



عمران و مسکن سازان ایران



سازمان خصوصی سازی
(بفرض بازاریابی و واگذاری بنگاهها)

شرکت عمران و مسکن سازان ایران (سهامی عام)



مبلغ پایه کل سهام قابل عرضه (۸۲/۲۰٪) طبق ارزیابی مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۹: ۳۷۱ میلیارد ریال

روش واگذاری: مزایده

روش ارزیابی سهام: ارزش روز خالص دارایی‌ها

بخش اول: کلیات

گروه شامل عمران و مسکن سازان ایران (شرکت اصلی) و شرکتهای فرعی شامل عمران و مسکن سازان گیلان، عمران و مسکن سازان منطقه غرب، عمران و مسکن سازان اصفهان، شرکت نجمه العمران و شرکت مشارکت خاص صیقلان تختی رشت میباشند. شرکتهای سرمایه پذیر بالغ بر ۴۵ شرکت هستند. نام اولیه این شرکت، پشتیبانی و بازرگانی مسکن سازان ایران بوده و بصورت شرکت سهامی خاص در سال ۱۳۷۷ در تهران به ثبت رسیده است. در سال ۱۳۸۰ نام شرکت به عمران و مسکن سازان ایران تغییر یافته و از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده است. محل دفتر مرکزی شرکت در تهران واقع شده است. فعالیت اصلی شرکت مدیریت و تهیه طرحهای شهرسازی، معماری، نقشه های تفکیکی، اقدامات اجرائی در بافتهای قدیمی و فرسوده شهری، صدور خدمات فنی و مهندسی، انجام اقدامات اجرائی ساختمان، مشارکت و سرمایه گذاری مرتبط به بخش ساختمان و مسکن، مدیریت راهبردی شرکتهای سرمایه پذیر و ... میباشد.

تلفن: ۸۸۰۸۳۶۴۰

نمابر: 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

بخش دوم: اهم اطلاعات

شرکت مادر تخصصی: عمران و بهسازی شهری **مدیرعامل:** آقای صالح نقی پور

سهامداران: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (۲۰/۸۲٪)، شرکت گروه توسعه اقتصاد ملل (۷۲/۸۹٪)،
موسسه اعتباری ملل (۶/۲۹٪)

سرمایه: ۱۱۰ میلیارد ریال

مدیرعامل و عضو هیأت مدیره: آقای صالح نقی پور

تاریخ ثبت: ۱۳۷۷

محل ثبت: تهران

ارزش کل دارایی‌ها (ارزیابی شده): ۳،۵۹۳ میلیارد ریال (موجودی کالا و پروژه‌های ساختمانی: ۱،۹۶۸ میلیارد ریال -
سرمایه گذاریهای بلندمدت: ۱،۰۲۲ میلیارد ریال - زمین و ساختمان: ۱۰۹ میلیارد ریال)

ارزش کل بدهی‌ها (ارزیابی شده): ۱،۴۹۹ میلیارد ریال (سود سهام پرداختنی: ۵۰۰ میلیارد ریال - پیش دریافتها: ۲۶۸
میلیارد ریال - تسهیلات مالی دریافتی کوتاه مدت: ۲۲۷ میلیارد ریال)

سود (زیان) خالص: ۹۷ میلیارد ریال **سود (زیان) انباشته:** به ارزش جاری: ۵۲ میلیارد ریال

محل دفتر مرکزی: تهران

موضوع فعالیت: مدیریت و تهیه طرح‌های شهرسازی، معماری، نقشه‌های ترافیکی، آماده‌سازی و دیگر اقدامات اجرایی

تعداد کارکنان در سال ۱۳۹۵: گروه: ۹۶ نفر - شرکت اصلی: ۵۱ نفر

بخش سوم: اطلاعات مالی

۱-۳- اقلام اصلی دارایی‌ها

(واحد: میلیارد ریال)

عنوان	ارزش دفتری ۱۳۹۵/۱۲/۳۰	مبلغ ارزیابی در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹
موجودی کالا و پروژه‌های ساختمانی	۹۲۳	۱،۹۶۸
سرمایه گذاریهای بلند مدت (۳-۱-۱)	۲۰۵	۱،۰۲۲
دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری (۳-۱-۲)	۲۵۹	۲۴۲
زمین و ساختمان (۳-۱-۳)	۱۸	۱۰۹
موجودی نقد و بانک	۳۸	۳۸
سایر دارایی‌ها	۲۲۵	۲۱۴
جمع دارایی‌ها	۱،۶۶۸	۳،۵۹۳

۱-۱-۳- سرمایه گذاریهای بلند مدت:

(واحد: میلیارد ریال)

عنوان	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
سرمایه گذاری در شرکت‌های وابسته (عمده رقم مربوط به شرکت عمران تکلا: ۵۵۴ میلیارد ریال - شرکت عمران و مسکن سازان شرق: ۱۸۳ میلیارد ریال)	۱۸۹	۹۹۴
سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت (عمده رقم مربوط به شرکت عمران و مسکن سازان استان مرکزی: ۱۲ میلیارد ریال - اوراق مشارکت سهام پروژه مجد و سارا: ۶ میلیارد ریال)	۱۶	۲۸
جمع	۲۰۵	۱,۰۲۲

۱-۲-۳- دریافتیهای تجاری و غیر تجاری:

(واحد: میلیارد ریال)

عنوان	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
تجاری:		
سود سهام دریافتنی (عمدتاً مربوط به سود سهام سال ۹۳ تا ۹۵ میباشد)	۲۰۲	۲۰۲
حسابهای دریافتنی	۶	۶
اسناد دریافتنی تجاری	۴	۴
جمع	۲۱۲	۲۱۲
غیر تجاری:		
سپرده های موقت	۵	۵
سود سهام دریافتنی	۴	۴
اشخاص وابسته	۲	۲
سایر	۳۶	۱۹
جمع	۴۷	۳۰
جمع کل	۲۵۹	۲۴۲

۱-۳-۳- زمین و ساختمان:

تعدادی از املاک شرکت و زیرمجموعه ها در بازداشت، رهن بانکها و فاقد اسناد مالکیت میباشند.

۳-۲- ارقام اصلی بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام

(واحد: میلیارد ریال)

عنوان	ارزش دفتری ۱۳۹۵/۱۲/۳۰	مبلغ ارزیابی در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹
سود سهام پرداختنی	۳۴۴	۵۰۰
پیش دریافتها (۳-۲-۱)	۲۶۸	۲۶۸
تسهیلات مالی دریافتی کوتاه مدت (۳-۲-۲)	۲۲۷	۲۲۷
علی الحساب افزایش سرمایه در جریان	۲۲۰	۲۲۰
پرداختنی‌های تجاری و غیرتجاری (۳-۲-۳)	۸۱	۹۰
پرداختنی‌های بلندمدت (۳-۲-۴)	۶۲	۶۲
سایر بدهی‌ها	۱۰۱	۱۳۲
جمع بدهی‌ها	۱,۳۰۳	۱,۴۹۹
سرمایه *	۱۱۰	۱۱۰
اندوخته قانونی	۱۴	۱۴
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	۵	۵
سود (زیان) انباشته	۲۰۸	۵۲
مازاد تجدید ارزیابی	۰	۱۶۰۲
جمع حقوق صاحبان سهام	۳۳۷	۱,۷۸۳

* بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۲۷ سرمایه شرکت به مبلغ ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال منقسم به ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱,۰۰۰ ریالی افزایش خواهد یافت. افزایش سرمایه به مبلغ ۶۸۹,۸۴۰,۰۰۰ ریال از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران میباشد. لازم به ذکر است که اقدامات مربوط به ثبت این افزایش سرمایه در جریان بوده و تا کنون مبلغ ۲۲۰,۵۰۰ میلیون ریال به حساب شرکت واریز گردیده است که به عنوان علی الحساب افزایش سرمایه در حسابهای شرکت منعکس شده است.

۳-۲-۱- پیش دریافتها:

(واحد: میلیارد ریال)

عنوان	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
پروژه جوانرود	۱۵۸	۱۵۸
موسسه اعتباری ملل (مربوط به پیش فروش شعبه بانک پروژه گلزار و ۲۰ درصد از سهم الشرکه پروژه گلزار رشت میباشد که به عنوان تسهیلات اعطائی تلقی گردیده و به نسبت مدت تا تاریخ تحویل یا فروش قطعی معادل ۳۰ درصد سود تضمین شده به آن تعلق میگیرد)	۸۹	۸۹
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۸	۸
سایر	۱۳	۱۳
جمع	۲۶۸	۲۶۸

۳-۲-۲- تسهیلات مالی:

(واحد: میلیارد ریال)

عنوان	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
بانکها (۳-۲-۲-۱)	۵۷	۵۷
ذخیره سود، کارمزد و جرائم معوق	۲۰۸/۵	۲۰۸/۵
کسر می شود: سود و کارمزد سالهای آتی	(۰/۵)	(۰/۵)
جمع	۲۶۵	۲۶۵
حصة بلندمدت	(۳۸)	(۳۸)
حصة جاری	۲۲۷	۲۲۷

۳-۲-۲-۱- بانکها

شرح	مبلغ (میلیارد ریال)	شرح	مبلغ (میلیارد ریال)	به تفکیک زمان بندی پرداخت	به تفکیک نوع وثیقه	شرح
۱۵ درصد	۳	۱۳۹۶ لغایت ۱۳۹۹	۵۷	۵۷	۵۷	۵۷ میلیارد ریال در قبال زمین و ساختمان و سفته
۲۱ درصد	۳۰					
۲۷ درصد	۳					
۱۸ و ۲۲ درصد	۲۱					
جمع	۵۷	جمع	۵۷			

۳-۲-۳- پرداختهای تجاری و غیر تجاری:

(واحد: میلیارد ریال)

عنوان	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
تجاری:		
شرکت عمران و ساخت صیقلان تختی	۳۸	۳۸
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران	۱۸	۱۸
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۴	۴
سایر	۶	۶
کسر می شود: تهاتر با حسابهای دریافتی تجاری گروه	(۱۷)	(۱۷)
جمع	۴۹	۴۹
غیر تجاری:		
ذخیره هزینه های تعلق گرفته و پرداخت نشده	۶	۶
مصالح ساختمانی سپهر ایرانیان	۴	۴
شرکت کوثر نگاران باختر	۳	۳
سازمان تأمین اجتماعی - حق بیمه پرداختی	۳	۳
سپرده حسن انجام کار	۳	۳
سایر	۱۳	۲۲
جمع	۳۲	۴۱
جمع کل	۸۱	۹۰

۴-۲-۳- پرداختنی های بلند مدت:

(واحد: میلیارد ریال)

عنوان	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
سازمان بهسازی و نوسازی شهرداری کرمانشاه	۲۶	۲۶
سازمان مسکن و شهرسازی کرمانشاه	۲۴	۲۴
اسناد پرداختنی شهرداری رشت	۱۲	۱۲
جمع	۶۲	۶۲

۴-۳- اقلام اصلی صورت سود و زیان

(واحد: میلیارد ریال)

شرح	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
درآمدهای عملیاتی	۱۵۰	۱۰۰
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۶۱)	(۴۹)
سود (زیان) ناخالص	۸۹	۵۱
هزینه های عمومی، اداری و فروش	(۴۲)	(۳۶)
هزینه مطالبات مشکوک الوصول	(۳۴)	۰
سایر اقلام عملیاتی	۳۰	۲۹
سود (زیان) عملیاتی	۴۳	۴۴
هزینه های مالی	(۷)	(۶۱)
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۶	۱۷
سهم گروه از سود شرکتهای وابسته	۶۰	۱۳۹
مالیات	(۱)	(۱)
سود خالص تلفیقی	۱۰۱	۱۳۸
سود اقلیت از سود خالص	(۴)	(۸)
سود خالص قابل احتساب به صاحبان سهام اصلی شرکت	۹۷	۱۳۰

بخش چهارم: سایر اطلاعات

۴-۱- اهم فعالیتهای سال مالی ۱۳۹۵

- قرارداد کارگزاری شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران
- پیگیری انعقاد قراردادهای کارگزاری با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران
- پروژه گلسار-رشت (مساحت زمین: ۳،۷۰۱/۱ مترمربع- مساحت کل زیربنا ۲۴،۱۸۶/۷ مترمربع- تعداد طبقات: ۱۶ طبقه- تعداد واحدها: ۱۲۰ واحد- واحدهای اداری: ۵۰ واحد ۶،۷۸۷ متر مربع- واحدهای تجاری: ۴۵ واحد ۲،۶۱۷ متر مربع- واحدهای مسکونی: ۲۵ واحد ۵،۷۲۱ مترمربع- نوع پروژه: مشارکتی شهرداری رشت و شرکت عمران و مسکن سازان ایران).
- در حال حاضر پروژه دارای ۶۱ درصد پیشرفت فیزیکی برابر برنامه زمانبندی میباشد.

- پروژه های محور صیقلان-تختی رشت
- پروژه خورشید کرمانشاه (محل پروژه: بافت فرسوده حاشیه خیابان مدرس کرمانشاه- مساحت زمین: ۱،۴۲۲ مترمربع- مساحت کل زیربنا: ۶،۳۰۰ مترمربع- تعداد طبقات: ۴ طبقه- تعداد واحدهای تجاری: ۱۱۲ واحد- مساحت مفید: ۲،۴۰۰ متر مربع.
- پروژه مجتمع مسکونی ۳۴۰ واحدی هشتگرد (اجرای پروژه پس از ایجاد شرایط اقتصادی مناسب خواهد بود): محل پروژه: منطقه فشند، فاز (۳) شهر جدید هشتگرد- مشاور پروژه: شرکت مهندسان مشاور رایزان- مساحت زمین: ۱۰،۷۲۴ متر مربع- تعداد طبقات: ۱۳، ۱۱، ۹ (۳ بلوک)- تعداد واحدهای مسکونی: ۳۴۰ واحد، مساحت مفید: ۲۴،۶۵۰ متر مربع- تعداد واحدهای اداری: ۲ واحد، مساحت مفید: ۲۸۰ متر مربع- تعداد واحدهای تجاری: ۲ واحد، مساحت مفید: ۳۶۰ متر مربع
- بازپرداخت بدهی به بانکها و موسسات مالی
- شناسایی حوزه های جدید برای فعالیتهای اقتصادی با استفاده از ظرفیتهای سرمایه گذاری موجود در استانها
- دریافت مطالبات سود سهام شرکتهای زیرمجموعه و پرداخت به سهامداران
- تأمین منابع مالی برای آغاز فعالیتهای اجرائی پروژه ها
- تجدید سازماندهی ساختار مدیریتی پروژه ها
- اجرای مصوبات و تکالیف مجامع گذشته

۲-۴- نسبتهای مالی

عنوان	۱۳۹۵	۱۳۹۴	درصد افزایش (کاهش)
نسبت بدهی های بلندمدت به حقوق صاحبان سهام	۰/۳۴	۰/۳۸	٪(۳۷)
نسبت جاری	۱/۳	۱/۲	٪۸
نسبت بدهی	۰/۶۵	۰/۶۵	-
نسبت بازده مجموع داراییها (ROA)	٪۶	٪۱۰	٪(۴۰)
نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	٪۱۷	٪۲۹	٪(۴۱)
سود هر سهم (EPS) ریال	۸۷۸	۱،۱۷۷	٪(۲۵)