



شرکت: بین المللی توسعه ساختمان	سرمایه ثبت شده: 9,000,000
نماد: ناخ	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 701023	اطلاعات و صورت‌های مالی میاندوره‌ای 3 ماهه منتهی به 1401/09/30 (حسابرسی نشده)
سال مالی منتهی به: 1402/06/31	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در بورس تهران

صورت سود و زیان

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد تغییر
	حساببرسی نشده	حساببرسی نشده	حساببرسی شده	
عملیات در حال تداوم:				
درآمدهای عملیاتی	۸۵,۰۹۰	۲۰۲,۵۴۷	۱,۹۹۹,۷۵۴	(۵۸)
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱۶,۳۵۷)	(۸۰۵)	(۱۳۸,۲۳۷)	(۱,۹۳۳)
سود (زیان) ناخالص	۶۸,۷۳۳	۲۰۱,۷۴۲	۱,۸۶۱,۵۱۷	(۶۶)
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۶۰,۵۰۸)	(۵۳,۸۹۵)	(۳۷۳,۸۳۰)	(۱۴)
هزینه کاهش ارزش دریافتنی‌ها (هزینه استثنایی)	۰	۰	۰	۰
سایر درآمدها	۷,۶۰۶	۱۳۷	۵۱,۴۸۲	۵,۰۷۴
سایر هزینه‌ها	(۳۰۰)	۰	(۳۷,۵۶۷)	--
سود (زیان) عملیاتی	۱۵,۵۳۱	۱۴۸,۹۹۴	۱,۵۰۳,۶۰۲	(۹۰)
هزینه‌های مالی	(۳۵,۵۶۶)	(۵۹,۷۹۷)	(۹۰,۹۷۶)	۴۱
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها	۰	۰	۰	۰
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- اقلام متفرقه	۱,۵۰۱	۱۱,۵۶۴	۹,۰۹۹	(۸۷)
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	(۱۸,۵۳۴)	۱۰۰,۷۶۱	۱,۴۲۰,۷۲۵	--
هزینه مالیات بر درآمد:				
سال جاری	۰	۰	۰	۰
سال‌های قبل	۰	۰	(۱۱,۷۳۵)	۰
سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم	(۱۸,۵۳۴)	۱۰۰,۷۶۱	۱,۴۰۹,۰۰۰	--
عملیات متوقف شده:				
سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص	(۱۸,۵۳۴)	۱۰۰,۷۶۱	۱,۴۰۹,۰۰۰	--
سود (زیان) پایه هر سهم				
عملیاتی (ریال)	۳	۱۷	۱۶۶	(۸۸)
غیرعملیاتی (ریال)	(۴)	(۶)	(۹)	۳۳
ناشی از عملیات در حال تداوم	(۳)	۱۱	۱۵۷	--
ناشی از عملیات متوقف شده	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) پایه هر سهم	(۳)	۱۱	۱۵۷	--
سود (زیان) خالص هر سهم- ریال	۰	۰	۰	۰
سرمایه	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱				

صورت سود و زیان جامع

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی شده	
سود (زیان) خالص	(۱۸,۵۳۴)	۱۰۰,۷۶۱	۱,۴۰۹,۰۰۰	--
سایر اقلام سود و زیان جامع:				
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	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) جامع سال	(۱۸,۵۳۴)	۱۰۰,۷۶۱	۱,۴۰۹,۰۰۰	--

صورت وضعیت مالی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۷/۰۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی شده	
دارایی‌ها				
دارایی‌های غیرجاری				
دارایی‌های ثابت مشهود	۹۷,۶۹۳	۹۸,۳۴۵	۹۳,۱۵۰	(۱)
سرمایه‌گذاری در املاک	۰	۰	۰	۰
دارایی‌های نامشهود	۲,۲۸۲	۲,۴۶۹	۱,۳۳۵	(۸)
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۵,۷۵۹,۵۹۱	۵,۷۵۹,۵۹۱	۵,۷۶۷,۹۹۵	۰
دریافتی‌های بلندمدت	۴۸۳,۸۵۴	۴۹۳,۱۳۵	۴۷۶,۰۳۱	(۲)
سایر دارایی‌ها	۱۸۸,۸۹۳	۱۸۸,۸۹۳	۴۷۳	۰
جمع دارایی‌های غیرجاری	۶,۵۳۲,۳۱۳	۶,۵۴۲,۳۳۳	۶,۳۳۷,۹۷۴	۰
دارایی‌های جاری				
سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها	۴۸,۰۱۱	۴۳,۹۲۶	۵۱,۴۶۹	۹
موجودی مواد و کالا	۳,۴۸۸,۵۶۳	۳,۵۰۵,۱۶۱	۳,۳۴۱,۹۳۳	۰
دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها	۵,۴۸۱,۶۷۷	۵,۵۷۰,۴۸۰	۵,۰۸۳,۴۰۹	(۲)
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۰	۰	۰	۰
موجودی نقد	۳۰۶,۸۹۸	۳۰۰,۷۳۹	۴۴,۶۸۱	۳
	۹,۳۳۵,۱۴۹	۹,۳۳۰,۳۰۶	۸,۵۳۱,۴۹۳	(۱)
دارایی‌های نگهداری شده برای فروش	۰	۰	۹۸,۰۰۰	۰
جمع دارایی‌های جاری	۹,۳۳۵,۱۴۹	۹,۳۳۰,۳۰۶	۸,۶۱۹,۴۹۳	(۱)
جمع دارایی‌ها	۱۵,۷۵۷,۴۶۳	۱۵,۸۶۲,۶۲۹	۱۴,۹۵۷,۴۶۶	(۱)
حقوق مالکانه و بدهی‌ها				
حقوق مالکانه				
سرمایه	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰	۰	۰
صرف سهام	۰	۰	۰	۰
صرف سهام خزانه	۰	۰	۰	۰
اندوخته قانونی	۳۰۸,۴۶۸	۳۰۸,۴۶۸	۳۰۸,۴۶۸	۰
سایر اندوخته‌ها	۱۹۳	۱۹۳	۱۹۳	۰
مازاد تجدیدارزیابی دارایی‌ها	۰	۰	۰	۰

شرح	دوره منتهی به ۱۳۰۱/۰۹/۳۰		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۰۱/۰۶/۳۱		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۰۰/۰۷/۰۱		درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی شده	
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) انباشته	(۵۵۵,۴۲۶)	(۵۲۶,۸۹۳)	(۵۲۶,۸۹۳)	(۵۲۶,۸۹۳)	(۱,۹۴۵,۸۹۳)	(۱,۹۴۵,۸۹۳)	(۳)
سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع حقوق مالکانه	۸,۶۵۳,۳۳۵	۸,۶۷۱,۷۶۹	۸,۶۷۱,۷۶۹	۸,۶۷۱,۷۶۹	۷,۳۶۳,۷۶۹	۷,۳۶۳,۷۶۹	۰
بدهی‌ها							
بدهی‌های غیرجاری							
پرداختی‌های بلندمدت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تسهیلات مالی بلندمدت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۳۶,۰۹۶	۳۵,۲۹۳	۳۵,۲۹۳	۳۵,۲۹۳	۳۳,۸۵۷	۳۳,۸۵۷	۳
جمع بدهی‌های غیرجاری	۳۶,۰۹۶	۳۵,۲۹۳	۳۵,۲۹۳	۳۵,۲۹۳	۳۳,۸۵۷	۳۳,۸۵۷	۳
بدهی‌های جاری							
پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها	۶,۰۷۲,۶۲۰	۶,۱۲۴,۷۷۴	۶,۱۲۴,۷۷۴	۶,۱۲۴,۷۷۴	۶,۵۲۹,۳۰۹	۶,۵۲۹,۳۰۹	(۱)
مالیات پرداختی	۱۴,۳۴۵	۱۴,۳۴۵	۱۴,۳۴۵	۱۴,۳۴۵	۰	۰	۰
سود سهام پرداختی	۵,۵۷۵	۵,۵۷۵	۵,۵۷۵	۵,۵۷۵	۵,۵۷۵	۵,۵۷۵	۰
تسهیلات مالی	۹۰۷,۵۱۳	۹۳۳,۷۹۵	۹۳۳,۷۹۵	۹۳۳,۷۹۵	۱,۰۹۳,۸۷۸	۱,۰۹۳,۸۷۸	(۲)
ذخایر	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
پیش‌دریافت‌ها	۶۸,۱۷۸	۶۸,۱۷۸	۶۸,۱۷۸	۶۸,۱۷۸	۴۳,۱۷۸	۴۳,۱۷۸	۰
	۷,۰۶۸,۱۳۱	۷,۱۵۵,۵۶۷	۷,۱۵۵,۵۶۷	۷,۱۵۵,۵۶۷	۷,۶۷۱,۸۴۰	۷,۶۷۱,۸۴۰	(۱)
بدهی‌های مرتبط با دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع بدهی‌های جاری	۷,۰۶۸,۱۳۱	۷,۱۵۵,۵۶۷	۷,۱۵۵,۵۶۷	۷,۱۵۵,۵۶۷	۷,۶۷۱,۸۴۰	۷,۶۷۱,۸۴۰	(۱)
جمع بدهی‌ها	۷,۱۰۴,۳۳۷	۷,۱۰۴,۳۳۷	۷,۱۰۴,۳۳۷	۷,۱۰۴,۳۳۷	۷,۶۹۴,۶۹۷	۷,۶۹۴,۶۹۷	(۱)
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها	۱۵,۷۵۷,۴۶۳	۱۵,۸۶۳,۴۶۹	۱۵,۸۶۳,۴۶۹	۱۵,۸۶۳,۴۶۹	۱۴,۹۵۷,۴۶۶	۱۴,۹۵۷,۴۶۶	(۱)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

کلیه میالغ به میلیون ریال است

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	ماراد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
مانده در ۱۳۰۰/۰۷/۰۱	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۳۰۸,۴۶۸	۱۹۳	۰	۰	۵۳,۱۰۸	۰	۹,۳۶۳,۷۶۹
اصلاح اشتباهات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	۰	(۲,۰۰۰,۰۰۰)
تغییر در رویه‌های حسابداری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۰۰/۰۷/۰۱	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۳۰۸,۴۶۸	۱۹۳	۰	۰	(۱,۹۴۵,۸۹۳)	۰	۷,۳۶۳,۷۶۹
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۰۱/۰۶/۳۱											
سود (زیان) خالص گزارش شده در صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۰۱/۰۶/۳۱									۱,۴۰۹,۰۰۰		۱,۴۰۹,۰۰۰
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 ۱۳۰۱/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۴۰۹,۰۰۰	۰	۱,۴۰۹,۰۰۰
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 ۱۳۰۱/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۴۰۹,۰۰۰	۰	۱,۴۰۹,۰۰۰
سود سهام مصوب									۰		۰
افزایش سرمایه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
افزایش سرمایه در جریان		۰	۰			۰					۰
خرید سهام خزانه										۰	۰
فروش سهام خزانه										۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه				۰							۰

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته				۰			۰	۰	۰		۰
تخصیص به اندوخته قانونی					۰				۰		۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها						۰			۰		۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۳۰۸,۴۶۸	۱۹۳	۰	۰	(۵۳۶,۸۹۳)	۰	۸,۶۷۱,۷۶۹
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰											
سود (زیان) خالص در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰									(۱۸,۵۳۳)		(۱۸,۵۳۳)
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات							۰	۰			۰
سود (زیان) جامع در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۱۸,۵۳۳)	۰	(۱۸,۵۳۳)
سود سهام مصوب									۰		۰
افزایش سرمایه	۰		۰				۰		۰		۰
افزایش سرمایه در جریان	۰										۰
خرید سهام خزانه										۰	۰
فروش سهام خزانه											۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه				۰							۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته				۰			۰	۰			۰
تخصیص به اندوخته قانونی					۰				۰		۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها						۰			۰		۰
مانده در ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۳۰۸,۴۶۸	۱۹۳	۰	۰	(۵۵۵,۳۳۶)	۰	۸,۶۵۳,۳۳۵

صورت جریان‌های نقدی

کلنه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:				
نقد حاصل از عملیات	۱۱۵,۷۷۳	۴۲,۹۹۹	(۲۳۵,۵۶۶)	۱۶۹
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	۰	۰	۰	۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۱۱۵,۷۷۳	۴۲,۹۹۹	(۲۳۵,۵۶۶)	۱۶۹
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:				
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۰	۱۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۵۰۱)	(۶,۹۹۳)	(۱۰,۱۵۷)	۹۳
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نامشهود	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود	۰	۰	(۱,۵۰۷)	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰	۰	۹۰۴,۰۷۳	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	۰	۰
پرداخت های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران	(۵۳,۵۱۴)	۰	(۱۹۹,۰۳۱)	--
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	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۱,۵۰۱	۸۴	۹,۱۴۳	۱,۶۸۷

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۵۱,۵۱۲)	(۶,۹۰۹)	۷۰۳,۵۳۰	(۶۴۶)
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی	۶۴,۲۵۹	۳۶,۰۹۰	۳۶۶,۹۶۴	۷۸
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:				
دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه	•	•	•	•
دریافت‌های نقدی حاصل از صرف سهام	•	•	•	•
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه	•	•	•	•
پرداخت‌های نقدی برای خرید سهام خزانه	•	•	•	•
دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات	•	•	۱۶۰,۰۰۰	•
پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۲۳,۵۳۴)	(۵۴,۱۳۶)	(۳۰۰,۴۹۳)	۵۸
پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات	(۳۵,۵۶۶)	•	(۷۰,۳۶۰)	--
دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق مشارکت	•	•	•	•
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق مشارکت	•	•	•	•
پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق مشارکت	•	•	•	•
دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق خرید دین	•	•	•	•
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق خرید دین	•	•	•	•
پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق خرید دین	•	•	•	•
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اقساط اجاره سرمایه‌ای	•	•	•	•
پرداخت‌های نقدی بابت سود اجاره سرمایه‌ای	•	•	•	•
دریافت‌های نقدی بابت سود سهام	•	•	•	•
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی	(۵۸,۱۰۰)	(۵۴,۱۳۶)	(۱۱۰,۸۵۳)	(۷)
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۶,۱۵۹	(۱۸,۰۳۶)	۱۵۶,۱۱۱	--
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۳۰۰,۷۳۹	۴۴,۶۸۱	۴۴,۶۸۱	۳۴۹
تأثیر تغییرات نرخ ارز	•	•	(۵۳)	•
مانده موجودی نقد در پایان سال	۳۰۶,۸۹۸	۲۶,۶۴۵	۳۰۰,۷۳۹	۶۷۶
معاملات غیرنقدی	۷,۲۵۳	•	۳۹۸,۶۳۳	
دلائل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰				
دلائل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰				
دلائل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱				
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.				

درآمد فروش و موجودی املاک و پروژه های در جریان

مبالغ به میلیون ریال

[illegible]

نام پروژه	محل پروژه	کاربري	متراز قابل فروش (سهام شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاريخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	متراز واگذار شده تا ابتدای سال مالی	متراز واگذار شده	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	برآورد دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
برج بین المللی تهران	تهران	پارکینگ رستوران سالن اجتماعات	۱۳۳,۱۸۵	۱۳۷۶/۰۶/۳۱	۱۳۸۷/۰۶/۳۱	۳,۹۳۴,۸۷۳	۰	۱۰۰	۱۳۱,۹۰۹	۱۳۴	۰	۶۱,۴۰۰	۰	۱۸۹,۰۵۰
برجهای رویای کیش	جزیره کیش	مسکونی	۹۶۳	۱۳۸۹/۰۷/۰۱	۱۳۹۴/۰۲/۳۱	۰	۰	۱۰۰	۹۶۳	۰	۰	۰	۰	۰
سایر اقلام		مسکونی تجاری	۴۳۹	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۰	۰	۱۰۰	۲۵۹	۹	۰	۱,۲۰۰	۳,۶۹۴	۱۰۹,۰۰۰
واحدهای شهرک رشدیه تبریز	تبریز - شهرک رشدیه	مسکونی	۴,۸۶۶	۱۳۹۸/۱۱/۰۱	۱۳۹۸/۱۱/۰۱	۰	۰	۱۰۰	۴,۳۵۸	۰	۰	۰	۰	۳۷۸,۱۰۰
ملک عباس آباد	مازندران	زمین	۴۵۰			۰	۰	۰	۴۵۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع						۶,۹۶۱,۶۳۸	۱,۳۶۱,۸۰۰				(۱۶,۳۵۷)	۸۴,۷۹۰	۰	۶,۳۶۰,۱۵۰

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	با عنایت به تغییرات قابل توجه عوامل اقتصادی وتغییرات 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 تاثیرات عوامل مذکور انعکاس می یابد. ضمنا توضیح اینکه اختلاف ۳۰۰ میلیون ریال جمع درآمد فروش در جدول فوق با صورت سود و زیان مربوط به کسری متراز در برج یاس می باشد که در جدول فوق به شکل خالص گزارش شده (سطر سایر اقلام) و در صورت سود و زیان در سرفصل سایر هزینه ها گزارش شده است.
---------------------------------	---

وضعیت کارکنان

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	برآورد ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
تعداد پرسنل عملیاتی شرکت	۶۸	۶۸	۶۸
تعداد پرسنل غیر عملیاتی شرکت	۱	۱	۱

وضعیت ارزی

شرح	نوع ارز	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
		مبلغ ارزی	مبلغ ارزی
		مبلغ ریالی	مبلغ ریالی

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

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	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 غیرقطعی 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	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
درآمد حاصل از فروش سهام	۰	۰
درآمد نقل و انتقال دریافتی و خسارت دیرکرد از خریداران	۵۱,۴۸۲	۰
کسری و اضافه متراز	۰	۰
سایر	۰	۷,۶۰۶
جمع	۵۱,۴۸۲	۷,۶۰۶

سایر هزینه های عملیاتی

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
کسری و اضافه متراز	۱,۰۶۷	۳۰۰
درآمد حاصل از فروش سهام	۰	۰
سایر	۰	۰
هزینه جرام تاخیر در پرداخت یا تحویل	۳۶,۵۰۰	۰
جمع	۳۷,۵۶۷	۳۰۰

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)				مبلغ هزینه مالی طی دوره	سایر توضیحات
			ریالی	ارزی				
				نوع ارز	مبلغ ارزی	معادل ریالی تسهیلات ارزی		
تسهیلات دریافتی از بانکها	۲۱	۵۸,۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	بانک 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	۸۶۴,۶۹۵	۹۰۷,۵۱۳	۰	۰	۹۰۷,۵۱۳	۳۵,۵۶۶	بانک انصار
تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره		۰			۰	۹۰۷,۵۱۳	۳۵,۵۶۶	
جمع		۹۳۳,۷۹۵	۹۰۷,۵۱۳				۰	
انتقال به دارایی								
هزینه مالی دوره								
۳۵,۵۶۶								

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

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	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)

طرح های عمده در دست اجرا	هزینه های برآوردی ریالی طرح - میلیون ریال	هزینه های برآوردی ریالی طرح - میلیون ریال	نوع ارز	هزینه های انجام شده تا تاریخ	هزینه های برآوردی تکمیل طرح- میلیون ریال	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت	توضیحات
«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم‌قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی 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 ۱۴۰۱/۰۶/۳۱				دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰				تشریح آخرین وضعیت و برنامه های آتی شرکت در شرکت سرمایه پذیر
	درصد مالکیت	بهای تمام شده	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	درصد مالکیت	بهای تمام شده	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال		
شرکت آ س پ	۳۹.۷	۴۷۵,۶۹۹	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۴,۰۷۵	۳۹.۷	۴۷۵,۶۹۹		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان	۹۹.۹۹	۶۳,۷۸۸	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۰	۹۹.۹۹	۶۳,۷۸۸		در حال انحلال (شرکت در حال تصفیه)	
مهندسی و ساخت پارس سازه	۹۹.۹۹	۳۹۴,۰۴۷	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۰	۹۹.۹۹	۳۹۴,۰۴۷		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
سرپناه فارس	۹۷.۹۵	۳۹,۳۸۵	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۰	۹۷.۹۵	۳۹,۳۸۵		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
پیمان غدیر	۹۹.۹۹	۹,۹۹۹	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۷,۹۹۹	۹۹.۹۹	۹,۹۹۹		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
تینسا کیش	۹۹.۹۹	۷۲۱,۹۳۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۵۸,۶۷۰	۹۹.۹۹	۷۲۱,۹۳۰		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
افق سازه پایا	۹۸	۹۸,۰۰۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۰	۹۸	۹۸,۰۰۰		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
شرکت خانه سازی باغمیشه	۱۰.۲۲	۱۳۵,۳۰۴	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۳۶,۹۹۱	۱۰.۲۲	۱۳۵,۳۰۴		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
طرح و توسعه آریا عمران پارس	۳۲	۳,۸۷۴,۹۲۵	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۴۴۴,۳۳۳	۳۲	۳,۸۷۴,۹۲۵		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
بانک پاسارگاد	۰	۳,۸۵۵	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۸۸۶	۰	۳,۸۵۵		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر	۰	۷,۰۶۳	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۵,۱۸۷	۰	۷,۰۶۳		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
ساختمانی آذربایجان	۰	۳۸۸	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۳۳	۰	۳۸۸		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
شرکت عمران قشم	۳۵	۵,۰۵۰	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۳۱۹	۳۵	۵,۰۵۰		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
شرکت سرمایه گذاری پارس آریان	۰	۳,۴۸۷	۱۴۰۱/۱۰/۱۸	۵۰۷	۰	۳,۴۸۷		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
شرکت پدید آوران اطلس پارس	۳۲	۳,۹۲۸	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۰	۳۲	۳,۹۲۸		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
خدمات بیمه ای سپهر ایرانیان	۱۰	۵۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۳,۶۰۰	۱۰	۵۰		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	
شرکت توسعه سرمایه و صنعت غدیر	۰	۴۷۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۵۶۴	۰	۴۷۰		حفظ سرمایه گذاری و اعمال برنامه های بالادستی از شرکت سرمایه گذاری غدیر	

سایر درآمدهای غیر عملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
سود سپرده بانکی	۹,۱۲۲	۱,۵۰۱

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
سود و زیان تسعیر ارز	۰	۰
خسارت دیرکرد از خریداران	۰	۰
سایر	۱۰	۰
جمع	۹,۱۵۲	۱,۵۰۱

سایر هزینه های غیر عملیاتی- اقلام منفرقه

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
سود و زیان تسعیر	۵۳	۰
خسارت و دیر کرد	۰	۰
زیان تسعیر تعهدات ارزی	۰	۰
جمع	۵۳	۰

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 درخصوص درصد تقسیم سود سال مالی جاری
(۵۳۶,۸۹۲)	۰	۱,۴۰۹,۰۰۰	۰	۰

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	تسویه باقی تسهیلات بانکی .
---------------------------------	----------------------------

سایر توضیحات با اهمیت

«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»
--



شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰





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

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

گزارش تفسیری مدیریت

سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

تاریخ:
شماره:
پیوست:

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

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

گزارش تفسیری مدیریت شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۵ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

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

عضو هیأت مدیره
(غیر موظف)

محسن احمد خان بیگی

شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)

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



WWW. ICD. CO. IR

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

آدرس: تهران، خیابان احمد قصیر، خیابان بخارست هشتم، پلاک ۱۱
کدپستی: ۱۵۱۴۷۳۷۴۱۱ تلفن: ۸۷۱۲۳۰۰ نامبر: ۸۸۵۰۵۳۵۰



مقدمه

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

الف) ماهیت کسب و کار،

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

پ) مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط،

ت) نتایج عملیات و چشم‌اندازها، و

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



ماهیت کسب و کار

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان در یک نگاه:

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان در تاریخ هشتم بهمن سال ۱۳۶۴ به نام شرکت سرمایه گذاری ساختمان (سهامی خاص) در تبریز به ثبت رسید. در پی مصوبات مجامع عمومی فوق العاده از سال‌های ۱۳۷۷ الی ۱۳۸۳ محل قانونی شرکت از تبریز به تهران منتقل و همچنین شخصیت حقوقی این شرکت به سهامی عام و نام شرکت به «شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)» تغییر یافت. شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان در سال ۱۳۸۳ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) دارای بیش از ۳ دهه سابقه در صنعت ساختمان کشور می باشد.

این شرکت به عنوان هلدینگ تخصصی بخش ساختمان و مسکن شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)، فعالیت‌های متنوعی به صورت مستقیم و یا از طریق شرکت‌های تابعه و وابسته خود از جمله شرکت‌های آ.س.پ (سهامی عام)، و شهرسازی و خانه‌سازی باغ‌میشه (سهامی عام) به صورت توسعه دهنده کلان در صنعت ساختمان با اولویت توسعه زمین انجام می‌دهد. شرکت فلسفه وجودی خود را تأمین ساختمان‌های ایمن، کارا، بادوام و زیبا برای مشتریان خود دانسته و مأموریت خود را در پنج حوزه محصول، مشتری، بازار (تمرکز جغرافیایی)، ذی نفعان و حوزه شایستگی‌های محوری و مزیت‌های رقابتی ترسیم نموده است. شرکت پس از شناسایی فرصت‌های سرمایه گذاری اقدام به ارزیابی فنی و اقتصادی آنها نموده و در صورت توجیه پذیر بودن سرمایه گذاری، پروژه‌هایی را تعریف و اقدام به ساخت و فروش آنها از طریق شرکت‌های زیر مجموعه خود می نماید.

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 سرمایه گذاری، 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 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 واسطه ی 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 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 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 ۹۹ و همچنین مهلت استفاده از حق تقدم های استفاده نشده در حراج عمومی نیز در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۳ به پایان رسید. ضمناً نتایج حاصل از فروش حق تقدم های استفاده نشده در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۳ در سامانه کدال افشاء گردید و نهایتاً در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۱ افزایش سرمایه شرکت در مرجع ثبت شرکت ها ثبت گردید.



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

قوانین و مقررات و سایر عوامل درون و برون سازمانی:

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

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

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

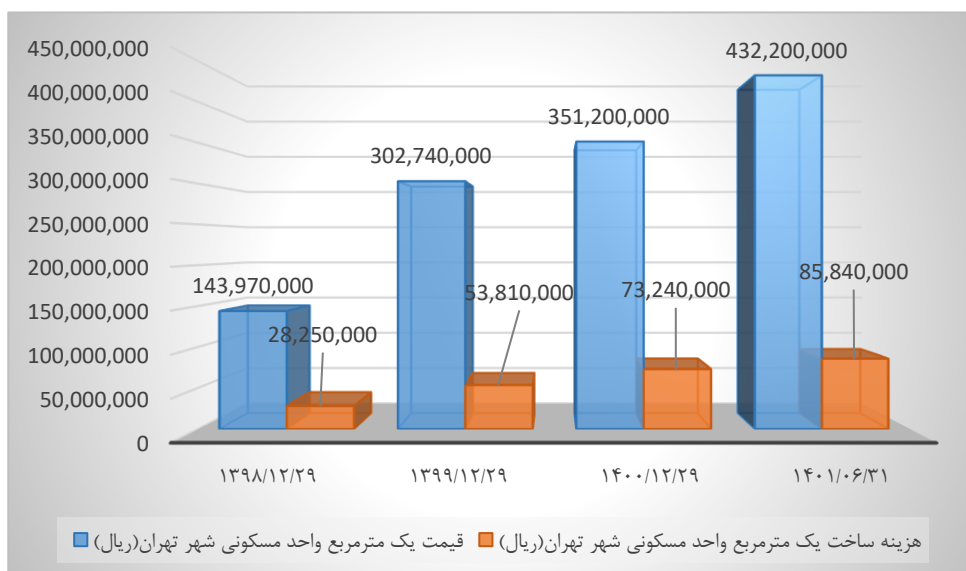
مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویتهای درجه اول دولت ها و سیاست گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخش های اقتصادی به عنوان یکی از بخش های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه ساز رشد تولید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

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



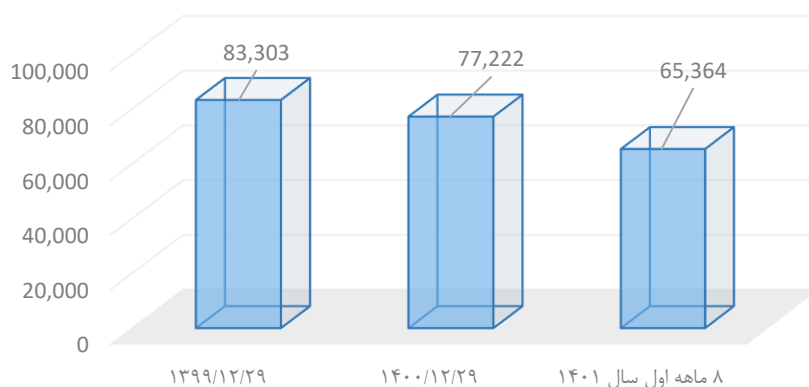
محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

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



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

حجم معاملات مسکن در تهران (واحد)



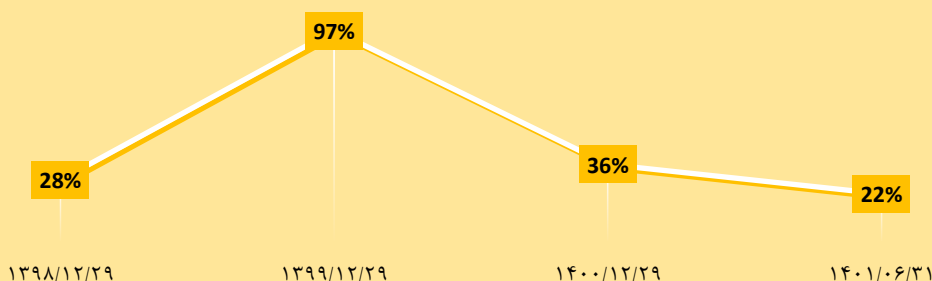


محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

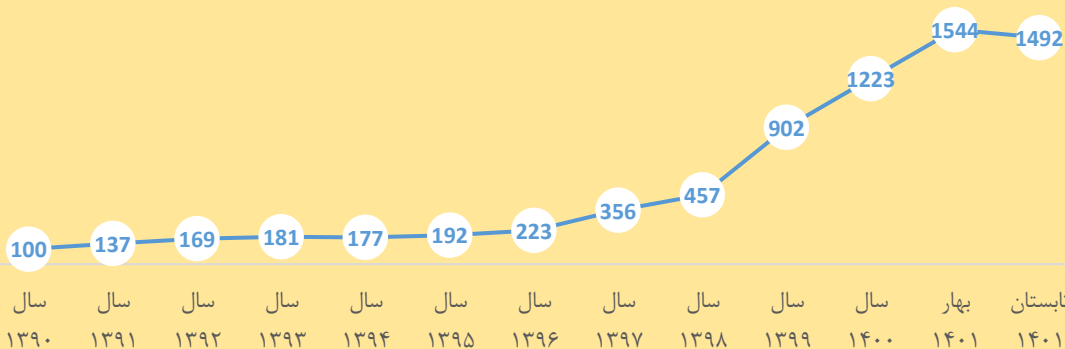
بررسی تغییرات شاخص قیمت نهاده های ساختمانی مسکونی

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

درصد تغییرات شاخص قیمت نهاده های ساختمان های مسکونی شهر تهران



شاخص قیمت نهاده های ساختمان های مسکونی شهر تهران

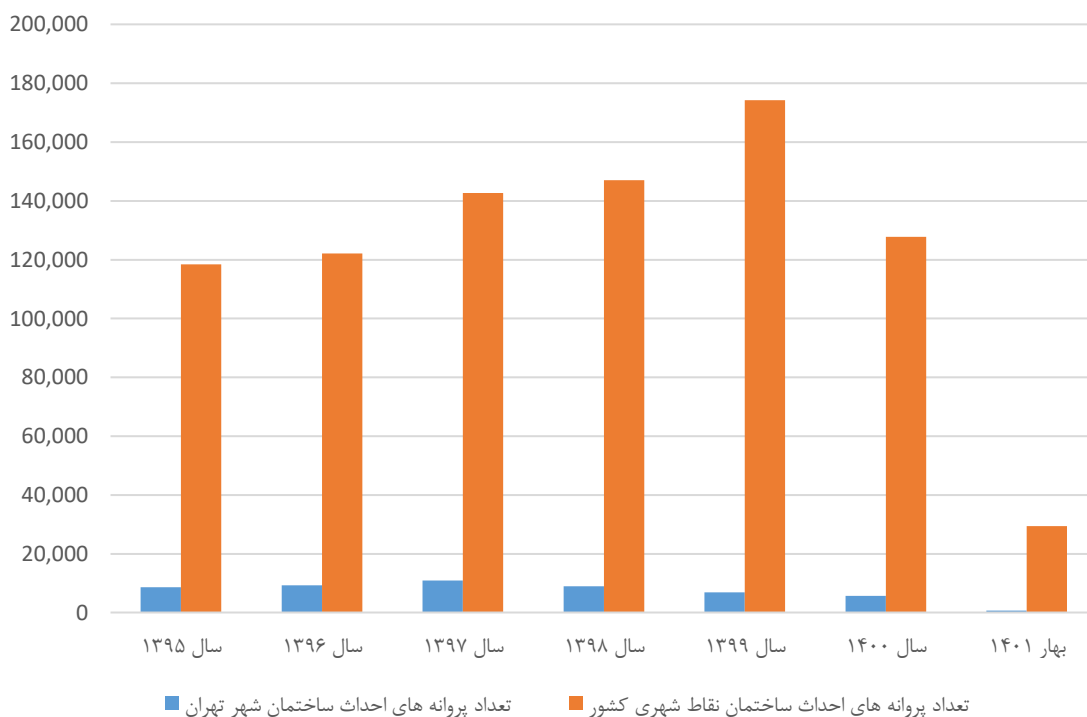




محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

بررسی تعداد پروانه های صادر شده

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



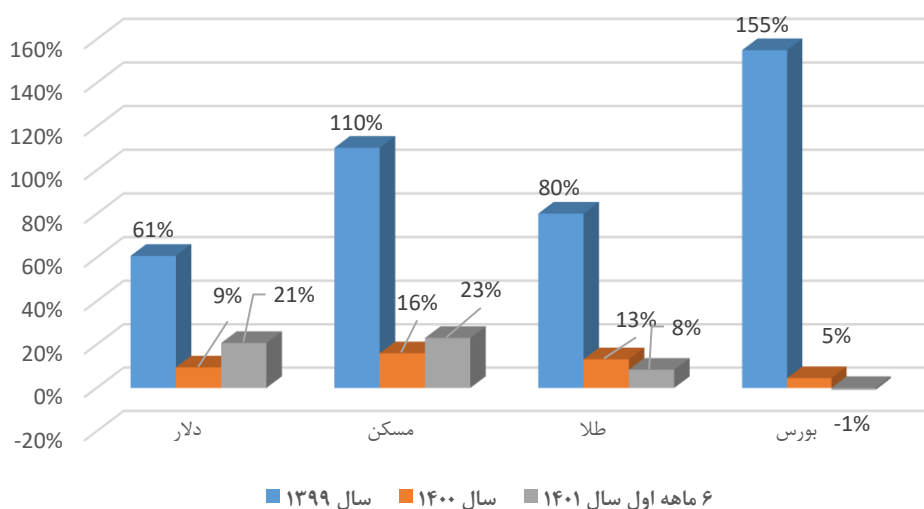


محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر محیط

بررسی بازارهای مالی

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

مقایسه بازدهی بازارهای مالی





پیش بینی آینده بازار ساختمان

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

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



پیش بینی آینده بازار ساختمان

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

سال ۱۳۹۹

سال ۱۴۰۰

سال ۱۴۰۱

رشد ۱۱۰ درصدی قیمت مسکن



رکود تورمی شدید از پاییز تا کنون



افزایش چشمگیر قیمت در نهاده های مصرفی ساختمان



افزایش قیمت ساخت و رکود شدید در معاملات

افزایش حجم معاملات و قیمت در نیمه اول سال و رکود در معاملات از شهریور ماه



راہبرد های مدیریت

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

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



جایگاه شرکت در میان شرکت‌های بورسی صنعت ساختمان

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



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



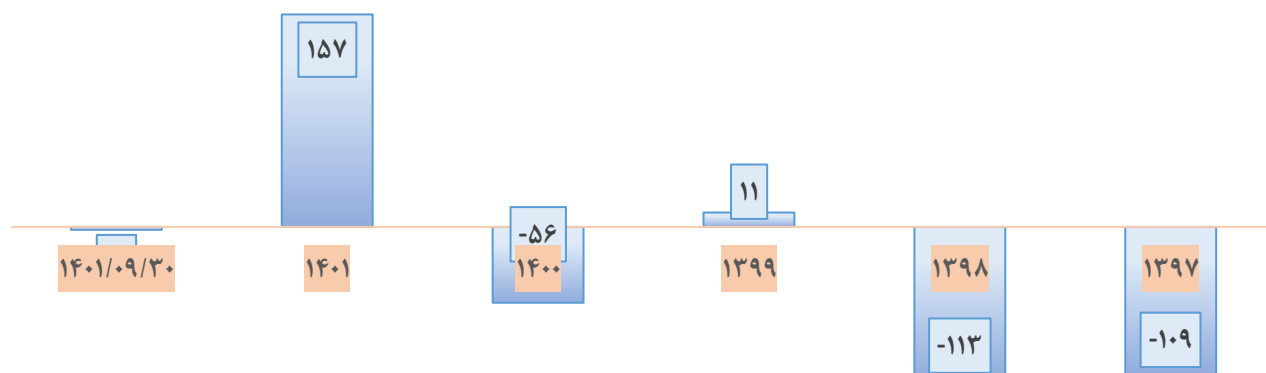
اطلاعات سهامداران شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان:

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	
		تعداد	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)	۲,۴۷۶,۷۸۵,۱۶۶	۲۷.۵۲٪
۲	شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)	۱,۳۷۰,۴۷۵,۵۴۴	۱۵.۲۳٪
۳	شرکت صنعتی وبازرگانی غدیر (سهامی خاص)	۱,۱۲۲,۴۵۸,۰۲۵	۱۲.۴۷٪
۴	شرکت بیمه ی کوثر (سهامی عام)	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲.۰۰٪
۵	شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر (سهامی خاص)	۳,۰۰۰	۰.۰۰٪
۶	شرکت دریابان جنوب ایران کیش (سهامی خاص)	۱۵,۲۲۵	۰.۰۰٪
۷	سایر	۳,۸۵۰,۲۶۳,۰۴۰	۴۲.۷۸٪
	جمع	۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰.۰۰

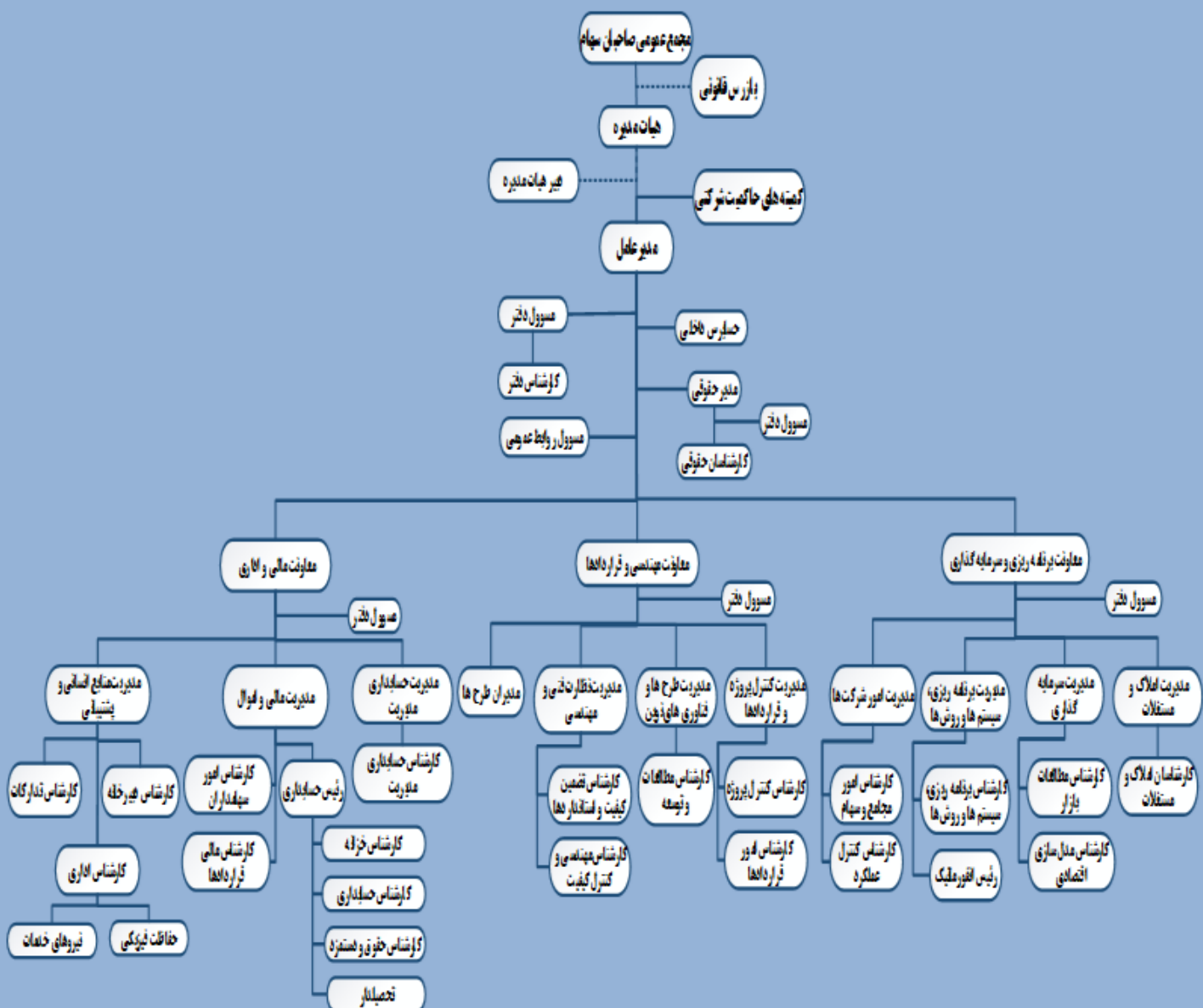
سود هر سهم – EPS

سال	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
درآمد عملیاتی	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵	۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۹۹۹,۷۵۴	۸۵,۰۹۰
سود (زیان) خالص	(۵۴۰,۸۹۰)	(۶۸۰,۰۹۹)	۶۳,۴۱۶	(۴۵۰,۷۹۱)	۱,۴۰۹,۰۰۰	(۱۸,۵۳۴)
تعداد سهام عادی میلیون عدد	۴,۹۵۶	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۸,۰۹۰	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰
سود هر سهم	(۱۰۹)	(۱۱۳)	۱۱	(۵۶)	۱۵۷	(۲)

سود هر سهم



ساختار واحد تجاری:





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

در سال مورد گزارش اقدامات بسیار مهمی در جهت ساماندهی و فراهم نمودن مقدمات چابک سازی و بهبود وضعیت اعتباری شرکت انجام گرفته است. با مساعدت سهامدار عمده در جهت تسویه بدهی های بانکی، ساختار مالی شرکت در سال گذشته بهبود یافته و در سال پیش رو نیز اصلاح بیشتری خواهد یافت. با توجه به نامشخص بودن تأثیرات نوسانات ارز بر قیمت تمام شده، بدیهی است 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 واحد های بالای ۵۰ درصد در پروژه های دیگر ملاک عمل خواهد بود. شرکت بین المللی توسعه ساختمان درصدد است پروژه های با پیشرفت فیزیکی بالا و یا پروژه هایی را که به خریداران در سال های گذشته فروخته شده است، هرچه سریعتر تکمیل و به خریداران تحویل نماید.



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

ماموریت:

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

چشم انداز:

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

❖ افزایش سطح سودآوری و ارتقا پایدار حقوق صاحبان سهام

❖ ساماندهی پروژه ها و بهبود شرایط موجود

❖ افزایش توان مالی و ارتقا بهره وری سرمایه

❖ به کارگیری فناوری های نو در صنعت ساختمان

❖ صدور خدمات فنی و مهندسی به بازارهای هدف



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

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

بهینه سازی سبد دارایی ها و پروژه های فعلی هلدینگ

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

طراحی کسب و کارهای نوین پر بازده

- بهره برداری از املاک و مستغلات درون و خارج از گروه
- بهره برداری از تکنولوژی های نوین
- صدور خدمات فنی و مهندسی با تمرکز بر طرح های توسعه ای در خارج از 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

اطلاعاتی در خصوص مسئولیت های اجتماعی و زیست محیطی:

وضعیت مصرف انرژی و کارکنان:

- استفاده از تکنولوژی به روز در صنعت ساختمان جهت بهینه کردن مصرف حامل های انرژی شامل آب ، برق و گاز
- "احداث شهرک مسکونی در شهریار به عنوان مسکن مهر با بیش از ۲۰۰۰ واحد مسکونی در قالب ۱۰۰ بلوک ۶ طبقه ۲۰ واحدی، از جمله اقدامات هلدینگ بین المللی توسعه ساختمان در راستای بهبود معیشت متقاضیان مسکن مهر و ایجاد ساختمان های ایمن و در عین حال ارزان قیمت برای حمایت از هموطنان خود بوده است که 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 توسعه تأسیسات و زیرساخت های لازم در این منطقه کرده و شرایط مناسبی را برای ساکنان فراهم نموده است."



کمیته ها و کمیسیون های تخصصی:

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

اعضای کمیته های هیأت مدیره	کمیته حسابرسی	کمیته انتصابات	کمیته ریسک	کمیسیون معاملات	کمیسیون فروش
میرحمید نسل پاک	*	*			
علی امام		*			*
علی ساری		*			
محسن احمد خان بیگی		*	*		
ابوالحسن نجاتی		*	*	*	*
حسن حاجیان	*				
رضا نظری	*				
مسعود گودرزی	*				
علی فراهانی	*				
سید حسن محسنی صالحی منفرد			*	*	*
علیرضا شکرایی				*	*
حسین قانندی حیدری					*
مسعود جعفری					*
تعداد جلسات برگزار شده طی دوره مورد گزارش	۶	♦	♦	♦	۴

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

**عملکرد زیست محیطی:**

پروژه مگاپارس که توسط شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس (سهامی خاص) که از شرکت های وابسته به هلدینگ می باشد در حال اجراست، موفق به کسب جایزه بنیاد جهانی انرژی در سال ۱۳۹۴ شده است. این جایزه به لحاظ اعتبار سنجی مشهور به جایزه نوبل طبیعت بوده و در این چالش، پروژه ها از سرتاسر خاورمیانه در پنج حوزه مختلف شامل (آب، آتش، خاک، هوا و جوانان) با یکدیگر به رقابت می پردازند. این جایزه با وجود حضور بیش از ۲۰۰۰ پروژه که در بانک اطلاعاتی این بنیاد به ثبت رسیده است، در تاریخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۹ توسط هیئت داوران در سطح خاورمیانه تنها به پروژه مگاپارس تعلق گرفت.

پروژه ها، طرح ها و برنامه های توسعه:

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

امتیاز شفافیت اطلاعاتی شرکت و راهکار بهبود آن:

وضعیت رتبه بندی شرکت از لحاظ نقد شوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ براساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر بوده است:

ردیف	شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰
۱	تعداد روز های منفی در ۳ ماه گذشته	۲۵
۲	میانگین حجم معاملات در ۳ ماه گذشته	۱۵,۲۳۱,۳۹۷
۳	تعداد روز های معاملاتی	۶۲
۴	میانگین تعداد معاملات در ۳ ماه گذشته	۵۵۷
۵	میانگین ارزش بازار در ۳ ماه گذشته (میلیون ریال)	۱۹,۱۹۸,۱۶۱
۶	میزان رشد قیمت در ۳ ماه گذشته (درصد)	۲۰٪



مهمترین منابع، ریسکها و روابط:

استقرار نظام جامع ارزیابی و مدیریت ریسک

یکی از مهم‌ترین فعالیت‌های شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در سال اخیر، استقرار نظام جامع ارزیابی و مدیریت ریسک در شرکت بوده است. بدین منظور فرآیند شناسایی، ارزیابی، اولویت بندی، پاسخ‌دهی و پایش و کنترل ریسک‌ها در شرکت در چهار مرحله انجام می‌شود: در گام اول ریسک‌های شرکت در ۲۲ موضوع اصلی شناسایی و در ۴ طبقه ریسک‌های خارجی، داخلی، عملیاتی و مالی دسته‌بندی شدند، بر اساس آن ۴ ریسک اصلی، نقدینگی و تامین منابع، رقابت، حقوقی و ترکیب پرتفوی به عنوان اهم ریسک‌های شرکت در اولویت قرار گرفتند.

ریسک نقدینگی و ریسک تامین منابع:

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

ریسک رقابت:

افزایش تعداد شرکت‌های رقیب در حوزه ساختمان‌های بلند مرتبه و انبوه‌سازی و حضور هلدینگ‌های ساختمانی بانک‌ها با منابع مالی در دسترس و حاشیه سود پایین صنعت به تبع افزایش عرضه به عنوان ریسک رقابتی شناسایی شده است. راهکار در نظر گرفته شده در خصوص این ریسک تمرکز بر پروژه‌های ساخت خاص و شاخص و پروژه‌های پیمانکاری می‌باشد.

ریسک حقوقی:

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



ریسک ترکیب پرتفوی:

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



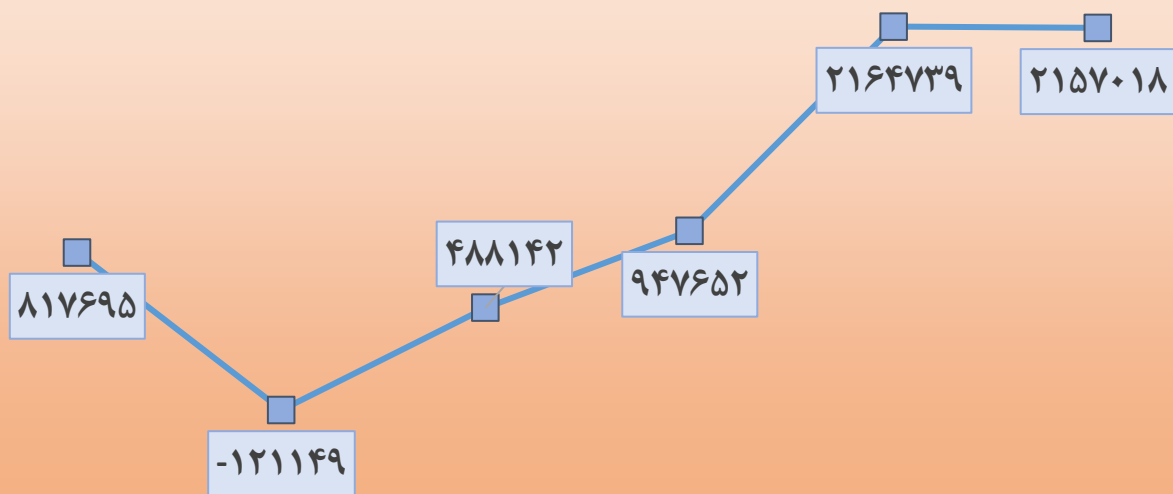
وضعیت سرمایه در گردش شرکت:

با بکارگیری سیاست های گوناگون در ارتباط با مدیریت سرمایه در گردش می توان میزان نقدینگی شرکت را تحت تاثیر قرار داد. این راهبردها می تواند بر میزان خطر و بازده آن ها اثر گذار باشد. بین سیاست سرمایه در گردش و ریسک شرکت رابطه مثبت و معنی دار وجود دارد. مدیریت شرکت بر این باور است که بین اندازه شرکت و ریسک، یک رابطه مثبت و معنی دار وجود دارد. سرمایه در گردش شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ بشرح ذیل می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع دارایی های جاری	جمع بدهی ها جاری	سرمایه در گردش
۹,۲۲۵,۱۴۹	۷,۰۶۸,۱۳۱	۲,۱۵۷,۰۱۸

روند ۵ ساله سرمایه در گردش



۱۳۹۷

۱۳۹۸

۱۳۹۹

۱۴۰۰

۱۴۰۱

۱۴۰۱/۰۹/۳۰



تجزیه و تحلیل کفایت ساختار سرمایه:

شرح	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
دارایی‌ها	۱۵,۷۵۷,۴۶۲	۱۵,۸۶۲,۶۲۹
حقوق مالکانه	۸,۶۵۳,۲۳۶	۸,۶۷۱,۷۶۹
نسبت مالکانه (درصد)	۵۴.۹۲٪	۵۴.۶۷٪

نقدینگی و جریانهای نقدی

ردیف	شرح	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱	نقد حاصل از عملیات	۱۱۵,۷۷۳	(۴۳۵,۵۶۶)
۲	مالیات بر درآمد پرداختی	۰	۰
۳	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۵۱,۵۱۴)	۷۰۲,۵۳۰
۴	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی	(۵۸,۱۰۰)	(۱۱۰,۸۵۳)
۵	خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	۶,۱۵۹	۱۵۶,۱۱۱



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 ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	آمار پرسنل در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	آمار پرسنل در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۶۹	۶۹	۵۳

به تفکیک تحصیلات:

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



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

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	فروش سرمایه‌گذاری	فروش واحدهای ساختمانی (انباری)	خرید خدمات	قرض الحسنه پرداختی	قرض الحسنه دریافتی	درآمد اجاره
شرکت نهایی	شرکت سرمایه‌گذاری غدیر	سهامدار و عضو هیئت مدیره	✓						
شرکت های فرعی	سربناه فارس	شرکت فرعی و عضو هیات مدیره	✓						
	آ.س.پ	شرکت فرعی و عضو مشترک هیات مدیره	✓						
	تپسا کیش	شرکت فرعی و عضو هیات مدیره	✓						
	شرکت افق سازه پایا	شرکت فرعی و عضو هیات مدیره	✓						
	مشاور پیمان غدیر	شرکت فرعی و عضو هیات مدیره	✓						
شرکت های وابسته	طرح و توسعه آریا عمران پارس	شرکت وابسته و عضو هیات مدیره	✓	۱.۵۵۵					
شرکت های هم گروه	شرکت سرمایه‌گذاری اعتضاد غدیر	عضو هیات مدیره	✓						
	شرکت سرمایه‌گذاری زرین پرشیا	عضو هیات مدیره	✓						
جمع									

نتایج احتمالی دعاوی حقوقی و اثرات ناشی از آن :

پرونده‌های حقوقی شرکت شامل ۴۵ پرونده در حال رسیدگی است.

نتایج عملیات و چشم اندازها:

وضعیت مالی و نتایج عملیات:

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

شرح	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
دارایی‌های جاری	۹,۲۲۵,۱۴۹	۹,۳۲۰,۳۰۶
دارایی‌های غیر جاری	۶,۵۳۲,۳۱۳	۶,۵۴۲,۳۲۳
جمع دارایی‌ها	۱۵,۷۵۷,۴۶۲	۱۵,۸۶۲,۶۲۹
بدهی‌های جاری	۷,۰۶۸,۱۳۱	۷,۱۵۵,۵۶۷
بدهی‌های غیر جاری	۳۶,۰۹۶	۳۵,۲۹۳
حقوق مالکانه	۸,۶۵۳,۲۳۵	۸,۶۷۱,۷۶۹
جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۱۵,۷۵۷,۴۶۲	۱۵,۸۶۲,۶۲۹



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

شرح	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد تغییرات نسبت به دوره مشابه سال قبل
درآمدهای عملیاتی	۸۵,۰۹۰	۲۰۲,۵۴۷	۱,۹۹۹,۷۵۴	(۵۸٪)
بهای تمام شده	(۱۶,۳۵۷)	(۸۰۵)	(۱۳۸,۲۳۷)	۱۹۳۲٪
سود (زیان) ناخالص	۶۸,۷۳۳	۲۰۱,۷۴۲	۱,۸۶۱,۵۱۷	(۶۶٪)
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۶۰,۵۰۸)	(۵۲,۸۹۵)	(۳۷۲,۸۳۰)	۱۴٪
سایر درآمدها	۷,۶۰۶	۱۴۷	۵۱,۴۸۲	۵۰۷۴٪
سایر هزینه‌ها	(۳۰۰)	۰	(۳۷,۵۶۷)	—
سود عملیاتی	۱۵,۵۳۱	۱۴۸,۹۹۴	۱,۵۰۲,۶۰۲	(۹۰٪)
هزینه‌های مالی	(۳۵,۵۶۶)	(۵۹,۷۹۷)	(۹۰,۹۷۶)	(۴۱٪)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۱,۵۰۱	۱۱,۵۶۴	۹,۰۹۹	(۸۷٪)
مالیات درآمد	۰	۰	(۱۱,۷۲۵)	—
سود (زیان) خالص	(۱۸,۵۳۴)	۱۰۰,۷۶۱	۱,۴۰۹,۰۰۰	(۱۱۸٪)
سود (زیان) هر سهم	(۲)	۱۱	۱۵۷	(۱۲۱٪)



در خصوص پروژه های شرکت:

مجتمع تجاری، فرهنگی و تفریحی سعدی شیراز



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

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

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



در خصوص پروژه های شرکت:

مجتمع تجاری نارنجستان (فاز یک)



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

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

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



اهم فعالیت های شرکت طی سال مالی ۱۴۰۰-۱۴۰۱

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در راستای رسیدن به اهداف مد نظر و شرایط اقتصادی کشور و همچنین در جهت حل و فصل مسائل پیش روی خود در شرکت اصلی و شرکت های زیرمجموعه، اقداماتی را در سال مالی ۱۴۰۰-۱۴۰۱ به انجام رسانده که به شرح زیر می باشد:

- ✓ تسویه تسهیلات بانک صادرات و آزاد سازی بخش عمده ای از اسناد واحدهای برج بین الملل تهران
- ✓ تعیین تکلیف بخش های باقیمانده مجتمع سعدی شیراز (تجهیز فودکورت، برگزاری مزایده و تعیین بهره بردار برای بخش فود کورت و کافی شاپ، برگزاری مزایده برای اجاره طبقه ششم و عقد قرارداد با برنده مزایده)
- ✓ تعیین تکلیف بخش عمده ای از موضوعات پروژه متوقف نارنجستان با شریک پروژه
- ✓ تشکیل تیم حقوقی-ثبتي ویژه برای پروژه شمع ساحل به منظور تسريع پيگيري موضوعات پروژه مذکور
- ✓ تسريع عمليات اجرايي پروژه برج های مسكوني رويای کيش (در حال حاضر برج های ۱، ۴ و ۵ آماده تحویل می باشند).
- ✓ انتخاب پیمانکار برای بلوک های A و B مجتمع مسكوني دیدار و آغاز عمليات اجرايي
- ✓ موفقیت شرکت تيساکيش در محاکم قضايی برای احقاق حقوق شرکت در پرونده بانک سرمايه
- ✓ انجام اقدامات لازم در خصوص راه اندازی مجدد پروژه افق سيناى مشهد از جمله خاتمه پيمان و تسويه حساب با شرکت بنیان بتن، پیمانکار سنواتی پروژه افق سينا و تحویل گرفتن کارگاه پروژه و انعقاد قرارداد با شرکت
- ✓ آ س پ به منظور پیشبرد پروژه مذکور
- ✓ چابک سازی ساختار هلدینگ با کوچک سازی شرکت های زیرمجموعه از قبیل شرکت سرپناه فارس
- ✓ حل و فصل مسائل پروژه اسپارو در خصوص پیمانکاران
- ✓ تأمین منابع مالی مورد نیاز و پیگیری اخذ پایانکار پروژه های عرفان و بعثت و N1 سعادت آباد
- ✓ پیگیری وصول مطالبات و حل و فصل تعدادی از پرونده های حقوقی
- ✓ پیشبرد پروژه ها از طریق تهاتر املاک
- ✓ مذاکره با شرکای تجاری جهت تسريع در روند تأمین مالی و فعالیت و پیشرفت پروژه ها
- ✓ برقراری نظارت 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



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

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



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

نسبت های مالی:

اندازه گیری مستقیم نقدینگی : نسبت جاری

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
دارایی های جاری	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴	۸,۶۱۹,۴۹۲	۹,۳۲۰,۳۰۶	۹,۲۲۵,۱۴۹
بدهی های جاری	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۲۶۲,۳۹۴	۷,۵۲۱,۱۳۲	۷,۶۷۱,۸۴۰	۷,۱۵۵,۵۶۷	۷,۰۶۸,۱۳۱
نسبت جاری :	۱.۰۹	۰.۹۹	۱.۰۶	۱.۱۲	۱.۳۰	۱.۳۱

روند نسبت جاری



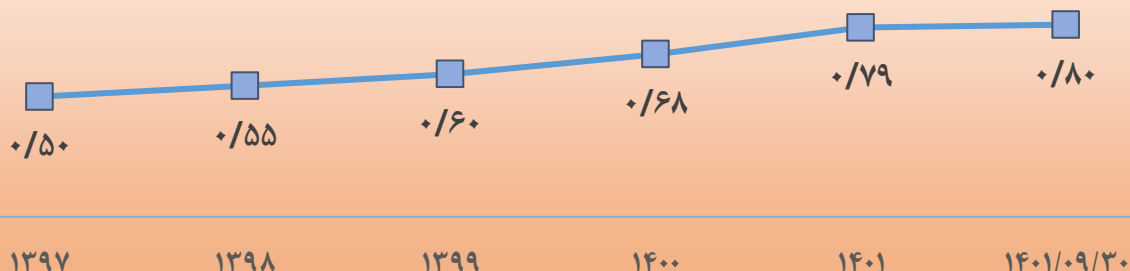
اندازه گیری مستقیم نقدینگی : نسبت سریع (آنی)

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
دارایی های جاری	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴	۸,۶۱۹,۴۹۲	۹,۳۲۰,۳۰۶	۹,۲۲۵,۱۴۹
(موجودیها+پیش پرداخت ها)	۵,۱۲۷,۲۶۵	۴,۵۱۰,۷۲۴	۳,۵۱۱,۵۰۱	۳,۳۹۳,۴۰۲	۳,۶۴۷,۰۸۷	۳,۵۳۶,۵۷۴
دارائی های جاری بدون موجودی کالا و پیش پرداخت ها	۴,۳۷۰,۸۰۰	۵,۶۳۰,۵۲۱	۴,۴۹۷,۷۷۳	۵,۲۲۶,۰۹۰	۵,۶۷۳,۲۱۹	۵,۶۸۸,۵۷۵
بدهی های جاری	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۲۶۲,۳۹۴	۷,۵۲۱,۱۳۲	۷,۶۷۱,۸۴۰	۷,۱۵۵,۵۶۷	۷,۰۶۸,۱۳۱
نسبت سریع (آنی)	۰.۵۰	۰.۵۵	۰.۶۰	۰.۶۸	۰.۷۹	۰.۸۰



روند نسبت سریع (آنی)

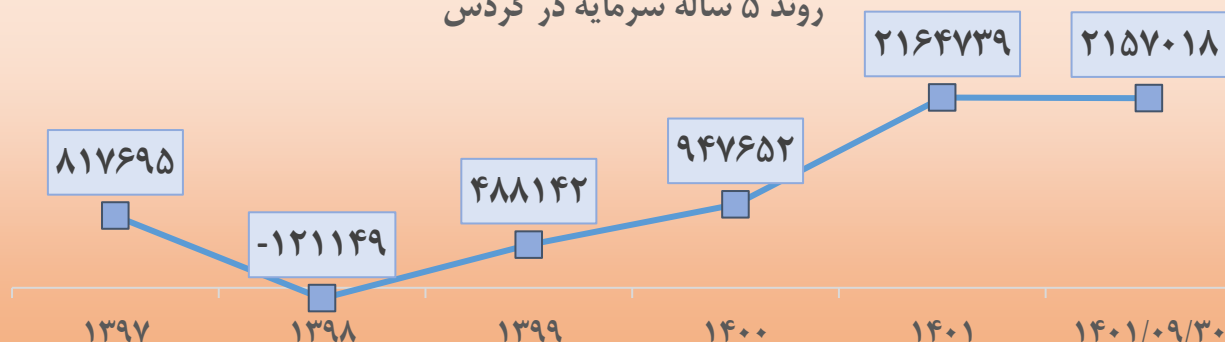


(مبالغ به میلیون ریال)

اندازه گیری مستقیم نقدینگی: سرمایه در گردش

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
دارایی های جاری	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴	۸,۶۱۹,۴۹۲	۹,۳۲۰,۳۰۶	۹,۲۲۵,۱۴۹
(بدهی های جاری)	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۲۶۲,۳۹۴	۷,۵۲۱,۱۳۲	۷,۶۷۱,۸۴۰	۷,۱۵۵,۵۶۷	۷,۰۶۸,۱۳
سرمایه در گردش	۸۱۷,۶۹۵	(۱۲۱,۱۴۹)	۴۸۸,۱۴۲	۹۴۷,۶۵۲	۲,۱۶۴,۷۳۹	۲,۱۵۷,۱۸

روند ۵ ساله سرمایه در گردش



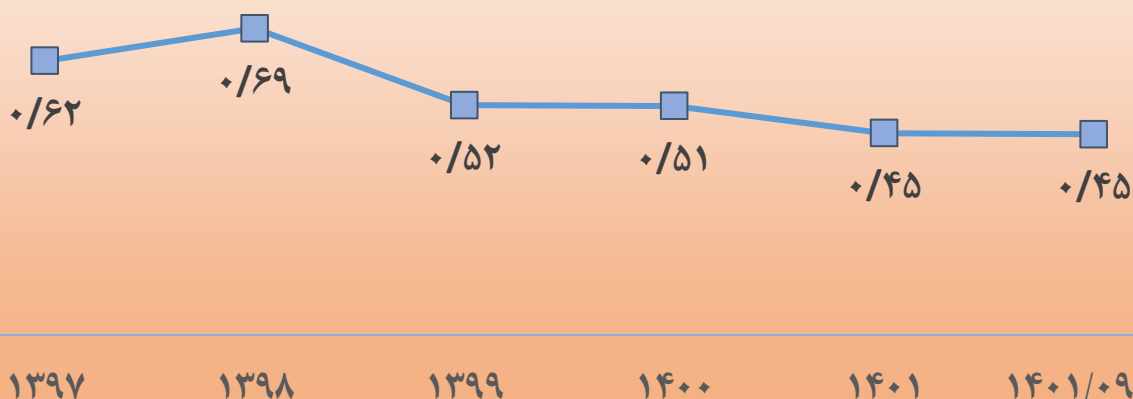
(مبالغ به میلیون ریال)

نسبت های بدهی:

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
جمع کل بدهی ها	۸,۶۸۷,۰۸۷	۱۰,۲۷۱,۴۸۲	۷,۵۳۴,۰۳۳	۷,۶۹۴,۶۹۷	۷,۱۹۰,۸۶۰	۷,۱۰۴,۲۲۶
جمع کل دارایی ها	۱۴,۱۰۹,۹۹۳	۱۴,۹۲۱,۶۲۶	۱۴,۶۰۱,۱۶۴	۱۴,۹۵۷,۴۶۶	۱۵,۸۶۲,۶۲۹	۱۵,۷۵۷,۴۶۲
نسبت بدهی	۰.۶۲	۰.۶۹	۰.۵۲	۰.۵۱	۰.۴۵	۰.۴۵



روند نسبت بدهی

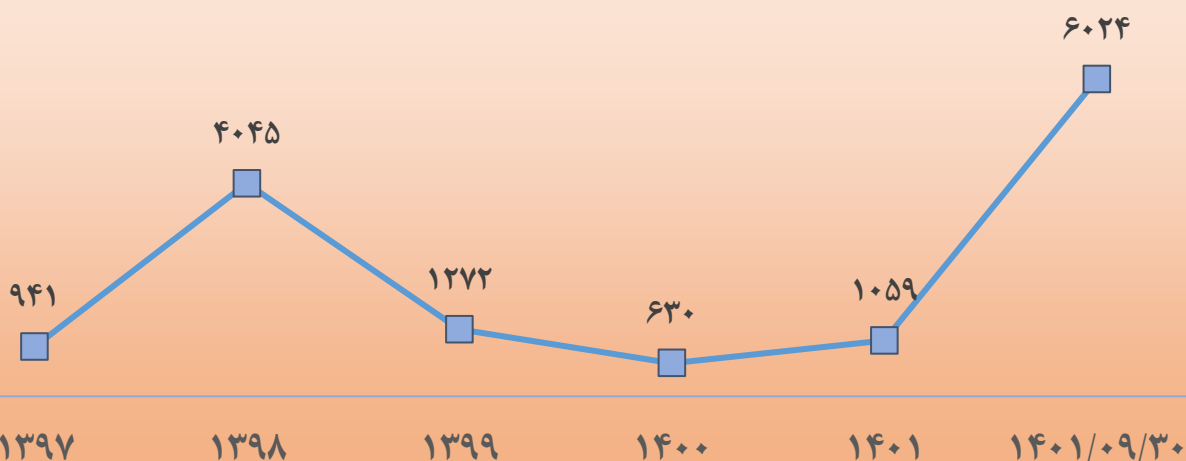


دوره وصول مطالبات:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
موجودی مواد و کالا	۵,۰۷۸,۲۳۴	۴,۴۰۰,۶۶۸	۳,۳۹۹,۶۵۸	۳,۳۴۱,۹۳۳	۳,۵۰۵,۱۶۱	۳,۴۸۸,۵۶۳
دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری	۴,۳۶۶,۶۷۶	۴,۷۸۸,۱۴۱	۳,۷۶۱,۴۰۱	۵,۰۸۳,۴۰۹	۵,۵۷۰,۴۸۰	۵,۴۸۱,۶۷۷
پرداختنی‌های تجاری و غیر تجاری	۲,۷۸۲,۱۲۶	۵,۱۷۸,۰۳۲	۴,۲۶۲,۹۹۰	۶,۵۲۹,۲۰۹	۶,۱۴۴,۷۷۴	۶,۰۷۲,۶۲۰
درآمدهای عملیاتی	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵	۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۹۹۹,۷۵۴	۸۵,۰۹۰
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۴۷۳,۱۵۶	۴۶۴,۸۰۶	۴۱۹,۰۲۸	۵۲۵,۶۷۹	۱۳۸,۲۳۷	۱۶,۳۵۷
دوره وصول مطالبات	۹۴۱	۴۰۴۵	۱۲۷۲	۶۳۰	۱۰۵۹	۶۰۲۴

روند ۵ ساله دوره وصول مطالبات - DSO





(مبالغ به میلیون ریال)

نسبت بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۴۷۳,۱۵۶	۴۶۴,۸۰۶	۴۱۹,۰۲۸	۵۲۵,۶۷۹	۱۳۸,۲۳۷	۱۶,۳۵۷
درآمدهای عملیاتی	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵	۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۹۹۹,۷۵۴	۸۵,۰۹۰
نسبت بهای تمام شده به درآمدهای عملیاتی - درصد	۵۶	۱۰۳	۳۳	۱۸	۷	۱۹

نسبت بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی به درآمد عملیاتی



سود تقسیمی:

(مبالغ به میلیون ریال)

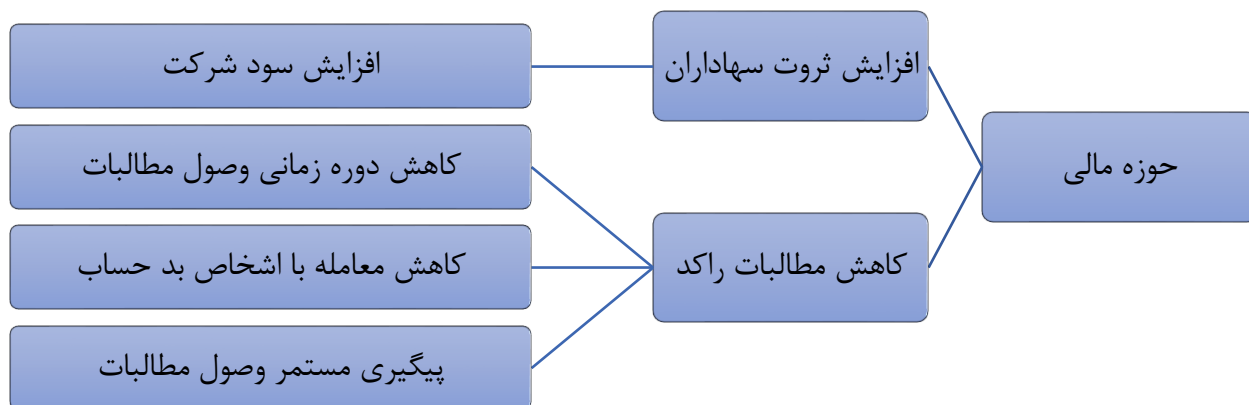
سود پرداختی هر سهم DPS								شرح
۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	سود پرداختی بین سهامداران
۷۵,۰۰۰	۷۵,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	*	*	*	*	*	سود پرداختی بین سهامداران
۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰	تعداد سهام عادی
۲۵	۲۵	۱۰	*	*	*	*	*	سود پرداختی هر سهم DPS

نسبت سود تقسیمی D/E

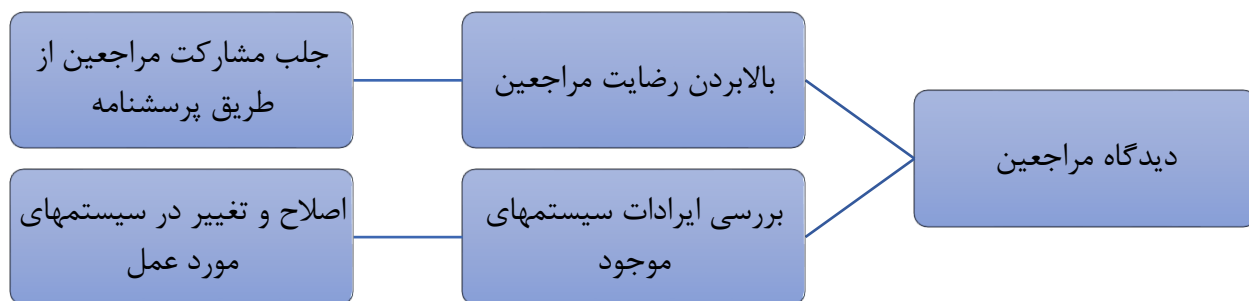
شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱
EPS	۷۶	۷۴	۷۳	(۱۰۹)	(۱۱۳)	۱۱	(۵۶)	۱۵۷
DPS	۲۵	۲۵	۱۰	*	*	*	*	*
D/E	۳/۰۴	۲/۹۶	۷/۳۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰



شاخص‌های عملکرد مالی:



شاخص‌ها و معیارهای عملکرد در خصوص جلب رضایت مشتری:



شاخص‌ها و معیارهای عملکرد در خصوص افزایش انگیزه نیروی انسانی:

