

بسمه تعالی

اطلاعیه

شماره پیگیری: ۱۳۰۵۸۶۸

شرکت: بین المللی توسعه ساختمان

کد صنعت: ۷۰۱۰۲۳

نماد: ناخت

موضوع: پیشنهاد هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده در خصوص افزایش سرمایه

با عنایت به ماده ۳ دستورالعمل مراحل زمانی افزایش سرمایه شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب ۱۳۹۵/۰۷/۱۷ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) به پیوست گزارش توجیهی هیئت مدیره به منظور پیشنهاد افزایش سرمایه از مبلغ ۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به مبلغ ۹۸,۰۲۴,۴۶۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها به منظور اصلاح ساختار مالی که در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ به تصویب هیئت مدیره رسیده و جهت اظهارنظر به حسابرس و بازرس قانونی ارسال شده، ارائه می گردد. اظهارنظر بازرس قانونی نسبت به گزارش مذکور متعاقبا اطلاع رسانی می گردد.

بدیهی است انجام افزایش سرمایه یادشده منوط به موافقت سازمان بورس و اوراق بهادار و تصویب مجمع عمومی فوق العاده می باشد.

گزارش توجیهی افزایش سرمایه
شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

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



بهمن ماه ۱۴۰۳



گزارش توجیهی افزایش سرمایه از مبلغ ۹,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۹۸,۰۲۴,۴۶۱ میلیون ریال

فهرست مطالب

۳.....	مقدمه
۴.....	۱. مشخصات ناشر
۴.....	۱-۱. موضوع فعالیت.....
۴.....	۱-۲. تاریخچه فعالیت.....
۴.....	۱-۳. مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل.....
۵.....	۱-۴. سهامداران.....
۵.....	۱-۵. مشخصات حسابرس/ بازرس شرکت.....
۵.....	۱-۶. سرمایه شرکت.....
۵.....	۱-۷. وضعیت سهام شرکت.....
۶.....	۱-۸. روند سودآوری و تقسیم سود.....
۶.....	۱-۹. صورت‌های مالی شرکت.....
۹.....	۱-۱۰. نسبت‌های مالی.....
۱۰.....	۲. نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه.....
۱۰.....	۳. تشریح طرح افزایش سرمایه.....
۱۰.....	۳-۱. هدف از انجام افزایش سرمایه.....
۱۱.....	۳-۲. سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن.....
۱۱.....	۳-۳. مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تأمین آن.....
۱۱.....	۳-۴. اصلاح ساختار مالی از محل اندوخته مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها.....
۱۴.....	۳-۵. نتیجه‌گیری گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری.....
۱۵.....	۴. پیشنهاد هیئت مدیره.....



مقدمه

این گزارش در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ به مجمع عمومی فوق‌العاده صاحبان سهام شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)، جهت تصمیم‌گیری در خصوص افزایش سرمایه از مبلغ ۹،۰۰۰،۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۹۸،۰۲۴،۴۶۱ میلیون ریال (به میزان ۸۹،۰۲۴،۴۶۱ میلیون ریال معادل ۹۸۹ درصد) از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها (صرفاً طبقه سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت) و با هدف اصلاح ساختار مالی، بهبود نسبت مالکانه و استفاده از شرایط و مزایای مقرر در ماده ۱۴ قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۵ اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۸ مجلس شورای اسلامی و همچنین تبصره ۱ ماده ۱۰ بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۸/۹۶ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۱ سازمان امور مالیاتی کشور به منظور بهره‌مندی از مزایای اصلاح ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی تبصره (۱) ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ هیئت وزیران تهیه گردیده و اعضای هیئت‌مدیره اعتقاد دارند تمامی مفروضات بااهمیت مؤثر بر اطلاعات مالی آتی در این گزارش افشا شده است. این گزارش در تاریخ به تصویب هیئت‌مدیره رسیده است.

اعضاء هیئت‌مدیره	نماینده	سمت	امضاء
سرمایه‌گذاری زرین پرشیا	رحمت‌اله احمدی	رئیس هیئت‌مدیره	
سرمایه‌گذاری غدیر	علی‌اکبر سلیمانی	مدیرعامل و نائب‌رئیس هیئت‌مدیره	
صنعتی و بازرگانی غدیر	محسن جعفرنیا	عضو هیئت‌مدیره	
سرمایه‌گذاری اعتضاد غدیر	علی ساری	عضو هیئت‌مدیره	
سرمایه‌گذاری سرمایه‌گستر هرمس	محمدامین فلاح	عضو هیئت‌مدیره	



۱. مشخصات ناشر

۱-۱. موضوع فعالیت

موضوع فعالیت شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) و شرکت‌های فرعی آن عمدتاً در زمینه‌های خرید و فروش ملک و زمین به‌منظور احداث ساختمان، شهرک، مجتمع‌های مسکونی، احداث کارخانجات و مشارکت و سرمایه‌گذاری، احداث و اجاره کارخانجات تولید مصالح ساختمان، خرید و فروش و اجاره ابزار و ماشین‌آلات ساختمانی و راه‌سازی و مصالح ساختمانی در داخل و خارج کشور، تأسیس شرکت‌های جدید با مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی، همچنین پذیره‌نویسی 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 می‌باشد. فعالیت اصلی شرکت طی سال اخیر، تکمیل پروژه و فروش آن‌ها و سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی و وابسته و دریافت سود سهام می‌باشد.

۱-۲. تاریخچه فعالیت

گروه شامل شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) و شرکت‌های فرعی آن است. شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان (سهامی خاص) با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۸۵۵۶۹۴ در تاریخ ۱۳۶۴/۱۱/۰۸ تحت شماره ۳۵۵۲ در اداره کل ثبت شرکت‌های شهرستان تبریز به ثبت رسیده و طی صورتجلسه مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۷۷/۰۳/۲۶ محل قانونی شرکت از تبریز به تهران منتقل و تحت شماره ۱۴۲۵۸۳ در اداره کل ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده و به‌موجب صورتجلسه مجمع فوق‌العاده مورخ ۱۳۸۳/۰۳/۲۶ نوع شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و به‌موجب مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۸۳/۰۹/۱۰ نام شرکت به شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) تغییر یافته است. شرکت در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۰۶ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است و شرکت نهایی گروه، شرکت سرمایه‌گذاری غدیر (سهامی عام) می‌باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت خیابان بخارست، خیابان هشتم، پلاک ۱۱ و محل فعالیت اصلی آن در شهر تهران واقع است.

۱-۳. مشخصات اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل

به‌موجب مصوبه مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۸ و صورتجلسه هیئت‌مدیره مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۰ اشخاص زیر به‌عنوان اعضای هیئت‌مدیره انتخاب گردیده‌اند. همچنین بر اساس صورتجلسه هیئت‌مدیره مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۰، آقای علی‌اکبر سلیمانی به‌عنوان مدیرعامل شرکت انتخاب گردیده است.

مدت تصدی		نوع عضویت	سمت	نماینده	اعضای هیئت‌مدیره
پایان	شروع				
۱۴۰۴/۱۰/۲۸	۱۴۰۳/۰۸/۲۰	غیرموظف	رئیس هیئت‌مدیره	رحمت‌اله احمدی	سرمایه‌گذاری زرین پرشیا
۱۴۰۴/۱۰/۲۸	۱۴۰۳/۰۸/۲۰	موظف	مدیرعامل و نائب‌رئیس هیئت‌مدیره	علی‌اکبر سلیمانی	سرمایه‌گذاری غدیر
۱۴۰۴/۱۰/۲۸	۱۴۰۳/۰۸/۲۰	غیرموظف	عضو هیئت‌مدیره	محسن جعفرنیا	صنعتی و بازرگانی غدیر
۱۴۰۴/۱۰/۲۸	۱۴۰۳/۰۸/۲۰	غیرموظف	عضو هیئت‌مدیره	علی ساری	سرمایه‌گذاری اعتضاد غدیر
۱۴۰۴/۱۰/۲۸	۱۴۰۳/۰۸/۲۰	غیرموظف	عضو هیئت‌مدیره	محمدامین فلاح	سرمایه‌گذاری سرمایه‌گستر هرمس



۴-۱. سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت، در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ به شرح زیر می‌باشد.

درصد مالکیت	تعداد	سهامدار
۲۹,۵۵	۲۶۵۹,۵۷۵,۶۵۰	سرمایه‌گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)
۱۵,۲۳	۱,۳۷۰,۴۷۵,۵۴۴	سرمایه‌گذاری غدیر (سهامی عام)
۱۱,۸۸	۱,۰۶۹,۴۵۸,۰۲۵	صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)
۳,۰۲	۲۷۲,۱۲۷,۹۰۳	خطرپذیران نوین آفرینش (سهامی خاص)
۲,۸	۲۵۲,۰۳۷,۰۹۷	آفتاب ریحانه نشان (سهامی خاص)
۱,۳۹	۱۱۶,۲۵۲,۳۵۲	سرمایه‌گستر هرمس (سهامی خاص)
۱,۱	۹۸,۹۶۳,۱۰۹	بیمه کوثر (سهامی عام)
۳۵,۱۲	۳,۱۶۱,۱۱۰,۳۳۰	سایر
۱۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع

۵-۱. مشخصات حسابرس / بازرس شرکت

براساس صورتجلسه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۸، مؤسسه حسابرسی هدف نوین نگر به‌عنوان حسابرس و بازرس قانونی انتخاب گردید. در سال گذشته نیز مؤسسه حسابرسی هدف نوین نگر به‌عنوان حسابرس و بازرس قانونی شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) انتخاب شده بود.

۶-۱. سرمایه شرکت

آخرین سرمایه ثبت شده شرکت ۹,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۹ میلیارد سهم ۱,۰۰۰ ریالی می‌باشد که در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۱ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت در سال‌های اخیر به شرح زیر است. مبالغ به میلیون ریال

تاریخ ثبت	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش سرمایه	سرمایه فعلی	درصد افزایش سرمایه	محل افزایش سرمایه
۱۳۹۹/۱۰/۲۱	۶,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۵۰٪	مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی
۱۳۹۶/۱۱/۰۷	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی

۷-۱. وضعیت سهام شرکت

وضعیت سهام شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان طی سه سال مالی گذشته به شرح ذیل می‌باشد.

سال مالی	تعداد معاملات	ارزش معاملات		تعداد روزهای معاملاتی	درصد سهام شناور	آخرین قیمت پایانی	
		میلیون ریال	میلیون ریال			ریال	میلیون ریال
۱۴۰۳	۵,۴۲۲,۰۴۹,۶۰۹	۲۳,۰۷۶,۲۴۳	۲۵۲	۳۷٪	۴,۲۵۶	۹,۰۰۰,۰۰۰	
۱۴۰۲	۶,۳۲۲,۲۱۹,۹۸۶	۲۳,۱۲۰,۳۵۸	۲۳۰	۴۲٪	۳,۶۵۷	۹,۰۰۰,۰۰۰	
۱۴۰۱	۶,۳۵۱,۲۸۱,۱۱۷	۱۳,۰۸۹,۴۱۱	۲۳۴	۴۲٪	۲,۰۶۱	۹,۰۰۰,۰۰۰	



۸-۱. روند سودآوری و تقسیم سود

میزان سود خالص و سود تقسیم شده شرکت طی سه سال مالی اخیر به شرح زیر می‌باشد.

۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	شرح
۱,۴۰۹,۰۰۰	۸۰۷,۹۴۸	۵,۷۶۴,۳۴۹	سود خالص (میلیون ریال)
۱۵۷	۹۰	۶۴۰	سود واقعی هر سهم شرکت (ریال)
۰	۱۰	۱۵۰	سود نقدی هر سهم (ریال)
۹,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه (میلیون ریال)

۹-۱. صورتهای مالی شرکت

صورت سود و زیان، صورت وضعیت مالی، صورت جریان‌های نقدی و صورت تغییرات در حقوق مالکانه حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت اصلی به شرح زیر می‌باشد. لازم به ذکر است صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تجدید ارائه شده است.

۱-۹-۱- صورت سود و زیان

صورت سود و زیان حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت اصلی به شرح زیر می‌باشد.

مبالغ به میلیون ریال

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	شرح
۱,۹۹۹,۷۵۴	۳,۵۶۹,۴۴۶	۵,۸۳۰,۲۰۷	درآمدهای عملیاتی
(۱۳۸,۲۳۷)	(۱۷۸,۵۹۷)	(۳۵۴,۷۲۷)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱,۸۶۱,۵۱۷	۳,۳۹۰,۸۴۹	۵,۴۷۵,۴۸۰	سود ناخالص
(۳۷۲,۸۳۰)	(۴۱۸,۸۴۱)	(۶۷۷,۲۳۵)	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
۵۱,۴۸۲	۱۴۳,۳۲۵	۹۸۴,۴۹۹	سایر درآمدها
(۳۷,۵۶۷)	(۱۷,۹۰۰)	(۲,۴۲۶)	سایر هزینه‌ها
۱,۵۰۲,۶۰۲	۳,۰۹۷,۴۳۳	۵,۷۸۰,۳۱۸	سود عملیاتی
(۹۰,۹۷۶)	-	-	هزینه‌های مالی
۹۰,۹۹	(۲,۲۸۹,۴۸۵)	(۱۲,۰۸۲)	سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی
۱,۴۲۰,۷۲۵	۸۰۷,۹۴۸	۵,۷۶۸,۲۳۶	سود قبل از مالیات
(۱۱,۷۲۵)	-	(۳,۸۸۷)	هزینه مالیات بر درآمد
۱,۴۰۹,۰۰۰	۸۰۷,۹۴۸	۵,۷۶۴,۳۴۹	سود خالص



۲-۹-۱- صورت وضعیت مالی

صورت وضعیت مالی حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت اصلی به شرح زیر می باشد. لازم به ذکر است صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تجدید ارائه شده است.

مبالغ به میلیون ریال

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	شرح
تجدید ارائه شده			
۹۸.۲۴۵	۱۰۱.۴۹۲	۱۰۲.۳۷۹	دارایی های ثابت مشهود
۲.۴۶۹	۱۴.۱۵۳	۱۳.۱۹۵	دارایی های نامشهود
۱.۶۲۹.۰۵۰	۱.۶۲۴.۸۰۵	۱.۶۲۴.۸۰۵	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
۴.۰۱۹.۲۰۷	۳.۹۹۷.۱۰۳	۴.۴۳۱.۴۱۶	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۱۱۱.۳۳۴	۱۶۱.۱۹۶	۱۹۵.۱۵۸	سایر سرمایه گذاری های بلندمدت
۴۹۲.۱۲۵	۷۳۱.۴۳۴	۱.۱۸۴.۳۶۰	دریافتی های بلندمدت
۱۸۸.۸۹۳	۲۱۰.۱۵۰	۳۹۵	سایر دارایی ها
۶.۵۴۲.۳۲۳	۶.۸۴۰.۳۳۳	۷.۵۵۱.۷۰۸	جمع دارایی های غیر جاری
۴۳.۹۲۶	۳۱.۲۲۸	۴۹.۹۷۵	پیش پرداخت ها
۳.۵۰۵.۱۶۱	۳.۶۵۸.۴۱۹	۷.۶۴۸.۷۲۲	موجودی املاک
۵.۵۷۰.۴۸۰	۶.۸۲۹.۹۴۰	۱۰.۴۹۰.۰۳۸	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۲۰۰.۷۳۹	۳۸۷.۴۱۶	۱.۱۴۹.۳۱۹	موجودی نقد
۹.۳۲۰.۳۰۶	۱۰.۹۰۷.۰۰۳	۱۹.۳۳۸.۰۵۵	جمع دارایی های جاری
۱۵.۸۶۲.۶۲۹	۱۷.۷۴۷.۳۳۶	۲۶.۸۸۹.۷۶۳	جمع دارایی ها
۹.۰۰۰.۰۰۰	۹.۰۰۰.۰۰۰	۹.۰۰۰.۰۰۰	سرمایه
۲۰۸.۴۶۸	۲۴۸.۸۶۵	۵۳۷.۰۸۲	اندوخته قانونی
۱۹۳	۱۹۳	۱۹۳	سایر اندوخته ها
(۵۳۶.۸۹۲)	۲۳۰.۶۵۹	۵.۶۱۶.۷۹۱	سود (زیان) انباشته
۸.۶۷۱.۷۶۹	۹.۴۷۹.۷۱۷	۱۵.۱۵۴.۰۶۶	جمع حقوق مالکانه
۳۵.۲۹۳	۵۴.۳۸۳	۸۰.۳۵۷	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۳۵.۲۹۳	۵۴.۳۸۳	۸۰.۳۵۷	جمع بدهی های غیر جاری
۳.۵۲۹.۷۷۰	۳.۰۴۵.۳۷۲	۶.۴۴۷.۲۸۹	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۱۴.۲۴۵	۳.۷۲۶	۳.۱۹۵	مالیات پرداختی
۵.۵۷۵	۱.۵۹۰	۴.۹۱۳	سود سهام پرداختی
۹۲۲.۷۹۵	-	-	تسهیلات مالی
۲.۶۱۵.۰۰۴	۵.۱۱۹.۳۷۰	۵.۱۱۹.۳۷۰	ذخایر
۶۸.۱۷۸	۴۳.۱۷۸	۸۰.۵۷۳	پیش دریافت ها
۷.۱۵۵.۵۶۷	۸.۰۲۱۳.۲۳۶	۱۱.۶۵۵.۳۴۰	جمع بدهی های جاری
۷.۱۹۰.۸۶۰	۸.۰۲۶۷.۶۱۹	۱۱.۷۳۵.۶۹۷	جمع بدهی ها
۱۵.۸۶۲.۶۲۹	۱۷.۷۴۷.۳۳۶	۲۶.۸۸۹.۷۶۳	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

۳-۹-۱- صورت تغییرات در حقوق مالکانه

صورت تغییرات در حقوق مالکانه حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت اصلی به شرح زیر می باشد.



مبالغ به میلیون ریال

شرح	سرمایه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	سود (زیان) انباشته	جمع کل
مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱	۹,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۸,۴۶۸	۱۹۳	(۱,۹۴۵,۸۹۲)	۷,۲۶۲,۷۶۹
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	-	-	-	۱,۴۰۹,۰۰۰	۱,۴۰۹,۰۰۰
مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۹,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۸,۴۶۸	۱۹۳	(۵۳۶,۸۹۲)	۸,۶۷۱,۷۶۹
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	-	-	-	۸۰۷,۹۴۸	۸۰۷,۹۴۸
تخصیص به اندوخته قانونی	-	۴۰,۳۹۷	-	(۴۰,۳۹۷)	-
مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۹,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۸,۸۶۵	۱۹۳	۲۳۰,۶۵۹	۹,۴۷۹,۷۱۷
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	-	-	-	۵,۷۶۴,۳۴۹	۵,۷۶۴,۳۴۹
سود سهام مصوب	-	-	-	(۹۰,۰۰۰)	(۹۰,۰۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	-	۲۸۸,۲۱۷	-	(۲۸۸,۲۱۷)	-
مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۹,۰۰۰,۰۰۰	۵۳۷,۰۸۲	۱۹۳	۵,۶۱۶,۷۹۱	۱۵,۱۵۴,۰۶۶

۴-۹-۱ صورت جریان های نقدی

صورت جریان های نقدی حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت اصلی به شرح زیر می باشد.

مبالغ به میلیون ریال

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی			
نقد حاصل از عملیات	۶۶۴,۶۱۸	۴۱۴,۵۴۴	(۴۳۵,۵۶۶)
پرداخت نقدی بابت مالیات	(۴,۴۱۸)	(۱۰,۵۱۹)	-
جریان خالص خروج نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۶۶۰,۲۰۰	۴۰۴,۰۲۵	(۴۳۵,۵۶۶)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری			
پرداخت های نقدی جهت خرید دارایی های مشهود	(۹,۵۲۵)	(۹,۲۰۵)	(۱۰,۱۵۷)
پرداخت های نقدی جهت خرید دارایی های نامشهود	(۳,۹۷۱)	(۱۳,۰۸۱)	(۱,۵۰۷)
دریافت نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود	۲۹۱	-	۱۰
دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها در شرکت های فرعی و وابسته	۲۲۱,۴۳۴	۳۳۹,۲۱۶	۹۰۴,۰۷۳
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های بلندمدت	(۳۳,۹۶۲)	(۴۷,۰۴۶)	-
پرداخت های نقدی بابت اعطای تسهیلات به دیگران - به شرکت های گروه	-	(۲۳۸,۸۴۹)	(۱۹۹,۰۳۱)
دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها	۱۲,۲۴۷	۱۳,۲۱۱	۹,۱۴۲
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	۱۸۶,۵۱۴	۴۴,۲۴۶	۷۰۲,۵۳۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۸۴۶,۷۱۴	۴۴۸,۲۷۱	۲۶۶,۹۶۴
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی			
دریافت های نقدی از اشخاص وابسته	-	-	۱۶۰,۰۰۰
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	-	(۵۸,۱۰۰)	(۲۰۰,۴۹۳)
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات	-	(۲۰۲,۱۲۱)	(۷۰,۳۶۰)
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	(۸۶,۶۷۷)	(۳,۹۸۵)	-
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۸۶,۶۷۷)	(۲۶۴,۲۰۷)	(۱۱۰,۸۵۳)
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۷۶۰,۰۳۷	۱۸۴,۰۶۴	۱۵۶,۱۱۱
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	۳۸۷,۴۱۶	۲۰۰,۷۳۹	۴۴,۶۸۱
تاثیر تغییرات نرخ ارز	۱,۸۶۶	۲,۶۱۳	(۵۳)
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۱,۱۴۹,۳۱۹	۳۸۷,۴۱۶	۲۰۰,۷۳۹
معاملات غیرنقدی	۴۴۴,۳۳۳	۱۷,۱۵۸	۳۹۸,۶۲۳

۱-۱۰. نسبت‌های مالی

یکی از راهکارهای مناسب برای ارزیابی وضعیت مالی یک شرکت، بررسی نسبت‌های مالی آن شرکت و مقایسه آن‌ها با سایر شرکت‌های موجود در صنعت می‌باشد. نسبت‌های مالی به ۵ دسته کلی تقسیم می‌شوند که عبارتند از:

۱- نسبت‌های نقدینگی، ۲- نسبت‌های فعالیت، ۳- نسبت‌های اهرمی، ۴- نسبت‌های سودآوری و ۵- نسبت‌های بازار.

شرح	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱
نسبت جاری	۱,۶۶	۱,۳۳	۱,۳۰
نسبت آنی	۱,۰۰	۰,۸۸	۰,۸۱
نسبت وجه نقد	۰,۱۰	۰,۰۵	۰,۰۳
سرمایه در گردش (میلیون ریال)	۷,۶۸۲,۷۱۵	۲,۶۹۳,۷۶۷	۲,۱۶۴,۷۳۹
گردش موجودی کالا	۰,۰۵	۰,۰۵	۰,۰۴
متوسط دوره وصول مطالبات (روز)	۵۳۵	۶۲۵	۹۵۹
نسبت بدهی	۴۴٪	۴۷٪	۴۵٪
نسبت مالکانه	۵۶٪	۵۳٪	۵۵٪
حاشیه سود عملیاتی	۹۹٪	۸۷٪	۷۵٪
حاشیه سود خالص	۹۹٪	۲۳٪	۷۰٪
بازده دارایی‌ها	۲۱٪	۵٪	۹٪
بازده حقوق صاحبان سهام	۳۸٪	۹٪	۱۶٪

نسبت‌های نقدینگی، توانایی و قدرت شرکت در بازپرداخت بدهی‌های کوتاه‌مدت از محل دارایی‌های جاری را اندازه‌گیری می‌کند. اساس کاربرد این نسبت‌ها بر این فرض استوار است که دارایی‌های جاری منبع اصلی شرکت برای بازپرداخت بدهی‌های جاری می‌باشد. علاوه بر مدیران و سهامداران شرکت، اطلاع از این گروه نسبت‌ها، برای بستانکاران تجاری و وام‌دهندگان کوتاه‌مدت نیز مفید خواهد بود، چرا که اینان برای وام‌دهی، بیش از هر چیز وضعیت نقدینگی شرکت را مورد توجه قرار می‌دهند.

نسبت جاری، متداول‌ترین و مهم‌ترین نسبت در گروه نسبت‌های نقدینگی است که نشان می‌دهد دارایی‌هایی که در طول دوره مالی به پول نقد تبدیل می‌شوند چند برابر بدهی‌هایی خواهد بود که سررسید آن‌ها در همان دوره فرا خواهد رسید. بدیهی است هر اندازه نسبت جاری شرکت بزرگتر باشد، وضعیت نقدینگی شرکت بهتر و براین اساس، بازپرداخت بدهی‌های جاری با مشکلات کمتری روبرو خواهد بود.

نسبت‌های فعالیت، میزان کارایی شرکت در استفاده از منابع مالی در اختیار خود را نشان می‌دهد. یکی از مهم‌ترین این نسبت‌ها در شرکت‌های تولیدی، گردش موجودی کالا می‌باشد. این نسبت بیان می‌کند که شرکت به‌طور متوسط در طول سال چند مرتبه از موجودی مواد و کالای خود جهت تولید محصول استفاده می‌کند. نسبت مهم دیگر در این دسته‌بندی، دوره وصول مطالبات می‌باشد. این نسبت نشان‌دهنده متوسط زمان وصول حساب‌های دریافتی شرکت است که با توجه به صنایع مختلف و استراتژی شرکت‌ها در فروش محصولات متفاوت است.



نسبت‌های اهرمی یا بدهی بیانگر میزان استفاده از بدهی در ساختار سرمایه شرکت بوده و شاخص ریسک مالی نیز می‌باشند. هر چه این نسبت بیشتر باشد بدین معنی است که شرکت بیشتر از منابع خارج از شرکت و تسهیلات مالی استفاده کرده است. افزایش نسبت بدهی، ریسک اعتباری و نکول شرکت را افزایش می‌دهد و این موضوع باعث می‌شود در صورت نیاز به منابع مالی جدید، شرکت هزینه بالاتری را پردازد.

شاخص‌های سودآوری نیز از جمله معیارهایی هستند که بیانگر میزان بازدهی حاصل شده به ازای اقلام مختلف صورت وضعیت مالی یا اقلام صورت سود و زیان هستند. از میان نسبت‌های مورد مطالعه، حاشیه سود خالص بیانگر سودخالص حاصل شده به ازای هر واحد از درآمدهای عملیاتی می‌باشد. از آنجا که معمولاً برای حاشیه سود خالص استاندارد مشخصی تعریف نمی‌گردد، مطلوبیت آن با توجه به روند تغییرات سالیانه، شرایط اقتصادی و صنعت تعیین می‌گردد.

۲. نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه

آخرین افزایش سرمایه شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) از مبلغ ۶,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۹,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (معادل ۵۰ درصد) از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی بوده است. نتایج حاصل از افزایش سرمایه مزبور بر اساس تصمیمات مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۲، در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۱ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت رسیده است.

شرح		آخرین برآورد - میلیون ریال
منابع	افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده سهامداران	۵۳۶,۸۱۲
	افزایش سرمایه از محل آورده نقدی	۲,۴۶۳,۱۸۸
	جمع منابع	۳,۰۰۰,۰۰۰
مصارف	اصلاح ساختار مالی	۳,۰۰۰,۰۰۰
	جمع مصارف	۳,۰۰۰,۰۰۰

۳. تشریح طرح افزایش سرمایه

۳-۱. هدف از انجام افزایش سرمایه

بر اساس استانداردهای حسابداری ایران، شرکت‌ها موظفند تا ارزش دارایی‌های ثابت مشهود و سرمایه‌گذاری بلندمدت شرکت خود را بر اساس بهای تمام شده تاریخی لحاظ کنند. این در حالی است که کشور ما در طول ۱۵ سال گذشته همواره با تورم ۲ رقمی روبرو بوده است. این موضوع منجر شده است که ارزش افشا شده دارایی‌های ثابت مشهود و سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت شرکت در صورت‌های مالی طی این سال‌ها، به خوبی بیانگر ارزش واقعی آن‌ها نباشد و این امر مانعی برای ارائه تصویر مطلوبی از وضعیت مالی شرکت قلمداد می‌شود. بر اساس استانداردهای مذکور، شرکت‌ها مجاز هستند تا با تجدید ارزیابی دارایی‌های خود، شرایط مالی شرکت را هماهنگ با واقعیات جامعه به سهامداران ارائه نمایند. با توجه به فراهم شدن ظرفیت قانونی ماده ۱۴ قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای



ایرانی مصوب ۱۵ اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۸ مجلس شورای اسلامی و بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۸/۹۶ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۱ سازمان امور مالیاتی کشور به منظور بهره‌مندی از مزایای اصلاح ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی تبصره (۱) ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ هیئت وزیران، امکان استفاده از معافیت مالیاتی در فرآیند تجدید ارزیابی دارایی‌ها فراهم گردیده است. برای این منظور شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) با استفاده از ظرفیت مرکز وکلا کارشناسان رسمی و مشاوران قوه قضائیه اقدام به تجدید ارزیابی ۸۹،۰۲۴،۴۶۱ میلیون ریالی به منظور به‌روزرسانی ارزش حساب سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت خود نموده است.

۲-۳. سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن

مبلغ کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز جهت اجرای برنامه‌های یاد شده فوق ۸۹،۰۲۴،۴۶۱ میلیون ریال و منابع تأمین آن به شرح جدول ذیل می‌باشد.

شرح	آخرین برآورد - میلیون ریال	منابع
افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها (صرفاً طبقه سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت)	۸۹،۰۲۴،۴۶۱	منابع
جمع منابع	۸۹،۰۲۴،۴۶۱	
اصلاح ساختار مالی	۸۹،۰۲۴،۴۶۱	مصارف
جمع مصارف	۸۹،۰۲۴،۴۶۱	

۳-۳. مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تأمین آن

با توجه به توضیحات مذکور و برنامه ارائه شده، شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در نظر دارد سرمایه خود را از مبلغ ۹،۰۰۰،۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۹۸،۰۲۴،۴۶۱ میلیون ریال از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها به شرح زیر افزایش دهد:

❖ ۸۹،۰۲۴،۴۶۱ ریال (معادل ۹۸۹ درصد سرمایه فعلی) از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها (صرفاً طبقه سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت)؛

۴-۳. اصلاح ساختار مالی از محل اندوخته مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها

براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۴۰۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۶ (که به پیوست تقدیم می‌شود) ارزش کارشناسی شده دارایی طبقه سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت به شرح جدول ذیل می‌باشد.



روش ارزیابی	ارزش هر سهم	مازاد تجدید ارزیابی	ارزش کارشناسی در	ارزش دفتری در تاریخ	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	یادداشت	نام شرکت سرمایه پذیر
	کارشناسی		تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۶	۱۴۰۳/۰۶/۳۱				
	(ریال)	(میلیون ریال)	(میلیون ریال)	(میلیون ریال)				
سرمایه گذاری در شرکت های فرعی								
NAV	۵۹۱،۵۳۶	۴۰،۶۸۵،۵۸۸	۴۱،۴۰۷،۵۰۸	۷۲۱،۹۲۰	۶۹،۹۹۹،۹۸۰	۹۹،۹۹	۳-۴-۱	تیساکیش
NAV	۱،۸۶۴،۸۶۹	۱۶،۷۵۸،۱۸۵	۱۷،۰۵۲،۲۳۲	۲۹۴،۰۴۷	۹،۱۴۳،۹۳۰	۹۹،۹۹	۳-۴-۱	مهندسی و ساخت پارس سازه
NAV	۱،۰۹۳،۲۸۰	۹،۱۴۱	۱۰،۷۱۴۱	۹۸،۰۰۰	۹۸،۰۰۰	۹۸	۳-۴-۱	افق سازه پایا آذخ
NAV	۱،۹۴۴،۵۸۶	۱۸۴،۴۵۱	۱۹۴،۴۵۱	۱۰،۰۰۰	۹۹،۹۹۶	۹۹،۹۹	۳-۴-۱	مهندسین مشاور پیمان غدیر
ارزش اسمی	۱،۰۰۰،۰۰۰	-	۲۹،۳۸۵	۲۹،۳۸۵	۲۹،۳۸۵	۹۷،۹۵	۳-۴-۱-۱	سرپناه فارس
ارزش بازار (با لحاظ صرف ۷۵ درصد)	۳۱،۱۶۸	۱۱،۷۹۴،۱۹۱	۱۲،۲۶۵،۶۴۳	۴۷۱،۴۵۲	۳۹۳،۵۳۳،۲۰۵	۳۹،۳۵	۳-۴-۲	آ.س.پ
-	-	۶۹،۴۳۱،۵۵۵	۷۱،۰۰۶،۳۶۰	۱،۶۲۴،۸۰۵				جمع سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
سرمایه گذاری در شرکت های وابسته								
NAV	۹۱۹،۱۴۴	۱۵،۴۳۸،۹۴۶	۱۹،۷۵۸،۲۰۴	۴،۳۱۹،۲۵۸	۲۱،۴۹۶،۳۱۰	۳۳،۱۱	۳-۴-۱	طرح و توسعه آریا عمران پارس
ارزش بازار (با لحاظ صرف ۲۵ درصد)	۱۸،۲۳۸	۳،۹۶۷،۸۲۲	۴،۰۷۹،۹۸۰	۱۱۲،۱۵۸	۲۲۳،۷۰۷،۶۲۶	۸،۴۷	۳-۴-۳	شهرسازی و خانه سازی باغمیشه
-	-	۱۹،۴۰۶،۷۶۸	۲۳،۸۳۸،۱۸۴	۴،۴۳۱،۴۱۶				جمع سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
سایر سرمایه گذاری های بلندمدت								
NAV	۵۲۹،۱۰۸،۶۰۰	۲۶،۴۰۵	۲۶،۴۵۵	۵۰	۵۰	۱۰	۳-۴-۱	خدمات بیمه ای سپهر ایرانیان (البرز)
ارزش بازار - کنترلی	۳۱،۱۶۸	۱۰۰،۴۳۲	۲۰۵،۸۲۰	۱۰۵،۳۸۸	۶۶۰۳،۵۷۲	کمتر از یک درصد	۳-۴-۲-۱	سهام آ.س.پ امانی نزد صندوق بازارگردانی لاجورد دماوند (بازارگردان سهام آ.س.پ)
ارزش بازار	۲،۱۶۰	۳۳،۶۱۸	۳۹،۲۸۹	۵۶۷۱	۱۸،۱۸۹،۱۴۷	کمتر از یک درصد	۳-۴-۴	بانک پاسارگاد
ارزش بازار	۱،۹۴۰	۱۸،۵۳۷	۲۲،۰۲۴	۳،۴۸۷	۱۱،۳۵۲،۴۸۲	کمتر از یک درصد		سرمایه گذاری پارس آریان
ارزش بازار	۸،۱۱۰	۶،۹۳۹	۷،۳۹۹	۴۷۰	۹۱۲،۳۷۹	کمتر از یک درصد		توسعه سرمایه و صنعت غدیر
ارزش بازار	۱۳،۰۵۰	۲۱۷	۲۳۵	۱۸	۱۸،۰۰۰	کمتر از یک درصد		فرآورده های سیمان شرق
ارزش دفتری	-	-	۷۰،۶۳	۷۰،۶۳	۸،۷۵۰،۰۰۰	کمتر از یک درصد	۳-۴-۱-۲	سرمایه گذاری اعتضاد غدیر
ارزش دفتری	-	-	۶۲،۷۸۸	۶۲،۷۸۸	۴۹،۹۹۶،۰۰۰	۹۹،۹۹		توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان - در حال تصفیه
ارزش دفتری	-	-	۹،۳۳۵	۹،۳۳۵		مسئولیت محدود		دیوبیتال اتواینوست (محمدرضا فهمی)
ارزش دفتری	-	-	۳۸۸	۳۸۸	۳۸۸،۰۶۴	کمتر از یک درصد		ساختمانی آذربایجان
ارزش دفتری	-	-	۵۰۰	۵۰۰	۲،۰۰۰	کمتر از یک درصد		انبوه سازان هشتم
-	-	۱۸۶،۱۳۸	۳۸۱،۲۹۶	۱۹۵،۱۵۸				جمع سایر سرمایه گذاری های بلندمدت
-	-	۸۹،۰۲۴،۴۶۱	۹۵،۳۷۵،۸۴۰	۶،۳۵۱،۳۷۹				جمع کل

بر اساس گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری؛

۳-۴-۱- به موجب گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۶، ارزش گذاری سهام شرکت‌های غیربورسی تابعه شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) که در آن‌ها دارای کنترل و نفوذ قابل ملاحظه می‌باشد براساس آیین‌نامه اجرایی شیوه‌های قیمت‌گذاری بنگاه‌ها و نحوه اعمال شیوه‌های مذکور در چارچوب تصویب نامه شماره ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ مورخ ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ شورای عالی اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی و ابلاغیه‌های شماره ۹۸۱-۰۰۱ DPM-IOP-۹۸۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۷ و ۹۹۱-۰۰۱ DPM-IOP-۹۹۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۰۷ سازمان بورس و اوراق بهادار بر اساس چهار روش ارزش‌گذاری شامل روش ارزش خالص دارایی‌ها (NAV)، روش سودآوری، روش ارزش ویژه دفتری و روش ارزش اسمی صورت گرفته است و هیئت کارشناسان رسمی دادگستری از میان روش‌های فوق، روش ارزش خالص دارایی‌های شرکت را مبنای ارزش‌گذاری سهام این شرکت‌ها قرار داده‌اند.

۳-۴-۱-۱- طبق گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۶، با توجه به صورت وضعیت مالی شرکت سرپناه فارس (سهامی خاص) در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹، مانده زیان انباشته از سرمایه ثبتی و پرداختی شرکت بیشتر بوده و شرکت مشمول ماده ۱۴۱ اصلاحیه قانون تجارت بوده؛ لذا بر اساس گزارش مذکور، ارزش‌گذاری شرکت فوق بر مبنای ارزش روز خالص دارایی‌ها منفی بوده است. با در نظر گرفتن موارد مذکور قیمت پایه هر سهم شرکت فوق در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بر مبنای روش ارزش اسمی سهام معادل ۱ میلیون ریال و قیمت پایه کل سهام شرکت معادل ۳۰ میلیارد ریال تعیین می‌گردد که با در نظر گرفتن درصد مالکیت شرکت ارزش روز شرکت مذکور ۲۹،۳۸۵ میلیون ریال است.

۳-۴-۱-۲- ارزش سهام شرکت‌های غیربورسی با توجه به عدم کنترل، کم‌اهمیت بودن، در حال تصفیه بودن و درصد مالکیت پایین بر اساس روش ارزش دفتری برای هر سهم منظور گردیده است.

۳-۴-۲- ارزیابی سهام شرکت آ.س.پ (سهامی عام) در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح جدول زیر می‌باشد.

ردیف	روش‌های ارزیابی سهام	ارزش هر سهم (ریال)	ارزش کل سهام (میلیون ریال)
۱	روش بازدهی (سودآوری)	۸۸۱	۸۸۰۶۱۱
۲	روش ارزش اسمی سهام	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰
۳	روش ارزش ویژه دفتری	۱،۷۲۷	۱،۷۳۷،۰۶۹
۴	روش ارزش بازار - سهام خرد	۱۷،۸۱۰	۱۷،۸۱۰،۰۰۰
۵	روش ارزش بازار - سهام بلوکی	۲۲،۲۶۳	۲۲،۲۶۲،۵۰۰
۶	روش ارزش بازار - سهام مدیریتی	۲۶،۷۱۵	۲۶،۷۱۵،۰۰۰
۷	روش ارزش بازار - کنترلی	۳۱،۱۶۸	۳۱،۱۶۷،۵۰۰

که بر اساس گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۶، قیمت هر سهم شرکت آ.س.پ (سهامی عام) به مبلغ ۳۱،۱۶۸ ریال به‌عنوان ارزش جاری هر سهم لحاظ شده است.

۳-۴-۲-۱- سهم آ.س.پ امانی نزد صندوق بازارگردانی لاجورد دماوند بر اساس قیمت سهام شرکت آ.س.پ لحاظ شده است.

۳-۴-۳. ارزیابی سهام شرکت شهرسازی و خانه‌سازی باغ‌میشه (سهامی عام) در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۳۱ به شرح جدول زیر می‌باشد.

ردیف	روش‌های ارزیابی سهام	ارزش هر سهم	ارزش کل سهام
		(ریال)	(میلیون ریال)
۱	بر مبنای ارزش روز خالص دارایی‌ها	عدم درخواست متقاضی و عدم ارزیابی توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری	
۱	روش بازدهی (سودآوری)	۲,۹۱۱	۷,۶۸۵,۶۱۶
۲	روش ارزش اسمی سهام	۱,۰۰۰	۲,۶۴۰,۰۰۰
۳	روش ارزش ویژه دفتری	۲,۳۰۶	۶,۰۸۷,۸۴۵
۴	نرخ تابلو	۱۴,۵۹۰	۳۸,۵۱۷,۶۰۰
۵	سهم بلوکی (۱۲۵ درصد نرخ تابلو)	۱۸,۲۳۸	۴۸,۱۴۸,۳۲۰
۶	روش ارزش بازار (میانگین سه ماه قبل)	۱۵,۹۳۲	۴۲,۰۶۰,۴۸۰
۷	روش‌های نسبی (P/E)	۱۱,۱۳۵	۲۹,۳۹۵,۹۸۴

که بر اساس گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۶، قیمت هر سهم شرکت شهرسازی و خانه‌سازی باغ‌میشه (سهامی عام) به مبلغ ۱۸,۲۳۸ ریال به‌عنوان ارزش جاری هر سهم لحاظ شده است.

۳-۴-۴. ارزش جاری سهام شرکت‌های بورسی با توجه به کم‌اهمیت بودن و درصد مالکیت پایین بر اساس ارزش پایانی معامله شده در تارنمای بازار بورس و اوراق بهادار لحاظ شده است.

۳-۵. نتیجه‌گیری گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

مقایسه ارزش‌های دفتری و جاری صرفاً سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح ذیل می‌باشد.

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	ارزش دفتری	مازاد تجدید ارزیابی	ارزش جاری
۱	سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی	۱,۶۲۴,۸۰۵	۶۹,۴۳۱,۵۵۵	۷۱,۰۵۶,۳۶۰
۲	سرمایه‌گذاری در شرکت‌های وابسته	۴,۴۳۱,۴۱۶	۱۹,۴۰۶,۷۶۸	۲۳,۸۳۸,۱۸۴
۳	سایر سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۱۹۵,۱۵۸	۱۸۶,۱۳۸	۳۸۱,۲۹۶
	جمع	۶,۲۵۱,۳۷۹	۸۹,۰۲۴,۴۶۱	۹۵,۲۷۵,۸۴۰

با توجه به گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۴۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۶: در خصوص سرفصل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت با توجه به ارزیابی صورت گرفته توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری، ارزش روز آن‌ها با لحاظ نمودن کلیه بندهای تاثیرگذار بر ارزش شرکت معادل مبلغ ۹۵,۲۷۵,۸۴۰ میلیون ریال و مطابق صورت‌های مالی حسابرسی شده منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳ مبلغ دفتری سرمایه‌گذاری بلندمدت در شرکت‌های زیرمجموعه معادل مبلغ ۶,۲۵۱,۳۷۹ میلیون ریال می‌باشد. در نتیجه با کسر نمودن ارزش دفتری سرفصل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت مبلغ ۸۹,۰۲۴,۴۶۱ میلیون ریال مازاد ناشی از تجدید ارزیابی برآورد می‌گردد.



۴. پیشنهاد هیئت‌مدیره

با توجه به مطالب ارائه شده، افزایش سرمایه شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) از ۹,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۹۸,۰۲۴,۴۶۱ میلیون ریال (معادل ۹۸۹ درصد سرمایه فعلی)، دارای توجیهات لازم و کافی است. بنابراین شرکت برای تأمین منابع مالی لازم افزایش سرمایه را امری ضروری می‌داند. لذا هیئت‌مدیره شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) ضمن تقدیر و تشکر مجدد از حضور شما سهامداران گرامی و حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت و نماینده محترم سازمان بورس، به مجمع محترم پیشنهاد می‌نماید:

➤ "تصویب افزایش سرمایه از مبلغ ۹,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۹۸,۰۲۴,۴۶۱ میلیون ریال (به میزان ۸۹,۰۲۴,۴۶۱ میلیون ریال) از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها (صرفاً طبقه سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت)."

➤ اصلاح ماده مرتبط در اساسنامه



Damavand

Investment Bank

 ۰۲۱-۷۹۶۳۷۰۰۰

 info@damavand-ib.ir

 www.damavand-ib.ir

تامین سرمایه دماوند

میدان آرژانتین، خالد اسلامبولی، خیابان سیزدهم، پلاک ۱۸





شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

International Construction Development Corporation

شماره ثبت: ۱۴۲۵۸۳

«بسمه تعالی»

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صور تجلّه هیأت مدیره شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان				
شماره جلسه: (۵۳۶)	روز جلسه: چهارشنبه	تاریخ جلسه: ۱۴۰۳/۱۱/۱۷		
ساعت شروع: ۰۸:۰۰	ساعت خاتمه: ۱۰:۰۰	محل جلسه: محل قانونی شرکت		
سال مالی: دوره منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		صفحه ۱ از ۲		
حاضرین:	رحمت‌اله احمدی (رئیس هیأت مدیره)	محمد رحیمی مقدم (معاون برنامه ریزی و سرمایه‌گذاری)	علی اکبر سلیمانی (مدیر عامل و نایب رئیس)	خسرو آهنگ (سرپرست معاونت مالی و اداری)
	محمد امین فلاح (عضو هیأت مدیره)	محسن جعفرنیا (عضو هیأت مدیره)	علی ساری (عضو هیأت مدیره)	
دستور جلسه:				
۱- ارائه گزارش توجیحی افزایش سرمایه تهیه شده توسط شرکت تأمین سرمایه داوود				
۲- سایر موارد				

جلسه هیأت مدیره شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) بنا به دعوتنامه صادره و دستور جلسه فوق با حضور اعضای هیأت مدیره شرکت تشکیل و با اعلام رسمیت جلسه نسبت به طرح به ترتیب موارد مندرج در دستور جلسه اقدام که پس از استماع گزارشات، مستندات و بحث و تبادل نظر خلاصه تصمیمات به شرح زیر اتخاذ و درج گردید:

محمد امین فلاح (عضو هیأت مدیره)	محسن جعفرنیا (عضو هیأت مدیره)	علی ساری (عضو هیأت مدیره)	علی اکبر سلیمانی (مدیر عامل و نایب رئیس)	رحمت‌اله احمدی (رئیس هیأت مدیره)



تاریخ:
شماره:
پیوست:

صور تجلّه هیات مدیره شرکت بین المللی توسعه ساختمان		
شماره جلسه: (۵۳۶)	روز جلسه: چهارشنبه	تاریخ جلسه: ۱۴۰۳/۱۱/۱۷
ساعت شروع: ۰۸:۰۰	ساعت خاتمه: ۱۰:۰۰	محل جلسه: محل قانونی شرکت
سال مالی: دوره منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		صفحه ۲ از ۲

بند (۱) ارائه گزارش توجیهی افزایش سرمایه تهیه شده توسط شرکت تأمین سرمایه دماوند
در خصوص افزایش سرمایه شرکت از محل مزاد تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلندمدت پیرو بند (۱) مصوبه شماره ۵۱۴ و بند (۸) مصوبه شماره ۵۲۳، گزارش توجیهی افزایش سرمایه تهیه شده توسط شرکت تأمین سرمایه دماوند براساس اطلاعات گزارشات کارشناسی رسمی ارزیابی سهام شرکت های زیرمجموعه، از مبلغ ۹۰،۰۰۰،۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۹۸،۰۲۴،۴۶۱ میلیون ریال (به میزان ۸۹،۰۲۴،۴۶۱ میلیون ریال معادل ۹۸۹ درصد) از محل مزاد تجدید ارزیابی دارایی ها (صرفاً طبقه سرمایه گذاری های بلند مدت) مطرح و پس از بحث و بررسی، گزارش مذکور مورد تصویب قرار گرفت و مقرر گردید اقدامات لازم در خصوص اخذ اظهار نظر حسابرس و بازرس قانونی شرکت، اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار و برگزاری مجمع عمومی فوق العاده در اسرع زمان صورت پذیرد.

 محمد امین فلاح (عضو هیات مدیره)	 محسن جعفرنیا (عضو هیات مدیره)	 علی ساری (عضو هیات مدیره)	 علی اکبر سلیمانی (مدیر عامل و رئیس هیات مدیره)	 رحمت الاحمدی (رئیس هیات مدیره)
--	--------------------------------------	----------------------------------	---	---------------------------------------