

بررسی خالص ارزش دارایی‌ها و سودآوری شرکت توسعه و عمران امید

۱۴۰۲

زمستان

 کاریزما





تحلیل حاضر بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱ شرکت عمران توسعه امید انجام شده است؛ با این فرض که این اطلاعات به صورت کامل و دقیق ارائه شده باشند. هر چند مجری، اهتمام لازم را برای اخذ اطلاعات دقیق و کامل معمول داشته است، اما مسئولیتی در قبال کامل و یا دقیق بودن اطلاعات منتشره متوجه وی نخواهد بود. همچنین صورت‌های مالی و دیگر اطلاعات اخذشده توسط مجری، حسابرسی و راستی‌آزمایی نشده‌اند و مجری مسئولیتی در قبال صحیح بودن این اطلاعات نخواهد داشت.

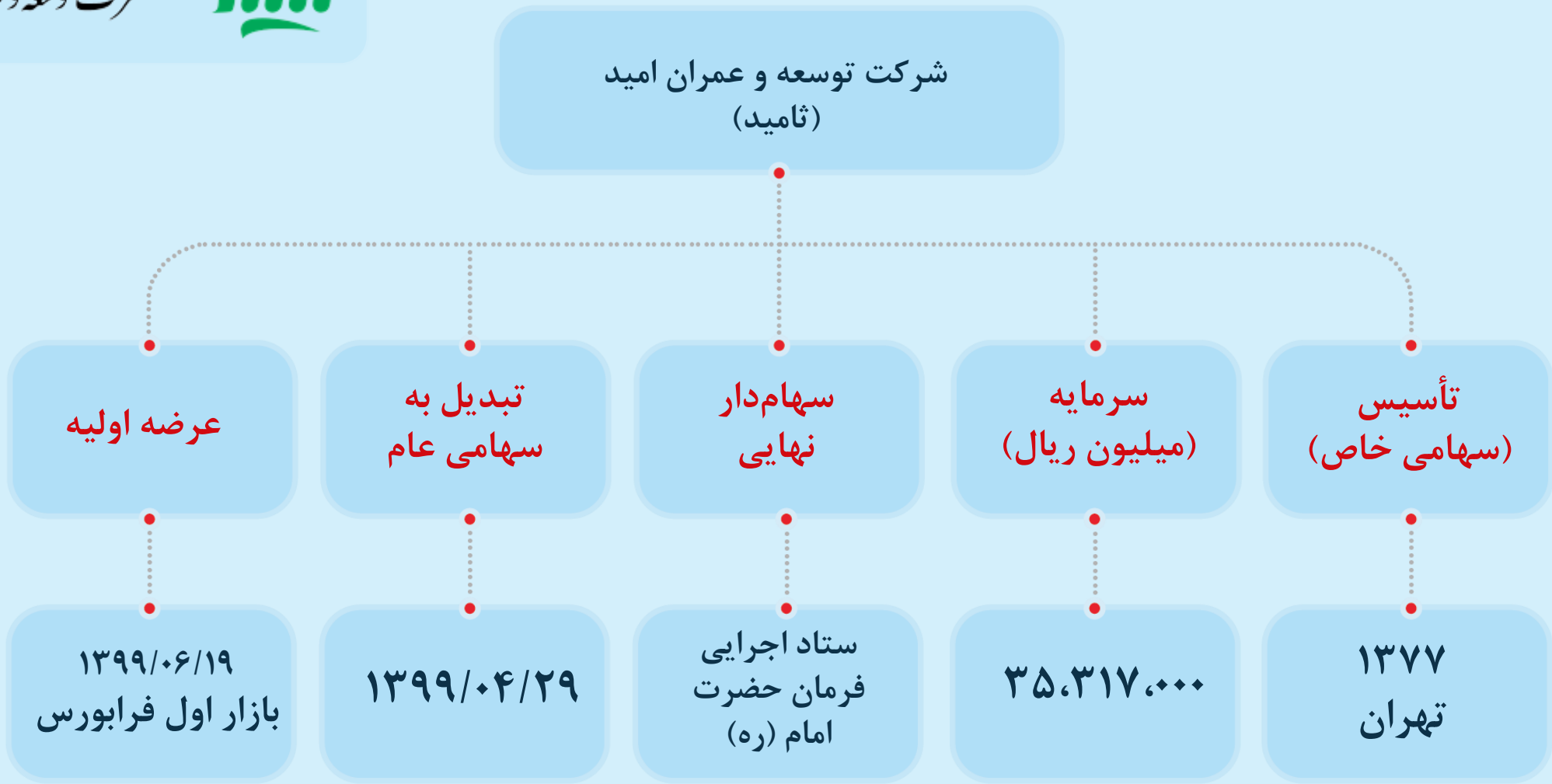
با توجه به این که تحلیل حاضر در شرایط جاری و مورد انتظار بازار صورت گرفته است، مسئولیت مجری محدود به تعیین و اعلام ارزش سهام شرکت بر اساس فروض معرفی شده در گزارش و برآوردهای کارشناسی است. پیش‌بینی‌های مورد استفاده در این گزارش با توجه به اطلاعات در دسترس و پس از تحلیل‌های کارشناسانه تهیه شده‌اند. بدیهی است که با توجه به ماهیت پیش‌بینی و عدم دسترسی به اطلاعات دقیق امکان انحراف از پیش‌بینی وجود خواهد داشت.

روش تحلیل حاضر بر مبنای **خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)** و **برآورد سودآوری (EPS) شرکت** بوده و از سایر روش‌های ارزش‌گذاری استفاده نشده است.

گزارش حاضر صرفاً به بررسی خالص ارزش دارایی‌ها و سودآوری شرکت پرداخته است و هیچ‌گونه توصیه‌ای به خرید یا فروش سهم مذکور ندارد. بدیهی است مسئولیت سود (زیان) استفاده‌کنندگان از گزارش حاضر بر عهده شخص ایشان خواهد بود.

گزارش پیش‌رو نسخه اول بوده و با فراهم آمدن اطلاعات جدید و کامل‌تر به‌روز رسانی خواهد شد.





معرفی شرکت





- ۱ مشارکت، پیمانکاری، پیمان مدیریت
- ۲ تهیه و آماده‌سازی زمین برای اجرای پروژه‌های مسکونی، تجاری و اداری، خدماتی و شهرک‌سازی
- ۳ قبول مشاوره، نظارت، اجرا و انجام پروژه‌های ساختمانی به صورت مشارکت، مباشرت یا امانی
- ۴ جذب سرمایه‌های اشخاص جهت مشارکت مدنی و یا اخذ تسهیلات از بانک‌ها برای توسعه و تکمیل پروژه‌ها
- ۵ سرمایه‌گذاری در واحدهای عمرانی
- ۶ انجام عملیات بازرگانی، صادرات و واردات کالا و خدمات فنی و مهندسی و خرید و فروش مرتبط

فعالیت‌های اصلی شرکت



درصد	تعداد سهام (میلیون سهم)	نام سهام دار
۵۲.۰٪	۱۸.۳۶۷	شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر (ستاد اجرایی فرمان امام)
۲۶.۰٪	۹.۱۸۲	شرکت ره آورد تدبیر کیش (موسسه بنیاد برکت -- ستاد اجرایی فرمان امام)
۴.۶٪	۱.۶۱۷	شرکت سرمایه گذاری تدبیرگران فردا (ستاد اجرایی فرمان امام)
۱۷.۴٪	۵,۷۰۳	سایر
۱۰۰.۰٪	۳۵,۳۱۷	جمع کل

به روز رسانی
۱۴۰۲/۱۱/۱۳

ترکیب سهام داران شرکت





اعضای هیئت مدیره شرکت



محل افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	مبلغ افزایش سرمایه (میلیون ریال)	تاریخ افزایش سرمایه
زمان تاسیس	-	۲۰۰۰	۱۳۷۷/۱۲/۰۴
مطالبات سهامداران	٪۵۲۰۰	۱۰۴،۰۰۰	۱۳۷۹/۰۶/۱۳
مطالبات سهامداران	٪۱۷۲.۹	۱۸۳،۲۷۳.۵۰۰	۱۳۸۵/۰۹/۰۸
مطالبات سهامداران	٪۷۶.۳	۲۲۰،۷۲۶.۵۰۰	۱۳۸۹/۱۱/۱۰
مطالبات سهامداران	٪۹۶	۴۹۰،۰۰۰	۱۳۹۱/۰۴/۲۰
مطالبات سهامداران	٪۴۰	۴۰۰،۰۰۰	۱۳۹۳/۰۷/۱۲
مطالبات سهامداران	٪۱۰۰	۱،۴۰۵،۰۰۰	۱۳۹۶/۰۱/۱۵
ادغام شرکت ساخت و عمران تدبیر در شرکت توسعه و عمران امید *	٪۳۶.۲	۱،۰۱۷،۰۰۰	۱۳۹۸/۱۰/۳۰
مطالبات سهامداران	٪۴۱	۱،۵۵۹،۰۰۰	۱۳۹۹/۰۲/۱۰
مطالبات سهامداران	٪۵۵.۶	۲۹،۹۳۶،۰۰۰	۱۳۹۹/۰۴/۱۷

* شرکت توسعه و عمران امید و شرکت ساخت و عمران تدبیر هر دو از زیرمجموعه‌های گروه توسعه ساختمان تدبیر بودند که در سال ۹۸ به دلیل بهبود شرایط اقتصادی، بهبود عملکرد شرکت، بهره‌مندی از منابع بیشتر در بازار سرمایه، استفاده بهینه از املاک ستاد و همچنین همپوشانی زیاد فعالیت‌ها در هم ادغام شدند.

تاریخچه افزایش سرمایه



فرآیند ارائه خدمات

- گام اول - دریافت زمین از سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان امام
- گام دوم - اخذ پروانه و رفع معارض احتمالی
- گام سوم - فراخوان ساخت و مشارکت از طریق برگزاری مناقصه
- گام چهارم - بررسی شرایط شرکت کنندگان و غربالگری آن‌ها
- گام پنجم - انتخاب نهایی سازنده
- گام ششم - ساخت
- گام هفتم - پایان فرآیند ساخت
- گام هشتم - تفکیک واحدهای سازنده و شرکت
- گام نهم - اخذ سند و پایان کار
- گام دهم - فروش

جناب آقای علوی - مدیرعامل محترم شرکت توسعه و عمران نوآوران تدبیر
 جناب آقای موسوی - مدیرعامل محترم شرکت رویال ساختمان آریا
 جناب آقای مسعود - مدیرعامل محترم شرکت توسعه آینده پارس
 جناب آقای مهندس صادقی - مدیرعامل محترم شرکت بهساز گاشانه تهران
 جناب آقای مهندس لطفی زاده - مدیرعامل محترم شرکت توسعه و عمران امید
 جناب آقای مهندس رستمیان - مدیرعامل محترم شرکت ساخت و عمران تدبیر
 با سلام

پس از حمد خداوند و درود و صلوات بر محمد و آل محمد (س)، بر اساس جلسات و تصمیمات
 متخذه در ارتباط با خرید ملک از سازمان اموال و املاک، بدینوسیله به اطلاع می رساند رژیم پرداخت
 برای خرید زمین به صورت ذیل تعیین گردیده و سایر مفاد نظام نامه قبلی به قوت خود باقی است.

- ۱۰٪ نقد هنگام انعقاد میایعه نامه.
- ۵٪ یکسال بعد از انعقاد میایعه نامه.
- ۱۵٪ هجده ماه بعد از انعقاد میایعه نامه.
- ۲۰٪ دو سال بعد از انعقاد میایعه نامه.
- ۲۵٪ سی ماه بعد از انعقاد میایعه نامه.
- ۲۵٪ سه سال بعد از انعقاد میایعه نامه.

علی نیک زاده
 مدیر عامل و رئیس هیات مدیره



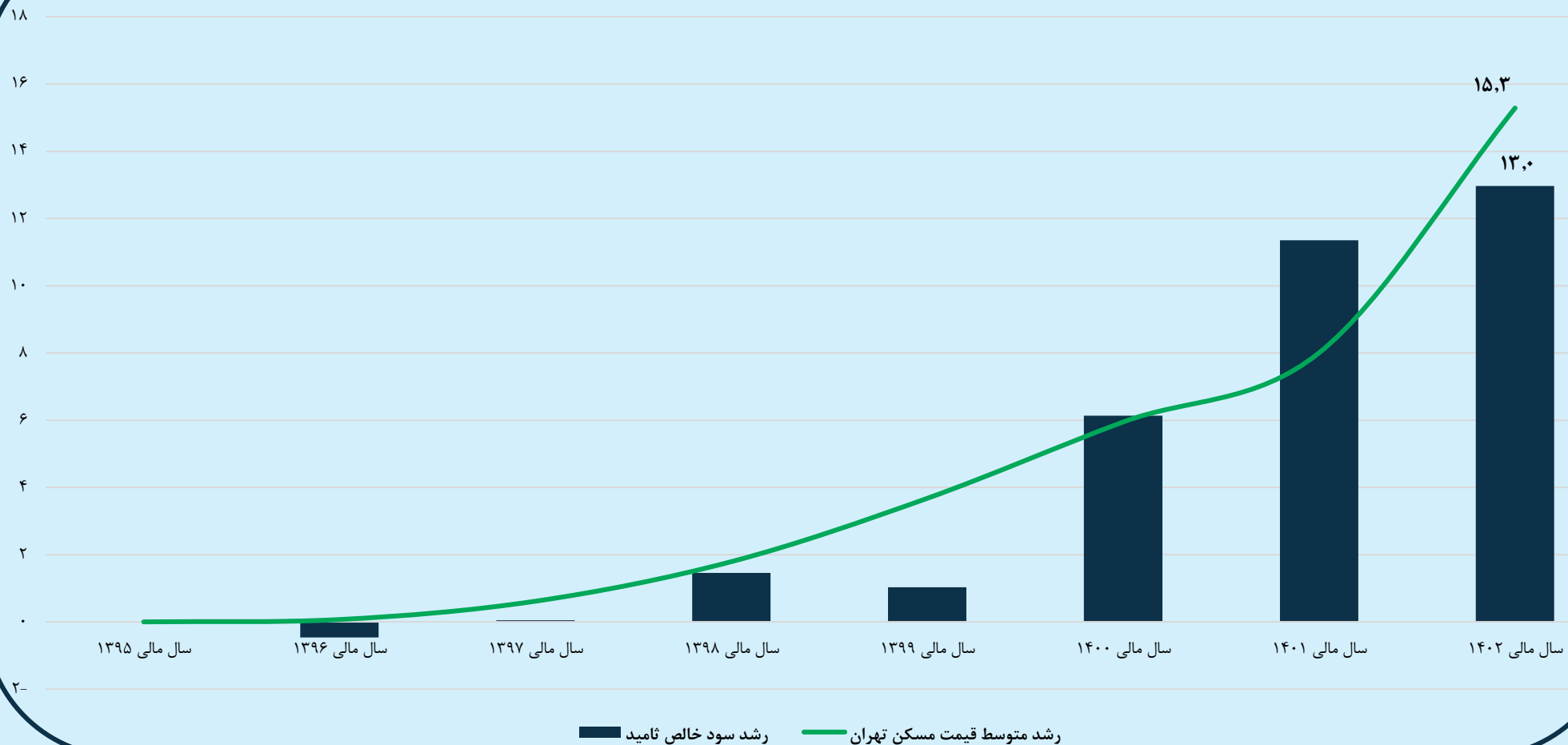
دوره مالی		۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۹ ماهه ۱۴۰۲
فروش	۳,۱۳۵,۴۳۲	۲,۰۷۱,۳۹۶	۲,۶۵۸,۹۱۴	۴,۹۹۹,۷۴۴	۴,۰۶۹,۳۷۱	۱۰,۶۸۴,۹۸۸	۱۷,۹۴۷,۷۸۹	۱۶,۷۱۸,۱۶۳	۱۰۰٪
بهای تمام شده کالای فروخته	(۲,۰۳۶,۲۹۳)	(۱,۴۲۹,۱۷۸)	(۱,۵۳۷,۰۷۳)	(۲,۱۵۰,۱۰۹)	(۱,۵۷۸,۹۴۶)	(۲,۴۹۱,۸۳۰)	(۴,۴۳۴,۸۴۶)	(۴,۴۶۳,۰۷۴)	-۲۷٪
سود (زیان) ناخالص	۱,۰۹۹,۱۳۹	۶۴۲,۲۱۸	۱,۱۲۱,۸۴۱	۲,۸۴۹,۶۳۵	۲,۴۹۰,۴۲۵	۸,۱۹۳,۱۵۸	۱۳,۵۱۲,۹۴۳	۱۲,۲۵۵,۰۸۹	۷۳٪
هزینه های عمومی، اداری و تشکیلاتی	(۸۲,۹۹۶)	(۷۲,۰۲۹)	(۶۵,۸۷۷)	(۱۳۲,۳۵۲)	(۱۲۲,۸۹۳)	(۳۸۳,۵۸۳)	(۴۵۷,۴۳۱)	(۵۰۸,۴۳۸)	-۳٪
خالص سایر درآمدها (هزینه ها) ی عملیاتی	۰	(۳۹,۷۱۸)	۲۸,۱۷۱	(۱۵۲,۷۰۴)	(۳۶,۴۵۰)	۵۶,۶۴۴	۲۴,۱۷۳	۱۱,۷۴۶,۶۵۱	۷۰٪
سود (زیان) عملیاتی	۱,۰۱۶,۱۴۳	۵۳۰,۴۷۱	۱,۰۸۴,۱۳۵	۲,۵۶۴,۵۷۹	۲,۴۸۶,۴۹۴	۷,۸۶۶,۲۱۹	۱۳,۰۷۹,۶۸۵	(۷۹,۶۷۷)	-۱٪
هزینه های مالی	(۲۱,۶۴۵)	(۴,۴۵۲)	۰	(۵۵)	۰	۰	۰	۱۲۷,۶۹۸	۰٪
درآمد حاصل از سرمایه گذاریها	۹,۵۱۸	۱۱,۹۸۴	۶,۷۵۴	۱۷,۵۹۷	۰	۰	۰	۰	۰٪
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۰	۰	۰	۰	۲,۲۳۸	۱۲۴,۵۵۳	(۲۱۹,۴۷۷)	۰	-۱٪
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۱,۰۰۴,۰۱۶	۵۳۸,۰۰۳	۱,۰۹۰,۸۸۹	۲,۵۸۲,۱۲۱	۲,۴۸۸,۷۳۲	۷,۹۹۰,۷۷۲	۱۲,۸۶۰,۲۰۸	۱۱,۷۹۴,۶۷۲	۷۲٪
مالیات	(۸۴۹)	(۱,۳۱۷)	(۳۷,۹۷۷)	(۱۱۹,۱۵۹)	(۴۵۰,۰۰۰)	(۸۳۳,۶۹۰)	(۴۶۹,۳۰۴)	(۹۸۴,۰۳۸)	-۶٪
سود (زیان) خالص	۱,۰۰۳,۱۶۷	۵۳۶,۶۸۶	۱,۰۵۲,۹۱۲	۲,۴۶۲,۹۶۲	۲,۰۳۸,۷۳۲	۷,۱۵۷,۰۸۲	۱۲,۳۹۰,۹۰۴	۱۰,۸۱۰,۶۳۴	۶۵٪
سود هر سهم پس از کسر مالیات	۷۱,۶۵۵	۱۹,۱۳۳	۳۷,۵۳۷	۴۵۸	۵۸	۲۰۳	۳۵۱	۳۰۶	
سرمایه	۱,۴۰۰,۰۰۰	۲,۸۰۵,۰۰۰	۲,۸۰۵,۰۰۰	۵,۳۸۱,۰۰۰	۳۵,۳۱۷,۰۰۰	۳۵,۳۱۷,۰۰۰	۳۵,۳۱۷,۰۰۰	۳۵,۳۱۷,۰۰۰	
درصد تقسیم		۱۰۳٪	۸۵٪	۱۲۵٪	۸۵٪	۶۰٪	۵۵٪		

صورت سود و زیان شرکت





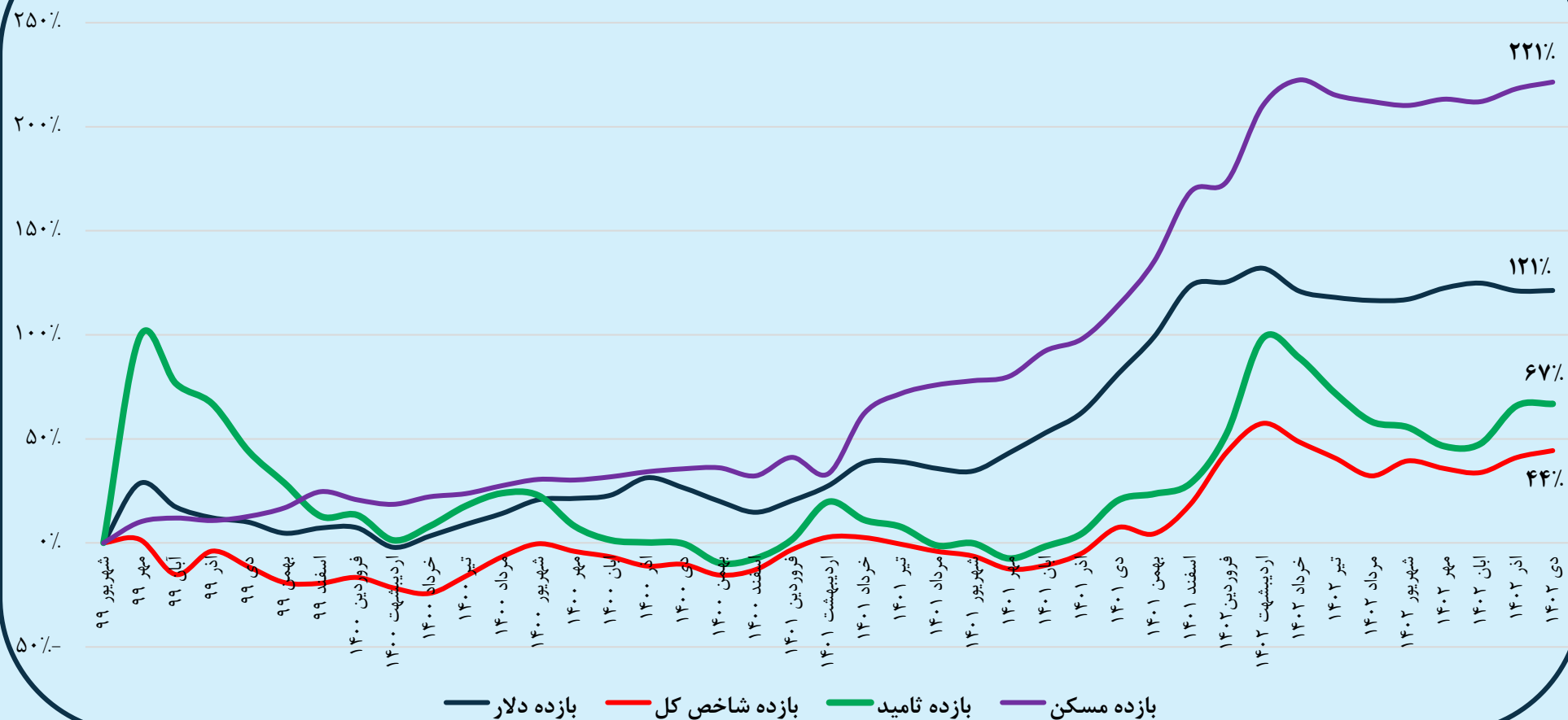
مقایسه رشد سود خالص تأمید و متوسط قیمت مسکن تهران



همان‌گونه که مشاهده می‌شود تأمید توانسته است از طریق ساخت و ساز و فروش واحدهای ساخته‌شده تا حد بسیار زیادی رشد قیمت مسکن را جبران نماید و از این نظر یکی از بهترین شرکت‌های حوزه ساختمان بوده است.



مقایسه بازده نماد ثامید و شاخص کل، مسکن تهران و دلار بازار آزاد



بر خلاف روند سودآوری شرکت که توانسته با نسبت بسیار بالایی قیمت مسکن شهر تهران را پوشش دهد قیمت سهام شرکت با وجود بازده بیشتر نسبت به شاخص کل بورس، نسبت به دلار بازار آزاد و شاخص مسکن تهران بسیار عقب مانده است که با توجه به روند رو به رشد سودآوری شرکت در سال جاری و سال‌های پیش‌رو این انتظار وجود دارد که قیمت سهام بتواند خود را به شاخص مسکن تهران نزدیک کرده و همگام با آن پیشروی نماید.



فروش	وجه نقد عملیاتی	P/B	P/S	P/E ttm	DPR	ارزش بازار (میلیون ریال)	نماد
۴,۲۸۳,۰۱۴	۸۵۸,۲۶۰	۱۴.۸۴	۲۵.۵۸	۳۶.۲۳	۱۰٪	۱۰۹,۳۹۰	ثفارس
۱,۶۸۰,۳۳۳	۶۵۵,۹۶۶	۷.۶۷	۳۸.۲۶	۵۳.۶۳	۱۹٪	۱۰۶,۲۴۵	ثشاهد
۱۷,۹۴۷,۷۸۹	۱,۰۳۳,۰۱۷	۱.۵۰	۴.۶۸	۷.۶۳	۵۵٪	۸۳,۴۱۸	ثامید
۲۷,۶۹۷,۴۸۵	۲,۵۸۵,۹۷۲	۱.۶۴	۱.۷۳	۳.۱۵	۴۳٪	۶۲,۲۶۴	ثبهساز
۶۲۳,۰۱۵	۱۶۲,۱۵۱	۱.۲۲	۶۳.۰۲	۱۰۲.۵۷	۱۶٪	۵۶,۳۸۶	ثکرمان
۳,۰۴۹,۰۹۹	-۶۶۰,۷۲۸	۳.۰۶	۶.۹۸	۸.۳۲	۱۳٪	۵۴,۲۴۳	ثمسکن
۱,۹۳۵,۹۵۲	-۶۱,۴۳۸	۱۰.۰۹	۱۹.۴۷	۸۴.۵۱	۱۹٪	۴۳,۶۰۰	ثپردیس
۱,۹۹۹,۷۵۴	-۴۳۵,۵۶۶	۴.۶۰	۱۲.۳۸	۵۲.۴۹	۱۱٪	۴۳,۰۶۵	ثاخذ
۱,۶۹۶,۳۱۰	-۲,۲۵۴	۱۸.۹۳	۲۶.۸۲	۵۱.۰۰	۲۰٪	۴۰,۷۹۹	ثشرق
۶۶۰,۰۰۰	۴۳۶,۱۱۶	-	۵۱۴.۹۷	۳۵.۴۸	۳۲٪	۳۹,۰۶۰	ثوتوس
۵۱۷,۷۳۵	۲۷۱,۰۵۲	۹.۴۴	۲۹.۴۴	۲۷.۱۰	۸۰٪	۳۷,۱۴۴	ثباغ
۱,۷۹۴,۶۹۳	۴۹,۶۸۴	۷.۷۹	۹۲.۱۱	۱۶.۷۰	۱۰٪	۲۷,۶۲۵	ثعمرا
۴,۶۹۰,۷۱۶	-۹۸۴,۴۰۹	۹.۱۷	۳.۴۴	۸۰.۳۵	۰٪	۲۰,۳۲۲	ثتران
۱,۲۴۸,۷۶۶	-۴۸۵,۴۳۱	۶.۹۶	۹.۷۸	۱۵.۱۰	۱۰٪	۱۹,۹۶۸	ثغرب
۲,۶۰۹,۶۸۱	-۶۱۰,۳۵۵	۴.۴۰	۴.۵۲	۱۴.۶۰	۲۰٪	۱۲,۷۶۰	ثالوند
۱,۶۴۱,۹۵۲	۳,۵۳۴	۶.۴۶	۲.۶۸	۱۴.۷۰	۲۰٪	۹,۱۴۰	ثرود

همان گونه که مشاهده می شود ثامید و ثبهساز که هر دو از زیرمجموعه های گروه ساختمانی تدبیر هستند از لحاظ بسیاری از متغیرهای قابل مقایسه بهترین وضعیت ها را در گروه خود دارند.

از جمله این نسبت ها می توان به تقسیم سود، P/E ttm، P/S، P/B، وجه نقد عملیاتی و مبلغ فروش اشاره کرد. این موضوع نشان از مدیریت مناسب در شرکت های گروه دارد.

رتبه سوم ارزش بازار

رتبه دوم بالاترین تقسیم سود

رتبه دوم بهترین نسبت P/E پس از ثبهساز

رتبه پنجم بهترین P/S

رتبه دوم بهترین P/B

رتبه دوم بیشترین فروش و وجه نقد عملیاتی پس از ثبهساز

مقایسه شرکت های بورسی صنعت ساختمان در سال ۱۴۰۱



۲

برآورد ارزش روز دارایی‌ها



۲-۱

زمین





۲۰۶ هزارمتر مربع (۶۷ هزار متر مسکونی، الباقی طبق افشای کدال در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۹ در شرف تغییر کاربری به مسکونی)

خریداری شده در بهار ۹۹ به بهای ۱،۶۵۰ میلیارد تومان از سازمان منطقه آزاد

قرارگیری در منطقه مناسب کیش، ساحل مرجان (نزدیکی به مارینا پارک کیش) جنب برج های مسکونی دانا

قیمت پایه ۱۵۰ الی ۴۲۰ میلیون تومانی املاک برج دانا با توجه به طبقات

برگزاری مزایده برای ساخت ۵ برج مسکونی (هر کدام ۲۰ طبقه) به مدت ۶۰ ماه

مطابق با جلسه هیئت مدیره مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۵ و بررسی امکان سنجی انجام پروژه توسط مشاور خارجی، میزان سرمایه گذاری لازم جهت تکمیل پروژه حدود ۷ همت بوده که با توجه به آورده شرکت که زمین مذکور است، سهم نهایی شرکت از پروژه مذکور ۵۷.۳۹٪ در نظر گرفته شده است.

بهای تمام شده مطابق صورت های مالی: ۱۶,۵۵۹,۴۳۵ میلیون ریال					زمین کیش
مزااد ارزش روز (میلیون ریال)	ارزش روز (میلیون ریال)	نرخ هر مترمربع (میلیون ریال)	درصد	متراژ (متر مربع)	زیربنا
۵۰.۵۷۴.۵۶۵	۶۷.۱۳۴.۰۰۰	۱.۰۰۰	٪۳۲.۵	۶۷,۱۳۴	مسکونی
.	.	.	٪۶۷.۵	۱۳۸,۸۷۶	تفریحی
۵۰.۵۷۴.۵۶۵	۶۷.۱۳۴.۰۰۰		٪۱۰۰	۲۰۶.۰۱۰	جمع کل

ارزش روز قسمت تفریحی و گردشگری زمین (در حال تغییر کاربری به مسکونی) صفر در نظر گرفته شده است!

زمین کیش





اطلاعات کلی

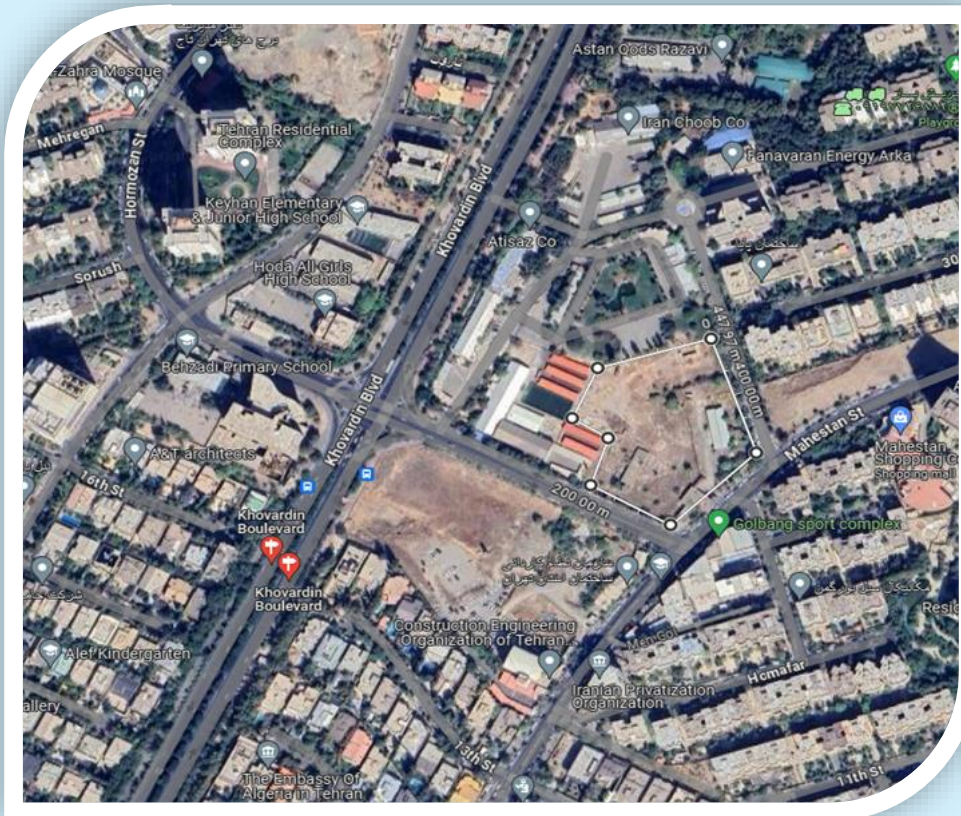
۱۲.۵۰۰ متر مربع

خریداری شده از ستاد اجرایی فرمان امام قبل از سال ۱۳۹۵

زمین در بلوار خوردین شهرک غرب واقع شده و برای ساخت پروژه نگهداری شده است

آخرین وضعیت اعلام شده در صورت‌های مالی سال ۱۳۹۷، ارجاع به کمیسیون ماده ۵ جهت کسب مجوزها

این زمین برای ساخت پروژه با شریک نگهداری شده است



بهای تمام شده مطابق صورت‌های مالی: ۱,۶۸۶,۵۸۷ میلیون ریال

زیربنا	متراژ (متر مربع)	نرخ هر مترمربع (میلیون ریال)	ارزش روز (میلیون ریال)	مازاد ارزش روز (میلیون ریال)
مسکونی	۱۲.۵۰۰	۳.۴۰۰	۴۲.۵۰۰.۰۰۰	۴۰.۸۱۳.۴۱۳

زمین شهرک غرب تهران



اطلاعات کلی

مساحت کل باغ: ۴۶.۲۰۸ مربع

خریداری شده در بهار ۱۳۹۹

زمین در ولنجک، جنب پارک ساسان و بام تهران (انتهای خیابان های ۲۱، ۲۳ و ۲۵) واقع شده است.

از سرفصل دارایی های نگهداری شده برای فروش، به دارایی های نگهداری شده برای ساخت منتقل شده

طبق آخرین مزایده در فروردین ۱۴۰۱ هر متر آن حدوداً ۲۴.۵ میلیون تومان ارزش گذاری شده است

با توجه به آگهی کدال مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۱۷ بخشی از زمین به مساحت تقریبی ۱۸.۵۱۳ متر که مزایده آن برگزار شده متعلق به شرکت است.

بهای تمام شده مطابق صورت های مالی: ۲.۱۳۷.۵۴۲ میلیون ریال

مترائز (متر مربع)	نرخ هر مترمربع (میلیون ریال)	ارزش روز (میلیون ریال)	مازاد ارزش روز (میلیون ریال)
۱۸.۵۱۳	۱.۰۰۰	۱۸.۵۱۳.۰۰۰	۱۶.۳۷۵.۴۵۸



باغ شعبانی ولنجک



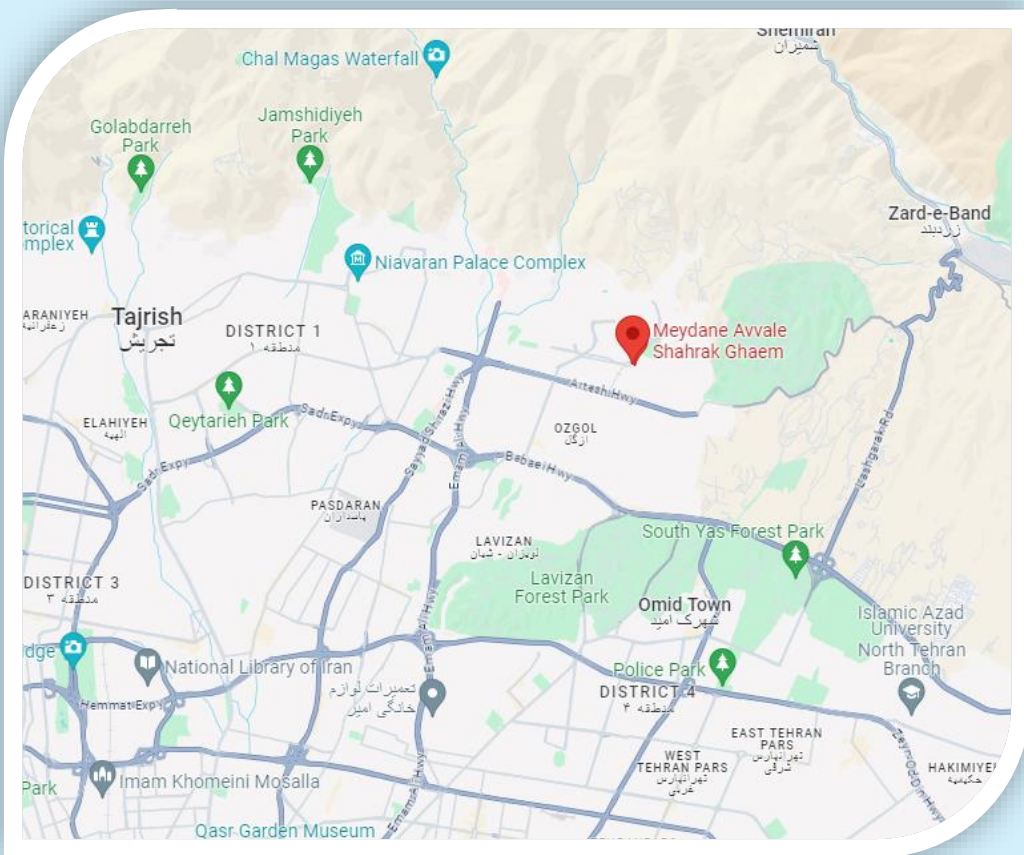
اطلاعات کلی

۹.۲۳۷ مترمربع

خریداری شده قبل از سال ۱۳۹۷

زمین در تهران، سوهانک، میدان اول قائم واقع شده است.

نگهداری شده برای ساخت پروژه

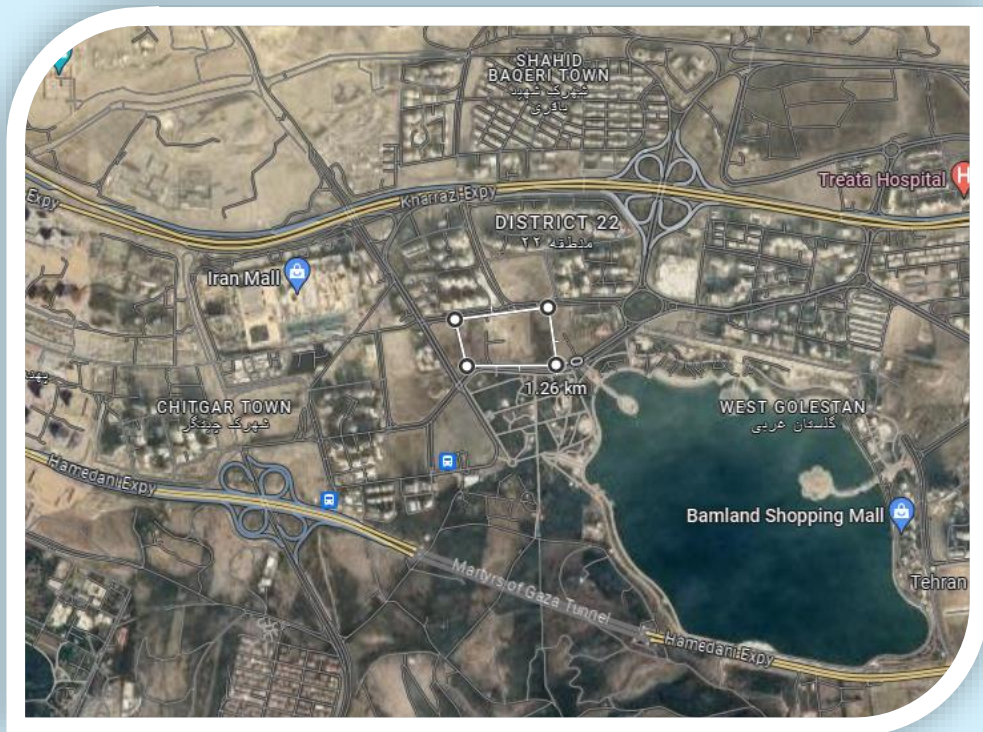


بهای تمام شده مطابق صورت های مالی: ۲۱۰.۹۴۶ میلیون ریال

متر از (متر مربع)	نرخ هر مترمربع (میلیون ریال)	ارزش روز (میلیون ریال)	مازاد ارزش روز (میلیون ریال)
۹.۲۳۷	۱.۵۰۰ الی ۱.۷۰۰	۱۵.۴۴۴.۰۰۰	۱۵.۲۳۳.۰۵۴

زمین های منطقه سوهانک تهران





۹۰۹۹ مترمربع

خریداری شده در سال ۱۳۹۸

زمین در تهران، بزرگراه خرازی، ضلع جنوبی شهرک باقری در منطقه ۲۲ واقع شده است.

نگهداری شده برای ساخت پروژه

بهای تمام شده مطابق صورت های مالی: ۵۵۴.۴۱۸ میلیون ریال

متر (متر مربع)	نرخ هر مترمربع (میلیون ریال)	ارزش روز (میلیون ریال)	مازاد ارزش روز (میلیون ریال)
۹۰۹۹	۱۰۰۰	۹۰۹۹.۰۰۰	۸.۵۴۴.۰۷۷

زمین خرازی

ارقام به میلیون ریال

زمین های نگهدار شده برای ساخت املاک	نرخ خریداری هر متر	ارزش دفتری	متراژ قابل فروش (سهام شرکت)	نرخ روز هر متر	ارزش روز	مازاد ارزش
کیش واحدهای کیش	۸۰	۱۶,۵۵۹,۴۳۵	۶۷,۱۳۴	۱,۰۰۰	۶۷,۱۳۴,۰۰۰	۵۰,۵۷۴,۵۶۵
			۱۳۸,۸۷۶	۰	۰	۰
تهران شهرک غرب (بلوار خوردین)	۱۳۵	۱,۶۸۶,۵۸۷	۱۲,۵۰۰	۳,۴۰۰	۴۲,۵۰۰,۰۰۰	۴۰,۸۱۳,۴۱۳
تهران باغ شعبانی	۴۶	۲,۱۳۷,۵۴۲	۱۸,۵۱۳	۱,۰۰۰	۱۸,۵۱۳,۰۰۰	۱۶,۳۷۵,۴۵۸
تهران - سوهانک	۲۳	۲۱۰,۹۴۶	۹,۲۳۷	۱,۷۰۰	۱۵,۴۴۴,۰۰۰	۱۵,۲۳۳,۰۵۴
تهران ملک پونک	۶۰	۲۹۸,۵۳۶	۵,۰۰۰	۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰,۰۰۰	۱۲,۲۰۱,۴۶۴
تهران خرازی خیابان مظفر	۶۱	۵۵۴,۹۲۳	۹,۰۹۹	۱,۰۰۰	۹,۰۹۹,۰۰۰	۸,۵۴۴,۰۷۷
سایر	۱۸۹	۲۳,۱۶۰,۲۳۵	۱۲۲,۷۹۳	۶۷۴	۸۲,۷۸۰,۵۹۵	۵۷,۰۰۰,۰۲۳
مجموع زمین ها		۴۴,۶۰۸,۲۰۴			۲۴۷,۹۷۰,۵۹۵	۲۰۳,۳۶۳,۹۸۶

* برخی از زمین های شرکت دارای معارض هستند که مبلغ آن در مقایسه با سایر دارایی های شرکت قابل توجه نیست.

جدول زمین های شرکت



۲-۲

پروژه‌های در جریان ساخت



پروژه‌های در جریان تکمیل مشارکتی	کاربری	زیربنای مفید	متراژ قابل فروش (سهم شرکت)	نرخ هر متر (میلیون ریال)	درصد مالکیت نامید	درصد پیشرفت فیزیکی	ارزش دفتری	ارزش روز	مازاد ارزش
اصفهان چهارباغ بالا	تجاری	۳,۹۷۹	۴,۸۰۵	۲,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۲۸۶,۵۶۳	۹,۶۱۰,۰۰۰	۹,۳۲۳,۴۳۷
تهران کاملیا (باغ فیض)	تجاری	۱۱,۲۱۵	۴,۸۳۴	۱,۵۰۰	۱۰۰٪	۹۷٪	۳۰۸,۱۵۸	۷,۰۳۳,۴۷۰	۶,۷۲۵,۳۱۲
تهران آفریقا (بهرامی)	مسکونی - تجاری	۶,۳۹۶	۸۴۵	۳,۵۰۰	۶۵٪	۴٪	۶۷۵,۸۷۹	۴,۵۶۰,۵۰۰	۳,۸۸۴,۶۲۱
تهران تورج (پارک وی)	مسکونی	۳,۳۶۶	۲,۶۰۹	۳,۵۰۰	۷۷٪	۴۰٪	۳۷۲,۹۴۵	۴,۰۱۰,۸۶۰	۳,۶۴۴,۹۱۵
سایر	مسکونی - تجاری	۱۸۵,۵۲۰	۳۷,۸۹۶	۷۶۳			۹,۷۱۴,۴۱۶	۲۸,۹۱۵,۷۷۸	۱۹,۹۳۵,۵۶۳
جمع پروژه‌های مشارکتی		۲۱۰,۴۷۶					۱۱,۳۵۷,۹۶۱	۵۹,۲۵۱,۲۴۸	۴۳,۵۱۳,۸۴۸

در پروژه‌ی آفریقا، به دلیل درصد تکمیل پایین فقط ارزش زمین آن‌ها محاسبه شده است

سایر پروژه‌ها شامل کوی فراز تهران، بلوار فرهنگ سعادت‌آباد، مشهد خیابان سپهر گل‌ها و... است

پروژه‌های در حال ساخت مشارکتی





زیربنای کل پروژه ۱۶.۳۷۰ مترمربع (۵۸ واحد تجاری + ۲ طبقه فودکورت و رستوران)

پیشرفت ۱۰۰٪ پروژه و فروش برخی از واحدها

ارزش گذاری هر مترمربع بطور میانگین بین ۱۶۰ تا ۱۷۵ میلیون تومان مطابق طبق مزایده سال ۱۴۰۱



اصفهان چهارباغ بالا

متر از باقی مانده سهم شرکت (متر مربع)	نرخ هر مترمربع (میلیون ریال)	درصد مالکیت	درصد پیشرفت	ارزش دفتری	ارزش روز (میلیون ریال)	مازاد ارزش روز (میلیون ریال)
۴.۸۰۵	۲.۰۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	۲۸۶.۵۶۳	۹.۶۱۰.۰۰۰	۹.۳۲۳.۴۳۷

اصفهان چهارباغ بالا





اطلاعات کلی

زیربنای کل پروژه ۱۶.۴۲۲ مترمربع (۹.۵۷۷ مترمربع آن متراژ مفید مسکونی)

پروژه در تهران، بزرگراه اشرفی اصفهانی، خیابان شهید باهنر واقع شده است.

درصد مالکیت تأمید ۵۷٪

تعداد طبقات ۱۰، تعداد واحدهای مسکونی ۹۸

کاملیا

متراز باقی مانده سهم شرکت (متر مربع)	نرخ هر مترمربع (میلیون ریال)	درصد مالکیت	درصد پیشرفت	ارزش دفتری	ارزش روز (میلیون ریال)	مازاد ارزش روز (میلیون ریال)
۴.۸۳۴	۱.۵۰۰	٪۵۷	٪۹۷	۳۰۸.۱۵۸	۷۰.۰۳۳.۴۷۰	۶.۷۲۵.۳۱۲

پروژه کاملیا (باغ فیض)





اطلاعات کلی

مساحت کل زمین ۱۳۰۳ مترمربع (زیربنای کل ۱۳۰۱۹۸ مترمربع و تعداد طبقات ۱۳)

پروژه در تهران، خیابان آفریقا، خیابان بهرامی قرار دارد.

درصد مالکیت تأمید در آن ۶۵٪ (درصد تکمیل پروژه تقریباً ۱۷٪)

در ارزش‌گذاری این پروژه تنها ارزش زمین محاسبه شده است

آفریقا						
متر از باقی مانده سهم شرکت (متر مربع)	نرخ هر مترمربع (میلیون ریال)	درصد مالکیت	درصد پیشرفت	ارزش دفتری	ارزش روز (میلیون ریال)	مازاد ارزش روز (میلیون ریال)
۱۳۰۳	۳.۵۰۰	٪۶۵	٪۱۷	۶۷۵.۸۷۹	۴.۵۶۰.۵۰۰	۳.۸۸۴.۶۲۱

پروژه آفریقا (بهرامی)





مساحت کل عرصه ۱۰۴۳ مترمربع (زیربنای کل ۵.۷۶۵ مترمربع و تعداد طبقات ۸)

پروژه در خیابان ولیعصر، کوچه تورج (پایین تر از پارک وی) واقع شده

این پروژه مسکونی و حدوداً ۴۰٪ تکمیل شده است

تورج						
متر از باقی مانده سهم شرکت (متر مربع)	نرخ هر مترمربع (میلیون ریال)	درصد مالکیت	درصد پیشرفت	ارزش دفتری	ارزش روز (میلیون ریال)	مازاد ارزش روز (میلیون ریال)
۲.۶۰۹	۳.۵۰۰	٪۷۷	٪۴۰	۳۷۲.۹۴۵	۴۰.۱۰.۸۶۰	۳.۶۴۴.۹۱۵

پروژه تورج (پارک وی)



۲-۳

پروژه‌های تکمیل شده
آماده برای فروش



زمین و پروژه‌های ساختمانی	کاربری	زیربنای مفید (سهم شرکت)	متراژ قابل فروش (سهم شرکت)	نرخ هر متر (میلیون ریال)	درصد مالکیت	ارزش دفتری	ارزش روز	مازاد ارزش
تهران (ولنجک)	مسکونی	۴,۳۵۹	۷۹۳	۳,۵۰۰	۵۸%	۴۴,۷۸۹	۲,۷۷۵,۵۰۰	۲,۷۳۰,۷۱۱
تهران (فرحزادی)	مسکونی	۱۳,۱۶۴	۴۳۵	۲,۰۰۰	۴۵%	۱۵,۷۴۷	۸۷۰,۰۰۰	۸۵۴,۲۵۳
تهران (دبستان)	مسکونی	۱,۶۰۱	۷۰۵	۱,۲۰۰	۶۷%	۴۳,۵۳۱	۸۴۶,۰۰۰	۸۰۲,۴۶۹
تهران (یافت آباد)	مسکونی/تجاری	۱۶,۹۵۲	۶۲۲	۸۰۰	۳۹%	۱۱,۲۹۴	۴۹۷,۶۰۰	۴۸۶,۳۰۶
تهران (ستارخان)	مسکونی	۳,۹۷۵	۳۱۷	۱,۵۰۰	۶۳%	۱۴,۴۵۴	۴۷۵,۵۰۰	۴۶۱,۰۴۶
سایر			۲,۳۵۹	۵۶۴		۳۸۴,۸۸۸	۱,۳۳۱,۳۵۰	۱,۰۲۴,۰۶۷
جمع			۵,۲۳۱			۵۱۴,۷۰۳	۵,۷۶۶,۸۵۰	۸,۵۲۳,۵۸۶

پروژه‌های تکمیل شده



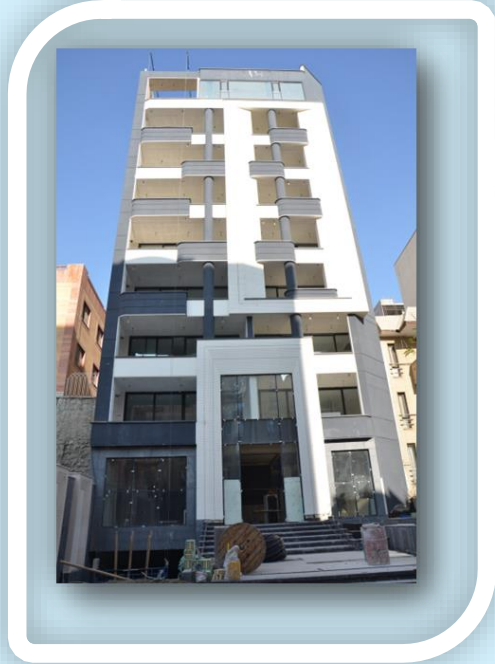
اطلاعات کلی

پروژه در تهران، ولنجک خیابان ۲۲ واقع شده

زیربنای کل پروژه ۱۰.۳۸۲ مترمربع (بنای مفید مسکونی ۵.۴۲۴ متر مربع)

تعداد طبقات ۱۶ و تعداد واحدهای مسکونی ۲۰

درصد مالکیت تأمید ۵۸٪ (کل متراژ باقی مانده سهم تأمید حدوداً ۷۹۳ مترمربع)



ولنجک						
متراز باقی مانده سهم شرکت (متر مربع)	نرخ هر مترمربع (میلیون ریال)	درصد مالکیت	درصد پیشرفت	ارزش دفتری	ارزش روز (میلیون ریال)	مازاد ارزش روز (میلیون ریال)
۷۹۳	۳.۵۰۰	٪۵۸	٪۱۰۰	۴۴.۷۸۹	۲.۷۷۵.۵۰۰	۲.۷۳۰.۷۱۱

پروژه ولنجک



۳

خالص ارزش روز دارایی ها



ارقام به میلیون ریال

ارزش روز	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	
دارایی‌های غیر جاری						
	۱۹۸,۰۳۸	۱۹۸,۴۶۶	۲۰۰,۲۲۴	۲۰۵,۰۶۰	۲۰۳,۷۷۱	دارایی‌های ثابت مشهود
	۲۴۷,۹۷۰,۵۹۵	۴۲,۱۰۱,۴۸۶	۳۲,۵۳۰,۷۵۵	۲۸,۴۱۶,۲۱۲	۱۰,۷۹۹,۱۵۱	زمین نگهداری شده برای ساخت املاک
	۱,۷۷۸	۱,۸۰۵	۱۱۹	۱۹۱	۴۸۶	دارایی‌های نامشهود
	۱	۱	۱	۱	۰	سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
	۹,۴۵۳,۱۰۳	۷,۹۷۶,۲۱۶	۳,۲۷۰,۳۳۱	۲,۰۵۸,۶۶۶	۷۳۷,۴۲۵	دریافتی‌های بلندمدت
	۵,۴۹۰	۱۸۲	۱,۰۰۳	۸	۰	سایر دارایی‌ها
	۲۵۷,۶۲۹,۰۰۵	۵۰,۲۷۸,۱۵۶	۳۶,۰۰۲,۴۳۳	۳۰,۶۸۰,۱۳۸	۱۱,۷۴۰,۸۳۳	جمع دارایی‌های غیر جاری
دارایی‌های جاری						
	۱,۷۵۹,۲۴۷	۶۷۹,۳۵۳	۱۴۸,۴۳۲	۴۲۲,۴۹۸	۴۱۶,۴۷۰	پیش‌پرداخت‌ها
	۵۹,۸۹۷,۴۵۸	۱۱,۰۷۹,۲۷۳	۱۲,۲۴۱,۵۷۵	۱۰,۸۱۲,۳۲۱	۶,۳۴۰,۸۹۲	موجودی املاک
	۱۱,۸۴۴,۷۱۵	۸,۲۵۷,۳۱۱	۴,۸۸۴,۹۳۴	۱,۸۲۱,۹۸۰	۳,۶۴۶,۴۱۱	دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
	۸۹,۹۹۹					سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
	۳۳۰,۲۶۰	۲۲۸,۶۲۴	۱۸۱,۴۲۰	۴۸۵,۳۸۳	۲۳۴,۳۱۹	موجودی نقد
	۷۳,۹۲۱,۶۷۹	۲۰,۲۴۴,۵۶۱	۱۷,۴۵۶,۳۶۱	۱۳,۵۴۲,۱۸۲	۱۰,۶۳۸,۰۹۲	جمع دارایی‌های جاری
	۳۳۱,۵۵۰,۶۸۴	۷۰,۵۲۲,۷۱۷	۵۳,۴۵۸,۷۹۴	۴۴,۲۲۲,۳۲۰	۲۲,۳۷۸,۹۲۵	جمع دارایی‌ها

مجموع ارزش دارایی‌ها





ثامید	
۳۰۷,۸۶۸,۰۵۳	ارزش روز دارایی‌ها
۲۵۵,۴۰۱,۴۲۰	ارزش افزوده دارایی‌ها
۵۵,۵۸۳,۵۴۲	حقوق صاحبان سهام
۳۱۰,۹۸۴,۹۶۲	NAV
۳۵,۳۱۷,۰۰۰	سرمایه
۸,۸۰۵	NAV هر سهم
۲,۳۶۳	قیمت هر سهم
۲۶%	P/NAV

ملاحظات محاسبه NAV

ارزش روز بسیاری از دارایی‌ها محافظه کارانه محاسبه شده است

ارزش روز قسمت گردشگری زمین کیش **صفر** در نظر گرفته شده است

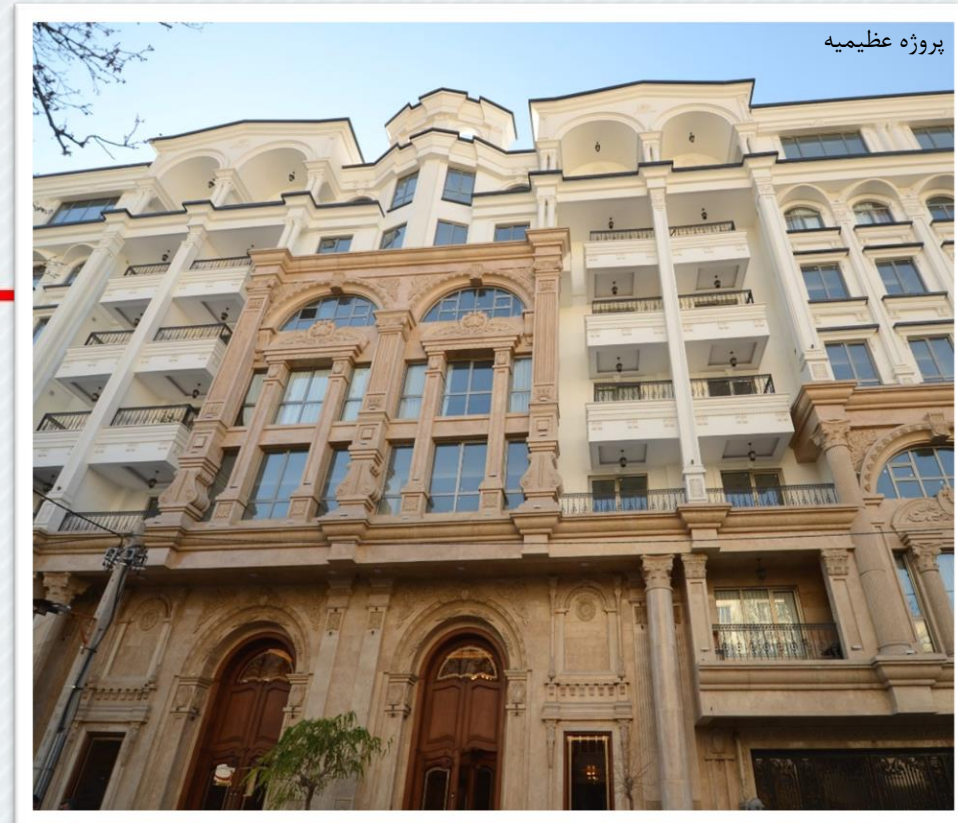
برای پروژه‌های با پیشرفت کم فقط ارزش روز زمین لحاظ شده است

خالص ارزش دارایی‌ها



۴

برآورد سودآوری شرکت



دوره مالی	سال مالی ۱۳۹۵	سال مالی ۱۳۹۶	سال مالی ۱۳۹۷	سال مالی ۱۳۹۸	سال مالی ۱۳۹۹	سال مالی ۱۴۰۰	سال مالی ۱۴۰۱	سال مالی ۱۴۰۲
فروش ریالی (میلیون ریال)	۳,۱۳۵,۴۳۲	۲,۰۷۱,۳۹۶	۲,۶۵۸,۹۱۴	۴,۹۹۹,۷۴۴	۴,۰۶۹,۳۷۱	۱۰,۶۸۴,۹۸۸	۱۷,۹۴۷,۷۸۹	۲۲,۷۸۲,۷۳۸
متوسط نرخ دلار بازار آزاد	۳۵,۵۴۷	۳۸,۶۲۱	۸۴,۰۴۷	۱۲۲,۴۹۱	۱۹۷,۰۹۹	۲۵۵,۹۱۷	۳۰۶,۳۳۱	۴۹۳,۲۹۲
فروش دلاری (میلیون دلار)	۸۸.۲	۵۳.۶	۳۱.۶	۴۰.۸	۲۰.۶	۴۱.۸	۵۸.۶	۴۶.۲
حاشیه سود خالص	۳۲٪	۲۶٪	۴۰٪	۴۹٪	۵۰٪	۶۷٪	۶۹٪	۶۲٪
سود خالص دلاری (میلیون دلار)	۲۸.۲	۱۳.۹	۱۲.۵	۲۰.۱	۱۰.۳	۲۸.۰	۴۰.۴	۲۸.۷
سود خالص ریالی (میلیون ریال)	۱,۰۰۳,۱۶۷	۵۳۶,۶۸۶	۱,۰۵۲,۹۱۲	۲,۴۶۲,۹۶۲	۲,۰۳۸,۷۳۲	۷,۱۵۷,۰۸۲	۱۲,۳۹۰,۹۰۴	۱۲,۵۳۰,۵۰۶
درصد تقسیم سود	۱۰۳٪	۸۵٪	۱۲۵٪	۸۵٪	۶۰٪	۵۵٪	۵۰٪	؟
نرخ دلاری مسکن	۱,۲۲۸	۱,۲۰۷	۹۶۶	۹۶۰	۱,۰۴۶	۱,۱۷۵	۱,۲۸۸	۱,۳۷۳

شرکت هر سال با فروش زمین، املاک ساخته شده و پروژه‌های نیمه ساخته مبلغ فروش بالایی را ثبت کرده است (استراتژی شرکت ساخت و فروش دارایی‌های تحت تملک است)

رشد یا افت متوسط نرخ دلاری مسکن تهران طی سال‌های گذشته تاثیر به‌سزایی بر حاشیه سود خالص شرکت نداشته است

شرکت با تقسیم سود معقول نقدینگی را نزد خود نگه می‌دارد تا در پروژه‌های آتی از آن استفاده نماید (هزینه مالی شرکت طی سالیان متمادی صفر است)

فروش شرکت در سال‌های گذشته همواره رشدی بوده است

صورت سود و زیان شرکت



برای برآورد فروش از میانگین فروش دلاری ۳ سال اخیر شرکت استفاده شده است

جهت تقسیم سود مجمع پیشرو شرکت (عمدتا فروردین) از ۳ سناریو تقسیم سود حداقلی، میانگین ۳ ساله و حداکثری استفاده شده است

جهت برآورد سود سال آتی از ۳ سناریو استفاده شده است:

سناریو بدبینانه: حداقل حاشیه سود خالص ۳ سال گذشته شرکت معادل ۵۰٪

سناریو واقع بینانه: میانگین حاشیه سود خالص ۳ سال گذشته شرکت معادل ۶۲٪

سناریو خوش بینانه: حداکثر حاشیه سود خالص ۳ سال گذشته شرکت معادل ۶۹٪

به سود تقسیم نشده شرکت در مجمع پیشرو سود سالانه بانکی ۲۵٪ تعلق گرفته است

در سناریو بدبینانه نرخ دلار سال مالی ۱۴۰۳ شرکت ۵۰ هزار تومان، در سناریوی واقع بینانه نرخ دلار ۶۵ هزار تومان و در سناریوی خوش بینانه نرخ دلار ۸۰ هزار تومان در نظر گرفته شده است



برآورد سودآوری سال مالی ۱۴۰۳ شرکت عمران توسعه امید			
مفروضات تحلیل	بدبینانه	واقع بینانه	خوش بینانه
نرخ دلار بازار آزاد	۵۰۰,۰۰۰	۶۵۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰
درصد تقسیم سود	۱۰٪	۶۰٪	۹۰٪
حاشیه سود خالص	۵۰٪	۶۲٪	۶۹٪
فروش دلاری شرکت (میلیون دلار)	۴۸.۸		
درآمد سپرده بانکی	۲,۸۱۹,۳۶۴	۱,۲۵۳,۰۵۱	۳۱۳,۲۶۳
سود خالص شرکت (میلیون ریال)	۱۵,۰۵۴,۱۸۱	۲۰,۹۴۹,۱۹۶	۲۷,۲۸۹,۲۰۶
EPS (ریال)	۴۲۶	۵۹۳	۷۷۳
P/E forward	۵.۴۶	۳.۶۲	۲.۶۴

همان گونه که مشاهده می شود شرکت عمران و توسعه امید علاوه بر اینکه نسبت P/NAV بسیار جذابی دارد برخلاف سایر شرکت های هم گروه P/E forward بسیار مناسبی هم دارد که این شرکت را در زمره بهترین گزینه های سرمایه گذاری قرار داده است.

برآورد سودآوری شرکت برای سال مالی ۱۴۰۳





۷۵٪	۷۰٪	۶۵٪	۶۲٪	۵۵٪	۵۰٪	۴۵٪	۴۰٪	۳۵٪	۳۰٪	۲۵٪	حاشیه سود خالص نرخ دلار آزاد
۵۰۲	۴۷۱	۴۴۰	۴۲۱	۳۷۸	۳۴۷	۳۱۶	۲۸۴	۲۵۳	۲۲۲	۱۹۱	۴۵۰,۰۰۰
۵۵۴	۵۲۰	۴۸۵	۴۶۴	۴۱۶	۳۸۱	۳۴۷	۳۱۲	۲۷۷	۲۴۳	۲۰۸	۵۰۰,۰۰۰
۶۰۶	۵۶۸	۵۳۰	۵۰۷	۴۵۴	۴۱۶	۳۷۸	۳۴۰	۳۰۲	۲۶۴	۲۲۶	۵۵۰,۰۰۰
۶۵۸	۶۱۶	۵۷۵	۵۵۰	۴۹۲	۴۵۰	۴۰۹	۳۶۷	۳۲۶	۲۸۴	۲۴۳	۶۰۰,۰۰۰
۷۱۰	۶۶۵	۶۲۰	۵۹۳	۵۳۰	۴۸۵	۴۴۰	۳۹۵	۳۵۰	۳۰۵	۲۶۰	۶۵۰,۰۰۰
۷۶۲	۷۱۳	۶۶۵	۶۳۶	۵۶۸	۵۲۰	۴۷۱	۴۲۳	۳۷۴	۳۲۶	۲۷۷	۷۰۰,۰۰۰
۸۱۳	۷۶۲	۷۱۰	۶۷۹	۶۰۶	۵۵۴	۵۰۲	۴۵۰	۳۹۹	۳۴۷	۲۹۵	۷۵۰,۰۰۰
۸۶۵	۸۱۰	۷۵۵	۷۲۱	۶۴۴	۵۸۹	۵۳۳	۴۷۸	۴۲۳	۳۶۷	۳۱۲	۸۰۰,۰۰۰
۹۱۷	۸۵۸	۸۰۰	۷۶۴	۶۸۲	۶۲۳	۵۶۴	۵۰۶	۴۴۷	۳۸۸	۳۲۹	۸۵۰,۰۰۰
۹۶۹	۹۰۷	۸۴۵	۸۰۷	۷۲۰	۶۵۸	۵۹۶	۵۳۳	۴۷۱	۴۰۹	۳۴۷	۹۰۰,۰۰۰
۱,۰۲۱	۹۵۵	۸۸۹	۸۵۰	۷۵۸	۶۹۲	۶۲۷	۵۶۱	۴۹۵	۴۳۰	۳۶۴	۹۵۰,۰۰۰
۱,۰۷۳	۱,۰۰۴	۹۳۴	۸۹۳	۷۹۶	۷۲۷	۶۵۸	۵۸۹	۵۲۰	۴۵۰	۳۸۱	۱,۰۰۰,۰۰۰

تحلیل حساسیت EPS سال مالی ۱۴۰۳ شرکت بر حسب نرخ دلار و حاشیه سود خالص



پایان

باتشکر از
توجه شما!