



شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در بازار دوم بورس اوراق بهادار

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورت‌های مالی سال مالی منتهی
به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

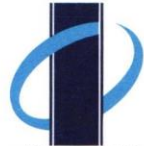




۱	مقدمه
۲	معرفی شرکت
۲	شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان در یک نگاه
۲	تعریف و ماهیت شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان
۴	معرفی صنعت
۴	سهم صنعت ساختمان از GDP
۵	سهم مسکن از هزینه های خانوار
۶	جایگاه بازار مسکن در بین بازار های مالی
۷	تحلیل بازار مسکن
۷	حجم معاملات مسکن
۸	بررسی تعداد پروانه های صادر شده
۹	پیش بینی آینده بازار ساختمان
۱۰	مواد اولیه
۱۰	بررسی تغییرات شاخص قیمت نهاده های ساختمانی مسکونی
۱۱	جایگاه شرکت در صنعت
۱۱	وضعیت رقابت
۱۲	جزئیات فروش
۱۲	مراودات شرکت با دولت و نهاد های وابسته
۱۲	وضعیت پرداخت ها به دولت
۱۲	آثار ناشی از قیمت گذاری دستوری
۱۳	قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت
۱۴	اطاعات بازارگردان شرکت
۱۴	لیست شرکت های فرعی و وابسته
۱۵	اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف
۱۵	اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت
۱۶	برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع
۱۷	سیاست های کلان درخصوص پیشبرد امور



۱۸	رویه های مهم حسابداری، برآوردها و تاثیرات تغییرات آن ها بر نتایج گزارش شده
۱۸	سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن
۱۸	تعریف حاکمیت شرکتی
۱۸	ابعاد حاکمیت شرکتی ، سیاست های شرکت، و اقدامات
۲۰	گزارش پایداری
۲۰	مسئولیت های اجتماعی
۲۰	عملکرد زیست محیطی
۲۰	آثار مالیاتی
۲۱	منابع، مصارف، ریسک ها و روابط
۲۱	منابع
۲۱	مصارف
۲۲	ریسک ها و موارد عدم اطمینان
۲۳	معامله با اشخاص وابسته
۲۴	اهم پرونده های حقوقی
۲۶	نتایج عملکرد عملیات و چشم انداز ها
۲۶	اطلاعات سهامداران شرکت بین المللی توسعه ساختمان
۲۶	جزئیات پرداخت سود سهام
۲۷	صورت وضعیت مالی
۲۸	امتیاز شفافیت اطلاعاتی شرکت و راهکار بهبود آن
۲۸	وضعیت سرمایه در گردش شرکت
۲۹	صورت سود و زیان
۳۲	تجزیه و تحلیل نسبت های مالی
۳۵	جمع بندی
۳۶	برنامه های پیش رو



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

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

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

تاریخ:
شماره:
پیوست:

در اجرای مفاد ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های 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 و ۱۳۹۶/۰۹/۲۹ (ابلاغیه شماره ۱۲۲/۲۹۳۸۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۹) ناشر پذیرفته شده در بورس مکتف به افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره‌های ۳، ۶، ۹ ماهه و سالانه است.

گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش‌های هیأت مدیره می‌باشد که مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های 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 صورت‌های مالی ارائه می‌نماید.

گزارش تفسیری مدیریت شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۳ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

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





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.



معرفی شرکت

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان در یک نگاه:

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

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

تعریف و ماهیت شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان:

اهم فعالیت های شرکت طبق اساسنامه عبارتند از: خرید و فروش ملک و زمین به منظور احداث ساختمان، شهرک، مجتمع های ساختمانی، کارخانجات، مشارکت و سرمایه گذاری، احداث و اجاره کارخانجات تولید مصالح ساختمانی و خرید و فروش و اجاره ابزار و ماشین آلات ساختمانی و راهسازی و مصالح ساختمانی در داخل و خارج از کشور و تأسیس شرکت‌های جدید با مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی و همچنین پذیره نویسی و خرید و فروش سهام و انجام معاملات مربوط به سهام و سایر اوراق بهادار داخلی و خارجی و سایر امور مرتبط با فعالیت شرکت.



شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان با نماد "ناخت" از زیر مجموعه های شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام) است که در بازار دوم بورس با سرمایه ثبت شده ۹,۰۰۰ میلیارد ریال مورد معامله قرار می گیرد. شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) همواره در انجام مأموریت‌ها و عملکرد خود، حفظ و صیانت از سرمایه سهامداران و کسب سود مناسب در قالب سرمایه گذاری های بلندمدت و ارائه خدمات به کارفرمایان با بهترین کیفیت و در کوتاهترین زمان، رعایت ضوابط و استانداردهای فنی و مهندسی و اصول و موازین ایمنی، استفاده بهینه از منابع در اختیار، در قالب نظام کیفی حاکم بر شرکت را مد نظر دارد. شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان به پشتوانه همین عملکرد است که یکی از ارزشمندترین شرکت های بازار بورس در بخش مسکن می باشد و به واسطه‌ی شرکت های زیر مجموعه خود در حوزه مسکن کلیه امور تهیه طرح های اولیه، ساخت و فروش واحدها را انجام می دهد. شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان به عنوان یک هلدینگ ساختمانی فعال در بورس تهران طی سنوات گذشته با مشکل رکود ساخت و ساز و 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.

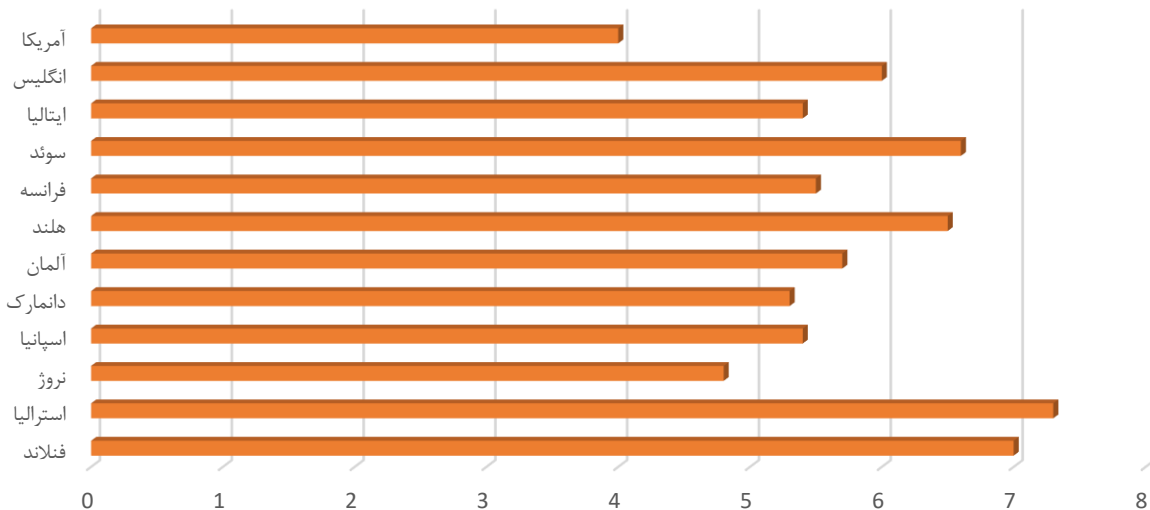


معرفی صنعت

سهم صنعت ساختمان از GDP

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. حجم بازار صنعت ساختمان در جهان در سال ۲۰۲۲ در حدود ۱۵ هزار میلیارد دلار اعلام گردیده و سهم این صنعت از کل GDP در جهان در حدود ۱۴.۲٪ بوده است. در نمودار زیر سهم صنعت ساختمان از کل GDP در برخی از کشورهای جهان نشان داده شده است:

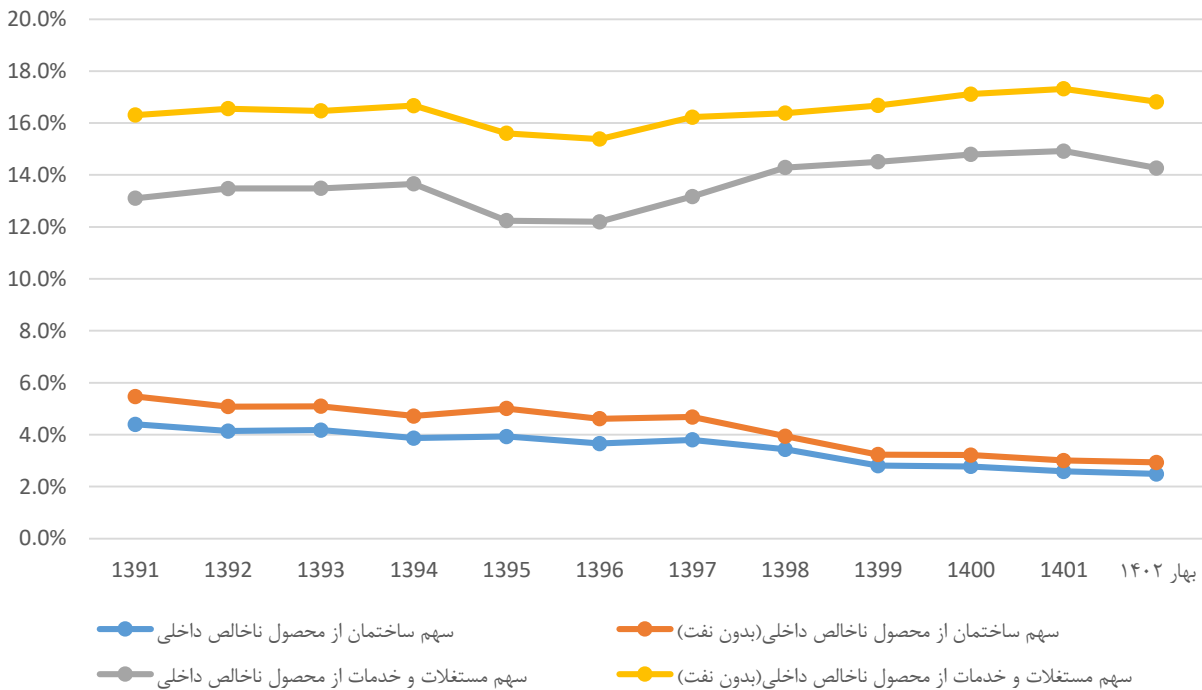
سهم صنعت ساختمان از GDP در سال ۲۰۲۲



صنعت ساختمان ارتباطات گسترده‌ای با سایر صنایع داشته و در بسیاری از موارد به آنها خدمت‌رسانی میکند. اما بیشتر ارزش افزوده این صنعت از ساخت مسکن حاصل می‌شود. به عبارت دیگر ۳۸٪ کل حجم ساخت و ساز جهان مربوط به ساخت مسکن، ۳۲٪ مربوط به بخش انرژی و زیرساخت، ۱۸٪ مربوط به نهادها و ساختمانهای تجاری و ۱۲٪ مربوط به سایت‌های صنعتی می‌باشد.

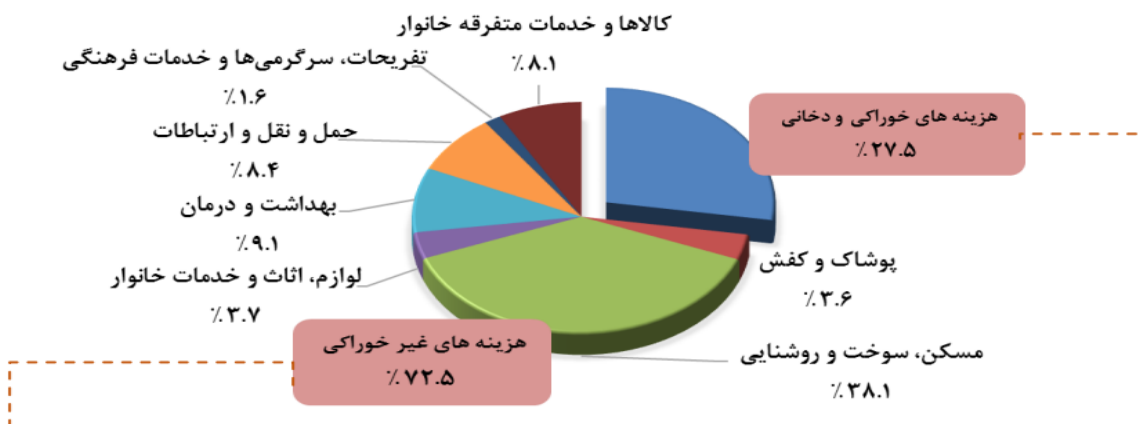


در ایران نیز به صورت متوسط بین ۳ تا ۴ درصد از GDP به صنعت ساختمان تعلق دارد و در حدود ۱۵ درصد از GDP نیز سهم بخش مستغلات و خدمات می باشد که به طور غیر مستقیم با صنعت ساختمان در ارتباط است. با عنایت به رکود صنعت ساختمان در سال های اخیر، میزان تولید این صنعت روند کاهشی داشته است.



سهم مسکن از هزینه های خانوار

تحولات بازار مسکن، یکی از عوامل موثر بر اقتصاد خانوارهای ایرانی می باشد به طوری که طی آمار ارائه شده توسط مرکز آمار ایران به صورت متوسط ۳۸ درصد از سبد هزینه های یک خانوار شهری در کشور صرف مسکن، سوخت و روشنایی می گردد که این رقم در کلان شهر تهران بسیار بالاتر برآورد می شود. این موضوع، هنگامی اهمیت مضاعف می یابد که شرایط خاص اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایرانیان را در نظر بگیریم.



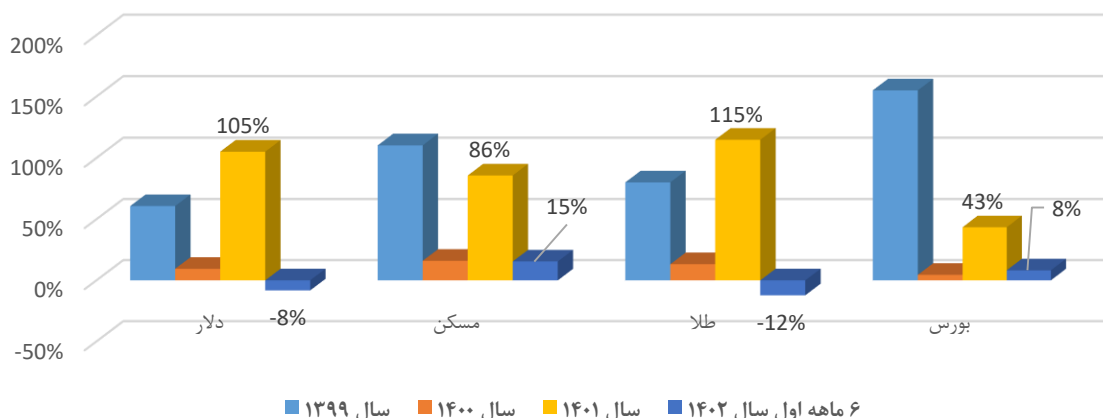


جایگاه بازار مسکن در بین بازار های مالی

علاوه بر موارد مطروحه در بخش قبل، این نکته نیز حائز اهمیت است که در کشور ما با توجه به ناپایداری شرایط اقتصادی و نوسانات نرخ ارز، مسکن به عنوان یکی از بازارهای سرمایه گذاری در سطح جامعه تلقی می گردد.

در سال ۱۴۰۱ با عنایت به افزایش ۱۰۵ درصدی قیمت دلار، سکه و مسکن نیز رشد قیمتی داشته است. با عنایت به چسبندگی قیمت در بازار مسکن برخلاف ریزش ۸ درصدی قیمت دلار در ۶ ماهه اول سال ۱۴۰۲، مسکن در ۶ ماهه اول سال رشد ۱۵ درصدی را تجربه نموده است و رشد جامانده از قیمت دلار در سال گذشته را جبران و نسبت به سایر بازار های مالی بیشترین رشد را تجربه نموده است، کمترین بازده مربوط به طلا با نرخ ۱۲- درصد بوده است.

مقایسه بازدهی بازارهای مالی

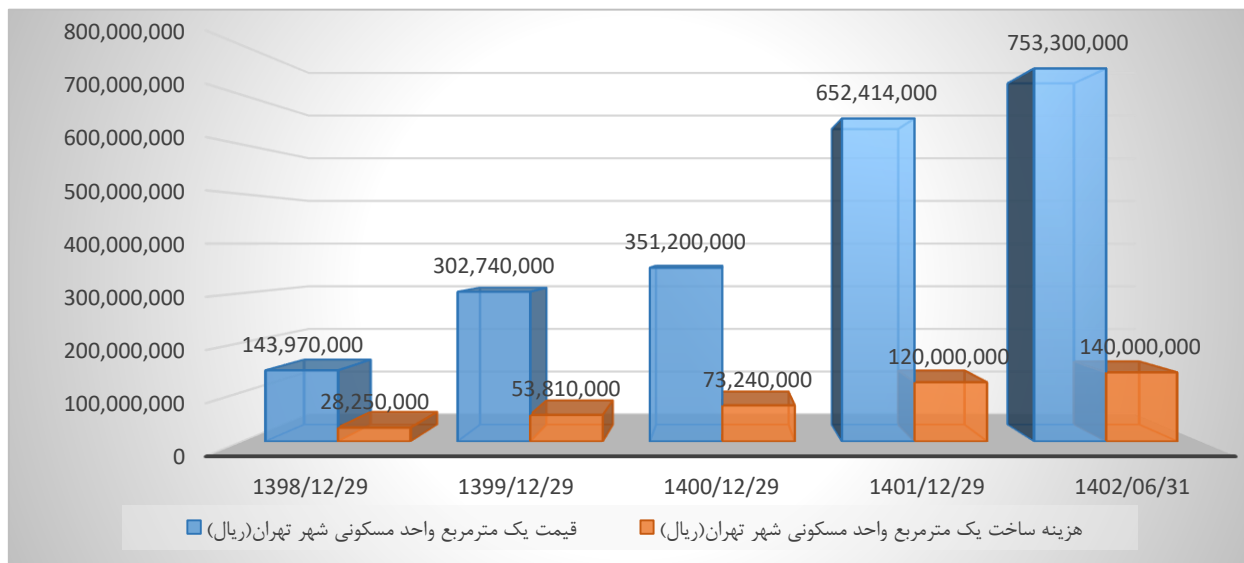




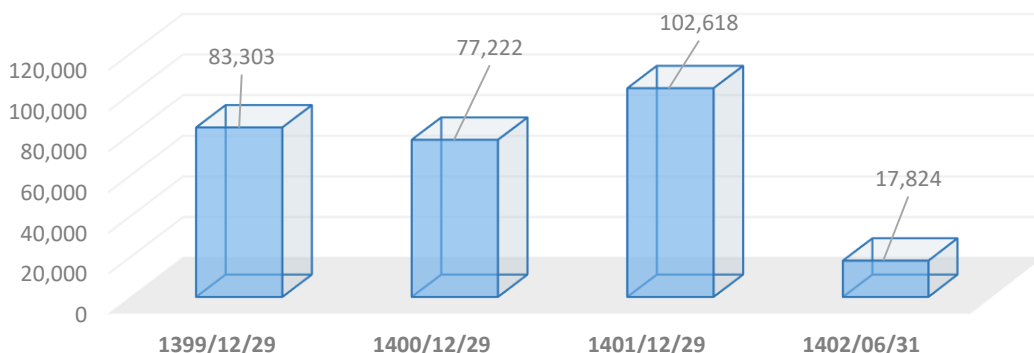
تحلیل بازار مسکن

حجم معاملات مسکن

بازار مسکن در سالیان گذشته، همواره روندی نوسانی داشته است و با دوره های رونق و رکود متعددی مواجه بوده است. در نیمه دوم سال ۱۴۰۱ با عنایت به افزایش نرخ دلار در نیمه دوم سال، بازار مسکن شهر تهران رشد قیمتی در حدود ۸۵ درصد را تجربه نمود که این موضوع منجر به آغاز رکود تورمی از نیمه اول سال ۱۴۰۲ گردید و این رکود تاکنون ادامه دار بوده، به نحوی که تعداد معاملات در نیمه اول سال ۱۴۰۲ نسبت به دوره مشابه در سال ۱۴۰۱، ۶۶ درصد کاهش یافته و تعداد معاملات در شهر تهران در شهریور ماه به ۲۶۰۱ عدد رسیده است. از طرف دیگر هزینه های ساخت نیز در سال ۱۴۰۱ نسبت به سال ۱۴۰۰، ۶۵ درصد افزایش یافته و در شش ماهه اول سال ۱۴۰۲ نیز به روند صعودی خود ادامه داده است.



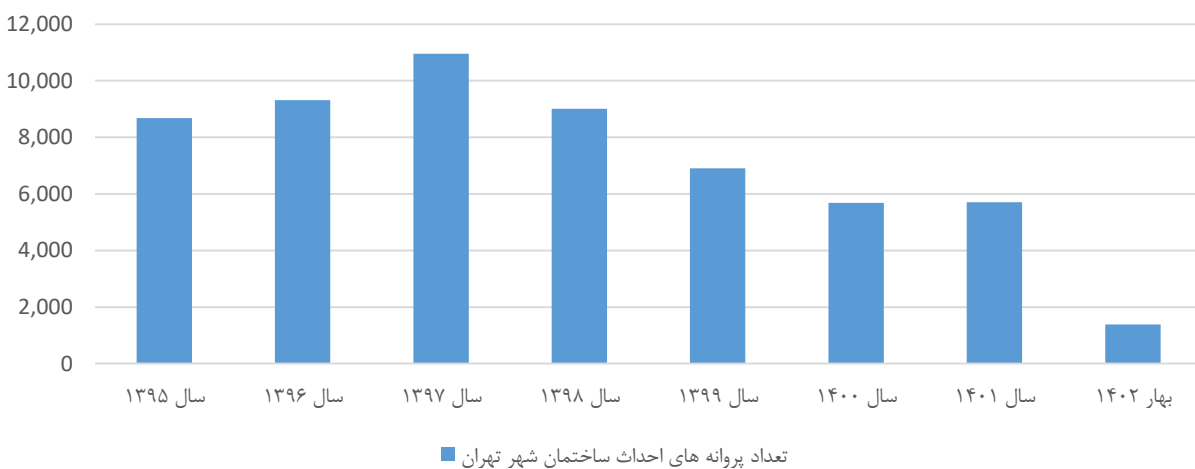
حجم معاملات مسکن در تهران (واحد)





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. این روند کاهشی در سال ۱۴۰۰ متوقف گردیده و در سال ۱۴۰۱ رشد ۰.۵ درصدی نسبت به سال ۱۴۰۰ داشته است و در فصل بهار ۱۴۰۱ نیز به نسبت دوره مشابه در سال قبل رشد ۸۸ درصدی در تعداد پروانه های شهر تهران مشاهده می گردد.



در کل نقاط شهری کشور نیز روند تقاضا برای پروانه احداث ساختمان از سال ۱۳۹۹ روند نزولی در پیش گرفته، این روند کاهشی در سال ۱۴۰۰ متوقف گردیده و در سال ۱۴۰۱ رشد ۲.۵ درصدی نسبت به سال ۱۴۰۰ داشته است، لیکن در فصل بهار ۱۴۰۱ نسبت دوره مشابه در سال قبل تغییری در تعداد پروانه های صادره در نقاط شهری کشور مشاهده نمی گردد.





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 های ذیل برای سال مالی آتی در بخش ساختمان متصور می باشد:

- 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) و پیش بینی رشد قیمت ها به صورت ملایم متصور خواهد بود. 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 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.
- پیش بینی ادامه یافتن محدودیت های ناشی از تحریم و نحوه تامین ارز برای واردات و چالش تامین برخی از تجهیزات و تاسیسات در سال پیش رو.
- پیش بینی می شود به علت پایین بودن قدرت خرید بخش تقاضا (بالاخص مصرفی)، حجم معاملات پایین بماند. قدرت خرید مصرف کننده با رشد واقعی اقتصادی به مرور صورت خواهد پذیرفت. با عنایت به کاهش قدرت خرید بخش مصرفی مسکن، انتظار رونق شدید در این بازار در نیمه اول سال مالی ۱۴۰۲ وجود نخواهد داشت، لیکن انتظار می رود در ۶ ماهه اول سال ۱۴۰۳، تحرکات مثبتی در بازار مسکن با عنایت به رشد تعداد پروانه های ساختمانی صادره در بهار سال ۱۴۰۲ مشاهده شود. 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.



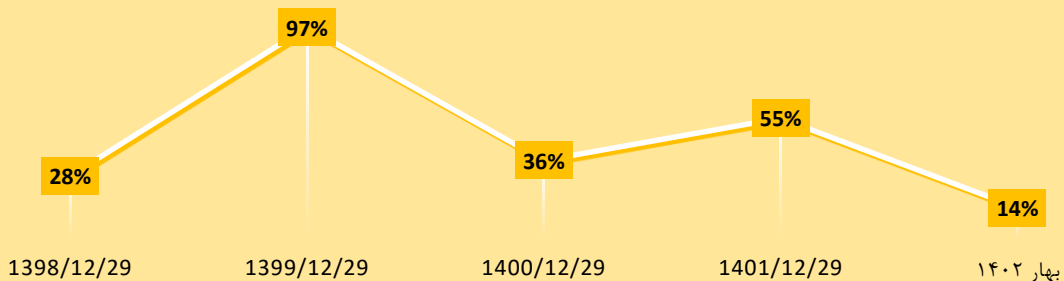
مواد اولیه

بررسی تغییرات شاخص قیمت نهاده های ساختمانی مسکونی

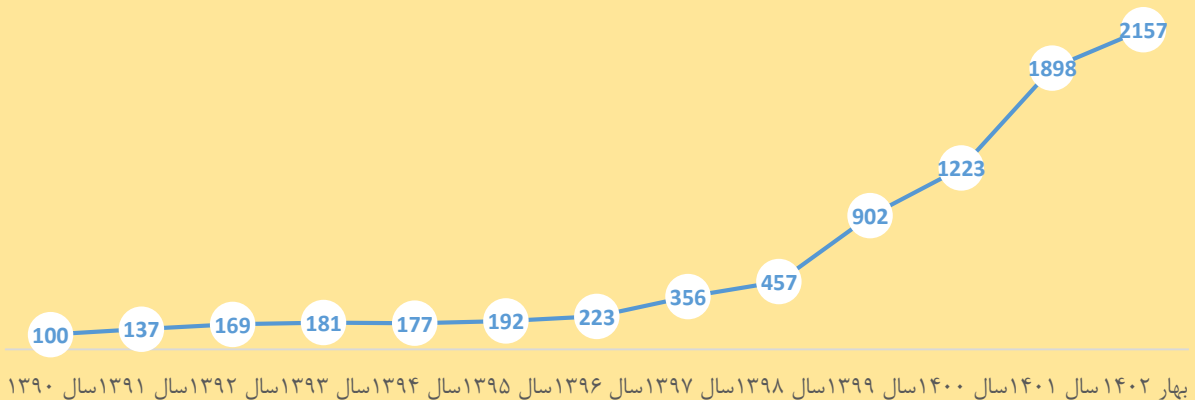
در سال ۱۴۰۱ شاخص قیمت نهاده های ساختمانی ۵۵ درصد نسبت به سال ۱۴۰۰ افزایش پیدا کرده که این موضوع موجب افزایش بهای تمام شده ساخت و به تبع آن افزایش قیمت گردیده است. همچنین در سه ماه اول سال ۱۴۰۲ شاخص قیمت نهاده های ساختمان در حدود ۱۴ درصد افزایش یافته است.

با عنایت به اینکه رشد قیمت ساختمان نسبت به قیمت نهاده های ساختمانی بیشتر بوده، پیش بینی می شود شیب ملایم افزایش قیمت در این بخش با توجه به افزایش نرخ دلار در سال گذشته ادامه پیدا کرده و به تبع آن بهای تمام شده نیز افزایش پیدا کند.

درصد تغییرات شاخص قیمت نهاده های ساختمان های مسکونی شهر تهران



شاخص قیمت نهاده های ساختمان های مسکونی شهر تهران





جایگاه شرکت در صنعت

وضعیت رقابت

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان یکی از شرکت‌های فعال در گروه انبوه‌سازی و مستغلات بوده و از منظر سرمایه ثبت شده، ششمین شرکت در میان هم‌گروه‌های خود می‌باشد. از منظر ارزش بازار نیز در بین هم‌گروه‌های خود رتبه نهم را در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ داشته است.

سرمایه ثبت شده	ارزش بازار شرکت در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	جمع دارایی‌ها در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ یا ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	نماد بورسی	لیست شرکت‌های بورسی صنعت ساختمان
(میلیارد ریال)	(میلیارد ریال)	(میلیارد ریال)		
۴۲,۶۲۰	۵۳,۸۷۱	۴۶,۴۷۲	کرمان	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان
۳۵,۳۱۷	۷۷,۵۹۱	۷۶,۷۷۶	ثامید	توسعه و عمران امید
۳۰,۸۴۲	۵۶,۱۳۳	۳۶,۰۹۳	وساخت	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
۲۰,۱۶۰	۵۰,۶۸۲	۱۲۸,۷۰۹	کیسون	کیسون
۲۰,۱۳۰	۶۰,۸۱۵	۶۹,۷۷۳	ثبهساز	بهساز کاشانه تهران
۹,۰۰۰	۳۲,۹۱۳	۲۶,۹۰۷	ثاخذ	بین‌المللی توسعه ساختمان
۶,۳۰۰	۳۸,۳۶۷	۱۷,۲۳۷	ثمسکن	سرمایه‌گذاری مسکن
۴,۰۰۶	۷۹,۶۳۶	۱۵,۲۲۸	ثشاهد	سرمایه‌گذاری شاهد
۲,۶۴۰	۱۷,۳۹۷	۴,۸۶۰	ثباغ	شهرسازی و خانه‌سازی باغ‌میشه
۲,۶۳۰	۲۰,۲۲۴	۲,۵۱۸	ثنوسا	نوسازی و ساختمان تهران
۲,۰۰۰	۲۶,۴۲۰	۸,۱۱۹	ثپردیس	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس
۲,۰۰۰	۳۲,۸۸۰	۶,۲۵۷	ثتوس	توسعه شهری توس گستر
۱,۸۰۰	۱۲,۳۴۸	۱۰,۰۲۸	ثتران	سرمایه‌گذاری مسکن تهران
۱,۸۰۰	۶۲,۷۴۸	۷,۰۵۲	ثفارس	عمران و توسعه فارس
۱,۷۸۹	۱۷,۹۷۹	۵,۹۵۸	ثوآذر	سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان
۱,۴۰۰	۱۸,۲۰۰	۸,۶۴۵	ثجنوب	سرمایه‌گذاری مسکن جنوب
۱,۳۰۰	۲۱,۸۲۷	۴,۲۸۲	ثعمرا	عمران و توسعه شاهد
۱,۲۰۰	۱۰,۹۸۰	۶,۳۰۵	ثغرب	سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب
۱,۲۰۰	۷,۶۸۳	۸,۴۶۹	ثنور	سرمایه‌گذاری کوه نور
۱,۱۰۰	۱۰,۵۷۱	۵,۵۱۴	ثشرق	سرمایه‌گذاری شمال شرق
۱,۰۰۰	۱۰,۸۶۰	۵,۱۸۰	آ.س.پ	آ.س.پ
۸۰۰	۹,۱۳۶	۵,۱۵۱	ثالوند	سرمایه‌گذاری مسکن الوند
۵۰۰	۵,۹۴۵	۳,۸۱۳	ثرود	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود
۵۰۰	۲۱,۳۲۰	۴,۴۴۶	ثامان	سامان گستر اصفهان



جزئیات فروش

فروش شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح جدول زیر می باشد

شرح	تعداد واحد	مترآز	مبلغ فروش
برج بین المللی تهران (پارکینگ)	۲۹	۳۴۸	۱۷۶,۸۱۳
برج یاس (انباری)	۱	۹	۱,۵۰۰
مجتمع بعثت (انباری)	۳۵	۱۰۴	۱,۵۵۵
مجتمع بعثت (مسکونی)	۱	۸۶	۲,۳۶۸
پروژه سعدی (سرقفلی و طبقه هفتم)	۷	۱,۱۹۵	۱,۰۸۷,۳۳۹
شهرک رشدیه تبریز	۱	۴۷	۱۴,۲۰۴
جمع		۱,۷۸۹	۱,۲۸۳,۷۷۸

مراودات شرکت با دولت و نهاد های وابسته

وضعیت پرداخت ها به دولت

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
مالیات پرداختنی	۳,۷۲۶	۱۴,۲۴۵	(۷۴٪)
مالیات تکلیفی و ارزش افزوده	۱,۲۷۰	۱,۹۳۴	(۳۴٪)
بیمه سهم کارفرما	۳,۹۷۱	۲,۸۶۷	۳۹٪
مانده پرداختنی	۸,۹۶۷	۱۹,۰۴۶	(۵۳٪)

آثار ناشی از قیمت گذاری دستوری

از آنجایی که محصولات شرکت مشمول قیمت گذاری دستوری از سوی دولت نمی باشند ، لذا آثار مالی با اهمیت از این موضوع شناسایی نشده است .



قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت

هر قانون و مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی اقشار جامعه تأثیر بگذارد، میتواند بر تقاضای این صنعت نیز مؤثر باشد. از جمله این قوانین میتوان به قانون های توسعه پنج ساله و قوانین بودجه کشور اشاره نمود. در کنار قوانین و مقررات، استراتژی های دولت نیز میتواند بر وضعیت صنعت تأثیر گذاشته و به عنوان یک عامل بیرونی محسوب گردد. به طور مثال در سنوات گذشته احداث مسکن مهر تأثیر قابل توجهی بر این صنعت گذاشته است. در حال حاضر نیز یکی از استراتژی های دولت بازسازی، احیاء و نوسازی بافت فرسوده می باشد. در کنار استراتژی های دولت، سیاست های سیستم بانکی، نقش قابل توجهی بر وضعیت صنعت و شرکت دارد. به طور مثال کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن، سقف تسهیلات قابل انتقال در قالب فروش اقساطی و ... عواملی است که تأثیر زیادی بر عرضه و تقاضا در این صنعت دارد. در کنار استراتژی های دولت و سیاستهای بانکی، ضوابط شهرداری ها و تغییرات طرح تفصیلی از جمله موارد مؤثر بر این صنعت محسوب میگردد. از جمله برخی از قوانین و مقررات مربوط به صنعت می توان به موارد ذیل اشاره نمود:

۱. قانون جهش تولید مسکن
۲. قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و نار کارآمد شهری
۳. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
۴. قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
۵. قانون پیش فروش ساختمان،
۶. بخشنامه ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور،
۷. ضوابط شهرداری ها
۸. قوانین مالیاتی مربوط به بخش ساختمان و مسکن



اطلاعات بازارگردان شرکت

خلاصه مشخصات و عملکرد بازارگردان به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صندوق بازارگردانی لاجورد دماوند
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۲/۰۳/۲۷
۳	پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۳/۰۳/۲۴
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۰
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال)	۹۴,۰۰۰
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۵۰۶,۴۷۸
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۴۲۶,۲۹۷
۸	مبلغ خالص بازارگردانی (میلیون ریال)	۸۰,۱۸۱
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۱۴۶,۳۱۶,۵۲۴
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۱۳۰,۶۳۹,۳۹۳
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۲۷,۷۵۱,۱۵۲

لیست شرکت های فرعی و وابسته

مجموعه هلدینگ بین‌المللی توسعه ساختمان در جهت نیل به اهداف خود اقدام به تاسیس و یا سرمایه گذاری در شرکت های متعدد در صنعت ساختمان کرده است ، اسامی این شرکت ها به شرح جدول ذیل می باشد .

نام شرکت	سال مالی	درصد مالکیت	مشمول تلفیق
شرکت آس پ	۳۱ شهریور	۳۹	بله
شرکت تیساکیش	۳۱ شهریور	۱۰۰	بله
شرکت مهندسين مشاور پیمان غدیر	۳۱ شهریور	۱۰۰	بله
شرکت مهندسی و ساخت پارس سازه	۳۱ شهریور	۱۰۰	بله
شرکت افق سازه پایا آدخ	۳۱ شهریور	۹۸	بله
شرکت سرپناه فارس	۳۱ شهریور	۱۰۰	بله
شرکت غدیر خوزستان(در حال تصفیه)	۳۱ شهریور	۱۰۰	خیر
شرکت دیویتال آفتو اینوست	۳۱ شهریور	۷۰	خیر
شرکت آریا عمران پارس	۳۱ شهریور	۳۳	خیر
شرکت شهر سازی و خانه سازی باغمیشه	۳۰ آذر	۹	خیر



اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف

اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت

اهداف کلان شرکت توسعه ساختمان در راستای تحقق برنامه ریزی استراتژیک شرکت عبارتند از:

- ✓ 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 نوین در صنعت ساختمان
- ✓ صدور خدمات فنی و مهندسی به بازارهای هدف

در راستای تحقق اهداف فوق، برنامه های عملیاتی ذیل تعریف و در هلدینگ در حال اجرا می باشد:

۱- اصلاح و بهبود سرمایه گذاری

- بررسی دوره ای پروژه ها و دارایی های فعلی و اولویت بندی پروژه ها و دارایی ها
- تشکیل و تعریف سبد بهینه پروژه ها و فروش املاک مازاد شرکت و شرکت های تابعه و تأمین سرمایه در گردش مورد نیاز
- توسعه بهره برداری از املاک و مستغلات شرکت های درون و خارج از گروه
- به کارگیری مدل های متنوع تأمین مالی و توسعه روش های مشارکتی در انجام پروژه ها
- افزایش سهام در سرمایه گذاری های با ارزش افزوده بیشتر از طریق خروج یا کاهش سهام در سرمایه گذاری ها با ارزش افزوده کمتر

۲- ارتقا واحد بازاریابی، فروش و خدمات پس از فروش

- برنامه ریزی برای فروش پروژه ها و ارائه روش های نوین و متنوع در این خصوص
- راه اندازی سیستم CRM و نظرسنجی از مشتریان و سیستم های الکترونیکی برای اطلاع رسانی به مشتریان
- ایجاد واحد خدمات پس از فروش و راه اندازی سیستم خدمات پس از فروش



۳- پیاده‌سازی و بهبود فرآیندهای مدیریتی

- استقرار واحد PMO
- شفاف‌سازی سیستم‌های نظارتی و حاکمیتی با هدف بهینه‌سازی مدل موجود
- طراحی و پیاده‌سازی سامانه‌های اطلاعاتی مورد نیاز شرکت
- احیاء نظام سه‌عاملی با ارکان طراحی، نظارت و تضمین کیفیت (شرکت مهندسی مشاور پیمان غدیر)، پیمانکار (شرکت آ.س.پ) و سیستم‌های کارفرمایی (شرکت توسعه ساختمان و شرکت‌های تابعه)
- پیاده‌سازی سیستم مدیریت دانش
- استقرار سیستم‌های اطلاعات مدیریت / هوش تجاری BI

۴- ارتقاء واحد تحقیق و توسعه

- تشکیل سبد تکنولوژی برای پروژه‌های مختلف و با محوریت صنعتی سازی، استفاده از انرژی‌های نو در ساخت (ساختمان‌های سبز و زیرو انرژی)، هوشمند سازی، ابتکار و خلاقیت در ساخت و طراحی و

۵- صدور خدمات فنی و مهندسی به کشورهای هدف

۶- ارتقاء واحد طراحی

۷- ارتقاء واحد منابع انسانی

۸- توسعه زیرساخت‌های انفورماتیک و اطلاع‌رسانی شرکت

برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع

در سال ۱۳۹۹ شرکت سرمایه‌گذاری غدیر با نظر تخصصی این هلدینگ اقدام به سرمایه‌گذاری در شرکت ابنیه سازان صنعتی بنا پارس ویرا نمود و خط تولید صنعتی سازی ساختمان راه‌اندازی گردید که در حال حاضر همکاری با این شرکت به منظور توسعه ساختمان‌های با تکنولوژی ساخت سریع و با کیفیت بالا در دستور کار قرار دارد. همچنین توسعه این کارخانه به منظور تولید انواع ساختمان‌ها، با تکنولوژی‌های روز نیز در سال‌های آتی صورت خواهد پذیرفت.



سیاست های کلان در خصوص پیشبرد امور

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 مترآژ 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 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



رویه‌های مهم حسابداری، برآوردها و تاثیرات تغییرات آن‌ها بر نتایج گزارش شده

کلیه رویه‌های حسابداری مطرح شده در صورت‌های مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱، یکنواخت و مطابق با دوره‌های گذشته و همچنین بر اساس استاندارد‌های حسابداری تهیه شده است.

بنابراین هیچگونه تاثیر مالی از قبال تغییر در برآورد، استاندارد حسابداری و قوانین جدید، تجدید ارزیابی و ... شناسایی نشده است.

سیاست‌های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن

تعریف حاکمیت شرکتی:

راهبری شرکتی به نحوه اداره یک شرکت اشاره دارد و تکنیکی است که توسط آن شرکت‌ها هدایت و مدیریت می‌شوند. این مفهوم به معنای انجام کسب و کار مطابق میل ذی‌نفعان است که در واقع توسط هیئت مدیره و کمیته‌های مربوطه به نفع ذی‌نفعان شرکت انجام می‌شود. به طور کلی، این مفهوم در مورد ایجاد تعادل بین اهداف فردی و اجتماعی و همچنین اهداف اقتصادی و اجتماعی است.

ابعاد حاکمیت شرکتی، سیاست‌های شرکت، و اقدامات

۱- پاسخگویی

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) به منظور حفظ حقوق سهامداران و سایر ذینفعان برون‌سازمانی خود را ملزم به پاسخگویی از طریق واحد امور سهامداران می‌داند.

همچنین اعضای هیئت مدیره شرکت در چهارچوب قانون تجارت و از طریق مجمع عمومی صاحبان سهام پاسخگوی سهامداران به عنوان مالکان اصلی شرکت هستند.

به علاوه مدیران و کارمندان درون‌سازمانی شرکت پاسخگوی عملکرد واحد مربوطه و اقدامات انجام شده، به طور مستمر با برگزاری جلسات فصلی به منظور پایش کارایی و اثربخشی فعالیت اصلی شرکت هستند.

**۲- شفافیت**

شرکت کلیه ی اطلاعات مالی و موارد بااهمیت را با نهایت دقت مطابق با "دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات ناشران ثبت شده نزد سازمان" و قانون تجارت در سامانه جامع اطلاع رسانی (کدال) و روزنامه اطلاعات به طور مداوم برای استفاده کنندگان اطلاعات مالی افشاء می کند .

بعلاوه اخبار مهم و سایر موارد با اهمیت از طریق سایت شرکت به آدرس (<https://www.icd.co.ir/>) در دسترس است .

۳- نظارت

شرکت به منظور حفظ حقوق سهامداران از طریق واحد حسابرسی داخلی به عنوان بازوی نظارتی هیئت مدیره و کمیته های تخصصی با برگزاری جلسات متعدد به طور مستمر اقدام به پایش و بررسی تخصصی کلیه معاملات و اقدامات عملیاتی بر اساس صرفه و صلاح سهامدارن ، تصمیم گیری می کند .

اعضای کمیته های	کمیته حسابرسی	کمیته انتصابات	کمیته ریسک	کمیسیون معاملات	کمیسیون فروش
علی امام	*				*
میرحمید نسل پاک		*			
علی ساری			*		
محسن احمد خان بیگی			*		
ابوالحسن نجاتی				*	*
سیروس فتحعلی زاده		*	*		
رضا نظری	*				
مسعود گودرزی	*				
علی فراهانی	*				
نادر حلیمی		*			
سید حسن محسنی صالحی منقرد			*	*	*
علیرضا شکرایی			*	*	*
علی تقی خانی					*
سیروس فتحعلی زاده			*		
مصطفی بروجردی					
مسعود جعفری					*
تعداد جلسات برگزار شده	۱۵	۱	۱	-	۱۸

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.



گزارش پایداری

مسئولیت های اجتماعی

- تنظیم برنامه مستمر آموزش کارکنان به منظور ارتقاء در دانش و افزایش کیفیت و بهره‌وری
- تأکید بر پرداخت به موقع حقوق و دیون دولتی (مالیات و بیمه)
- رعایت حقوق سهامداران و ذینفعان از طریق قابلیت دسترسی، کیفیت افشاء و اطلاع رسانی به موقع اطلاعات
- انعقاد قرارداد کارکنان شرکت با شرکت های بیمه ای جهت پوشش تکمیلی بیمه درمان و انجام آزمایشات و معاینات دوره ای
- پرداخت به موقع کلیه حقوق کارکنان شرکت

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.

همچنین شرکت با برنامه ریزی جهت اجرای پروژه صنعتی سازی به دنبال کاهش هدر رفت انرژی، مصالح و کاهش آلاینده‌گی محیطی می باشد.

آثار مالیاتی

با توجه به فعالیت شرکت، مالیات به صورت مقطوع محاسبه و پرداخت می‌شود. در ضمن شرکت مشمول معافیت ماده ۱۴۳ شرکت های بورسی به نرخ ۱۰٪ می‌باشد، همچنین با توجه به اینکه میزان سهام شناور آزاد شرکت ۴۰ درصد است معافیت مربوطه دو برابر و شرکت مشمول معافیت مالیاتی ۲۰٪ می باشد.



منابع، مصارف، ریسک ها و روابط

منابع

مهمترین منابع شرکت فروش/پیش فروش پروژه ها، وصول دریافتی ها و اخذ تسهیلات بانکی میباشد. در موضوع تامین مالی شرکت می بایست به نحوی عمل نماید که حداقل هزینه تامین مالی به سهامداران و مالکین بنگاه اقتصادی تحمیل گردد. در کنار ارزان بودن روش تامین مالی، جریان نقدی آن نیز باید متناسب با جریان نقدی پروژه های شرکت (با عنایت به نیاز پروژه) باشد. در کنار تامین مالی مناسب، تامین مالی به موقع نیز در صنعت ساختمان مهم و حیاتی میباشد. عدم اجرای به موقع، میتواند منجر به تفاوت فاحش در عملکرد نسبت به برنامه اولیه گردد. در این راستا با هدف تامین مالی به موقع و مناسب، تامین منابع مالی هلدینگ بین المللی توسعه ساختمان از طرق ذیل انجام میگردد:

- **فروش یا پیش فروش واحدها:** یکی از بهترین روشهای تامین مالی در صنعت ساختمان، فروش/پیش فروش واحدهای احداثی است. این روش در کنار تحقق هدف اصلی تعریف و احداث پروژه ساختمانی، به عنوان یک روش تامین مالی محسوب میگردد
- **اخذ تسهیلات بانکی:** یکی دیگر از متداولترین روش تامین مالی در هر صنعتی، اخذ تسهیلات بانکی میباشد. در کشور ما همواره سیستم بانکی بیشترین نقش در تامین مالی بنگاه های اقتصادی را به عهده داشته است. در این خصوص صنعت ساختمان نیز مستثنی نبوده و از این روش می توان بهره برد.
- بهره گیری از روش های نوین مالی بر پایه استفاده از ظرفیت های بورس اوراق بهادار همانند صندوق های زمین و ساختمان، اوراق خرید دین و سایر اوراق های قابل بهره گیری در صنعت ساختمان
- **فروش دارایی های راکد یا غیر مولد**
- **تهاتر**
- **مشارکت**
- **افزایش سرمایه**

مصارف

با عنایت به عدم وجود تسهیلات در هلدینگ و شرکت های تابعه، عمده مصارف شرکت در جهت پیشبرد پروژه ها و راهبری شرکت ها می باشد.



ریسک‌ها و موارد عدم اطمینان

با توجه به آنکه همواره صنعت ساختمان همبستگی بالایی با سایر حوزه‌های اقتصاد خرد و کلان کشور دارد، نوسان و تغییرات در سایر حوزه‌های اقتصاد، بر روی شرایط بازار در این صنعت تأثیرگذار بوده و لذا میزان فروش و سودآوری شرکت‌های فعال در این صنعت را تحت تأثیر قرار خواهد داد. ساختمان با توجه به وزن قابل توجه ارزش آن در پرتفوی دارایی‌های هر خانواده، وابستگی بالایی با شرایط اقتصاد کلان کشور و در نتیجه وضعیت رفاه افراد جامعه دارد. با توجه به این موضوع، هر فاکتوری که میتواند بر وضعیت اقتصاد کلان کشور تأثیر گذاشته و به عنوان یک ریسک قلمداد شود، برای این صنعت نیز به عنوان مخاطره محسوب میگردد. در ادامه جهت بررسی ریسک‌های مختص صنعت، ضمن احصاء آنها، ابزارهای مدیریت نیز ارائه میگردد:

ریسک نقدینگی و ریسک تامین منابع:

رکود صنعت، پروژه‌های با حجم سرمایه‌گذاری بالا و راکد سنواتی و از طرفی کاهش خرید و تقاضا برای پروژه‌ها باعث کاهش نقدینگی شده است. راهکار در نظر گرفته شده برای کاهش اثر این ریسک، تامین منابع نقدینگی از روش‌های مختلف و همچنین جذب شریک می‌باشد. همچنین برای ایجاد منابع مالی (نقدینگی)، علاوه بر فروش دارایی‌های غیر مولد و جذب مشارکت برای پروژه‌ها، تزریق نقدینگی از سهامداران شرکت نیز مورد نظر می‌باشد.

ریسک رقابت:

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

ریسک حقوقی:

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

**ریسک ترکیب پرتفوی:**

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

ریسک نرخ تورم:

افزایش نرخ تورم موجب افزایش قیمت مواد اولیه مورد نیاز برای تکمیل پروژه‌ها و به تبع آن افزایش قیمت پروژه‌ها و تضعیف بازار تقاضا می‌گردد که موجب کاهش نقدینگی می‌شود. در چنین مواردی هلدینگ سیاست تهاجر برای پیشبرد پروژه‌ها را اتخاذ می‌نماید. همچنین در صورت پیش‌فروش پروژه‌ها این ریسک می‌تواند منجر به زیان‌ده شدن پروژه‌ها گردد به همین دلیل یکی از سیاست‌های دیگر هلدینگ پیش‌فروش محدود پروژه‌ها تا مراحل نهایی ساخت می‌باشد.

معامله با اشخاص وابسته

شرح	نام شخص وابسته	خرید واحدهای ساختمانی	فروش واحدهای ساختمانی و انباری	واگذاری واحدهای ساختمانی از طریق شرکت‌های فرعی	خرید خدمات	قرض الحسنه پرداختی	قرض الحسنه دریافتی	درآمد اجاره
شرکت‌های فرعی	تیساکیش		۲۳,۰۰۳			۱۰,۰۰۰		۲,۰۴۰
	مهندسی و ساخت پارس سازه				۴۷,۱۰۶	۲۰۳,۲۹۹		۱,۰۲۰
	شرکت افق سازه پایا					۲۳,۷۸۸		
	مشاور پیمان غدیر				۳۱,۹۲۴			۱,۵۳۰
	غدیر خوزستان					۱,۷۶۲		
شرکت‌های وابسته	طرح و توسعه آریا عمران پارس	۱۸۷,۲۲۷	۱,۵۵۵					
	گروه مالی نماد غدیر			۳۰۵,۱۱۵			۶۷۶,۹۱۶	
جمع		۱۸۷,۲۲۷	۲۴,۵۵۸	۳۰۵,۱۱۵	۷۹,۰۳۰	۲۳۸,۸۴۹	۶۷۶,۹۱۶	۴,۵۹۰



اهم پرونده‌های حقوقی

شرح	محکوم به (میلیون ریال)	خواهان / خوانده	تاریخ شروع	ردیف
<p>دادنامه‌ها به شماره ۱۴۲۸۴۵۶۱/۱۴۰۰۶۸۳۹۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ شعبه ۱۰۶۰ کیفری دو کارکنان دولت و شماره ۱۴۰۱۶۸۳۹۰۰۰۷۷۸۷۳۵۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۰۸ شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران</p> <p>-سعید رضائی به پرداخت مبلغ ۱,۳۲۹,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان رد مال</p> <p>دادنامه شماره ۱۴۰۲۶۸۳۹۰۰۰۲۶۵۶۰۸۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۳۱ شعبه ۱۰۶۰ کیفری دو کارکنان دولت</p> <p>دادنامه شماره ۱۴۰۲۶۸۳۹۰۰۰۵۴۹۶۵۷۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۴ شعبه ۱ تجدید نظر استان تهران خسارت تأخیر تأدیه از ۱۴۰۰/۰۷/۲۷ (تاریخ تقدیم دادخواست) لغایت وصول محکوم به</p> <p>-رضا کامرانی جویمند پرداخت ۲۴۰ میلیون ریال جزای نقدی بدل از یک سال حبس</p> <p>- در خصوص کارشناسان رسمی دادگستری حکم برائت صادر نمود.</p> <p>پرونده جهت اجرا تحت شماره بایگانی ۰۱۰۰۲۹۱ به شعبه اول اجرای احکام کیفری مجتمع قضائی کارکنان دولت ارجاع و ثبت گردید.</p> <p>در حال حاضر در حال مذاکره جهت تهاتر دیون با ۲ واحد آپارتمان در منطقه ۱ تهران</p>	۲,۸۲۸,۳۶۰	<p>شاکي: شرکت توسعه ساختمان</p> <p>مشتکی عنهم:</p> <p>۱- رضا کامرانی</p> <p>۲- سعید رضائی</p> <p>۳- سیدمجید موسویان</p> <p>۴- علی مظفریان</p> <p>۵- محسن عربی</p>	۱۳۹۷	۱
<p>دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۱۹۷۲۴۰۰۶۲۷ مورخ ۹۸/۰۶/۹۸ شعبه ۴ عمومی حقوقی نوشهر و دادنامه ۹۸۰۵۶۴ تجدید نظر شعبه ۱۶ تجدید نظر استان مازندران مبنی قلع و قمع بنا و اجراییه ۹۸۱۲۰۵ مورخ ۹۸/۱۲/۹۸ شعبه ۴ اجرای نوشهر</p> <p>اخذ حکم موقت توقف اجرای حکم و پیگیری مصالحه و بررسی تداخل ثبتی</p>	مقید به رفع تعارض ثبتی	شهرام امیر دهلوی	۱۴۰۰	۲

پرونده قضایی آقایان رضایی و کامرانی از اسفند ماه سال ۱۳۹۷ تشکیل و به دلیل اینکه پرونده از لحاظ کیفری و حقوقی و جمع آوری مستندات آن دارای ابعاد گسترده بوده و اثبات ادله دعوی و متعاقبا سیر مراحل حقوقی در مراجع قضایی زمان بر می باشد لذا از تشکیل پرونده تا اجرای حکم و وصول محکوم به، پرونده تا تاریخ ارائه گزارش به طول انجامیده است.



ردیف	تاریخ شروع	خواهان / خوانده	محکوم به (میلیون ریال)	شرح
۲	۱۳۹۵	خواهان: بانک سرمایه خوانده: شرکت بین المللی توسعه ساختمان	۱۱,۶۰۰,۰۰۰ یورو	دادنامه شماره ۱۰۱۷۰۰۱۰۸۷۰۰۲۰۱۳۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۹/۱۷ شعبه ۵۱ بدوی تعزیرات حکومتی شهرستان تهران دائر بر استرداد عین ارز گشایش شده (دادنامه شماره ۰۰۸۸۰۰۰۰۱۰۸۷۰۰۲۰۱۳۹۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۱/۲۸ مبنی بر استرداد عین ارز موضوع اعتبار اسنادی مورد شکایت به مبلغ ۱۱,۶۰۰,۰۰۰ یورو و تعلیق کارت بازرگانی به مدت یک سال - دادنامه شماره ۰۱۱۷۰۰۰۰۱۰۸۷۰۰۲۰۱۳۹۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۰۷ - تجدید نظر تعزیرات استان تهران دادنامه شماره ۰۰۰۰۰۰۰۰۳۶۰۰۲۰۱۰۳۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۲۵ تجدید نظر خواهی شرکت را رد نموده است - دادنامه شماره ۰۰۰۰۰۰۰۰۶۴۸ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۴ شعبه ۱۱ دیوان عدالت اداری و دادنامه شماره ۰۰۰۰۰۰۰۰۸۴ مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۲۹ شعبه ۵ تجدید نظر دیوان عدالت اداری طی حکم به رد تجدید نظر خواهی شرکت داده است. اعمال ماده ۲۳ تعزیرات منتج به نتیجه نشده است اعمال ماده ۷۹ دیوان با شماره ۰۵۳۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۹ در دست پیگیری است.
۴	۱۴۰۰	خوانده: شرکت بام و بنیان تجارت شرق وابسته به آقای بهرمن	۳,۵۰۰,۰۰۰ یورو	دادنامه شماره ۱۰۱۲۰۷۰۱۱۳۱۰۱۲۰۷ مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۰۴ حکم به نفع شرکت صرفاً پرداخت ریال و خسارات چک تضمین

پرونده بانک سرمایه از سال ۱۳۹۵ به طرفیت شرکت مطرح و به دلیل سیر مراحل قضایی اعم از بدوی و تجدید نظر تعزیرات حکومتی و متعاقباً مراحل بدوی و تجدید نظر دیوان عدالت اداری و النهایه تقاضای اعمال تبصره ماده ۲۳ آئین نامه تعزیرات و اعمال ماده ۷۹ قانون تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری و دادخواهی و تظلم خواهی در خصوص محکومیت شرکت تا کنون به طول انجامیده است.



نتایج عملکرد عملیات و چشم اندازها

اطلاعات سهامداران شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان:

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
		تعداد	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا (سهامی خاص)	۲,۵۴۸,۴۹۲,۹۰۶	۲۸.۳۲٪
۲	شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)	۱,۳۷۰,۴۷۵,۵۴۴	۱۵.۲۳٪
۳	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)	۱,۰۶۹,۴۵۸,۰۲۵	۱۱.۸۸٪
۴	شرکت بیمه ی کوثر (سهامی عام)	۲۱۶,۵۲۹,۳۳۷	۲.۴۱٪
۵	شرکت آفتاب ریحانه نشان (سهامی خاص)	۲۰۰,۰۶۳,۳۵۳	۲.۲۲٪
۶	شرکت خطر پذیران نوین آفرینش (سهامی خاص)	۱۹۳,۸۰۴,۹۴۶	۲.۱۵٪
	شرکت سرمایه گذاری هرمس (سهامی خاص)	۱۰۲,۱۷۱,۰۲۱	۱.۱۴٪
۷	شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر (سهامی خاص)	۳,۰۰۰	۰.۰۰٪
۸	شرکت دریابان جنوب ایران کیش (سهامی خاص)	۱۵,۲۲۵	۰.۰۰٪
۹	سایر	۳,۲۹۸,۹۸۶,۶۴۳	۳۶.۶۶٪
	جمع	۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰.۰۰٪

جزئیات پرداخت سود سهام

سود پرداختی هر سهم DPS								شرح
۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
*	*	*	*	*	*	۳۰,۰۰۰	۷۵,۰۰۰	سود پرداختی بین سهامداران
۹,۰۰۰	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	تعداد سهام عادی
*	*	*	*	*	*	۱۰	۲۵	سود پرداختی هر سهم DPS

نسبت سود تقسیمی D/E								شرح
۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۹۳	۱۵۷	(۵۶)	۱۱	(۱۱۳)	(۱۰۹)	۷۳	۷۴	EPS (سود هر سهم)
*	*	*	*	*	*	۱۰	۲۵	DPS (سود پرداختی هر سهم)
۰,۰۰	۰,۰۰	۰,۰۰	۰,۰۰	۰,۰۰	۰,۰۰	۷,۳۰	۲,۹۶	E/D (نسبت سود به سود پرداختی)



صورت وضعیت مالی

هلدینگ بین‌المللی توسعه ساختمان (نلفیقی)

۱۴۰۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح
۱۵۰,۳۶,۸۷۶	۲۰,۱۲۰,۶۲۰	دارایی‌های جاری
۵,۸۲۹,۹۵۱	۶,۷۸۴,۱۴۱	دارایی‌های غیرجاری
۲۰,۸۶۶,۸۲۷	۲۶,۹۰۶,۷۶۱	جمع دارایی‌ها
۱۰,۳۶۸,۳۴۳	۱۵,۳۹۸,۷۵۹	بدهی‌های جاری
۱۴۴,۴۴۲	۱۷۷,۶۵۰	بدهی‌های غیرجاری
۱۰,۵۱۲,۷۸۵	۱۵,۵۷۶,۴۰۹	جمع بدهی
۱۰,۳۵۴,۰۴۲	۱۱,۳۳۰,۳۵۲	حقوق مالکانه
۲۰,۸۶۶,۸۲۷	۲۶,۹۰۶,۷۶۱	جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (جداگانه)

۱۴۰۱	۱۴۰۲	شرح
۹,۳۲۰,۳۰۶	۱۰,۹۰۷,۰۰۳	دارایی‌های جاری
۶,۵۴۲,۳۲۳	۶,۸۴۰,۳۳۳	دارایی‌های غیرجاری
۱۵,۸۶۲,۶۲۹	۱۷,۷۴۷,۳۳۶	جمع دارایی‌ها
۷,۱۵۵,۵۶۷	۸,۲۱۳,۲۳۶	بدهی‌های جاری
۳۵,۲۹۳	۵۴,۳۸۳	بدهی‌های غیرجاری
۷,۱۹۰,۸۶۰	۸,۲۶۷,۶۱۹	جمع بدهی
۸,۶۷۱,۷۶۹	۹,۴۷۹,۷۱۷	حقوق مالکانه
۱۵,۸۶۲,۶۲۹	۱۷,۷۴۷,۳۳۶	جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام



امتیاز شفافیت اطلاعاتی شرکت و راهکار بهبود آن:

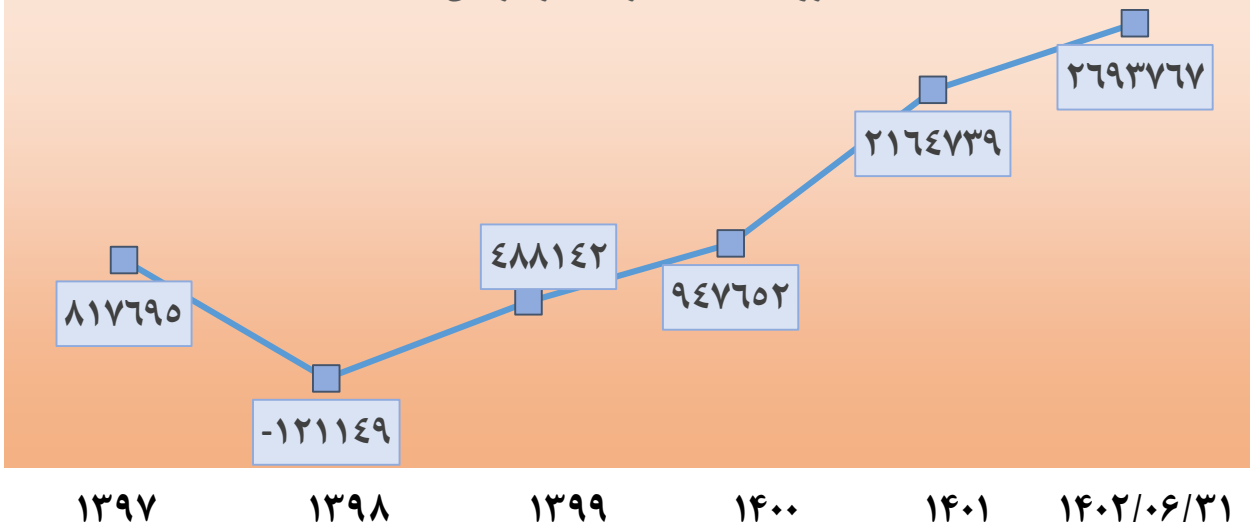
وضعیت رتبه بندی شرکت از لحاظ نقد شوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ براساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر بوده است:

ردیف	شرح	سال منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱	تعداد روز های منفی در سال گذشته	۱۰۲
۲	میانگین حجم معاملات در سال گذشته	۲۷,۴۸۷,۹۱۳
۳	تعداد روز های معاملاتی	۲۳۰
۴	میانگین تعداد معاملات در سال گذشته	۱,۰۴۱
۵	میانگین ارزش بازار در سال گذشته (میلیون ریال)	۳۰,۳۵۳,۳۳۲
۶	میزان رشد قیمت در سال گذشته (درصد)	۸۰٪

وضعیت سرمایه در گردش شرکت:

جمع دارایی های جاری	جمع بدهی ها جاری	سرمایه در گردش
۱۰,۹۰۷,۰۰۳	۸,۲۱۳,۲۳۶	۲,۶۹۳,۷۶۷

روند ۵ ساله سرمایه در گردش





صورت سود و زیان

هدینگ بین‌المللی توسعه ساختمان (نلفیقی)

درصد تغییرات	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح
٪۲۷	۵,۲۹۴,۶۱۷	۵,۶۳۸,۸۵۲	۷,۱۶۳,۷۲۳	درآمدهای عملیاتی
٪۱۵	(۲,۰۹۶,۱۳۹)	(۳,۲۹۲,۹۵۳)	(۳,۸۰۰,۴۸۸)	بهای تمام شده
٪۴۳	۳,۱۹۸,۴۷۸	۲,۳۴۵,۸۹۹	۳,۳۶۳,۲۳۵	سود (زیان) ناخالص
٪۳۵	(۴۶۹,۶۹۱)	(۶۸۷,۵۶۶)	(۹۲۶,۷۲۵)	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی *
٪۱۰۶	۱۹۴,۶۴۸	۱۵۹,۴۷۰	۳۲۷,۷۵۴	سایر درآمدها
٪۳۴۳	(۳۴۸,۱۶۵)	(۶۷,۷۲۳)	(۲۹۹,۷۶۳)	سایر هزینه‌ها
٪۴۱	۲,۵۷۵,۲۷۰	۱,۷۵۰,۰۸۰	۲,۴۶۴,۵۰۱	سود (زیان) عملیاتی
(٪۱۰۰)	(۳۱۹,۲۹۹)	(۹۰,۹۷۶)	۰	هزینه‌های مالی
(٪۳۱۱۶)	(۱,۹۴۲,۹۴۵)	۷۳,۱۸۳	(۲,۲۰۶,۸۷۱)	سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی
٪۳۳	۴۵۴,۰۶۶	۵۸۰,۱۷۶	۷۶۸,۸۲۰	سهم گروه از سود شرکت های وابسته
٪۷۳	(۱۴۲,۹۷۶)	(۲۶,۶۱۷)	(۴۵,۹۸۶)	مالیات درآمد
(٪۵۷)	۶۲۴,۱۱۶	۲,۲۸۵,۸۴۶	۹۸۰,۴۶۴	سود (زیان) خالص
(٪۶۱)	۷۵	۲۵۴	۹۷	سود (زیان) هر سهم



شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (جداگانه)

درصد تغییرات	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح
%۷۸	۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۹۹۹,۷۵۴	۳,۵۶۹,۴۴۶	درآمدهای عملیاتی
%۲۹	(۵۲۵,۶۷۹)	(۱۳۸,۲۳۷)	(۱۷۸,۵۹۷)	بهای تمام شده
%۸۲	۲,۳۵۸,۵۱۱	۱,۸۶۱,۵۱۷	۳,۳۹۰,۸۴۹	سود (زیان) ناخالص
%۱۲	(۲۷۴,۴۹۹)	(۳۷۲,۸۳۰)	(۴۱۸,۸۴۱)	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی *
%۱۷۸	۴۱,۱۵۶	۵۱,۴۸۲	۱۴۳,۳۲۵	سایر درآمدها
(%۵۲)	(۱۳۰,۹۲۶)	(۳۷,۵۶۷)	(۱۷,۹۰۰)	سایر هزینه‌ها
%۱۰۶	۱,۹۹۴,۲۴۲	۱,۵۰۲,۶۰۲	۳,۰۹۷,۴۳۳	سود (زیان) عملیاتی
-	(۳۱۹,۲۹۹)	(۹۰,۹۷۶)	-	هزینه‌های مالی
(%۲۵,۲۶۲)	(۱,۹۹۶,۵۰۰)	۹,۰۹۹	(۲,۲۸۹,۴۸۵)	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
-	(۱۲۹,۲۳۴)	(۱۱,۷۲۵)	-	مالیات درآمد
(%۴۳)	(۴۵۰,۷۹۱)	۱,۴۰۹,۰۰۰	۸۰۷,۹۴۸	سود (زیان) خالص
(%۴۳)	(۵۶)	۱۵۷	۹۰	سود(زیان) هر سهم



هزینه های عمومی ، اداری و فروش

سال مالی منتهی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		شرح
تلفیقی	اصلی	تلفیقی	اصلی	تلفیقی	اصلی	
۲۰۱,۸۲۸	۵۷,۶۲۹	۳۲۱,۹۷۳	۹۷,۳۵۹	۴۶۴,۵۱۴	۱۵۱,۲۸۳	حقوق و دستمزد کارکنان
۲۱,۵۷۳	۱۲,۲۳۶	۳۵,۴۵۰	۱۹۲۰۳	۶۸,۸۴۱	۴۷,۲۲۸	حق بیمه سهم کارفرما
۳۴,۴۶۰	۱۳,۸۷۲	۵۰,۴۷۴	۱۷,۳۹۷	۶۱,۴۱۹	۲۶,۰۵۸	بازخرید مرخصی و مزایای پایان خدمت کارکنان
۴۷,۹۴۹	۲۴,۸۲۱	۶۲,۲۲۹	۳۸,۲۱۶	۶۹,۷۴۰	۲۷,۶۷۰	حق الزحمه حقوقی، کارشناسی و مشاورین
۲۱,۹۸۶	۱۶,۶۷۰	۴۸,۱۶۵	۳۵,۱۶۵	۵۸,۱۳۲	۴۶,۱۰۷	عیدی و پاداش و بهره وری
۹,۷۷۵	۳,۸۷۱	۱۲,۶۴۷	۴,۶۷۱	۱۹,۲۱۸	۷,۳۵۵	استهلاک دارائیهای ثابت مشهود
۱۲,۲۷۳	۳,۳۱۲	۵,۷۸۷	۵,۰۳۰	۱۵,۲۳۹	۵,۶۱۹	هزینه درمان
۵,۶۶۴	۱,۲۰۰	۷,۶۸۶	۱,۵۰۱	۴,۶۳۸	۱,۰۴۰	حق حضور و پاداش هیات مدیره
۹,۸۱۰	۸,۳۳۱	۱۶,۲۰۸	۱۱,۷۳۵	۲۳,۴۱۲	۱۸,۱۷۲	کمکهای غیر نقدی
۱,۷۶۴	۰	۱,۶۳۴	۰	۱,۳۵۴	۰	هزینه اجاره
۸,۳۷۱	۳,۷۷۶	۱۲,۹۸۳	۳,۹۵۰	۱۷,۷۰۳	۵,۸۷۸	حق الزحمه حسابرسی
۱۰,۴۶۷	۴,۲۱۱	۱۵,۳۲۰	۷,۲۱۸	۳۴,۰۵۷	۱۰,۸۲۴	هزینه غذا و آبدارخانه
۵,۶۹۳	۳,۳۳۰	۷,۱۳۵	۳,۱۷۳	۲۵,۹۱۹	۲,۲۳۵	آگهی و تبلیغات
۶,۶۴۸	۱,۴۳۶	۹,۸۹۵	۲,۸۱۳	۱۳,۲۵۲	۵,۹۹۲	هزینه سفر، اقامت و فوق العاده ماموریت
۸۶,۹۴۶	۸۱,۴۴۷	۹۸,۱۹۷	۹۰,۲۹۹	۲۵,۲۸۴	۱۳,۴۵۹	هزینه تعمیر و نگهداری دارایی ها
۸۷,۵۱۸	۳۸,۳۵۷	۸۰,۲۵۰	۳۵,۱۰۰	۱۳۶,۹۱۲	۴۹,۹۲۰	سایر
(۱۰۳,۰۳۴)	۰	(۹۸,۴۶۷)	۰	(۱۱۲,۹۰۹)	۰	تسهیم هزینه های مشترک پروژه ها
۴۶۹,۶۹۱	۲۷۴,۴۹۹	۶۸۷,۵۶۶	۳۷۲,۸۳۰	۹۲۶,۷۲۵	۴۱۸,۸۴۱	جمع هزینه های عمومی و اداری



تجزیه و تحلیل نسبت های مالی

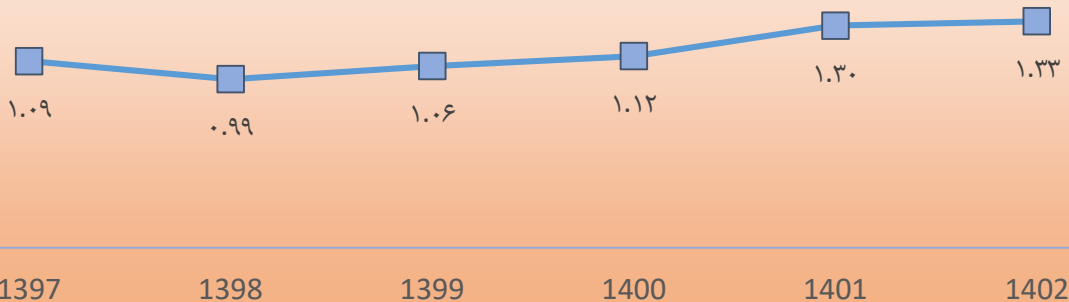
ساختار کفایت سرمایه

شرح	۱۴۰۲	۱۴۰۱
دارایی ها	۱۷,۷۴۷,۳۳۶	۱۵,۸۶۲,۶۲۹
حقوق مالکانه	۹,۴۷۹,۷۱۷	۸,۶۷۱,۷۶۹
نسبت مالکانه (درصد)	۵۳.۴۱٪	۵۴.۶۷٪

نسبت جاری

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲
دارایی های جاری	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴	۸,۶۱۹,۴۹۲	۹,۳۲۰,۳۰۶	۱۰,۹۰۷,۰۰۳
بدهی های جاری	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۲۶۲,۳۹۴	۷,۵۲۱,۱۳۲	۷,۶۷۱,۸۴۰	۷,۱۵۵,۵۶۷	۸,۲۱۳,۲۳۶
نسبت جاری :	۱.۰۹	۰.۹۹	۱.۰۶	۱.۱۲	۱.۳۰	۱.۳۳

روند ۵ ساله نسبت جاری

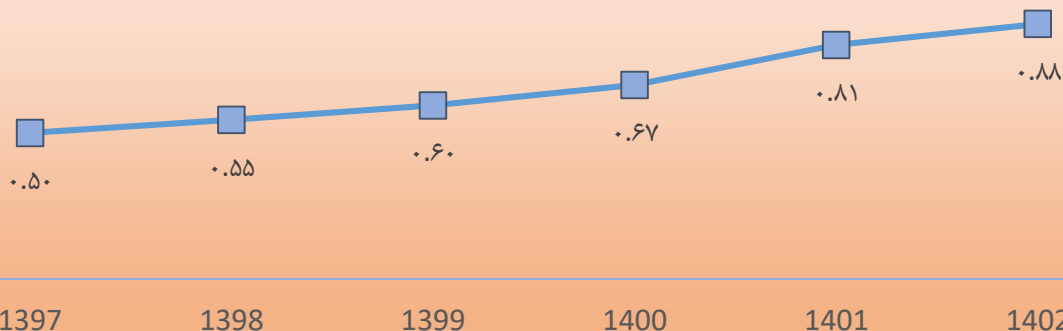


نسبت آنی (سریع)

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲
دارایی های جاری	۹,۴۹۸,۰۶۵	۱۰,۱۴۱,۲۴۵	۸,۰۰۹,۲۷۴	۸,۶۱۹,۴۹۲	۹,۳۲۰,۳۰۶	۱۰,۹۰۷,۰۰۳
(موجودیها+پیش پرداختها)	۵,۱۲۷,۲۶۵	۴,۵۱۰,۷۲۴	۳,۵۱۱,۵۰۱	۳,۴۹۱,۴۰۲	۳,۵۴۹,۰۸۷	۳,۶۸۹,۶۴۷
بدهی های جاری	۸,۶۸۰,۳۷۰	۱۰,۲۶۲,۳۹۴	۷,۵۲۱,۱۳۲	۷,۶۷۱,۸۴۰	۷,۱۵۵,۵۶۷	۸,۲۱۳,۲۳۶
نسبت سریع (آنی)	۰.۵۰	۰.۵۵	۰.۶۰	۰.۶۷	۰.۸۱	۰.۸۸



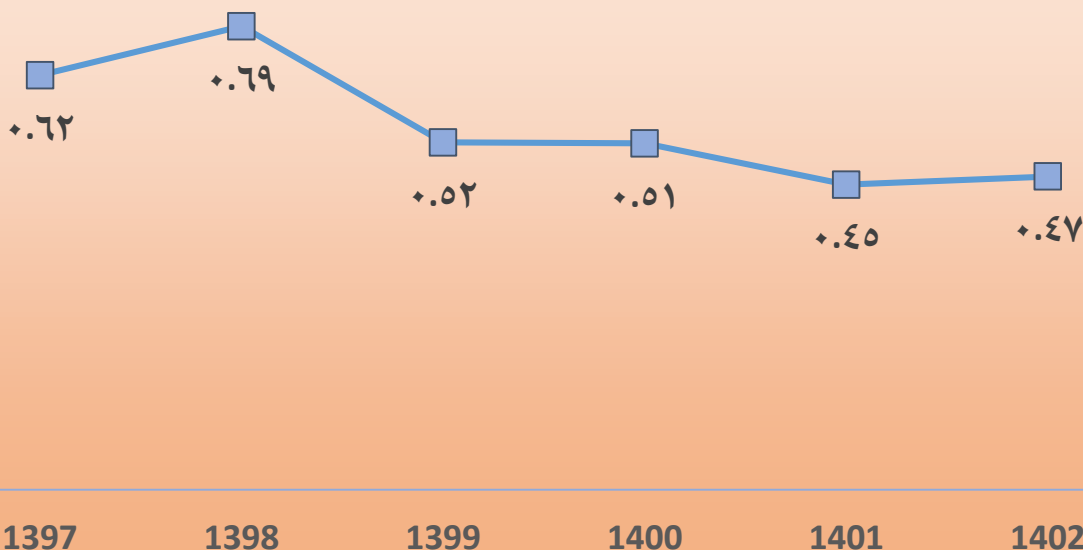
روند ۵ ساله نسبت سریع (آنی)



نسبت بدهی

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲
جمع کل بدهی ها	۸,۶۸۷,۰۸۷	۱۰,۲۷۱,۴۸۲	۷,۵۳۴,۰۳۳	۷,۶۹۴,۶۹۷	۷,۱۹۰,۸۶۰	۸,۲۶۷,۶۱۹
جمع کل دارایی ها	۱۴,۱۰۹,۹۹۳	۱۴,۹۲۱,۶۲۶	۱۴,۶۰۱,۱۶۴	۱۴,۹۵۷,۴۶۶	۱۵,۸۶۲,۶۲۹	۱۷,۷۴۷,۳۳۶
نسبت بدهی	۰.۶۲	۰.۶۹	۰.۵۲	۰.۵۱	۰.۴۵	۰.۴۷

روند ۵ ساله نسبت بدهی

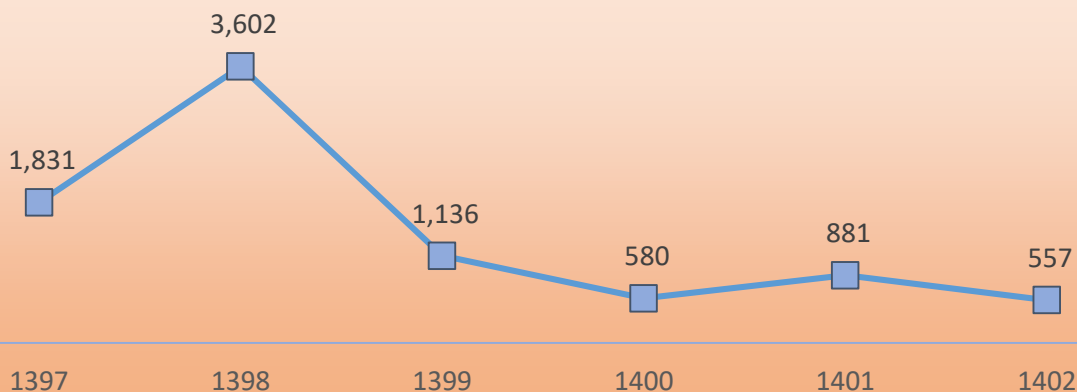




دوره وصول مطالبات

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲
دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	۴,۳۶۶,۶۷۶	۴,۷۸۸,۱۴۱	۳,۷۶۱,۴۰۱	۵,۰۸۳,۴۰۹	۵,۵۷۰,۴۸۰	۶,۸۲۹,۹۴۰
درآمدهای عملیاتی	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵	۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۹۹۹,۷۵۴	۳,۵۶۹,۴۴۶
دوره وصول مطالبات (DSO)	۱,۸۳۱	۳,۶۰۲	۱,۱۳۶	۵۸۰	۸۸۱	۵۵۷

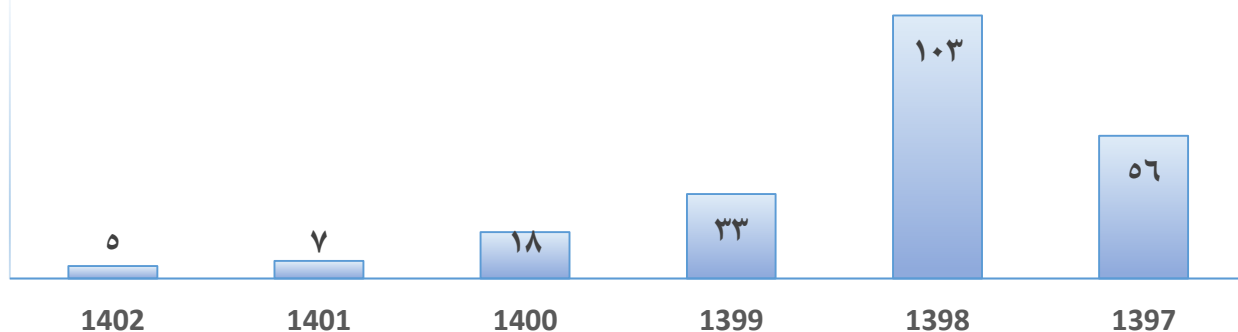
روند ۵ ساله دوره وصول مطالبات - DSO



نسبت بهای تمام شده ی درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۴۷۳,۱۵۶	۴۶۴,۸۰۶	۴۱۹,۰۲۸	۵۲۵,۶۷۹	۱۳۸,۲۳۷	۱۷۸,۵۹۷
درآمدهای عملیاتی	۸۴۳,۷۰۳	۴۴۹,۸۲۲	۱,۲۶۳,۳۶۵	۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۹۹۹,۷۵۴	۳,۵۶۹,۴۴۶
نسبت بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی به درآمد عملیاتی - درصد	۵۶	۱۰۳	۳۳	۱۸	۷	۵

نسبت بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی به درآمد عملیاتی





جمع‌بندی

طبق بررسی‌ها و مطالعات انجام شده در بخش‌های قبل، پیش‌بینی بازار ساختمان و مسکن برای سال آتی به شرح ذیل ارائه گردید:

- افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش‌بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاها و خدمات ساختمانی) که رشد قیمت‌ها به صورت ملایم جریان دارد. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش در بهای نهاده‌های ساختمانی، نشان می‌دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود نداشته و با روند فعلی، پیش‌بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. به نظر می‌رسد تنها راه کاهش بهای فروش آپارتمان در مناطق مرغوب شهرها، کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست‌های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیرمنتظره داخلی یا خارجی است.
- پیش‌بینی ادامه یافتن محدودیت‌های ناشی از تحریم و نحوه تامین ارز برای واردات و چالش تامین برخی از تجهیزات و تاسیسات در سال پیش رو.
- 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 مصرف‌کننده واقعی، حجم معاملات پایین خواهد ماند. قدرت خرید مصرف‌کننده با رشد واقعی اقتصادی به مرور صورت خواهد پذیرفت. با عنایت به کاهش قدرت خرید بخش مصرفی مسکن، انتظار رونق شدید در این بازار در سال ۱۴۰۲ وجود نخواهد داشت. در صورت ثبات شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، افزایش قیمت به میزان کمتر یا هم تراز با نرخ تورم عمومی، محتمل‌ترین سناریو است.



برنامه های پیش رو

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان با عنایت به شرایط و پیش بینی وضعیت صنعت ساختمان، برای سال مالی آتی برنامه های ذیل را در دستور کار خود قرار داده است:

- تعیین تکلیف پروژه نارنجستان
- تعیین تکلیف پروژه شمع ساحل
- اتمام فرآیند ساخت برج های ۲ و ۳ مجتمع مسکونی 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 اسپارو
- تعیین تکلیف زمین منطقه ۱۸ متعلق به شرکت پارس سازه
- اخذ پایان کار و اسناد واحدهای تکمیل شده
- 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 فرا منطقه ای در پروژه هایی که شرکت های هلدینگ بین‌المللی 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