



عمران و مسکن سازان فارس



سازمان خصوصی سازی  
(بخش بازاریابی و واگذاری پتاهاد)

## عمران و مسکن سازان استان فارس (سهامی خاص)



مبلغ پایه کل سهام قابل عرضه (۴۹/۸۷٪) طبق ارزیابی مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۳۰: ۲۳۴ میلیارد ریال  
روش ارزیابی سهام: ارزش روز خالص دارایی‌ها  
روش واگذاری: مزایده

### بخش اول: کلیات

شرکت عمران و مسکن سازان استان فارس بزرگترین شرکت تخصصی در زمینه نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهری در منطقه جنوب غرب ایران می‌باشد که در تاریخ ۱۳۷۰/۰۶/۲۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس و طی شماره ۴۶۷۹ مورخ ۱۳۷۰/۰۶/۲۴ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی شیراز به ثبت رسیده است.

موضوع فعالیت شرکت عبارتست از مدیریت، طراحی و احداث شهرکها و مجتمع های مسکونی، بهسازی و نوسازی بافتهای موجود شهری، خرید و فروش املاک و اراضی، سرمایه گذاری در امور ساختمانی و ...  
برخی پروژه های در دست اجرای شرکت عبارتند از پروژه تجاری مسکونی همت، مجموعه اقامتی گردشگری ایلخانی، پروژه فرهنگی توریستی زندیه شیراز و ...

تلفن: ۸۸۰۸۳۶۴۰

نمابر: ۸۸۰۸۵۶۲۲

نشانی سازمان خصوصی سازی: تهران، شهرک قدس (غرب)، خیابان ایران زمین، خیابان مهستان، پلاک ۱۵  
کد پستی: ۱۴۶۵۸۳۴۵۸۱ وب سایت: [www.ipso.ir](http://www.ipso.ir) پست الکترونیکی: [marketing@ipo.ir](mailto:marketing@ipo.ir)

## بخش دوم: اهم اطلاعات

**شرکت مادر تخصصی:** شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

**سهامداران:** شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (۴۹/۸۷٪) - شهرداری شیراز (۴۹/۹۹٪) - سایر (۰/۱۴٪)

**سرمایه:** ۱۸ میلیارد ریال **مدیرعامل:** سید حمید اشرفی

**تاریخ-محل ثبت:** شیراز-۱۳۷۰/۰۶/۲۴

**ارزش کل دارایی ها (ارزیابی شده):** ۴۹۵ میلیارد ریال (موجودی زمین، ساختمان و پروژه‌های در جریان: ۴۴۵ میلیارد ریال)

**ارزش کل بدهی ها (ارزیابی شده):** ۳۶ میلیارد ریال (پیش دریافتها: ۱۷ میلیارد ریال - سود سهام پرداختنی: ۹ میلیارد ریال - بدهی به مادر تخصصی: ۱ میلیارد ریال)

**برآورد سود (زیان) ۱۰ ماهه:** ۱۰ میلیارد ریال **سود (زیان) انباشته (ارزیابی شده):** ۷۸ میلیارد ریال

**محل فعالیت:** استان فارس، شهرستان شیراز، خیابان معالی آباد، جنب مخابرات دستغیب، روبروی بانک ملت

تلفکس: ۰۷۱۱-۶۲۴۱۲۴۰

**موضوع فعالیت:** نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری

**تعداد کارکنان در پایان سال ۱۳۹۴:** ۲۱ نفر دائم (تعداد کارکنان در حال حاضر بر اساس اعلام شرکت ۱۶ نفر است).

## بخش سوم: اطلاعات مالی

### ۳-۱ - اقلام اصلی دارایی‌ها

(واحد: میلیارد ریال)

| عنوان                                             | ارزش دفتری<br>۱۳۹۴/۱۲/۲۹ | مبلغ ارزیابی در<br>۱۳۹۵/۱۰/۳۰ |
|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| موجودی زمین، ساختمان و پروژه‌های در جریان (۳-۱-۱) | ۸۴                       | ۴۴۵                           |
| حسابها و اسناد دریافتنی تجاری *                   | ۲۴                       | ۲۴                            |
| سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت                          | ۳                        | ۱۳                            |
| موجودی نقد                                        | ۸                        | ۸                             |
| سایر دارایی‌ها                                    | ۴                        | ۵                             |
| جمع دارایی‌ها                                     | ۱۲۳                      | ۴۹۵                           |

\* مطالبات از شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران مبلغ ۱۲ میلیارد ریال و از شهرداری شیراز مبلغ ۲/۴ میلیارد ریال میباشد.

(واحد: میلیارد ریال)

### ۳-۱-۱- موجودی زمین، ساختمان و پروژه‌های در جریان

| عنوان                        | ارزش دفتری<br>۱۳۹۴/۱۲/۲۹ | مبلغ ارزیابی در<br>۱۳۹۵/۱۰/۳۰ |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| پروژه های در جریان (۳-۱-۱-۱) | ۸۰                       | ۱۸۱                           |
| اراضی متفرقه (۳-۱-۱-۲)       | ۳                        | ۲۶۱                           |
| ساختمانهای مسکونی            | ۱                        | ۳                             |
| جمع                          | ۸۴                       | ۴۴۵                           |

(واحد: میلیارد ریال)

### ۳-۱-۱-۱- پروژه های در جریان

| عنوان                                                                                                        | آدرس                                                                           | ارزش دفتری<br>۱۳۹۴/۱۲/۲۹ | مبلغ ارزیابی در<br>۱۳۹۵/۱۰/۳۰ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| پروژه همت (یک ساختمان ۴ طبقه با زیربنای حدود ۳,۵۸۲ متر مربع- متراژ عرصه ۹۷۷ مترمربع و اعیانی ۳,۵۸۲ متر مربع) | شیراز، ضلع غربی خیابان همت شمالی، روبروی بانک سپه، پلاک ۱۶۴/۶۶۴                | ۴۶                       | ۱۱۰                           |
| پروژه بخش ۳ اراضی گلستان                                                                                     | شیراز، بلوار گلستان، حد فاصل بلوار چهل تنان و خیابان شهید قاضی، کوچه های ۷ و ۹ | ۲۲                       | ۴۲                            |
| مجتمع خدماتی موردستان (یک ساختمان ۳ طبقه مشتمل بر زیرزمین، همکف و طبقه اول با زیربنای حدود ۹,۵۰۰ متر مربع)   | ---                                                                            | ۱۲                       | ۲۹                            |
| جمع                                                                                                          |                                                                                | ۸۰                       | ۱۸۱                           |

(واحد: میلیارد ریال)

### ۳-۱-۱-۲- اراضی متفرقه

| عنوان                                                                                                                           | ارزش دفتری<br>۱۳۹۴/۱۲/۲۹ | مبلغ ارزیابی در<br>۱۳۹۵/۱۰/۳۰ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| ۱۰ قطعه اراضی جبل الدراک (حدود ۵/۳۸ هکتار) که بر اساس قطعه بندی کارشناس ساختمان ۶ قطعه شده است که یک قطعه آن به فروش رسیده است. | ۰/۵                      | ۱۶۹                           |
| اراضی زندیه (حدود ۱ هکتار)                                                                                                      | ۳                        | ۹۲                            |
| کسر میشود: ذخیره عدم بازیافت بر اساس گزارش حسابرس                                                                               | (۰/۵)                    | ---                           |
| جمع دارایی ها                                                                                                                   | ۳                        | ۲۶۱                           |

## ۲-۳- اقلام اصلی بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام

(واحد: میلیارد ریال)

| عنوان                | ارزش دفتری<br>۱۳۹۴/۱۲/۲۹                                                        | مبلغ ارزیابی در<br>۱۳۹۵/۱۰/۳۰ |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| بدهی‌ها              | پیش‌دریافت‌ها (۱-۲-۳)                                                           | ۱۷                            |
|                      | سود سهام پرداختنی (شهرداری شیراز ۵ میلیارد ریال و مادر تخصصی ۳/۷۹ میلیارد ریال) | ۷                             |
|                      | ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان                                                 | ۲                             |
|                      | سایر حسابها و اسناد پرداختنی                                                    | ۲                             |
|                      | سایر بدهی‌ها                                                                    | ۶                             |
| جمع بدهی‌ها          |                                                                                 | ۳۶                            |
| حقوق صاحبان سهام     | سرمایه                                                                          | ۱۸                            |
|                      | اندوخته قانونی                                                                  | ۲                             |
|                      | سود (زیان) انباشته                                                              | ۷۸                            |
|                      | تفاوت تجدید ارزیابی                                                             | ۳۷۲                           |
| جمع حقوق صاحبان سهام |                                                                                 | ۴۷۰                           |

\*بدهی به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران مبلغ ۱ میلیارد ریال میباشد.

### ۱-۲-۳- پیش‌دریافت‌ها

(واحد: میلیارد ریال)

| عنوان                                                                                                                                   | ارزش دفتری<br>۱۳۹۴/۱۲/۲۹ | مبلغ ارزیابی در<br>۱۳۹۵/۱۰/۳۰ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| شهرداری شیراز (بابت واگذاری قسمتی از زمین زندیه به شهرداری شیراز است که تا کنون توافق نهائی با شهرداری در این خصوص انجام نشده است)      | ۱۰                       | ۱۰                            |
| احمد احمدی (بابت واگذاری یک قطعه زمین واقع در جبل الدراک است که پس از تحویل زمین به خریدار و قطعی شدن معامله به حساب فروش منظور میشود). | ۶                        | ۶                             |
| سایر                                                                                                                                    | ۱                        | ۱                             |
| جمع                                                                                                                                     | ۱۷                       | ۱۷                            |

### ۳-۳- اقلام صورت سود و زیان

(واحد: میلیارد ریال)

| شرح                                             | ۱۳۹۴/۱۲/۲۹   | ۱۳۹۳/۱۲/۲۹ |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|
| فروش خالص                                       | ۸/۲۸         | ۱۶         |
| بهای تمام شده کالای فروش رفته و خدمات ارائه شده | (۰/۴۴)       | (۱)        |
| <b>سود (زیان) ناخالص</b>                        | <b>۷/۸۴</b>  | <b>۱۵</b>  |
| هزینه‌های فروش، اداری و عمومی                   | (۲/۴)        | (۳)        |
| خالص سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی           | ۱/۳۷         | -          |
| <b>سود (زیان) عملیاتی</b>                       | <b>۶/۸۱</b>  | <b>۱۲</b>  |
| خالص سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی       | ۵/۱          | ۵          |
| مالیات بر درآمد                                 | (۰/۹۲)       | (۱)        |
| <b>سود (زیان) خالص</b>                          | <b>۱۰/۹۹</b> | <b>۱۶</b>  |

### بخش چهارم: سایر اطلاعات

#### ۴-۱- نسبت‌های سودآوری

| عنوان                      | ۱۳۹۴ | ۱۳۹۳ |
|----------------------------|------|------|
| سود (زیان) ناخالص به درآمد | %۹۵  | %۹۶  |
| سود (زیان) خالص به درآمد   | %۱۳۳ | %۱۰۱ |
| بازده مجموع دارائیه‌ها     | %۱۱  | %۱۸  |
| بازده حقوق صاحبان سهام     | %۱۳  | %۲۱  |