

ارزش گذاری شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه



شرکت در یک نگاه

اطلاعات کلی شرکت			
۱۷۶۶۴۰۰	ارزش بازار (میلیون ریال)	۲۹۷۵	قیمت (ریال)
۸۰۰،۰۰۰	سرمایه (میلیون ریال)	۵۶۳	EPS بودجه ۹۵
۴،۵۹	P/E گروه	۴۹۲	EPS سال ۹۴
۲،۱۳۱،۱۳۸	جمع دارایی ها (میلیون ریال)	۵۴۷	EPS سال ۹۳
۸۰۳،۵۱۰	جمع بدهی ها (میلیون ریال)	۸۰۲	EPS سال ۹۲
۱،۳۲۷،۶۲۸	جمع حقوق صاحبان سهام (میلیون ریال)	۷۹۳	EPS سال ۹۱

معرفی شرکت

شرکت شهر سازی و خانه سازی باغمیسه در تاریخ ۱۳۶۳/۰۹/۰۵ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و تحت شماره ۳۲۳۹ مورخ ۱۳۶۴/۱/۲۶ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی تبریز به ثبت رسیده است. این شرکت بر اساس مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۲/۰۶/۲۴ به شرکت سهامی عام تبدیل شده است و در تاریخ ۱۳۹۰/۰۲/۰۵ طی شماره ۱۰۸۳۵ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسید. سهام شرکت از طریق فرابورس و با نماد معاملاتی ثباغ مورد معامله قرار می گیرد.

موضوع فعالیت شرکت

الف) موضوعات فعالیت اصلی

- خرید و تهیه ملک و زمین به منظور احداث ساختمان و شهرک و مجتمع های مسکونی، تجاری و خدماتی و تاسیس کارخانجات و احداث هر نوع ساختمان در داخل و خارج کشور.
- خرید و احداث و اجاره هر نوع کارخانه برای انجام عملیات قید شده در اساسنامه و مشارکت و سرمایه گذاری در کارخانجات تولید مصالح ساختمانی و خرید، فروش و اجاره ابزار و ماشین آلات ساختمانی و راهسازی و مصالح داخل و خارج کشور.
- فروش زمین و ایجاد عین مستحدثات و تولید موارد ذکر شده در بالا
- مشارکت برای انجام تمام یا هر یک از عملیات فوق در شرکت های موجود و شرکت های جدید با مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی، مشارکت مدنی و یا مبادرت به انواع عقود اسلامی در اجرای طرح های مذکور

ب) موضوعات فعالیت فرعی

- سرمایه گذاری در بورس اوراق بهادار و بورس کالا و اوراق مشارکت

- انتشار اوراق مشارکت در زمان مقتضی

- سایر فعالیت های صنعتی، صادرات و واردات ماشین آلات، تجهیزات و مصالح مرتبط با فعالیت شرکت

سرمایه شرکت

سرمایه شرکت در بدو تأسیس مبلغ ۶۰۰ میلیون ریال بوده که طی چند مرحله به مبلغ ۸۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال افزایش یافته است:

محل افزایش سرمایه	سرمایه جدید - میلیون ریال	درصد افزایش سرمایه	تاریخ افزایش سرمایه
مطالبات سهامداران	۱۳۰۰	۱۱۷	۱۳۶۵/۱۰/۲۹
مطالبات سهامداران	۱۰۰۰۰۰	۷۵۹۲	۱۳۸۳/۷/۲۰
مطالبات سهامداران	۲۵۰۰۰۰	۱۵۰	۱۳۸۵/۶/۱۳
مطالبات و آورده نقدی سهامداران	۸۰۰۰۰۰	۲۲۰	۱۳۹۱/۲/۱۱

- لازم به ذکر است با توجه به شنیده ها ، احتمال انجام افزایش سرمایه جهت اجرای برخی از پروژه ها چندان دور از ذهن نخواهد بود.

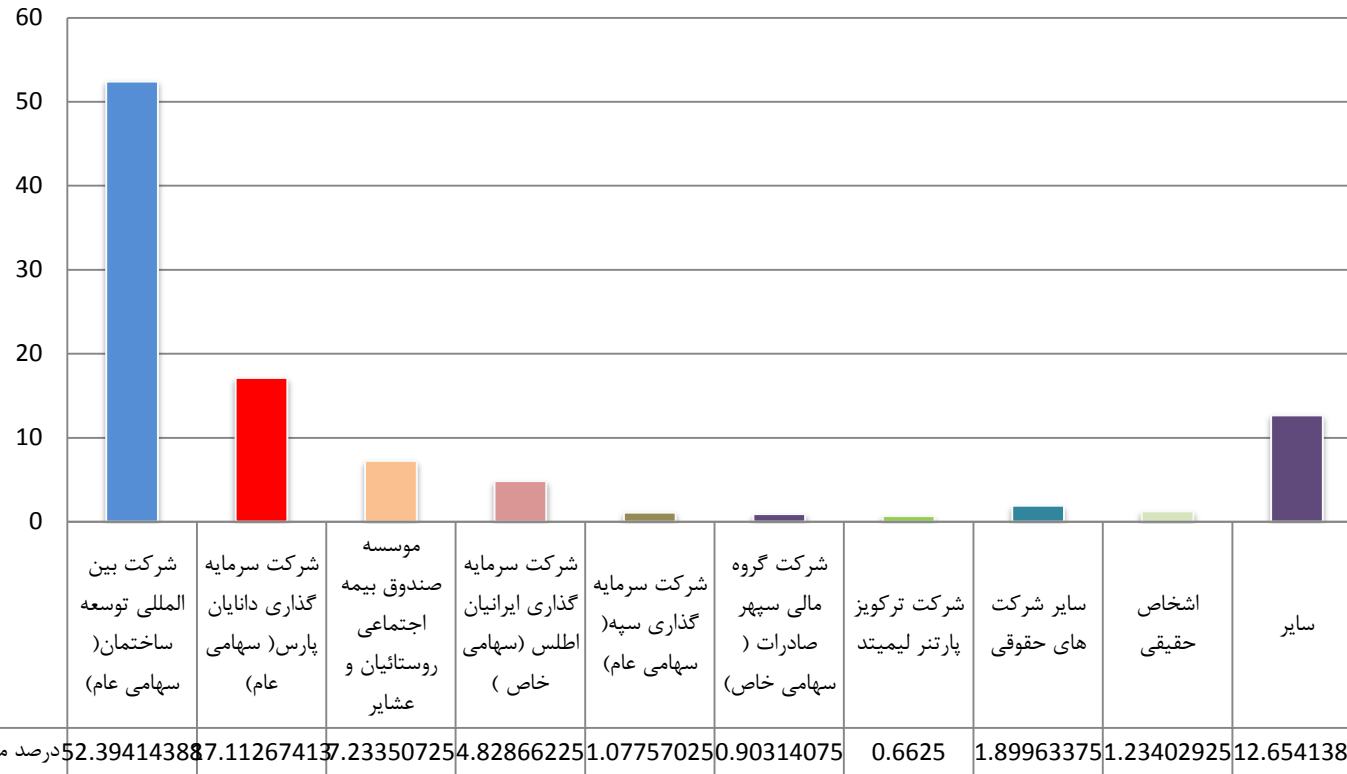
ترکیب سهامداران

طبق اطلاعات مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۱۰ ، ترکیب صاحبان سهام " ثباغ " به صورت زیر می باشد :

درصد مالکیت	تعداد سهام	نام سهامدار
۵۲,۴	۴۱۹۱۵۳۱۵۱	شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
۱۷,۱	۱۳۶۹۰۱۳۹۳	شرکت سرمایه گذاری دانایان پارس (سهامی عام)
۷,۲	۵۷۸۶۸۰۵۸	موسسه صندوق بیمه اجتماعی روستائیان و عشایر
۴,۸	۳۸۶۲۹۲۹۸	شرکت سرمایه گذاری ایرانیان اطلس (سهامی خاص)
۱,۱	۸۶۲۰۵۶۲	شرکت سرمایه گذاری سپه (سهامی عام)
۰,۹	۷۲۲۵۱۲۶	شرکت گروه مالی سپهر صادرات (سهامی خاص)
۰,۷	۵۳۰۰۰۰۰	شرکت ترکویز پارتنر لیمیتد
۱,۹	۱۵۱۹۷۰۷۰	سایر شرکت های حقوقی
۱,۲	۹۸۷۲۲۳۴	اشخاص حقیقی

١٢,٧	١٠١٢٣٣١٠٨	سایر
١٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	جمع

درصد مالکیت سهامداران



موجودی املاک

۰۱. زمین:

الف) زمین ۳۰ هکتاری شهرک رشدیه تبریز:

این زمین با کاربری های عمومی شامل تجاری، اداری، خدماتی و مجموعه های فرهنگی، ورزشی و رفاهی در مرحله آماده سازی و پیاده سازی طرح جامع می باشد. این پروژه در زمینی به مساحت ۳۰ هکتار در حال اجرا می باشد که حدوداً ۱۶ هکتار مساحت مفید پروژه است برای این پروژه نیازمند ذکر است که به دلیل موقعیت این ناحیه به لحاظ نزدیکی به گسل و سایر بحث های مرتبط، قابلیت بلند مرتبه سازی در این پروژه وجود ندارد. از طرفی دیگر، شرکت در هنگام ساخت سایر بخش های رشدیه (فاز ۱ و فاز ۲) تا حد ممکن به استفاده تجاری و مسکونی از زمین بهره برده و همین موضوع باعث شده تا کاربری هایی مانند آموزشی، فرهنگی، بهداشتی و درمانی و ... به این پروژه سرریز شوند. از عوامل محدود کننده این پروژه عبارتند از مسائل مربوط به شهرداری، مسائل مربوط به عوارض و فنی مهندسی و نزدیکی به گسل. ارزش روز این زمین با برآورد کاربری های آن ۱۴۷۵۰۰۰ میلیون ریال برآورد می شود.

کاربری های این پروژه شامل طیف وسیعی می باشد که به صورت مشخص به صورت جدول زیر می باشد.

ردیف	کاربری زمین	تعداد قطعه زمین	درصد	مساحت زمین (متر مربع)
۱	آموزشی	۴	۹,۸۸٪	۳۰۰۰۸
۲	بهداشتی و درمانی	۱	۰,۸۹٪	۲۶۹۲
۳	تجاری	۲	۷,۷۶٪	۲۳۸۵۸
۴	جهانگردی - گردشگری - خدماتی	۵	۱۲,۵۳٪	۳۸۰۶۳
۵	فرهنگی	۳	۴,۹۶٪	۱۵۰۵۵
۶	ورزشی	۱۰	۱۰,۶۹٪	۳۲۴۸۰
۷	پارکینگ عمومی	۳	۳,۷۱٪	۱۱۲۶۸
۸	فضای سبز	۱۰	۲۴,۱۲٪	۷۳۲۵۸
۹	ارتباطات و شبکه دسترسی		۲۵,۴۶٪	۷۷۳۴۹
	جمع کل	۳۸	۱۰۰٪	۳۰۳۷۶۲



ب) زمین سرعین :



امکاناتی که تا کنون در شهر سرعین مهیا شده شده است به صورت سنتی ایجاد شده و فاقد پشتوانه مناسب مطالعاتی برای توسعه شهری و ارائه خدمات گردشگری می باشد. شهر سرعین امکانات لازم جهت اقامت و ماندگاری چند روزه گردشگران را نداشته و اغلب مسافران ، این شهر را برای اقامت یک روزه در برنامه سفر خود قرار می دهند. شناخت این مشکل که در گزارش مطالعات شهری استان اردبیل نیز از برجستگی چشم گیری برخوردار است، شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه را برآن داشته تا در زمینی به مساحت تقریبی ۲۶۴۸۹ متر مربع در شهر سرعین نسبت به طراحی و ساخت مجموعه ای در حد

استانداردهای مدرن و قابل قبول اقدام نماید. محل زمین در برخوردارترین بخش شهر سرعین و در موقعیت بی نظیر در مجاورت حوضچه های اب درمانی گاو میش گلی، سیلان و نزدیک به میدان مرکزی شهر قرار دارد.

در این مجتمع که از سه بخش تجاری ، اقامتی (هتل و واحد مسکونی) و آبدرمانی تشکیل شده تمامی امکانات لازم برای بهره برداری مناسب از آنها در نظر گرفته شده است. بخش آبدرمانی پروژه به صورت آب درمانی محض و پارک آبی با امکانات و تجهیزات روز طراحی شده و بخش تجاری پروژه نیز علاوه بر امکانات تجاری از تجهیزات تفریحی و فرهنگی جهت ارائه خدمات به مسافران و شهروندان برخوردار است. سالنهای کوچک سینما و فضای بازی کودکان از جمله دیگر امکانات این مجموعه است. سالنهای غذاخوری سنتی و رستورانها نیز از جمله بخشهای تجاری مجموعه می باشند که با کیفیت بالاتر و مطلوب تر نسبت به واحدهای مشابه در سطح شهر در خدمت گردشگران خواهند بود.

کاربری های پروژه

کاربری های عمده و اصلی جهت خدمات رسانی به مشتری به ترتیب ذیل در برنامه طرح لحاظ گردیده است:

- کلینیک آبدرمانی و مجموعه استخر سرپوشیده درمانی
- هتل
- تجاری

ج) زمین شهرک رشدیه ۲ به مساحت ۴۷ هکتار:

این زمین تفکیک شده و در فرآیند ساخت و ساز قرار گرفته و قسمتی از آن نیز در قالب زمین های ویلایی مستقیماً به فروش رسیده است و یا به ابنیه قابل فروش به صورت مشارکت یا پیمانکاری تبدیل شده است. این پروژه نزدیک به ۱۷۵۰۰ متر مربع فضای آپارتمانی وجود دارد که هنوز فروخته نشده‌اند. ارزش روز واحدهای فروش نرفته در حدود ۵۲۰۰۰۰ میلیون ریال برآورد می‌شود. کاربری های این پروژه عبارتند از:

ردیف	کاربری زمین	درصد	مساحت زمین (متر مربع)
۱	ویلایی تک‌واحدی	۴۲,۳۶٪	۷۴۵۰۳
۲	مسکونی آپارتمانی	۴۰,۱۰٪	۷۰۵۱۵
۳	تجاری	۳,۱۴٪	۵۵۲۸
۴	آموزشی	۶,۵۱٪	۱۱۴۴۹
۵	بهداشتی و درمانی	۴,۰۹٪	۷۱۹۲
۶	تجهیزات شهری	۱,۹۰٪	۳۲۴۱
۷	فرهنگی و مذهبی	۱,۹۰٪	۳۲۴۱
	جمع کل	۱۰۰٪	۱۷۵۸۶۹

۲. واحدهای در جریان ساخت مشارکتی آپارتمانی

از مهمترین این واحدها پروژه های اطلس و سپیدار می‌باشند:

الف) پروژه اطلس

سهام شرکت از این پروژه ۳۳٪ است. از واحدهای تجاری ۳۷۰۰ متر مربع (سهام‌الشرکه شرکت) باقی‌مانده است. نکته قابل ذکر در رابطه با این پروژه اختصاص ۱۴۰۰ متر مربع از بخش تجاری به فروشگاه‌های اورست مدرن پارس می‌باشد. همچنین بخش اندکی نیز به شهر بازی کودکان اختصاص یافته است. با در نظر گرفتن تمامی موارد فوق، فضای باقیمانده قابل فروش معادل ۲۹۰۰ متر مربع می‌باشد که ارزش روز آن ۸۷۰۰۰۰ میلیون ریال برآورد می‌شود.

پروژه مرکز تجارت اطلس تبریز

مساحت زمین: ۳۶۰۰ متر مربع
نوع کاربری: تجاری- اداری

تعداد کل واحدها: ۳۶۳ واحد		زیربنای کل: ۴۴۸۲۸
زیربنای پارکینگ: ۱۴۴۵۰ متر مربع	مساحت ها	
زیربنای تجاری: ۲۳۸۶۲ متر مربع		
زیربنای خدماتی: ۶۵۱۵ متر مربع		
تعداد پارکینگ تامین شده: ۴۶۵ باب	تعداد واحدها:	
تعداد واحد تجاری: ۲۶۹ واحد		
تعداد واحد خدماتی: ۸۰ واحد		

ب) پروژه سپیدار

سهام‌الشرکه شرکت در مشارکت این پروژه حدود ۳۵٪ می‌باشد. زیربنای قابل فروش ۱۸۷۰۰ متر مربع است که سهم شرکت ۶۳۰۰ متر مربع می‌باشد. ارزش تقریبی این پروژه حدود ۱۶۰۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد. مشخصات این پروژه به شرح زیر می‌باشد:

ردیف	شرح فعالیت	مساحت متر مربع
۱	مساحت زمین	۳۹۱۵
۲	زیربنای کل	۲۶۵۸۴
۳	زیربنای مفید	۱۷۹۸۸
۴	تعداد واحد مسکونی	۱۶۴
۵	تعداد پارکینگ	۱۶۶

۳. واحدهای در جریان ساخت توسط شرکت

نام پروژه	پیشرفت فیزیکی	متر مربع	ارزش روز - میلیون ریال
پروژه ائل گلی	۲,۳۸٪	۸۶۲۸۱	۶۰۰۰۰۰
پروژه بلوار شهریار	۶۷٪	۳۵۵۴,۶	۲۳۰۰۰۰

• پروژه ائل گلی در مرحله خاک‌برداری متوقف شده است. مشخصات این پروژه به شرح زیر می‌باشد:

عنوان	مساحت (مترمربع)	تعداد واحد
مساحت عرصه	۹۲۱۵	
مساحت پارکینگ و تاسیسات	۳۲۱۰۲	۸۱۲ باب

زیربنای کل تجاری	۱۹۳۰۳	۱۰۹ واحد تجاری
زیربنای کل اداری	۶۴۱۰	۳۶ واحد خدماتی
زیربنای کل مسکونی	۲۶۹۱۱	۱۱۲ واحد مسکونی
کل زیربنای احداثی	۸۹۲۸۴	

- سرمایه گذاری در پروژه یادمان اردبیل

در این پروژه سهم‌الشرکه شرکت باغ‌میشه حدود ۴۰٪ می‌باشد. پروژه در مرحله خاک‌برداری و نیلینگ می‌باشد. عرصه این پروژه حدود ۴۲۵۰ متر مربع می‌باشد که زیربنای ۳۷۰۰۰ متر مربع در روی آن قرار خواهد گرفت. از این ۳۷۰۰۰ متر مربع حدود ۲۴۳۰۰ متر مربع مفید می‌باشد که سهم شرکت از آن ۹۷۲۰ متر مربع است که ارزش روز آن ۱۵۰۰۰۰ میلیون ریال برآورد می‌شود.

خلاصه ای از پروژه ها و ارزش روز آن ها

موجودی دارایی های زمین و املاک شرکت

عنوان		بهای تمام شده (ریال)	ارزش روز کل (ریال)	خالص ارزش دارایی ها				
زمین سی هکتاری شهرک رشدیه		۲۳۹.۸۶۹.۲۰۱.۱۰۳	۱.۲۷۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱.۰۳۵.۱۳۰.۷۹۸.۸۹۷				
زمین سرعین		۱۷۳.۸۸۴.۲۳۴.۱۸۳	۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۲۶.۱۱۵.۷۶۵.۸۱۷				
زمین شهرک رشدیه ۲ (۴۷ هکتاری)		۲۷.۴۱۹.۴۵۸.۸۰۶	۵۲۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۴۹۲.۵۸۰.۵۴۱.۱۹۴				
عنوان	نوع	درصد مشارکت	پیشرفت فیزیکی	متراژ اعیانی (متر مربع)	بهای تمام شده (ریال)	ارزش روز کل (ریال)	خالص ارزش دارایی ها	موجودی واحدهای در جریان ساخت مشارکتی
پروژه سپیدار	مسکونی	۳۵٪	۳۰٪	۶۷۰۰,۷۵	۶۱.۴۱۲.۰۰۰.۰۰۰	۱۶۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۹۸.۵۸۸.۰۰۰.۰۰۰	
قطعه ۱۵۸ رشدیه	مسکونی	۴۱٪	۷۳٪	۲۸۱۳,۸۶	۱۶.۷۲۴.۰۰۰.۰۰۰	۵۶.۲۷۷.۲۰۰.۰۰۰	۳۹.۵۵۳.۲۰۰.۰۰۰	
۴۰۱ و ۴۰۰ رشدیه	مسکونی	۴۰٪	۵۶٪	۲۰۱۰,۹۳	۱۶.۳۸۶.۰۰۰.۰۰۰	۴۰.۲۱۸.۶۰۰.۰۰۰	۲۳.۸۳۲.۶۰۰.۰۰۰	
زاده اسماعیل	مسکونی	۴۸٪	۰٪	۳۳۰۵,۷۸	۱۴.۳۵۸.۰۰۰.۰۰۰	۶۶.۱۱۵.۶۰۰.۰۰۰	۵۱.۷۵۷.۶۰۰.۰۰۰	
طلوعی و پناهی	مسکونی	۴۸٪	۵۳٪	۱۸۶۴,۶۷	۹.۱۷۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۷.۲۹۳.۴۰۰.۰۰۰	۲۸.۱۲۳.۴۰۰.۰۰۰	
۱۵۵ رشدیه ۲	مسکونی	۴۱٪	۹۸٪	۱۲۷۶,۹۹	۸.۰۹۰.۰۰۰.۰۰۰	۲۵.۵۳۹.۸۰۰.۰۰۰	۱۷.۴۴۹.۸۰۰.۰۰۰	
۱۵۰ رشدیه ۲	مسکونی	۴۱٪	۵۶٪	۸۱۳,۱۱	۷.۴۸۱.۰۰۰.۰۰۰	۱۶.۲۶۲.۲۰۰.۰۰۰	۸.۷۸۱.۲۰۰.۰۰۰	

۱۵.۹۵۹.۰۰۰.۰۰۰	۲۳.۳۶۱.۰۰۰.۰۰۰	۷.۴۰۲.۰۰۰.۰۰۰	۱۱۶۸,۰۵	۹۵٪	۴۱٪	مسکونی	مصطفی زاده
۳۹.۴۸۹.۲۰۰.۰۰۰	۴۶.۸۹۴.۲۰۰.۰۰۰	۷.۴۰۵.۰۰۰.۰۰۰	۲۳۴۴,۷۱	۷۱٪	۵۷٪	مسکونی	شرکت آکند آذر
۶.۲۹۶.۶۰۰.۰۰۰	۱۲.۵۳۲.۶۰۰.۰۰۰	۶.۲۳۶.۰۰۰.۰۰۰	۶۲۶,۶۳	۵۵٪	۴۰٪	مسکونی	۱۳۵ انبوه سازان آذر
۲.۸۲۰.۴۰۰.۰۰۰	۹.۵۶۶.۴۰۰.۰۰۰	۶.۷۴۶.۰۰۰.۰۰۰	۴۷۸,۳۲	۴۱٪	۴۰٪	مسکونی	۳۹۹ و ۳۹۸ رشدیه ۲
۲۱.۶۵۰.۸۰۰.۰۰۰	۲۸.۲۰۹.۸۰۰.۰۰۰	۶.۵۵۹.۰۰۰.۰۰۰	۱۴۱۰,۴۹	۶۸٪	۴۸٪	مسکونی	غفارلو
۱۵.۶۶۲.۲۰۰.۰۰۰	۲۱.۱۷۳.۲۰۰.۰۰۰	۵.۵۱۱.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۵۸,۶۶	۷۲٪	۴۸٪	مسکونی	تاج احمدی
۱۱.۴۶۱.۰۰۰.۰۰۰	۱۵.۰۸۱.۰۰۰.۰۰۰	۳.۶۲۰.۰۰۰.۰۰۰	۷۵۴,۰۵	۹۳٪	۴۸٪	مسکونی	سپهر و زاده اسماعیل
۵.۵۹۴.۸۰۰.۰۰۰	۸.۲۰۸.۸۰۰.۰۰۰	۲.۶۱۴.۰۰۰.۰۰۰	۴۱۰,۴۴	۹۶٪	۴۱٪	مسکونی	صفا دوست
۳.۲۲۲.۸۰۰.۰۰۰	۴.۹۷۸.۸۰۰.۰۰۰	۱.۷۵۶.۰۰۰.۰۰۰	۲۴۸,۹۴	۱۰۰٪	۴۱٪	مسکونی	۹۵ رشدیه ۲
۶.۶۵۷.۴۰۰.۰۰۰	۸.۷۳۵.۴۰۰.۰۰۰	۲.۰۷۸.۰۰۰.۰۰۰	۴۳۶,۷۷	۸۳٪	۴۸٪	مسکونی	یشمکچی
۶۹.۴۹۴.۶۰۰.۰۰۰	۷۱.۶۰۱.۶۰۰.۰۰۰	۲.۱۰۷.۰۰۰.۰۰۰	۳۵۸۰,۰۸	۱٪	۴۰٪	مسکونی	سرتیپی
۲.۷۰۹.۲۰۰.۰۰۰	۴.۴۶۰.۲۰۰.۰۰۰	۱.۷۵۱.۰۰۰.۰۰۰	۲۲۳,۰۱	۱۰۰٪	۴۳٪	مسکونی	۹۴ رشدیه ۲
۳.۸۴۶.۰۰۰.۰۰۰	۵.۶۵۶.۰۰۰.۰۰۰	۱.۸۱۰.۰۰۰.۰۰۰	۲۸۲,۸	۹۸٪	۴۱٪	مسکونی	شرکت زرین ساخت
۲.۱۰۱.۲۰۰.۰۰۰	۳.۵۲۴.۲۰۰.۰۰۰	۱.۴۲۳.۰۰۰.۰۰۰	۱۷۶,۲۱	۹۳٪	۴۰٪	مسکونی	۱۴۲ شرکت آذرگالان
۳.۵۰۰.۸۰۰.۰۰۰	۴.۷۳۶.۸۰۰.۰۰۰	۱.۲۳۶.۰۰۰.۰۰۰	۲۳۶,۸۴	۹۵٪	۴۸٪	مسکونی	ملکی
۳.۰۹۴.۸۰۰.۰۰۰	۴.۴۰۲.۸۰۰.۰۰۰	۱.۳۰۸.۰۰۰.۰۰۰	۲۲۰,۱۴	۱۰۰٪	۴۱٪	مسکونی	۱۴۸ فرزانه وار و تقی زاده
۵۴۱,۶۰۰.۰۰۰	۶۷۵,۶۰۰.۰۰۰	۱۳۴.۰۰۰.۰۰۰	۳۳,۷۸	۹۹٪	۶۰٪	مسکونی	فراملکی
۱.۸۷۱.۰۰۰.۰۰۰	۲.۶۲۰.۰۰۰.۰۰۰	۷۴۹.۰۰۰.۰۰۰	۱۳۱	۱۰۰٪	۴۳٪	مسکونی	نهایی-قاسم زاده علیپور
۸.۳۳۰.۴۰۰.۰۰۰	۹.۰۳۸.۴۰۰.۰۰۰	۷۰۸.۰۰۰.۰۰۰	۴۵۱,۹۲	۱۰۰٪	۴۲٪	مسکونی	شرکت تن آباک روز
۴.۰۹۹.۸۰۰.۰۰۰	۴.۶۵۱.۸۰۰.۰۰۰	۵۵۲.۰۰۰.۰۰۰	۲۳۲,۵۹	۱۰۰٪	۴۳٪	مسکونی	شرکت اولوس
۳۵.۳۴۸.۸۰۰.۰۰۰	۳۵.۸۰۰.۸۰۰.۰۰۰	۴۵۲.۰۰۰.۰۰۰	۱۷۹۰,۰۴	۷۰٪	۴۰٪	مسکونی	سرتیپی
۲.۴۰۸.۶۰۰.۰۰۰	۲.۶۹۹.۶۰۰.۰۰۰	۲۹۱.۰۰۰.۰۰۰	۱۳۴,۹۸	۱۰۰٪	۴۳٪	مسکونی	شرکت آبیاران
۳.۲۳۷.۰۰۰.۰۰۰	۳.۳۱۱.۰۰۰.۰۰۰	۷۴.۰۰۰.۰۰۰	۱۶۵,۵۵	۱۰۰٪	۴۱٪	مسکونی	مهرآذران
خالص ارزش دارایی ها	ارزش روز کل (ریال)	بهای تمام شده (ریال)	متراژ اعیانی (متر مربع)	پیشرفت فیزیکی		عنوان	ب. ر. س

۱۸,۲۹۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۵۸۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۲۹۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۹۴,۷۲	۱۰۰٪	آپارتمانی و تجاری	واحد های خریداری شده از آذربایجان	
۷,۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۵۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰	۱۰۰٪	خدماتی	واحدهای خدماتی مجتمع دانشگاه	
۸,۲۸۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۲۹۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۰۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۸,۳	۱۰۰٪	تجاری	واحدهای تجاری مجتمع دانشگاه	
۳,۴۳۸,۴۰۰,۰۰۰	۹,۸۲۴,۴۰۰,۰۰۰	۶,۳۸۶,۰۰۰,۰۰۰	۸۱,۸۷	۱۰۰٪	تجاری	واحدهای تجاری قلعه ۲	
۴,۱۶۸,۰۰۰,۰۰۰	۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۲۳۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۸	۱۰۰٪	تجاری	واحد مهد کودک اسکان	
۷,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۵	۱۰۰٪	آپارتمانی	آپارتمانهای ولیعصر جنوبی	
۵,۰۶۹,۲۱۰,۰۰۰	۷,۷۲۸,۲۱۰,۰۰۰	۲,۶۵۹,۰۰۰,۰۰۰	۹۵,۴۱	۱۰۰٪	آپارتمانی	واحدهای آپارتمانی قطعه ۱۵۸	
۴۰,۰۱۹,۰۰۰,۰۰۰	۴۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۸۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰	۱۰۰٪	آپارتمانی	واحدهای مجتمع پارسبان	
خالص ارزش دارایی ها	ارزش روز کل (ریال)	بهای تمام شده (ریال)	متراژ اعیانی (متر مربع)	نوع	عنوان	موجودی	واحدهای ساخته شده
۱۹۹,۶۳۲,۲۰۰,۰۰۰	۲۰۵,۶۰۳,۲۰۰,۰۰۰	۵,۹۷۱,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۷۰	خدماتی	واحدهای خدماتی - پارکینگ		
۷,۳۴۳,۶۰۰,۰۰۰	۸,۸۰۳,۶۰۰,۰۰۰	۱,۴۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۴۰	مسکونی	واحدهای آپارتمانی		
خالص ارزش دارایی ها	ارزش روز کل (ریال)	بهای تمام شده (ریال)	متراژ اعیانی (متر مربع)	نوع	عنوان	موجودی	واحدهای در جریان ساخت توسط شرکت
۱۶۵,۱۰۴,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۴,۸۹۶,۰۰۰,۰۰۰	۸۶۲۸۱	خدماتی-تجاری	پروژه ائل گلی		
۷۵,۸۱۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۴,۱۸۹,۰۰۰,۰۰۰	۳۵۵۴,۶	خدماتی-تجاری	پروژه بلوار شهریار		

برآورد خالص ارزش دارایی های شرکت

(ارقام به میلیون ریال)

۳,۹۸۹,۱۲۰	ارزش روز دارایی ها
۱,۱۳۴,۱۸۷	حقوق صاحبان سهام
۹۱۰,۸۵۴	جمع بدهی ها
۱,۴۹۹,۷۸۰	جمع بهای تمام شده دارایی ها
۳,۹۲۳,۳۲۱	خالص ارزش دارایی ها-NAV
۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام
۴۹۰۴	NAV هر سهم-ریال
۲۹۷۵	قیمت روز هر سهم-ریال
%۶۱	نسبت قیمت به NAV

پیش بینی صورت سود و زیان

با بررسی صورت های مالی شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه به نظر میرسد برای اجرای هر چه سریع تر پروژه ها شرکت نیازمند تامین نقدینگی می باشد. این نقدینگی هم می تواند از محل افزایش سرمایه صورت گیرد و هم از محل دریافت تسهیلات. در این گزارش با در نظر گرفتن مفروضاتی که در ادامه ارائه خواهد شد به برآورد وضعیت سود آوری شرکت در دو حالت انجام افزایش سرمایه و عدم انجام آن پرداخته ایم:

مفروضات:

- در محاسبات مربوط به پیش بینی فروش و بهای تمام شده صورت سود و زیان ملاک شناسایی درآمد براساس استاندارد ۲۹ حسابداری بوده و مبالغ ذکر شده نشانگر فروش های انجام شده در سنوات گذشته و فروش سال جاری می باشد لذا براساس استاندارد ۲۹ با در نظر گرفتن فروش واحدها و پیشرفت فیزیکی پروژه ها ، فروش شناسایی گردیده و تنها تفاوت ایجاد شده مربوط به منابع تامین نقدینگی جهت اجرای پروژه می باشد که در صورت عدم انجام افزایش سرمایه به ناچار شرکت کسری منابع خود را از طریق تسهیلات بانکی تامین می نماید که این امر باعث خواهد شد هزینه های مالی سنوات در حالت عدم انجام افزایش سرمایه نسبت به حالت انجام افزایش سرمایه ، با رشد همراه باشد.
- بهای تمام شده معادل با قیمت تمام شده هر یک از موجودی های شرکت در یادداشت ۶ صورتهای مالی منتهی به ۱۳۹۴،۰۶،۳۱ به علاوه برآورد هزینه اتمام پروژه تا تاریخ شناسایی فروش می باشد.
- در پیش بینی ها هزینه های اداری و عمومی و فروش نرخ تورم ۱۰ درصدی برای هر سال منظور گردیده است.
- در پیش بینی هزینه های مالی با توجه به اینکه فرض بر این شده که تسهیلات دریافتی به طور یکجا و پس از گذشت یکسال مجددا تمدید گردد لذا کلیه تسهیلات دریافتی با احتساب ۲۸ درصدی نرخ بهره به عنوان هزینه مالی محاسبه گردیده است.
- هر ساله فرض شده ۱۰ درصد از سود خالص سال مالی تقسیم گردد.

برآورد صورت سود و زیان

۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۶/۰۶/۳۱		۱۳۹۵/۰۶/۳۱		۱۳۹۴/۰۶/۳۱	شرح
عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	اطلاعات واقعی سال مالی در جریان	
۱,۱۰۷,۲۴۷	۱,۱۰۷,۲۴۷	۱,۰۰۸,۲۶۵	۱,۰۰۸,۲۶۵	۸۶۰,۶۵۰	۸۶۰,۶۵۰	۶۹۲,۵۲۷	فروش
(۴۹۶,۰۶۴)	(۴۹۶,۰۶۴)	(۴۲۰,۹۶۴)	(۴۲۰,۹۶۴)	(۳۱۰,۴۶۶)	(۳۱۰,۴۶۶)	(۲۳۰,۴۰۲)	بهای تمام شده
۶۱۱,۱۸۳	۶۱۱,۱۸۳	۵۸۷,۳۰۱	۵۸۷,۳۰۱	۵۵۰,۱۸۴	۵۵۰,۱۸۴	۴۶۲,۱۲۵	سود ناخالص
(۷۷,۳۷۰)	(۷۷,۳۷۰)	(۷۰,۲۳۶)	(۷۰,۲۳۶)	(۶۳,۹۴۲)	(۶۳,۹۴۲)	(۴۶,۲۳۳)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۴,۲۸۵	۴,۲۸۵	۳,۹۸۶	۳,۹۸۶	۳,۶۲۴	۳,۶۲۴	۲۶۴	خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
۵۲۸,۱۹۸	۵۲۸,۱۹۸	۵۲۰,۹۵۱	۵۲۰,۹۵۱	۴۸۹,۸۶۶	۴۸۹,۸۶۶	۴۱۶,۰۵۶	سود عملیاتی
(۱۵۲,۰۰۰)	(۴۲,۰۰۰)	(۱۵۴,۰۰۰)	(۴۲,۰۰۰)	(۱۵۴,۰۰۰)	(۴۲,۰۰۰)	(۲۶,۷۲۲)	هزینه های مالی
۳,۴۳۸	۳,۴۳۸	۳,۱۲۵	۳,۱۲۵	۲,۸۴۱	۲,۸۴۱	۴,۲۹۰	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۳۸۹,۶۳۶	۴۹۹,۶۳۶	۳۷۰,۰۷۶	۴۸۲,۰۷۶	۳۳۸,۷۰۷	۴۵۰,۷۰۷	۳۹۳,۶۲۴	سود خالص

برآورد صورت سود (زیان) انباشته

۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۶/۰۶/۳۱		۱۳۹۵/۰۶/۳۱		۱۳۹۴/۰۶/۳۱	شرح
عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	اطلاعات واقعی سال مالی در جریان	
۳۸۹,۶۳۶	۴۹۹,۶۳۶	۳۷۰,۰۷۶	۴۸۲,۰۷۶	۳۳۸,۷۰۷	۴۵۰,۷۰۷	۳۹۳,۶۲۴	سود خالص
۱,۰۸۵,۵۳۲	۱,۲۸۷,۱۳۲	۷۵۲,۴۶۳	۸۵۳,۲۶۳	۴۴۷,۶۲۷	۴۴۷,۶۲۷	۴۶۰,۰۵۴	سود انباشته در ابتدای سال مالی
.	(۶,۰۵۱)	تعدیلات سنواتی
(۳۸,۹۶۴)	(۴۹,۹۶۴)	(۳۷,۰۰۸)	(۴۸,۲۰۸)	(۳۳,۸۷۱)	(۴۵,۰۷۱)	(۴۰۰,۰۰۰)	سود سهام مصوب
۱,۴۳۶,۲۰۴	۱,۷۳۶,۸۰۴	۱,۰۸۵,۵۳۲	۱,۲۸۷,۱۳۲	۷۵۲,۴۶۳	۸۵۳,۲۶۳	۴۴۷,۶۲۷	سود انباشته در پایان سال