



شرکت کارگزاری ارگ هومن
Arge Houman Brokerage CO.

بررسی اجمالی شرکت شهر سازی و خانه

سازی باغمیشه (ثباغ)

۱۳۹۲/۱۰/۱۸



❖ موضوع فعالیت اصلی شرکت

- ☑ خرید و تهیه ملک و زمین به منظور احداث ساختمان و شهرک و مجتمع 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 که برای انجام عملیات قید شده در بند ۱ ماده ۲ اساسنامه شرکت ضروری می باشد و مشارکت و سرمایه گذاری در کارخانجات تولید مصالح ساختمانی و تولید و خرید، فروش و اجاره ابزار و ماشین آلات ساختمانی و راه سازی و مصالح داخل و خارج کشور.
- ☑ فروش زمین و ایجاد عین مستحدثات و تولید موارد قید شده در بندهای فوق.
- ☑ مشارکت برای انجام هر یک از عملیات و اقدامات بالا در شرکت های موجود، تاسیس شرکت های جدیدبا مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی، مشارکت مدنی و یا مبادرت به انواع معاملات و عقود اسلامی در زمینه اجرای طرح ها و فعالیت های مذکور در فوق.

❖ ترکیب سهامداران:

ترکیب سهامداران		
درصد	تعداد	نام سهامدار
۵۲.۳۹	۴۱۹M	شرکت بین المللی توسعه ساختمان-سهامی عام-
۲۵.۷۳	۲۰۶ M	شرکت ایرانیان اطلس-سهامی خاص-
۷.۲۳	۵۸ M	موسسه صندوق بیمه اجتماعی روستائیان و عشایر
۱.۲۳	۱۰ M	شرکت سرمایه گذاری سپه-سهامی عام-
۱.۱۲	۹ M	شرکت سرمایه گذاری صندوق بازنشستگی نفت سهامی خاص
۱۲.۳	۹۸ M	سایر
۱۰۰	۸۰۰M	جمع

سود آوری شرکت

ثباغ در ۱۲ ماهه واقعی منتهی به ۹۲/۶/۳۱ مبلغ ۸۰۲ ریال به ازای هر سهم محقق کرده است که برای سال مالی منتهی به ۹۳/۶/۳۱ مبلغ ۵۴۵ ریال در اولین پیش بینی اعلام کرده است. مجمع سال ۹۲ شرکت در تاریخ ۹۲/۸/۲۷ برگزار شد و ۲۷ تومان از سود خود را تقسیم کرده است. سود شرکت شهر سازی و خانه سازی باغمیشه از دو بخش تشکیل شده است. بخش فعالیت در پروژه های ساختمانی و بازرگانی و بخش سرمایه گذاری در شرکت های بورسی و غیر بورسی.

پروژه های در دست طراحی یا اجرا

از جمله پروژه های مهم و در دست اجرای باغمیشه شامل موارد زیر می باشد:

۱. پروژه ۴۷/۷ هکتاری رشیدیه ۲ در تبریز
۲. پروژه ۳۰ هکتاری شهرک توریستی و تفریحی رشیدیه در تبریز
۳. پروژه ۱۵۰۰ متری شهریار در تبریز- اداری
۴. پروژه ۴۰۰۰ متری برج های دوقلوی یادمان با معماری سبز در اردبیل- مسکونی
۵. پروژه ۳۹۱۵ متری سپیدار در تبریز- مسکونی
۶. پروژه ۹۲۱۵ متری ائل گلی در تبریز- اداری . تجاری
۷. پروژه ۸۱/۴۵ هکتاری تجاری، توریستی، اقامتی سریع در اردبیل
۸. پروژه ۴۹/۲ هکتاری مرکز تجارت الماس در تبریز- اداری، تجاری



مشخصات پروژه											
نام پروژه	زیربنای مفید(متر مربع)	درصد مالکیت	واحد		بر آورد بهای تمام شده کل	بر آورد مبلغ فروش کل	درصد پیشرفت	بهای تمام شده پروژه های فروش رفته سال ۹۲	درآمد فروش سال مالی ۹۲	بهای تمام شده پروژه های فروش رفته پیش بینی سال ۹۳	درآمد فروش پیش بینی سال ۹۳
			تعداد	نوع کاربری							
گلستان	۵,۷۲۸	۵۹.۵۴	۴۸	مسکونی	۹۷۵۲	۷۰,۶۴۹	۹۲	۳,۵۶۵	۷,۹۲۰	۴,۰۸۱	۲۹,۸۲۰
قطعه b1۴۸	۵,۴۳۵	۴۱	۳۹	مسکونی	۱۱۰۶۱	۵۷,۴۸۱	۶۵.۳	۳,۵۱۴	۱۲,۸۲۱	۳,۴۸۱	۲۲,۵۳۰
قطعه ۱۵۱	۵,۶۰۳	۴۱	۴۷	مسکونی	۱۱۵۴۲	۶۰,۲۸۶	۶۲	۳,۶۰۷	۱۴,۵۷۴	۳,۶۰۳	۲۲,۰۱۳
۱۵۱d	۵,۶۲۰	۴۱	۴۷	مسکونی	۱۱۴۳۰	۵۷,۵۱۸	۶۰	۴,۴۷۱	۱۶,۰۹۰	۳,۰۲۶	۱۹,۹۷۹
۱۸۰-۱۷۳	۳,۹۳۶	۴۸	۳۲	مسکونی	۵۳۷۱	۵۴,۶۲۱	۶۰	۲,۷۳۳	۱۳,۰۵۴	۱,۵۳۵	۲۷,۱۷۹
۲۹۷-۳۰۱	۴,۴۰۳	۴۸	۲۷	مسکونی	۷۷۲۵	۵۲,۲۹۹	۵۴	۲,۹۴۰	۹,۷۳۸	۲,۸۹۱	۲۷,۸۷۲
اطلس	۶,۴۰۹	۳۳.۳۳	۳۸۴	تجاری - اداری	۴۹۰۴۰۲	۸۵۶,۶۶۸	۵۳	۹۲,۱۱۴	۱۲۴,۰۸۸	۱۶۲,۲۱۴	۳۰۴,۲۰۴
قطعه A1۴۸	۵,۲۶۲	۴۱	۳۸	مسکونی	۱۱۶۶۹	۵۳,۸۰۱	۵۲.۳	۳,۶۳۶	۱۲,۹۹۴	۴,۶۳۴	۲۲,۷۵۴
قطعه ۱۵۵	۶,۰۵۹	۴۱	۵۶	مسکونی	۱۱۵۲۹	۸۲,۴۹۶	۴۸.۴	۲,۸۷۷	۱۶,۱۰۵	۲,۳۲۶	۱۸,۳۲۶
شهریار	۵,۷۵۹	۱۰۰	۴۶	اداری	۱۸۶۰۴۷	۳۹۸,۵۱۰	۴۷.۷			۵۲,۰۹۳	۱۱۱,۵۸۳
قطعه ۱۴۴	۱۲,۶۶۷	۴۰	۹۷	مسکونی	۳۲۰۷۶	۱۴۳,۹۸۰	۴۷	۱۱,۲۴۲	۳۳,۳۰۶	۱,۶۷۳	۲۶,۵۷۹
قطعه ۱۵۸	۱۱,۰۴۷	۴۰	۸۰	مسکونی	۱۷۵۰۳	۱۱۸,۳۱۵	۴۴	۳,۳۰۷	۲۴,۷۴۵	۴,۷۴۶	۲۷,۹۵۸
۲۶۲-۲۶۷	۳,۷۳۸	۴۸	۲۲	مسکونی	۵۸۰۹	۶۰,۶۷۲	۴۱	۱,۸۶۶	۱۳,۳۷۶	۲,۳۶۰	۲۵,۶۲۴
۱۸۱-۱۸۵	۳,۰۸۰	۴۸	۲۱	مسکونی	۶۰۱۷	۶۱,۱۱۹	۳۱.۵	۱,۰۳۵	۸,۵۶۳	۱,۴۳۲	۱۳,۴۵۸
۱۸۶-۱۹۰	۳,۷۵۵	۴۸	۲۱	مسکونی	۵۷۴۳	۵۹,۴۸۳	۲۸	۱,۶۳۸	۱۲,۷۴۵	۴۸۷	۶,۵۹۶
قطعه ۱۵۰	۱۱,۱۸۰	۴۱	۷۴	مسکونی	۲۲۵۵۱	۱۵۳,۶۳۲	۲۵.۵	۰	۰	۴,۷۳۶	۲۸,۳۵۲
قطعه ۱۴۵	۱۲,۶۵۶	۴۰	۹۷	مسکونی	۲۵۸۹۹	۱۷۴,۳۸۳	۲۵	۳۲۸	۲,۱۵۳	۸,۵۷۹	۵۱,۱۶۶
۲۳۲-۲۳۶	۱,۸۹۹	۴۸	۱۴	مسکونی	۵۴۵۹	۵۱,۹۳۵	۲۰.۵			۲,۰۴۷	۱۷,۱۱۵
۳۹۸-۳۹۹	۹,۱۳۹	۴۰	۷۲	مسکونی	۲۰۵۳۲	۱۲۰,۶۳۵	۲۰	۰	۰	۸,۲۱۳	۴۲,۴۰۵
سپیدار	۶,۱۹۸	۳۵	۱۰۲	مسکونی - آپارتمانی	۷۴۸۱۴	۱۵۱,۲۱۸	۶	۱۰,۳۲۸	۲۹,۰۱۸	۷,۸۵۵	۱۵,۸۷۸
۴۰۰-۴۰۱	۹,۱۳۹	۴۰	۷۲	مسکونی	۲۰۵۰۳	۱۲۴,۶۸۵	۰			۸,۷۱۴	۴۶,۵۶۸
سایر					۹۱۰,۶۳۰	۲,۲۱۹,۹۱۳		۲۷۴,۱۱۶	۷۶۳,۴۰۰	۱۴,۵۲۶	۴۸,۴۱۶
جمع	۱۳۸,۷۱۲				۱,۹۰۴,۰۶۴	۵,۱۸۴,۲۹۹		۴۲۳,۳۱۷	۱,۱۱۴,۶۹۰	۳۰۵,۲۵۲	۹۵۶,۳۷۵

تفاوت فروش کل برآورد شده با بهای تمام شده کل برآوردی برابر است با ۶۵۱,۱۲۳.



برنامه آینده و توسعه شرکت

بر اساس برنامه آتی این شرکت (۱۳۹۵-۱۳۹۲) متراژ کل ساختمان های در دست احداث با کاربریهای تجاری، اداری و مسکونی بالغ بر ۴۲۵۰۰ متر مربع خواهد بود که بخشی از پروژه ها از سالهای قبل شروع شده و بخشی دیگر طی سال های آتی شروع و خاتمه خواهند یافت.

فعالیت های شرکت در حدود ۲۵ پروژه بوده که در قطعات نزدیک به ۹۲۵۰۰ متر مربع مساحت در حال احداث بوده و یا احداث خواهند شد. برآورد قیمت تمام شده این پروژه ها بالغ بر ۴۱۵۰ میلیارد ریال می باشد و پیش بینی می شود فروش کل این پروژه ها در حدود ۶۷۰۰ میلیارد ریال درآمد عاید شرکت نماید.

یکی دیگر از پروژه های شاخص این شرکت طرح ۳۰ هکتاری رشیدیه در تبریز می باشد که عملیات خاکی و آماده سازی این پروژه در حال انجام است.

نتیجه گیری

شرکت شهر سازی و خانه سازی باغمیشه می تواند در سال آتی از محل فروش پروژه ها تعدیل عایدی خوبی داشته باشد. شایعاتی مبنی بر فروش ائل گلی نیز به گوش می رسد که در صورت صحت این خبر تعدیل مثبت حداقل ۱۰۰ درصدی خواهد داشت. همانطور که اطلاع دارید پیرو اطلاعیه شفاف سازی مورخ ۹۱/۱۱/۱۷، در خصوص معاملات فی مابین شرکت های بین المللی توسعه ساختمان، ایرانیان اطلس و شهرسازی و خانه سازی باغمیشه در سال مالی ۹۱ و به تبع آن شناسایی سود به مبلغ ۵۸۱ میلیارد ریال (معادل ۹۲ درصد سودخالص سال مالی ۹۱) از بابت معاملات تهاتری مذکور، در سال مالی ۹۲ به علت عدم اخذ جواز پروژه ائل گلی، معامله مربوط به پروژه ائل گلی فسخ گردید. شنیده شده است که شرکت باغمیشه قصد فروش آن را به یک مشتری جدید دارد، با این تفاوت که قیمت های زمین هم در طی این مدت با رشد قیمت همراه بوده است و سود فروش زمین در حال حاضر به مراتب بیشتر است.