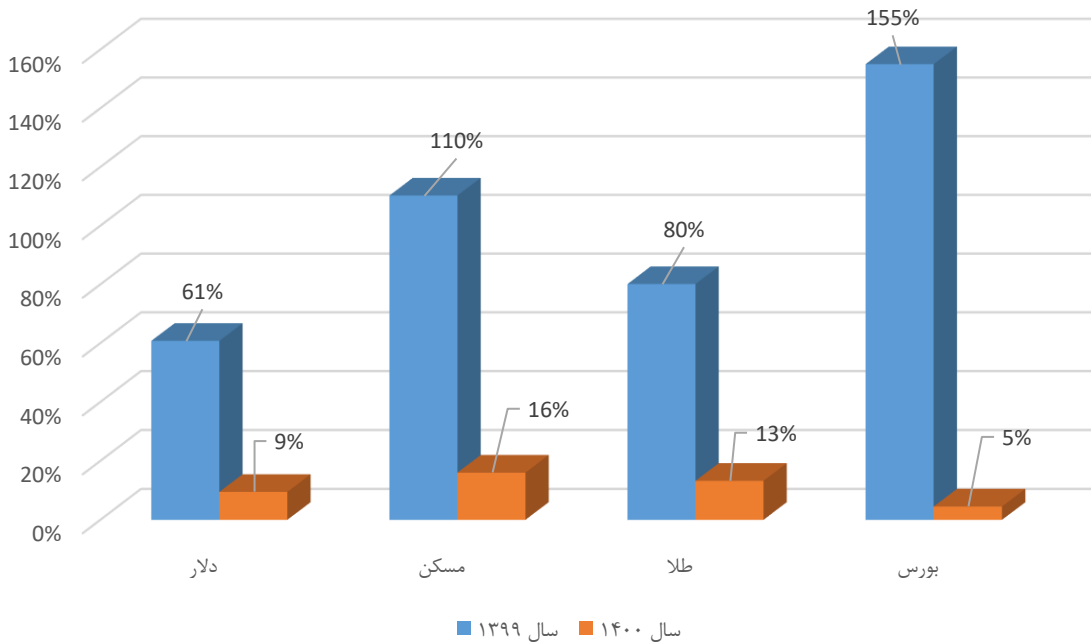




بررسی بازارهای مالی

طی یک سال گذشته با توجه به افزایش قیمت های بسیار شدید در 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 سال ۱۴۰۰ در بین بازارهای مالی متعلق به بازار مسکن با ۱۶ درصد رشد قیمت و کمترین بازده مربوط به بورس اوراق بهادار با نرخ ۵ درصد بوده است.

مقایسه بازدهی بازارهای مالی





پیش بینی آینده بازار ساختمان

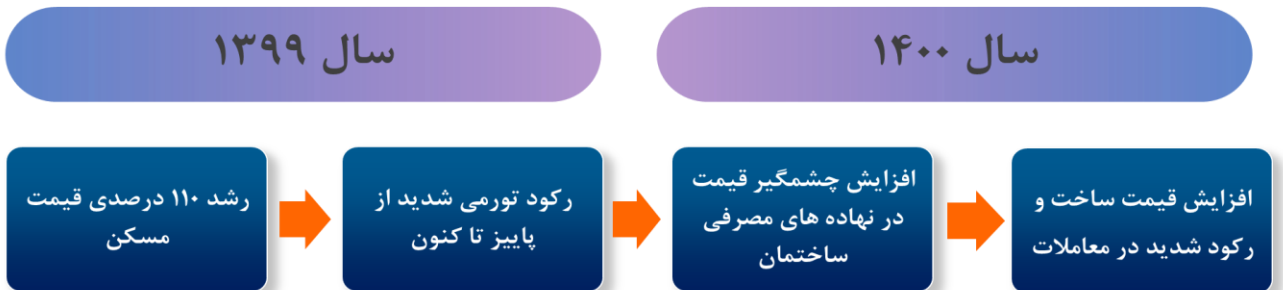
طبق بررسی شاخص های مربوط به بازار ساخت و ساز و بازارهای مالی موازی و همچنین تحلیل های منتشر شده کارشناسان این صنعت پیش بینی می شود:

- 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 ادامه داشته و پس از یک فروکش به صورت ملایم جریان دارد. 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 کم شدن تعداد معاملات در سال ۱۴۰۰ و بالا بودن 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

- بر این اساس، به نظر می‌رسد:
- طبق آمار منتشره بانک مرکزی، تعداد معاملات در شهر تهران در سال ۱۴۰۰، کمتر از تعداد آن در سال ۹۹ بوده است. لیکن از آنجایی که در نیمه دوم سال ۱۴۰۰ روند تعداد معاملات افزایشی بوده است، پیش بینی می‌گردد در سال ۱۴۰۱ شیب ملایم صعودی در تعداد معاملات ادامه دار باشد، ولی از طرف دیگر با توجه به کاهش قدرت خرید بخش مصرفی مسکن، انتظار رونق در این بازار در سال ۱۴۰۱ نیز وجود نخواهد داشت.
- در صورت ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، افزایش قیمت به میزان کمتر از نرخ تورم عمومی با ضرایب متفاوت در بخش‌های مختلف بازار، محتمل‌ترین سناریو است.





سیاست های کارآمد

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 اقشار 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 پروژهها 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



اطلاعات مدیران شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان :

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 هیات مدیره	نماینده	سمت	تاریخ عضویت	تحصیلات	سوابق اجرایی
۱	شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)	محمد اسدی دولت آباد	رئیس هیأت مدیره (غیر موظف)	۱۳۹۹/۱۱/۱۸	کارشناسی ارشد مدیریت	مدیرعامل و عضو هیأت مدیره بنیاد تعاون وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح مدیر کل بنیاد شهید و امور ایثارگران استان کهگیلویه و بویراحمد و فارس
۲	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)	مازیار حسینی	نایب رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل (موظف)	۱۳۹۹/۱۱/۱۸	دکترای مهندسی عمران	معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی معاونت حمل و نقل و ترافیک شهرداری تهران معاونت فنی و عمرانی شهرداری تهران جانشین شهردار تهران در ستاد مدیریت بحران رئیس سازمان پیشگیری و مدیریت بحران تهران
۳	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 شرکت صنایع الکترونیک ایران عضو هیات مدیره سازمان اتکا عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران
۴	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 پدافند غیرعامل کشور مشاور وزیر دفاع رئیس کمیته آمایش سرزمین نیروهای مسلح معاون صنعتی وزارت دفاع
۵	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



اطلاعات سهامداران شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان :

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	
		تعداد	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری صنایع شیمیایی زرین پرشیا (سهامی خاص)	۲,۵۶۱,۷۴۹,۱۷۰	٪۲۸/۴۶
۲	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)	۱,۱۲۲,۴۵۸,۰۲۵	٪۱۲/۴۷
۳	شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)	۱,۲۹۹,۵۹۳,۷۹۸	٪۱۴/۴۴
۴	بیمه کوثر (سهامی عام)	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	٪۱/۸۳
۵	سایر سهامداران جزء (کمتر از ادرصد)	۳,۸۵۱,۱۹۹,۰۰۷	٪۴۲/۷۹
	جمع	۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۱۰۰/۰۰

- سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۳۰۰ میلیون ریال شامل ۳۰ هزار سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی بوده که در تاریخ ۱۳۶۴/۱۱/۰۸ تحت شماره ۳۵۵۲ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده و طی چندین مرحله به شرح زیر افزایش یافته است:

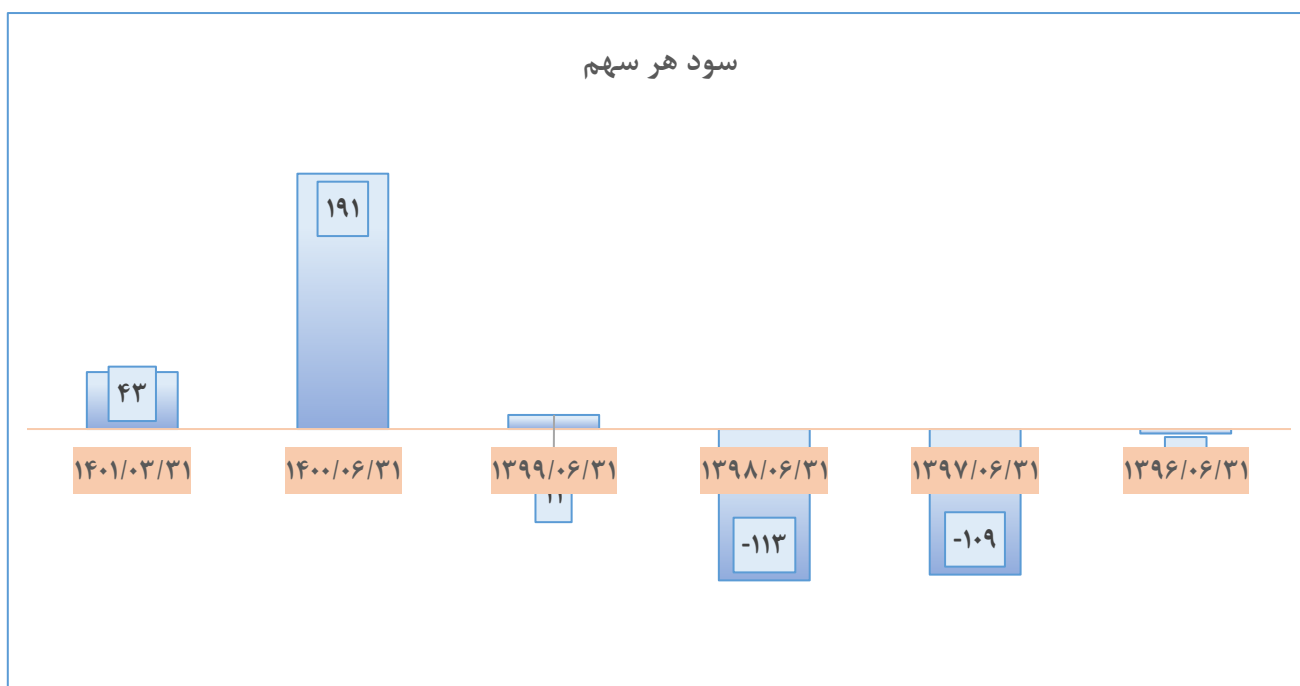
تغییرات سرمایه شرکت

سال	سرمایه قبلی	میزان افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه	تاریخ مجمع فوق العاده	تاریخ ثبت	توضیحات
۱۳۸۰	۳۰۰	۵۹,۷۰۰	٪۱۹۹۰۰	۶۰,۰۰۰	-	-	از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران
۱۳۸۳	۶۰,۰۰۰	۹۴۰,۰۰۰	٪۱۵۶۷	۱,۰۰۰,۰۰۰	-	-	از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران
۱۳۸۸	۱,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	٪۵۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۳۸۷/۰۹/۱۳	۱۳۸۸/۰۹/۲۲	از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران
۱۳۹۲	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	٪۱۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۹۱/۰۹/۱۵	۱۳۹۲/۱۰/۱۵	از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران
۱۳۹۶	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	٪۱۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۹۶/۰۵/۰۲	۱۳۹۶/۱۱/۰۷	از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران
۱۳۹۹	۶,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	٪۵۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۹۹/۰۴/۲۲	۱۳۹۹/۱۰/۲۱	از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران



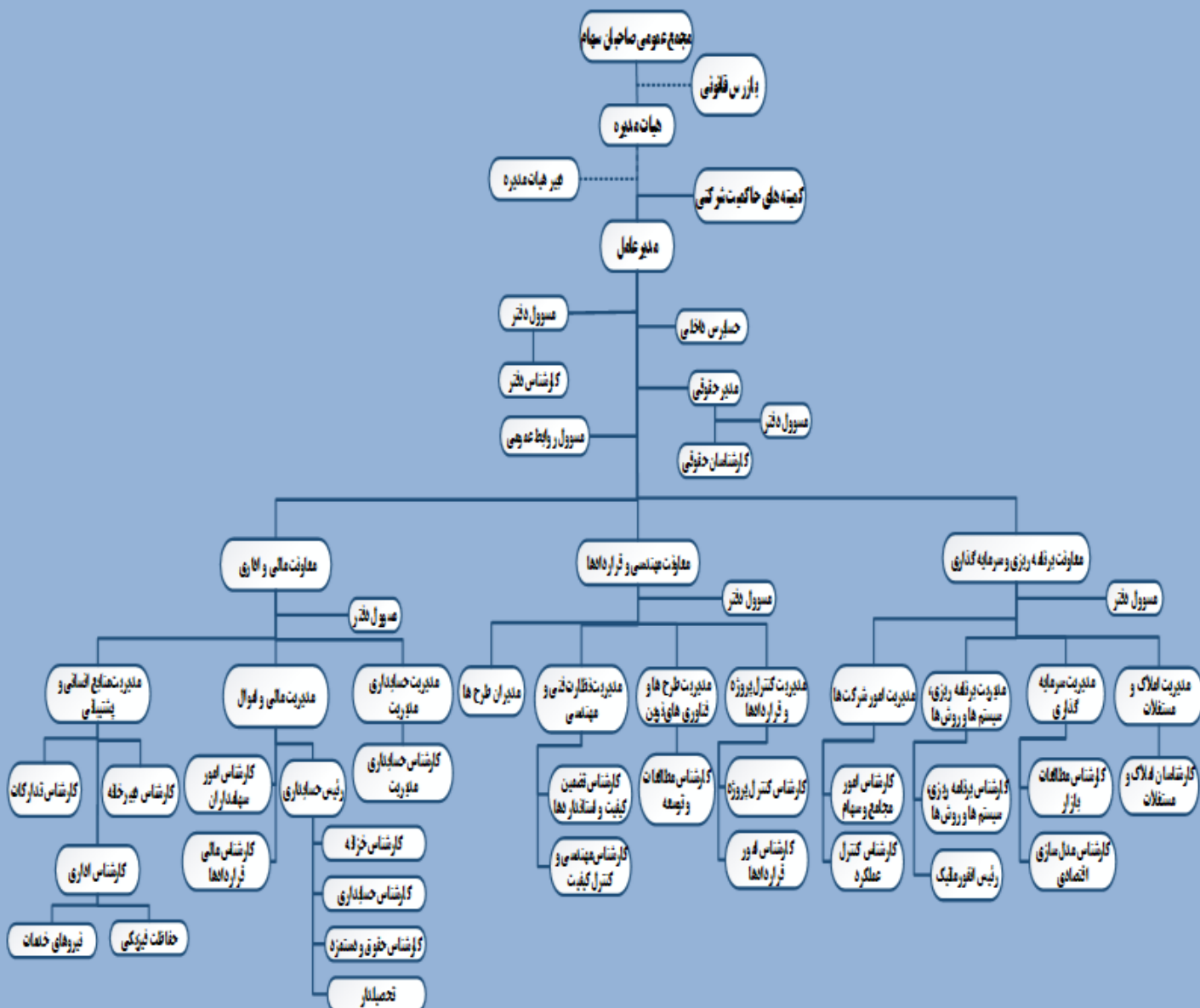
سود هر سهم – EPS

						سود هر سهم (EPS)
سال	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱
درآمد عملیاتی	۱,۷۷۵,۸۲۵	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵	۲,۸۸۴,۱۹۰	۸۶۵,۴۹۳
سود (زیان) خالص	(۱۰,۱۱۲)	(۵۴۰,۸۹۰)	(۶۸۰,۰۹۹)	۶۳,۴۱۶	۱,۵۴۹,۲۰۹	۳۸۴,۰۳۰
میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون عدد	۳,۰۰۰	۴,۹۵۶	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۸,۰۹۰	۹,۰۰۰
سود هر سهم	(۳)	(۱۰۹)	(۱۱۳)	۱۱	۱۹۱	۴۳





ساختار واحد تجاری:





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
			*		محمد اسدی دولت آباد
*			*		مازیار حسینی
			*	*	میرحمید نسل پاک
		*	*		مجتبی حائری
*	*	*	*		ابوالحسن نجاتی
				*	حسن حاجیان
				*	رضا نظری
				*	مسعود گودرزی
				*	علی فراهانی
*	*	*			عباس فرهادیه
*	*				منصور نویریان
*					حسین قانعی حیدری
*					مسعود جعفری
۱۲	۰	۰	۳	۱۱	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.

**اطلاعاتی در خصوص مسئولیت های اجتماعی و 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.

- 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 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 فروشگاه های تجاری و امکانات رفاهی محلی و ایجاد و توسعه تأسیسات و زیرساخت های لازم در این منطقه کرده و شرایط مناسبی را برای ساکنان فراهم نموده است."

امتیاز شفافیت اطلاعاتی شرکت و راهکار بهبود آن:

وضعیت رتبه بندی شرکت از لحاظ نقد شوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ براساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر بوده است:

ردیف	شرح	دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱
۱	تعداد روز های منفی در ۹ ماه گذشته	۸۲
۲	میانگین حجم معاملات در ۹ ماه گذشته	۲۹،۳۲۵،۰۵۱
۳	تعداد روز های معاملاتی	۱۶۹
۴	میانگین تعداد معاملات در ۹ ماه گذشته	۱،۲۴۹
۵	میانگین ارزش بازار در ۹ ماه گذشته	۱۸،۰۵۲،۶۱۵
۶	میزان رشد قیمت در ۹ ماه گذشته (درصد)	٪۷



بیانیه‌های مدیریت

بیانیه مأموریت

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) دارای سابقه بیش از ۳۲ سال در صنعت ساختمان (انواع پروژه‌های ساختمانی و زیربنایی) کشور می‌باشد. این شرکت به عنوان هلدینگ تخصصی بخش ساختمان شرکت سرمایه‌گذاری غدیر، فعالیت‌های متنوعی به صورت مستقیم و یا از طریق شرکتهای تابعه خود در داخل و خارج از کشور به عنوان توسعه‌دهنده کلان در صنعت ساختمان و پروژه‌های زیربنایی با اولویت توسعه زمین و بهره‌برداری از تکنولوژی‌های نوین انجام می‌دهد. شرکت فلسفه وجودی خود را تامین ساختمان‌های ایمن، کارا، با کیفیت، با دوام و زیبا برای مشتریان خود قرار داده است.

بیانیه چشم‌انداز

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان به عنوان توسعه‌دهنده کلان در صنعت ساختمان (انواع پروژه‌های ساختمانی و زیربنایی)، 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 ۳ بنگاه برتر از منظر سودآوری در گروه انبوه‌سازی، املاک و مستغلات بورس اوراق بهادار تبدیل گردد.

اهداف کلان

- ❖ افزایش سطح سودآوری و ارتقا پایدار حقوق صاحبان سهام
- ❖ ساماندهی پروژه‌ها و بهبود شرایط موجود
- ❖ افزایش توان مالی و ارتقا بهره‌وری سرمایه
- ❖ به‌کارگیری فناوری‌های نو در صنعت ساختمان
- ❖ صدور خدمات فنی و مهندسی به بازارهای هدف



بیانیه‌های مدیریت

بیانیه ارزش‌ها

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) با توجه به ارزش‌های ساتا (سازمان تامین اجتماعی نیروهای مسلح) و شرکت سرمایه‌گذاری غدیر (سهامی عام) به عنوان شرکت مادر و سهامدار اصلی، ارکان فعالیت‌های خود را همواره بر پایه ارزش‌های ذیل بنا نهاده است:

- ✓ صداقت، امانتداری، رعایت موازین و اصول اخلاقی
- ✓ توسعه فرهنگ کار تیمی و مشارکت در پیشبرد امور
- ✓ مسئولیت‌پذیری در قبال مشتریان و 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 و توجه به سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی در کلیه امور
- ✓ افزایش اعتماد و پایداری سهامداران از طریق ارزش‌آفرینی برای سهام شرکت
- ✓ شراکت‌های پایدار و با سیاست برد-برد با شرکا
- ✓ پایبندی به قوانین، مقررات، استانداردها و اصول اخلاق حرفه‌ای و ارزش‌های اجتماعی
- ✓ مسئولیت‌پذیری در قبال محیط زیست، کاهش آلاینده‌های محیطی و بهینه‌سازی مصرف انرژی
- ✓ به‌کارگیری فناوری‌های نو در فرآیند ارائه محصول با هدف تحقق ایده ساخت سبز



استراتژی های شرکت

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

استراتژی های شرکت

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 کشور 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



پروژه ها، طرح ها و برنامه های توسعه:

- ✓ 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
- ✓ مشارکت یا ساخت بلوک A و B مجتمع مسکونی دیدار
- ✓ واگذاری سرقفلی و مالکیت پروژه تجاری سعدی شیراز به صورت یکجا و خروج از پروژه
- ✓ 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 پروژه های عرفان و بعثت
- ✓ فروش یا مشارکت در ساخت پروژه شمع ساحل
- ✓ تعیین تکلیف زمین منطقه ۱۸ متعلق به شرکت پارس سازه
- ✓ تعامل با بانکها 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 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 فرا منطقه 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 مانند منطقه آزاد کیش، منطقه آزاد قشم، شهرداری تهران، شهرداری مشهد و غیره



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، 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) 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 بررسی های صورت گرفته در سال های اخیر حجم سرمایه گذاری ها در این بخش و به تبع آن عرضه در بخش تجاری به شدت بالا رفته است، راهکارهای مناسب برای بهینه سازی سبد پروژه ها جذب مشارکت در پروژه‌های تجاری و یا فروش درصدی از سهام پروژه ها به منظور کاهش درصد سهم این پروژه ها در سبد سرمایه گذاری شرکت می‌باشد.

ریسک اثرات ناشی از بیماری کرونا:

طبق دستورالعمل ها و پروتکل های وزارت بهداشت و ستاد ملی مبارزه با ویروس کرونا شرکت فعالیتهای خود را با رعایت تمامی موارد مربوطه ادامه می دهد و با تامین ماسک، دستکش و مواد ضدعفونی کننده و الزام نیروی انسانی به رعایت موارد بهداشتی سعی در اجرای پروتکل های مذکور در بالاترین سطح دارد ولی با توجه به نگرانی از همه گیری و تاثیرات ناشناخته این ویروس، میزان فعالیت های 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 راه های مرزی و تاکید بر کاهش فعالیت های فیزیکی، افزایش قیمت ها بویژه در بخش آهن و میلگرد، نوسانات ارزی، تشدید مشکلات در واردات مواد اولیه و مصالح عملا میزان فعالیت های ساختمانی نسبت به ماه های قبل سیر نزولی داشته است. ضمنا تاثیر شیوع ویروس کرونا فقط معطوف به بخش ساختمان نبوده و برکل صنایع کشور اثرگذار خواهد بود. امید است با تزریق عمومی واکسن در سطح کشور بیماری کووید ۱۹ کنترل و شرایط حاکم بر بازار بهبود یابد بدیهی است در صورت وقوع هرگونه رویداد با اهمیت، مراتب مطابق مفاد ماده ۱۳ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان افشا می شود.



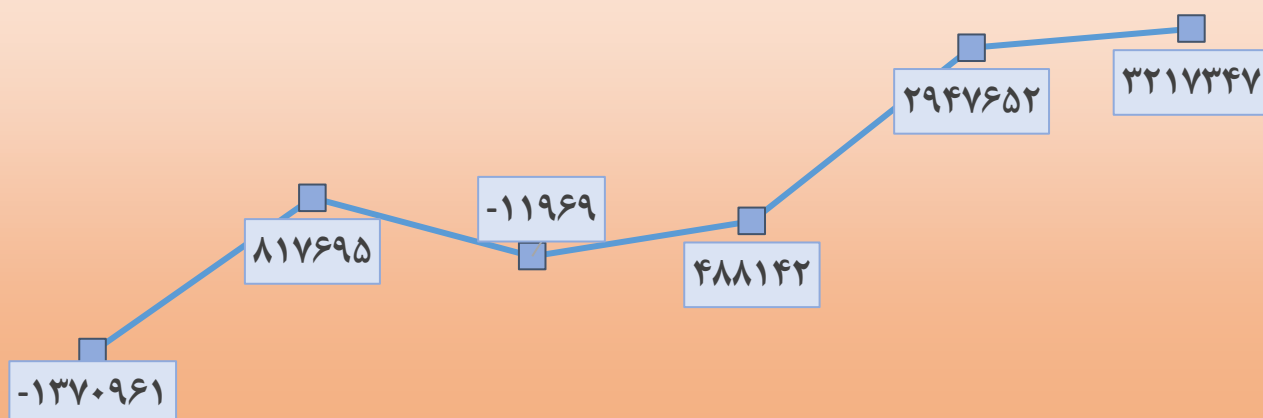
وضعیت سرمایه در گردش شرکت:

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 ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ بشرح ذیل می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

سرمایه در گردش	جمع بدهی ها جاری	جمع دارائی های جاری
۳,۲۱۷,۳۴۷	۵,۶۳۹,۱۴۰	۸,۸۵۶,۴۸۷

روند ۵ ساله سرمایه در گردش



۱۳۹۶

۱۳۹۷

۱۳۹۸

۱۳۹۹

۱۴۰۰

۱۴۰۱/۰۳/۳۱



تجزیه و تحلیل کفایت ساختار سرمایه:

شرح	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹
دارایی‌ها	۱۵,۳۱۹,۵۴۵	۱۴,۹۵۷,۴۶۶	۱۴,۶۰۱,۱۶۴
حقوق مالکانه	۹,۶۴۶,۷۹۹	۹,۲۶۲,۷۶۹	۷,۰۶۷,۱۳۱
نسبت مالکانه (درصد)	%۶۲/۹۷	%۶۱/۹۳	%۴۸/۴۰

نقدینگی و جریانهای نقدی

ردیف	شرح	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱	نقد حاصل از عملیات	۱۵۴,۸۳۳	۷۶۸,۶۴۴
۲	مالیات بر درآمد پرداختی	۰	(۴۸,۳۷۱)
۳	جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۷۳,۵۶۱)	(۲,۲۳۳)
۴	جریان خالص (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی	(۷۲,۱۲۶)	(۱,۴۴۲,۰۶۴)
۵	خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	۹,۱۴۶	(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 اقدامات 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 ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	آمار پرسنل در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	آمار پرسنل در تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۶۰	۵۳	۵۰

به تفکیک تحصیلات:

دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	کاردانی	دیپلم و زیر دیپلم	جمع (نفر)
۳	۱۴	۱۸	۶	۱۹	۶۰



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

شرح	نام شخص	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	فروش واحد ساختمانی	فروش سرمایه‌گذاری	خرید خدمات	قرض الحسنه پرداختی	قرض الحسنه دریافتی
شرکت نهایی	شرکت سرمایه‌گذاری غدیر	سهامدار و عضو هیات مدیره	۷	۰	۰	۰	۰	۱۶۰,۰۰۰
شرکت های فرعی	سرپناه فارس	شرکت فرعی و عضو هیات مدیره	۷	۰	۰	۴,۰۱۱	۰	۰
	مهندسی و ساخت پارس سازه	شرکت فرعی و عضو هیات مدیره	۷	۰	۰	۰	۴۷,۵۱۳	۰
	تیساکیش	شرکت فرعی و عضو هیات مدیره	۷	۱۰,۶۵۳	۰	۰	۹۵,۰۰۰	۰
	مشاور پیمان غدیر	شرکت فرعی و عضو هیات مدیره	۷	۰	۰	۳,۲۵۹	۰	۰
شرکت های هم گروه	شرکت سرمایه‌گذاری اعتضاد غدیر	عضو هیات مدیره	۷	۰	۱۶۷,۷۳۰	۰	۰	۰
	شرکت سرمایه‌گذاری صنایع شیمیایی زرین پرشیا	عضو هیات مدیره	۷	۰	۱۰۱,۲۰۳	۰	۰	۰
	جمع			۱۰,۶۵۳	۲۶۸,۹۳۳	۷,۲۷۰	۱۴۲,۵۱۳	۱۶۰,۰۰۰

نتایج احتمالی دعاوی حقوقی و اثرات ناشی از آن :

پرونده‌های حقوقی شرکت شامل ۱۶ پرونده در حال رسیدگی است.

نتایج عملیات و چشم اندازها:

وضعیت مالی و نتایج عملیات:

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

شرح	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
دارایی‌های جاری	۸,۸۵۶,۴۸۷	۸,۶۱۹,۴۹۲
دارایی‌های غیر جاری	۶,۴۶۳,۰۵۸	۶,۳۳۷,۹۷۴
جمع دارایی‌ها	۱۵,۳۱۹,۵۴۵	۱۴,۹۵۷,۴۶۶
بدهی‌های جاری	۵,۶۳۹,۱۴۰	۵,۶۷۱,۸۴۰
بدهی‌های غیر جاری	۳۳,۶۰۶	۲۲,۸۵۷
حقوق مالکانه	۹,۶۴۶,۷۹۹	۹,۲۶۲,۷۶۹
جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۱۵,۳۱۹,۵۴۵	۱۴,۹۵۷,۴۶۶



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

شرح	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد تغییرات نسبت به دوره مشابه	درصد تغییرات نسبت به سال قبل
درآمدهای عملیاتی	۸۶۵.۴۹۳	۱.۴۹۴.۶۴۶	۲.۸۸۴.۱۹۰	-%۴۲	-%۷۰
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۹۱.۴۹۷-	۱۱۳.۳۹۹-	۵۲۵.۶۷۹-	-%۱۹	-%۸۳
سود ناخالص	۷۷۳.۹۹۶	۱.۳۸۱.۲۴۷	۲.۳۵۸.۵۱۱	-%۴۴	-%۶۷
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	۲۲۹.۹۲۴-	۱۷۶.۹۴۷-	۲۷۴.۴۹۹-	-%۳۰	-%۱۶
سایر درآمدها	۳۷.۲۶۳	۳۰.۰۲۱	۴۱.۱۵۶	-%۲۴	-%۹
سایر هزینه‌ها	۵۴۶-	۶۴.۴۴۳-	۱۳۰.۹۲۶-	-%۹۹	-%۱۰۰
سود عملیاتی	۵۸۰.۷۸۹	۱.۱۶۹.۸۷۸	۱.۹۹۴.۲۴۲	-%۵۰	-%۷۱
هزینه‌های مالی	۲۰۱.۲۶۲-	۴۰۸.۰۵۴-	۳۱۹.۲۹۹-	-%۵۱	-%۳۷
سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی	۴.۵۰۳	۲.۷۷۹	۳.۵۰۰	-%۶۲	-%۲۹
مالیات بر درآمد	۰	۵۶.۱۰۵-	۱۲۹.۲۳۴-	-%۱۰۰	-%۱۰۰
سود (زیان) خالص	۳۸۴.۰۳۰	۷۰۸.۴۹۸	۱.۵۴۹.۲۰۹	-%۴۶	-%۷۵
سود (زیان) هر سهم	۴۳	۸۴	۱۹۱	-%۴۹	-%۷۸



اهم فعالیت های شرکت طی سال مالی ۱۳۹۹-۱۴۰۰

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 ۱۳۹۹-۱۴۰۰ به انجام رسانده که به شرح زیر می باشد:

- ✓ تسویه تسهیلات بانک گردشگری
- ✓ تسویه تسهیلات بانک پارسیان
- ✓ تسویه تسهیلات بانک سامان
- ✓ کاهش بدهی تسهیلاتی در سایر بانک ها صرفا از محل اصلاح مبانی و محاسبات بانکی
- ✓ تمرکز بر اجرای پروژه های برج های مسکونی رویای کیش، مجتمع مسکونی دیدار
- ✓ تکمیل و تحویل بلوک C پروژه مسکونی دیدار در جزیره کیش
- ✓ انجام اقدامات لازم به منظور واگذاری شرکت افق سازه پایا
- ✓ طراحی و تجهیز فودکورت سعدی شیراز
- ✓ بررسی راهکارهای موجود برای راه اندازی سه طبقه فوقانی پروژه سعدی شیراز به منظور ایجاد ارزش افزوده برای پروژه
- ✓ راهبری بهره برداری مجتمع تجاری تفریحی سعدی شیراز از طریق شرکت سرپناه فارس
- ✓ حل و فصل مسائل پروژه اسپارو در خصوص پیمانکاران
- ✓ بررسی شرکت های تابعه و وابسته و انجام اقدامات لازم به منظور چابک سازی
- ✓ صدور اسناد مالکیت واحدهای برج تهران
- ✓ 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 تسریع در روند تأمین مالی و فعالیت و پیشرفت پروژه ها
- ✓ برقراری نظارت عالیه جهت 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
- ✓ تعیین بازارگردان جهت خرید و فروش سهام شرکت. (توسط صندوق بازارگردان لاجورد دماوند)



در خصوص پروژه های شرکت:

مجتمع تجاری، فرهنگی و تفریحی سعدی شیراز



تجاری		کاربری پروژه:
مترمربع	۹,۶۹۲	مترائز عرصه:
مترمربع	۵۳,۹۹۲	زیر بنای کل:
درصد	۹۴	پیشرفت فیزیکی:
درصد	۱۰۰	سهم شرکت از پروژه:

سیستم سازه: فلزی - پیچ و مهره	پروژه: مجتمع تجاری - تفریحی سعدی شیراز
تعداد طبقه: ۱۲ طبقه (۲ تا ۴ - پارکینگ / طبقه ۱ - تا ۴، تجاری / طبقه ۵ رستوران ، فست فود ، سالن سینما و تالار / طبقه ۶ و ۷ شهر بازی ، 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	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):

* با توجه به فک رهن زمین و مستحقات پروژه در خرداد ماه ۱۴۰۱ که در رهن بانک گردشگری بود و تسویه حساب بدهی بانکی شرکت در تلاش است پروژه را پس از تعیین تکلیف مسائل با شریک بفروشد.



در خصوص پروژه های شرکت:

تا تاریخ مورد گزارش پروژه های گروه شامل پروژه های مرجان کیش، برج های تیسرا کیش، 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 تهاتر 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:

- 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 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 مازاد 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
- 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
- اجرای 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



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

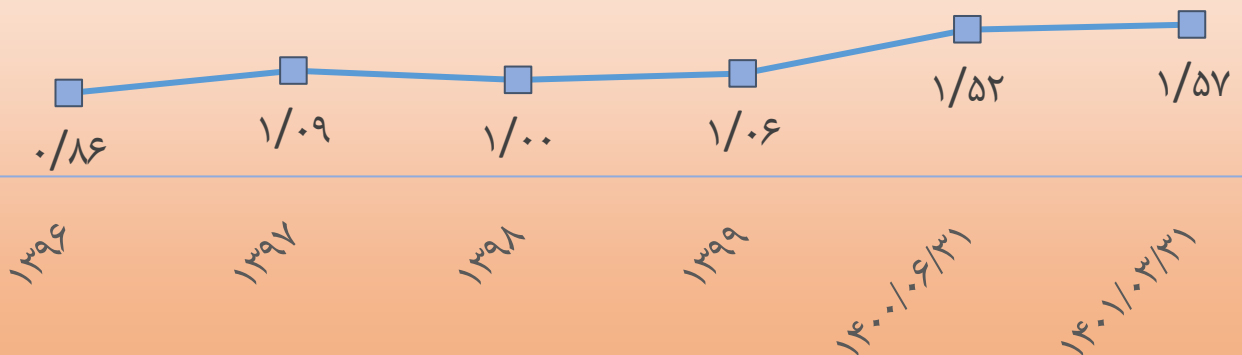
نسبت های مالی:

اندازه گیری مستقیم نقدینگی : نسبت جاری

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱
دارایی های جاری	۸,۶۴۷,۴۰۰	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴	۸,۶۱۹,۴۹۲	۸,۸۵۶,۴۸۷
بدهی های جاری	۱۰,۰۱۸,۳۶۱	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۱۵۳,۲۱۴	۷,۵۲۱,۱۳۲	۵,۶۷۱,۸۴۰	۵,۶۳۹,۱۴۰
نسبت جاری	۰/۸۶	۱/۰۹	۱/۰۰	۱/۰۶	۱/۵۲	۱/۵۷

روند ۵ ساله نسبت جاری



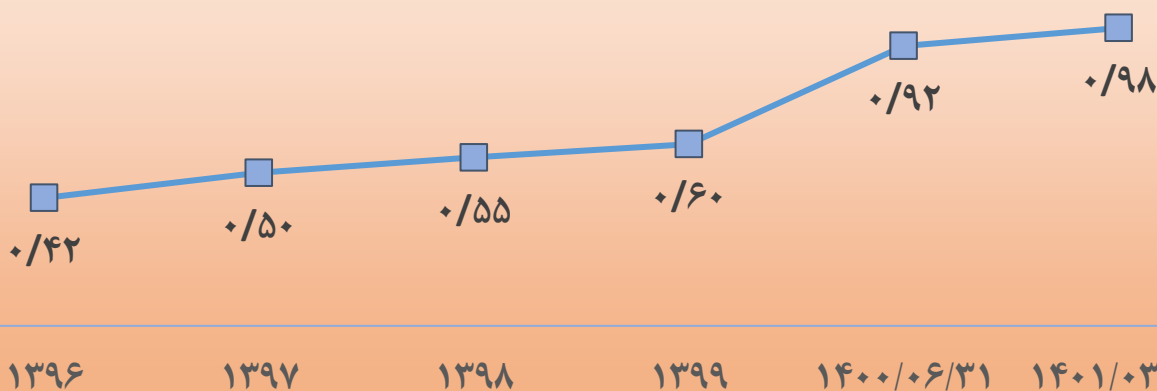
اندازه گیری مستقیم نقدینگی : نسبت سریع (آنی)

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱
دارایی های جاری	۸,۶۴۷,۴۰۰	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴	۸,۶۱۹,۴۹۲	۸,۸۵۶,۴۸۷
(موجودیها+پیش پرداختها)	۴,۴۲۷,۰۵۶	۵,۱۲۷,۲۶۵	۴,۵۱۰,۷۲۴	۳,۵۱۱,۵۰۱	۳,۳۹۳,۴۰۲	۳,۳۲۶,۵۳۲
دارایی های جاری بدون موجودی کالا و پیش پرداختها	۴,۲۲۰,۳۴۴	۴,۳۷۰,۸۰۰	۵,۶۳۰,۵۲۱	۴,۴۹۷,۷۷۳	۵,۲۲۶,۰۹۰	۵,۵۲۹,۹۵۵
بدهی های جاری	۱۰,۰۱۸,۳۶۱	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۱۵۳,۲۱۴	۷,۵۲۱,۱۳۲	۵,۶۷۱,۸۴۰	۵,۶۳۹,۱۴۰
نسبت سریع (آنی)	۰/۴۲	۰/۵۰	۰/۵۵	۰/۶۰	۰/۹۲	۰/۹۸



روند ۵ ساله نسبت سریع (آنی)

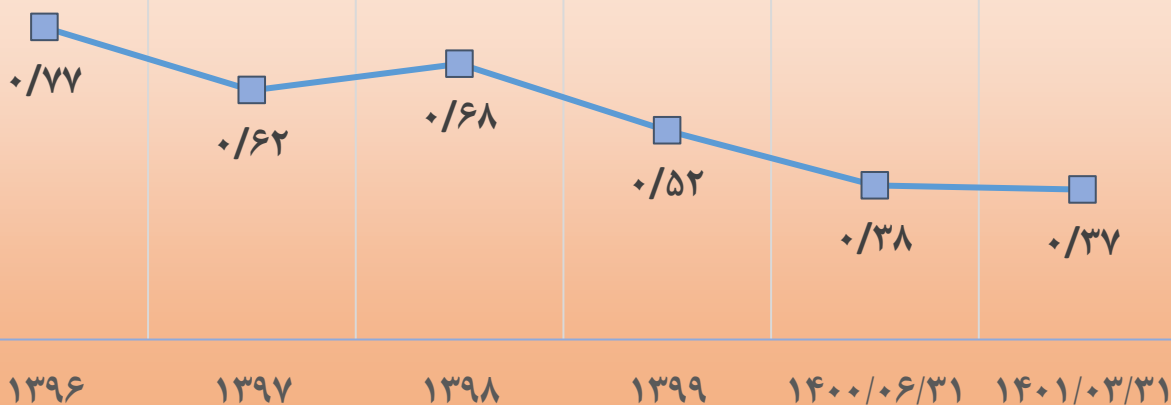


(مبالغ به میلیون ریال)

نسبت های بدهی:

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱
جمع کل بدهی ها	۱۰,۳۳۸,۹۹۶	۸,۶۸۷,۰۸۷	۱۰,۱۶۲,۳۰۲	۷,۵۳۴,۰۳۳	۵,۶۹۴,۶۹۷	۵,۶۷۲,۷۴۶
جمع کل دارایی ها	۱۳,۴۰۲,۸۳۲	۱۴,۱۰۹,۹۹۳	۱۴,۹۲۱,۶۲۶	۱۴,۶۰۱,۱۶۴	۱۴,۹۵۷,۴۶۶	۱۵,۳۱۹,۵۴۵
نسبت بدهی	۰/۷۷	۰/۶۲	۰/۶۸	۰/۵۲	۰/۳۸	۰/۳۷

روند ۵ ساله نسبت بدهی





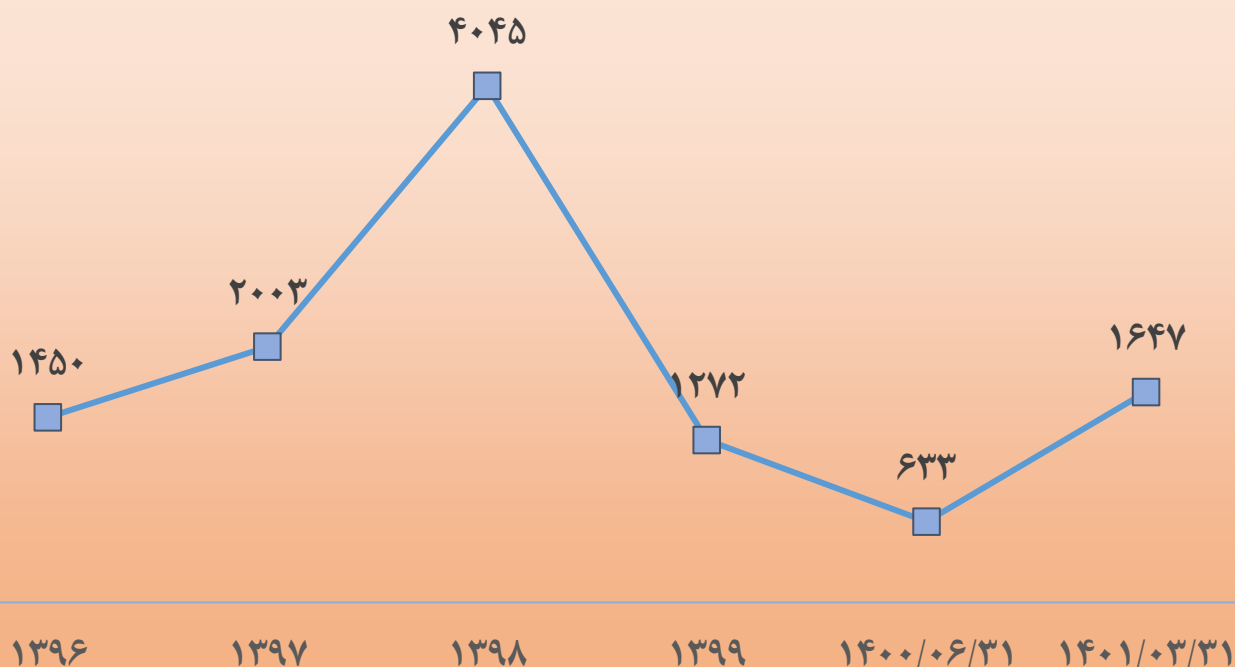
نسبت های غیر مستقیم نقدینگی :

دوره وصول مطالبات: (DSO)

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱
موجودی مواد و کالا	۴.۳۶۵.۷۴۰	۵.۰۷۸.۲۳۴	۴.۴۰۰.۶۶۸	۳.۳۹۹.۶۵۸	۳.۳۴۱.۹۳۳	۲.۲۷۴.۵۷۰
دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	۴.۲۱۳.۶۹۵	۴.۳۶۶.۶۷۶	۴.۷۸۸.۱۴۱	۳.۷۶۱.۴۰۱	۵.۱۱۲.۶۲۸	۵.۴۰۸.۰۲۱
پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	۴.۹۸۷.۲۰۰	۲.۷۸۲.۱۲۶	۵.۰۶۸.۸۵۲	۴.۲۶۲.۹۹۰	۴.۵۲۹.۲۰۹	۴.۳۲۴.۷۹۹
درآمدهای عملیاتی	۱.۷۷۵.۸۲۵	۸۴۳.۷۰۳	۴۴۹.۸۲۲	۱.۲۶۳.۳۶۵	۲.۸۸۴.۱۹۰	۸۶۵.۴۹۳
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۱.۳۰۶.۳۴۶	۴۷۳.۱۵۶	۴۶۴.۸۰۶	۴۱۹.۰۲۸	۵۲۵.۶۷۹	۹۱.۴۹۷
دوره وصول مطالبات (DSO)	۱۴۵۰	۲۰۰۳	۴۰۴۵	۱۲۷۲	۶۳۳	۱۶۴۷

روند ۵ ساله دوره وصول مطالبات - DSO



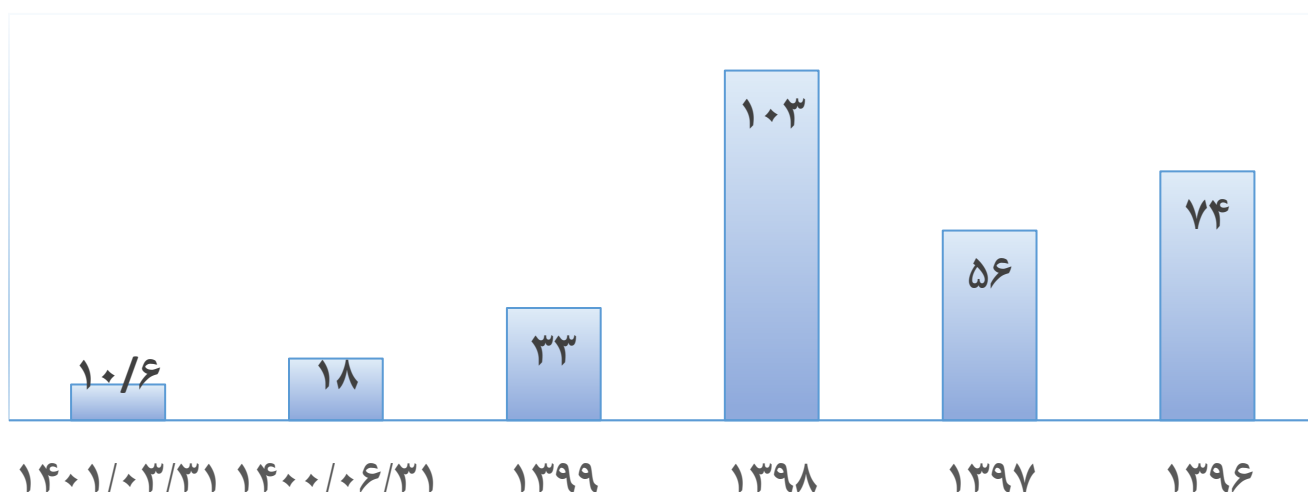


(مبالغ به میلیون ریال)

نسبت بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۱,۳۰۶,۳۴۶	۴۷۳,۱۵۶	۴۶۴,۸۰۶	۴۱۹,۰۲۸	۵۲۵,۶۷۹	۹۱,۴۹۷
درآمدهای عملیاتی	۱,۷۷۵,۸۲۵	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵	۲,۸۸۴,۱۹۰	۸۶۵,۴۹۳
نسبت بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی به درآمد عملیاتی - درصد	۷۴	۵۶	۱۰۳	۳۳	۱۸	۱۰/۶

نسبت بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی به درآمد عملیاتی



(مبالغ به میلیون ریال)

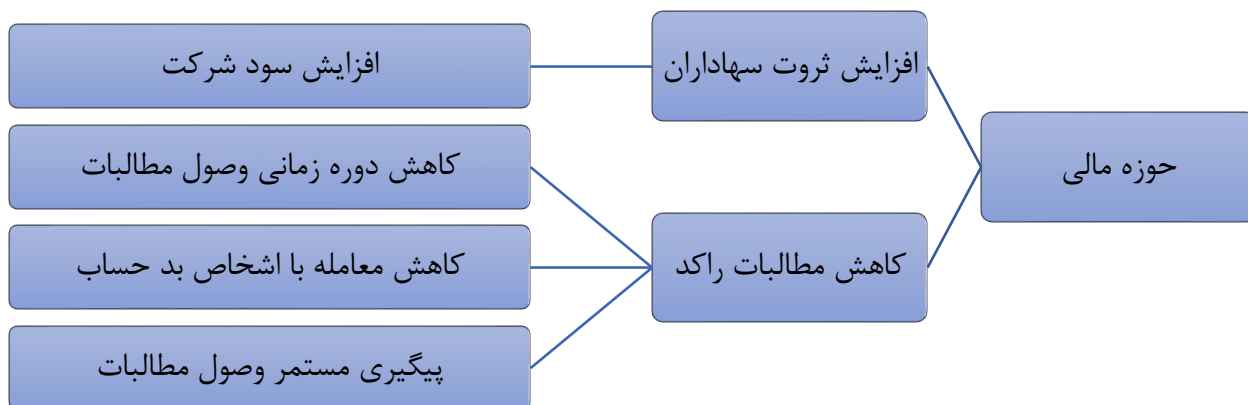
سود تقسیمی:

								سود پرداختی هر سهم DPS
۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
*	*	*	*	۳۰,۰۰۰	۷۵,۰۰۰	۷۵,۰۰۰	۷۵,۰۰۰	سود پرداختی بین سهامداران
۹,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	تعداد سهام عادی
*	*	*	*	۱۰	۲۵	۲۵	۲۵	سود پرداختی هر سهم DPS

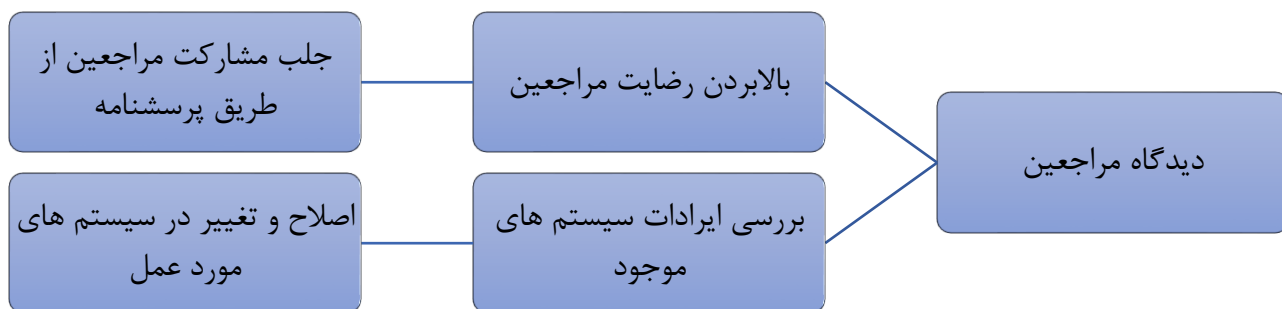
								نسبت سود تقسیمی D/E
۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۱۹۱	۱۱	(۱۱۳)	(۱۰۹)	۷۳	۷۴	۷۶	۱۴۷	EPS (سود هر سهم)
*	*	*	*	۱۰	۲۵	۲۵	۲۵	DPS (سود پرداختی هر سهم)
۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۷/۳۰	۲/۹۶	۳/۰۴	۵/۸۸	E/D (نسبت سود به سود پرداختی)



شاخص‌های عملکرد مالی:



شاخص‌ها و معیارهای عملکرد در خصوص جلب رضایت مشتری:



شاخص‌ها و معیارهای عملکرد در خصوص افزایش انگیزه نیروی انسانی:

