

عمران و مسکن سازان استان گلستان (سهامی خاص)



طرح آفتاب



مبلغ پایه کل سهام قابل عرضه (۱۶/۱۵٪) طبق ارزیابی مورخ ۱۳۹۶/۰۶/۳۱: ۱۱ میلیارد ریال
روش ارزیابی سهام: ارزش بازدهی
روش واگذاری: مزایده

بخش اول: کلیات

گروه شامل شرکت عمران و مسکن سازان استان گلستان و شرکتهای فرعی آن شامل: شرکت سرمایه گذاری و عمران آفتاب گرگان (سهامی خاص)، شرکت سرمایه گذاری و عمران پونه آزادشهر (سهامی خاص) و شرکت عمران و آبادگران بافت گلستان (سهامی خاص) می باشد. شرکت در تاریخ ۱۳۸۵/۰۸/۱۸ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس و در اداره ثبت شرکتهای گرگان به ثبت رسیده است.

فعالیت اصلی شرکت مدیریت، تهیه طرح و اجرای پروژههای عمران شهری و همچنین تهیه طرح، بهسازی و بازسازی طرحهای فرسوده شهری بوده و مکان اصلی آن در شهرستان گرگان می باشد. تعداد کارکنان شرکت اصلی در پایان سال ۱۳۹۵، ۴ نفر و شرکتهای گروه، ۱۴ نفر بوده 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 بهسازی شهری ایران (۱۷٪) - شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق (۳۲٪) - شرکت سرمایه گذاری و لیزینگ توسعه بازار سرمایه ملل (۱۷٪) - سازمان همیاری شهرداری‌های استان گلستان (۱۷٪) - شرکت عمران و مشارکت شرق (۱۷٪)

سرمایه: ۱ میلیارد ریال **رئیس هیات مدیره:** آقای احمد سردار زاده مجد

تاریخ تاسیس: ۱۳۸۵/۰۸/۱۸ **محل ثبت:** گرگان

ارزش کل دارایی‌ها (ارزیابی شده): ۵۷۴ میلیارد ریال (پروژه‌های در جریان ساخت: ۴۵۵ میلیارد ریال - حسابها و اسناد دریافتنی تجاری و غیر تجاری: ۸۲ میلیارد ریال)

ارزش کل بدهی‌ها (ارزیابی شده): ۴۹۹ میلیارد ریال (مشارکت‌ها: ۱۸۷ میلیارد ریال - پیش دریافتها: ۱۱۳ میلیارد ریال - تعهدات اجرای طرح: ۱۰۰ میلیارد ریال)

سود (زیان) خالص: (۱) میلیارد ریال **سود (زیان) انباشته (ارزیابی شده):** ۱۳ 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 و همچنین تهیه طرح، بهسازی و بازسازی طرحهای فرسوده شهری

میانگین تعداد کارکنان در پایان سال ۱۳۹۵: شرکت اصلی: ۴ نفر، شرکت‌های گروه: ۱۴ نفر

بخش سوم: اطلاعات مالی

(واحد: میلیارد ریال)

۱-۳ - اقلام اصلی دارایی‌ها

عنوان	ارزش دفتری ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	مبلغ ارزیابی در ۱۳۹۶/۰۶/۳۱
پروژه‌های در جریان ساخت (۱-۱-۳)	۲۸۰	۴۵۵
دریافتنی‌های تجاری و غیرتجاری (۱-۲-۳)	۸۲	۸۲
واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱۸	۳۲
پیش پرداختها	۲	۲
سایر دارایی‌ها	۳	۳
جمع دارایی‌ها	۳۸۵	۵۷۴

۱-۳- پروژه‌های در جریان ساخت:

(واحد: میلیارد ریال)

شرح	ارزش دفتری ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	مبلغ ارزیابی در ۱۳۹۶/۰۶/۳۱	عرصه (مترمربع)	جزئیات طرح
طرح آفتاب بلوک ۲	۱۱۲	۲۶۳	--	--
طرح آفتاب بلوک ۴ و ۱	۹۸	۱۴۳	۱۷,۹۰۴	--
طرح آفتاب گرگان	۴۳	۰		پروژه آفتاب گرگان در ۱۲ بلوک پیش بینی شده که تعداد ۷ بلوک آن فاقد هرگونه عملیات اجرایی با پیشرفت فیزیکی ۰٪ و تعداد ۵ بلوک آن در دست احداث و بلوک ۶ آن مسجد میباشد.
عرصه آفتاب بلوک ۵	۱۲	۱۰	--	--
پروژه شهدای گنبد	۵	۲۰	--	--
سایر	۱۰	۱۹	-	طرح آفتاب بلوک ۳ و ۶ و پروژه‌های آذربایجان گنبد، زیتون گنبد، پروژه پونه آزادشهر و پروژه قلعه حسن
جمع کل	۲۸۰	۴۵۵	-	-

۲-۱-۳- دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری:

(واحد: میلیارد ریال)

عنوان	ارزش دفتری ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	مبلغ ارزیابی در ۱۳۹۶/۰۶/۳۱	جزئیات
تجاری:			
اسناد دریافتنی مشتریان	۴۹	۴۹	مربوط به دریافت چک بانکی از خریداران واحدها و همچنین فروش سهام پروژه طرح آفتاب گرگان است.
حساب‌های دریافتنی مشتریان	۱۹	۱۹	---
اشخاص وابسته	۱۲	۱۲	مانده بدهی مربوط به بدهی شرکت عمران و بهسازی شهری ایران بابت حق الزحمه خدمات کارگزاری و بخشی از بهای فروش املاک واگذار شده شرکت مذکور بابت بدهی خود قسمتی از واحدهای سهم خود را به شرکت آفتاب ارائه دهد تا تاریخ تهیه صورتهای مالی موضوع فوق به نتیجه موثری نرسیده است.
مجموع	۸۰	۸۰	-
غیر تجاری:			
حسابهای دریافتنی کارکنان	۱	۱	---
سایر	۱	۱	---
مجموع	۲	۲	---
جمع کل	۸۲	۸۲	--

۳-۲- ارقام اصلی بدهی و حقوق صاحبان سهام

(واحد: میلیارد ریال)

عنوان	ارزش دفتری ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	مبلغ ارزیابی در ۱۳۹۶/۰۶/۳۱
مشارکت‌ها (۳-۲-۱)	۱۱۵	۱۸۷
پیش دریافتها (۳-۲-۲)	۱۱۳	۱۱۳
تعهدات اجرای طرح	۱۰۰	۱۰۰
ذخیره مالیات	۱۲	۶۰
پرداختنی‌های تجاری و غیرتجاری (۳-۲-۳)	۱۸	۱۹
تسهیلات مالی دریافتی کوتاه مدت (۳-۲-۴)	۱۴	۱۴
سایر بدهی‌ها	۵	۶
جمع بدهی‌ها	۳۷۷	۴۹۹
سرمایه	۱	۱
اندوخته قانونی	۵	۵
سود (زیان) انباشته	۲	۱۳
سهام اقلیت	۱	۱
تفاوت تجدید ارزیابی	۰	۶۸
جمع حقوق صاحبان سهام	۹	۸۸
کسر میگردد سهم اقلیت	(۱)	(۱)
جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی	۸	۸۷

۳-۲-۱- مشارکت‌ها:

(واحد: میلیارد ریال)

شرح	ارزش دفتری ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	مبلغ ارزیابی در ۱۳۹۶/۰۶/۳۱
اوراق مشارکت سهامدار پروژه	۸۳	۴۱۶
سود سهامداران پروژه	۶۶	۶۷
مشارکت‌ها- بلوک ۱ و ۴ طرح آفتاب	۳۰	۳۰
مشارکت‌ها- شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران	۲	۲
سهام پروژه نزد شرکت اصلی	(۲۶)	(۱۲۵)
سهام پروژه نزد شرکت آفتاب گرگان	(۴۱)	(۲۰۴)
طرح پونه آزادشهر	۱	۱
جمع کل	۱۱۵	۱۸۷

۲-۲-۳- پیش دریافت‌ها:

(واحد: میلیارد ریال)

شرح	ارزش دفتری ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	مبلغ ارزیابی در ۱۳۹۶/۰۶/۳۱
پیش فروش پروژه آفتاب بلوک ۲	۴۶۵	۴۶۵
پیش فروش پروژه آفتاب بلوک ۳	۱۴۶	۱۴۶
پیش فروش پروژه آفتاب بلوک ۸	۶۰	۶۰
پیش فروش پروژه شیرکش	۲۵	۲۵
پیش فروش پروژه شاهزاده قاسم	۱۶	۱۶
پیش فروش های پروژه مصلی	۳	۳
پیش فروش های پروژه آفتاب	۳	۳
پیش فروش پروژه آفتاب بلوک ۷	۶	۶
پیش فروش های پروژه آذربایجان گنبد	۸	۸
خالص پیش فروشها	۷۳۲	۷۳۲
تهاتر با کار در جریان ساخت	(۱۹۳)	(۱۹۳)
انتقال به درآمد در سنوات قبل	(۲۷۴)	(۲۷۴)
انتقال به درآمد در سال جاری	(۱۵۲)	(۱۵۲)
جمع کل	۱۱۳	۱۱۳

۳-۲-۳- پرداختنی‌های تجاری و غیر تجاری:

(واحد: میلیارد ریال)

شرح	ارزش دفتری ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	مبلغ ارزیابی در ۱۳۹۶/۰۶/۳۱
تجاری:		
اسناد پرداختنی	۶	۶
فروشندهگان واحد های مسکونی و تجاری (پروژه آفتاب)	۲	۲
پیمانکاران و فروشندهگان کالا و خدمات	۱	۱
مجموع	۹	۹
غیر تجاری:		
اشخاص وابسته	۲	۲
سایر فروشندهگان و تأمین کنندگان کالا و خدمات	۲	۲
مالیات های تکلیفی	۱	۲
حق بیمه های پرداختنی	۲	۲
کارکنان	۱	۱
سایر	۱	۱
مجموع	۹	۱۰
جمع کل	۱۸	۱۹

تلفن: ۸۸۰۸۳۶۴۰

نمبر: ۸۸۰۸۵۶۲۲

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

۴-۲-۳- تسهیلات مالی دریافتی کوتاه مدت:

(واحد: میلیارد ریال)

منابع	نرخ سود	مبلغ	وثیقه
بانک مسکن	۱۰ تا ۱۵ درصد	۱	زمین و ساختمان محل پروژه
	۱۵ تا ۲۰ درصد	۱۰	
بانک ملی	۲۰ تا ۲۵ درصد	۸	
سود و کارمزد سالهای آتی		(۴)	-
حصه بلند مدت		(۱)	
حصه جاری		۱۴	-

۴-۳- ارقام صورت سود و زیان (تلفیقی)

(واحد: میلیارد ریال)

شرح	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
فروش خالص و درآمد ارائه خدمات (۳-۳-۱)	۱۷۱	۹۸
بهای تمام شده کالای فروش رفته و خدمات ارائه شده	(۱۶۴)	(۶۶)
سود (زیان) ناخالص	۷	۳۲
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲)	(۵)
سود (زیان) عملیاتی	۵	۲۷
هزینه های مالی	(۲)	۰
سود (زیان) قبل از مالیات	۳	۲۷
مالیات	(۴)	(۳)
سود (زیان) خالص	(۱)	۲۴

۴-۳-۱- فروش خالص و درآمد ارائه خدمات

(واحد: میلیارد ریال)

شرح	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
درآمد ساخت املاک	۱۶۹	۹۲
درآمد املاک فروش رفته	۰	۵
سود حاصل از نقل و انتقال سهام	۰	۱
درآمد ارائه خدمات	۲	۰
جمع کل	۱۷۱	۹۸