



عمران و مسکن سازان استان گلستان



سازمان خصوصی سازی
(دفتر بازاریابی و واگذاری بنگاهها)

شرکت عمران و مسکن سازان استان گلستان (سهامی خاص)



مبلغ پایه کل سهام قابل عرضه (۱۶/۱۵٪) طبق ارزیابی مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۱: ۱۵ میلیارد ریال
روش ارزیابی سهام: ارزش روز خالص دارایی‌ها
روش واگذاری: مزایده

بخش اول: کلیات

گروه شامل شرکت عمران و مسکن سازان استان گلستان و شرکت‌های فرعی آن: شرکت سرمایه‌گذاری و عمران آفتاب گرگان (سهامی خاص)، شرکت سرمایه‌گذاری و عمران پونه آزادشهر (سهامی خاص) و شرکت عمران و آبادگران بافت گلستان (سهامی خاص) می‌باشد. شرکت در تاریخ ۱۳۸۵/۰۸/۲۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس و در اداره ثبت شرکت‌های گرگان به ثبت رسیده است.

فعالیت اصلی شرکت مدیریت، تهیه طرح و ارائه پروژه‌های عمران شهری بوده و مکان اصلی آن در شهرستان گرگان می‌باشد. تعداد کارکنان شرکت اصلی در سال مالی ۱۳۹۳، ۱۹ نفر و شرکت‌های گروه، ۳۱ نفر بوده است که به دلیل عدم وجود نیروی انسانی مازاد، تعداد کارکنان شرکت تا زمان تهیه گزارش ارزیابی تغییری نکرده است.

عمده درآمد شرکت ناشی از ساخت و فروش املاک بوده است.

بخش دوم: اهم اطلاعات

شرکت مادر تخصصی: شرکت عمران و بهسازی شهری ایران

سهامداران: شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق (۳۲٪) - شرکت عمران و بهسازی شهری ایران (۱۶/۱۵٪) - شرکت لیزینگ پاسارگاد (۱۷٪) - سازمان همیاری شهرداری‌های استان گلستان (۱۷٪) - شرکت عمران و مشارکت شرق (۱۷٪) - سایر (۰/۸۵٪)

رئیس هیات مدیره: آقای احمد نوروزی

سرمایه: ۱ میلیارد ریال

محل ثبت: گرگان

تاریخ تاسیس: ۱۳۸۵/۰۸/۱۸

ارزش کل دارایی‌ها (ارزیابی شده): ۸۶۱ میلیارد ریال (پروژه‌های در جریان ساخت: ۷۴۱ میلیارد ریال)

ارزش کل بدهی‌ها (ارزیابی شده): ۷۹۱ میلیارد ریال (مشارکت‌ها: ۴۳۴ میلیارد ریال)

سود (زیان) انباشته: به ارزش جاری: ۳۳ میلیارد ریال

سود (زیان) خالص: ۵۷ میلیارد ریال

محل فعالیت: استان گلستان، شهرستان گرگان، خیابان پاسداران، خیابان پارک شهر، پلاک ۵، تلفن: ۰۱۷۱-۲۲۲۱۷۰۰

موضوع فعالیت: مدیریت، تهیه طرح و اجرای پروژه‌های عمران شهری

تعداد کارکنان در تاریخ ۱۳۹۴/۰۵/۱۲: شرکت اصلی: ۱۹ نفر، شرکت‌های گروه: ۳۱ نفر

بخش سوم: اطلاعات مالی

(واحد: میلیارد ریال)

۳-۱ - اقلام اصلی دارایی‌ها

عنوان	ارزش دفتری ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	مبلغ ارزیابی در ۱۳۹۴/۰۶/۳۱
پروژه‌های در جریان ساخت (۳-۱-۱)	۳۳۰	۷۴۱
حسابها و اسناد دریافتی تجاری	۶۰	۶۰
واحد‌های تکمیل شده	۵۴	۵۰
سایر دارایی‌ها	۱۳	۱۰
جمع دارایی‌ها	۴۵۷	۸۶۱

۱-۱-۳- پروژه‌های در جریان ساخت

(واحد: میلیارد ریال)

شرح	ارزش دفتری	مبلغ ارزیابی	عرصه (مترمربع)	زیربنای کل (مترمربع)	پیشرفت فیزیکی	جزئیات طرح
طرح آفتاب بلوک ۲	۱۵۴	۴۳۵	۵,۰۰۰	۴۹,۰۵۳	۴۵٪	۷ طبقه شامل ۲۱,۴۵۲ متر مربع تجاری در قالب ۶۰۷ دربند مغازه و ۱,۷۲۰ متر مربع اداری (۲۱ واحد) به انضمام ۲۰۱ جایگاه پارکینگ و مشاعات
عرصه طرح آفتاب بلوک ۴ و ۱	۸۹	۱۱۹	۱۹,۸۰۰	-	-	-
طرح آفتاب بلوک ۳	۴۳	۱۰۶	۱۴,۰۰۰	۲۱,۳۲۹	۷۰٪	۵ طبقه شامل ۹,۳۳۸ متر مربع تجاری در قالب ۲۸۴ دربند مغازه و ۲,۲۱۰ متر مربع اداری (۲۲ واحد) به انضمام ۸۶ جایگاه پارکینگ و مشاعات
سایر	۴۴	۸۱	-	-	-	بلوک‌های ۵، ۷ و ۸ طرح آفتاب و پروژه‌های آذربایجان گنبد، شهدای گنبد، زیتون گنبد، پروژه پونه آزادشهر و قلعه حسن
جمع کل	۳۳۰	۷۴۱	-	-	-	-



طرح آفتاب در محدوده‌ای به مساحت حدود ۵/۲ هکتار

در ۸ بلوک تجاری، اداری و مسکونی است که در زیربنایی به مجموع مساحت حدود ۲۰۰ هزار مترمربع همراه با فضاهای خدماتی، رفاهی و فضای سبز در یکی از اصلی‌ترین مراکز تجاری شهر گرگان اجرا خواهد شد.

بلوک‌های ۱ تا ۴، تجاری - اداری، بلوک‌های ۵، ۷ و ۸ مسکونی و بلوک ۶ مسجد می‌باشد.

۲-۳- اقلام اصلی بدهی‌ها و سرمایه

(واحد: میلیارد ریال)

عنوان	ارزش دفتری ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	مبلغ ارزیابی در ۱۳۹۴/۰۶/۳۱
مشارکت‌ها (۳-۲-۱)	۹۰	۴۳۴
پیش دریافتها	۱۴۸	۱۴۸
تعهدات اجرای طرح	۱۰۰	۱۰۰
ذخیره مالیات	۵	۵۱
سایر بدهی‌ها	۵۴	۵۸
جمع بدهی‌ها	۳۹۷	۷۹۱
سود (زیان) خالص	۵۷	۲۵
سود (زیان) انباشته	۵۶	۳۳
سرمایه	۱	۱
حقوق صاحبان سهام	۶۰	۹۵

تلفن: ۸۸۰۸۳۴۴۰

نمبر: ۸۸۰۸۵۶۲۲

نشانی سازمان خصوصی سازی: تهران، شهرک قدس (غرب)، خیابان ایران زمین، خیابان مهستان، پلاک ۱۵

پست الکترونیکی: marketing@ipo.ir

وب سایت: www.ipo.ir

کد پستی: ۱۴۶۵۸۳۴۵۸۱

۱-۲-۳- مشارکت‌ها: مانده حساب مشارکت‌ها مربوط به شرکت‌های گروه بوده و به شرح ذیل تفکیک می‌گردد:

(واحد: میلیارد ریال)

شرح حساب	مانده	ارزش جاری
اوراق مشارکت سهامدار پروژه	۱۲۵	۳۸۲
سود سهامداران پروژه	۱۱	۵۷
مشارکت‌ها- بلوک ۱ و ۴ طرح آفتاب	۳۰	۷۱
مشارکت‌ها- بلوک ۲ طرح آفتاب	۴۶	۴۶
مشارکت‌ها- بلوک ۳ طرح آفتاب	۴	۴
سهام پروژه شرکت‌های آفتاب و مسکن سازان گلستان	(۱۰۰)	(۱۰۰)
طرح پونه آزادشهر	۰/۵	۰/۵
تهاتر با حساب پروژه در جریان پیشرفت (سهم شریک بلوک ۲)	(۲۶/۵)	(۲۶/۵)
جمع کل	۹۰	۴۳۴

۳-۳- ارقام صورت سود و زیان تلفیقی

(واحد: میلیارد ریال)

شرح	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
فروش خالص و درآمد ارائه خدمات (۳-۳-۱)	۱۲۵	۴۲
بهای تمام شده کالای فروش رفته و خدمات ارائه شده	(۶۱)	(۲۹)
سود (زیان) ناخالص	۶۴	۱۳
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲)	(۲)
سود (زیان) عملیاتی	۶۲	۱۱
مالیات	(۵)	۰
سود خالص	۵۷	۱۱

۱-۳-۳- فروش خالص و درآمد ارائه خدمات

(واحد: میلیارد ریال)

شرح حساب	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
درآمد ساخت املاک	۹۷	۲۹
درآمد املاک فروش رفته (شرکت آفتاب)	۱۱	۵
سود حاصل از خرید و فروش سهام	۱۶	۶
درآمد ارائه خدمات	۱	۲
جمع کل	۱۲۵	۴۲