



تدبیرگران فردای امید
(سهامی خاص)

گزارش جامع اطلاع رسانی و شفاف سازی

شرکت تدبیرگران فردای امید

اسفند ۱۴۰۱

موضوع	شماره صفحه
بخش اول: پیام مدیرعامل (گپی با سهامداران)	۳
بخش دوم: تشریح و شفاف سازی سرمایه گذاری ها	۷
بخش سوم: تحلیل سودآوری و روند ۱۰ ساله آن	۲۱
بخش چهارم: تحلیل صورت وضعیت مالی (ترازنامه)	۲۶
بخش پنجم: افزایش سرمایه	۲۷
بخش ششم: ورود به بورس	۲۸
بخش هفتم: حسابرسی ۱۱ ساله شرکت!	۳۰
بخش هشتم: دلایل تاخیر صورتهای مالی	۳۲
بخش نهم: قیمت سهام تدییگران چند؟	۳۳
بخش دهم: تشریح استراتژی سرمایه گذاری ها	۳۵
بخش یازدهم: اقدامات و اصلاحات انجام شده	۳۷
بخش دوازدهم: برنامه های در دست اجرا و آتی	۴۱

بخش اول: پیام مدیرعامل (گپی با سهامداران)

بنام خداوند تدبیر و امید

سهامداران عزیز و فهیم

با اهدای سلام و ادای احترام؛

نخست، فرا رسیدن بهار طبیعت، نوروز و تقارن آن با بهار قرآن را خدمت فرد فرد سهامداران ارجمند شادباش میگویم،

وظیفه مسرت بخشی است تا از حسن ظن و اعتمادی که برای واگذاری مسئولیتی خطیر نسبت به اینجانب داشته اید، سپاسگزاری نمایم.

مطمئناً اینجانب صیانت از حقوق سهامداران را مسئولیت حرفه ای خود تلقی و با افتخار خود را امانت دار شما صاحبان اصلی شرکت میدانم و این پاسداری اخلاقی و وجدانی را با هیچ امتیازی معامله نمیکنم؛

با پوزش از تاخیر تهیه گزارش اطلاع رسانی و شفاف سازی که در واقع به امید حل و فصل پاره ای از مسائل و سرانجام یافتن برخی از پروژه های سرمایه گذاری بود، به پیوست گزارش مذکور را در نهایت صداقت، استقلال حرفه ای و بیطرفی، حول محور های مختلف باستحضار سهامداران عزیز میرساند.

عزیزان؛ سرمایه گذاری، کسب و کاری دشوار، پیچیده، مخاطره آمیز و مسئولیت برانگیز است؛ چرا که متغیر های بیرونی و خارج از کنترل مانند التهابات سیاسی- اجتماعی، بحرانهای اقتصادی، سیاست های کلان پولی، مالی، ارزی، قوانین و مقررات و.... بر تصمیمات و برنامه ریزی های سرمایه گذار اثر میگذارد تا آنجا که آقای پیترو دراکه (پدر مدیریت نوین) میگوید: " سرمایه گذاری در شرایط فعلی، یعنی بکارگیری منابع اکنون- برای آینده ای نا معلوم!!"

نتیجه اینکه در شرایط ناپایدار و متلاطم اقتصادی و ریسک های مختلف کسب و کار، نباید انتظار داشته باشیم که همه ی سرمایه گذاری ها در همه موارد، بالاترین سود را برایمان به ارمغان بیاورد. حتی خبره ترین و با تجربه ترین

سرمایه گذاران و مدیران، گاهی و در برهه ای از فرآیند سرمایه گذاری، ممکن است با زیان مواجه شوند! اگر چه بحمدالله و به فضل الهی، شرکت از بدو تاسیس تاکنون سود ده بوده است. سود آوری مناسب، مستمر و متمادی در طول یازده سال گذشته، از افتخارات شرکت است و جای شکر گزاری دارد، (حتی اگر سود تحصیل شده، ناشی از تورم باشد!). مقایسه ی "قیمت هر سهم"، "سود هر سهم"، "سود تقسیمی" و "نسبت قیمت به درآمد" چند بانک بزرگ کشور با شرکت تدبیرگران (به شرح جدول بخش سود آوری)، مصداقی بارز برای ارزیابی شرکت تدبیرگران با بنگاه های بزرگ و معتبر کشور است.

نتیجه جالب جدول مقایسه ای مذکور:

قیمت سهام تدبیرگران از ۱۰ بانک معتبر بورسی بیشتر و یا برابر است (امتیاز بزرگ).

در حالی که زیان هر سهم ۱۰۰۰ ریالی برخی از بانک ها، فراتر از ۲۶,۰۰۰ ریال بوده!!! سود هر سهم (EPS) سال گذشته تدبیرگران "از همه ی ۱۶ بانک کشور" بیشتر بوده است! (امتیاز بزرگ)

در حالی که بالاترین سود تقسیمی جدول (بانک خاورمیانه) ۲۰۰ ریال بوده، DPS سال گذشته تدبیرگران (به مبلغ ۶۰۰ ریال!)، "از همه ی ۱۶ بانک کشور" بیشتر بوده است! (امتیاز بزرگ)

نسبت قیمت به درآمد (P/E) تدبیرگران "از همه ی ۱۶ بانک" کمتر بوده است! (امتیاز بزرگ)

از طرف دیگر، مطالعه و بررسی داده های مالی و سودآوری شرکت تدبیرگران در طول ۱۱ سال گذشته (طبق جدول ارائه شده در بخش سودآوری)، نشان می دهد که شرکت در طول ۱۱ سال گذشته همواره سودآور بوده و مجموعاً حدود ۸۲۲ میلیارد تومان سود خالص تحصیل نموده که ۴۳۷ میلیارد تومان آن مصوب و تقسیم شده و از این مبلغ حدود ۱۴۹ میلیارد تومان آن بابت کسر اقساط تسهیلات جعاله همکاران بوده و بقیه یعنی حدود ۲۹۲ میلیارد تومان "سود پرداختی نقدی" به حساب سهامداران ارجمند واریز گردیده است و ملاحظه می شود که از این بابت نیز شرکت تدبیرگران کارنامه ی بسیار موفق داشته است.

با تداوم سود آوری ۱۱ ساله ی شرکت، خوشبختانه در شهریور سال جاری از محل سود تقسیمی، کلیه ی بدهی همکاران به بانک (بابت تسهیلات جعاله) تسویه گردید و این به معنی آزاد شدن سهام وثیقه همکاران است. مدیریت شرکت در صدد بررسی و در صورت امکان طراحی ساز و کاری برای اعطای وام کم بهره به همکاران بازنشسته با

وثیقه سهام ایشان است. خلاصه کلام آنکه حال تدبیرگران خوب است. اگر..... به قول سهراب: «آب را گل نکنیم» ! دارایی ها (سرمایه گذاری ها)ی شرکت در مواردی چندین برابر! افزایش ارزش داشته است.

همانطور که در بخش های مختلف گزارش خواهد آمد، علاوه بر عوامل بیرونی و درونی تاثیر گذار بر قیمت سهام، اخبار و تبلیغات مثبت و منفی، شایعات، تشکیک، ابهام آفرینی.... از سوی مردم یا حتی سهامداران (صاحب مال!)، میتواند بر ارزش سهام و بالتبع نقد شوندگی آن اثر گذار باشد؛ بطوریکه ارزش یک سهم را حتی به زیر ۱۰۰۰ ریال تنزل! و یا بالعکس به بالای ۲۰,۰۰۰ ریال یا بیشتر! افزایش دهد و حتی صف خرید ایجاد نماید! (افزایش نقد شوندگی)؛ به عبارتی، سقوط و صعود ارزش سهام به رفتار خودمان بستگی داشته باشد!

عزیزان؛ ما لمان را دوست نداریم و باصطلاح "تو سر ما لمان زنیم!" بیش از ۱۰ سال و به عبارتی عمری! روی آن سرمایه گذاری کردیم، قسطش پرداختیم؛ این نهال کوچک را کاشتیم، آبیاری کردیم. ما مسئول نهالی هستیم که بیش از ۱۰ سال پیش کاشتمش - پس..... **حمایتش کنیم!** - "روبه به شازده کوچولو گفت: یادت باشه، ارزش گل تو به قدر عمریه که به پاش صرف کردی.... تو مسئول گلت هستی.... اینو یادت نره!!"

تدبیرگران فردای امید، خانه امید ماست، حرمتش با پدر خانواده است. میگویند: "احترام امامزاده به متولی آنست!" وقتی پدر خانواده، ارزش خانواده را بالا نبرد؛ سهام تدبیرگران پایین می آید!!!

به اخبار و شایعات غیر موثق، ناامید کننده و کذب اعتماد نکنید. شایعات منفی، مسموم کننده ی ذهن است.

از فرمایشات حضرت علی (ع) است که میفرماید: «شک و گمان را ملاک قضاوت و عدالت قرار ندهید»

بقول مرحوم دکتر شریعتی: "شایعات را دشمن سفارش میدهد، منافق میسازد، عوام فریب پخش میکند و عامی میپذیرد!"

مهم: اطلاعات صحیح و موثق شرکت و نیز پاسخ درست ابهامات به و سوالات خود را فقط از سامانه WWW.TFOD.IR بخش "راهنمای سهامداران"، منوی "پرسش های رایج و پاسخ های آنها" که به همین منظور طراحی شده، جستجو و دریافت کنید و مطمئن باشید حداکثر ظرف سه روز به آنها پاسخ صحیح و صریح داده خواهد شد.

از آنجائیکه "هم افرائی" و "خرد جمعی"، عامل پیشرفت هر سازمانی است، شرکت ضمن استقبال از نقد های سازنده سهامداران، مشتاقانه آماده دریافت نظرات و انتقادات سهامداران عزیز (البته همراه پیشنهادات سازنده) میباشد.

شایان ذکر است با توجه به تائید صلاحیت جناب آقای شریفیان (رئیس هیئت مدیره وقت شرکت) از سوی بانک مرکزی و انتخاب ایشان به عنوان عضو جدید هیئت مدیره بانک، ایشان در آخرین جلسه هیئت مدیره استعفای خود را به هیئت مدیره شرکت تسلیم نمودند که برای ایشان آرزوی موفقیت داریم.

برای ترمیم اعضای هیئت مدیره شرکت، لازم است موضوع درمجمع عمومی پیش رو مطرح و عضو جدید جایگزین انتخاب گردد.

سهامداران ارجمند بمنظور دریافت فایل «اطلاع رسانی و شفاف سازی شرکت» به قسمت «اخبار و تازه های» سایت تدبیرگران مراجعه فرمایند.

با احترام و آرزوی سالی خوش

مدیرعامل

بخش دوم

تشریح و شفاف سازی سرمایه گذاری ها

الف - سرمایه گذاری در املاک

۱ - پروژه کیش

موضوع سرمایه گذاری: زمین در ساحل مرجان کیش، مساحت ۹,۶۴۰ متر مربع که از طریق تهاتر با ملک دولو به

شرکت واگذار گردیده است. دارای جواز ساخت با زیر بنای کل: ۳۵,۰۰۰ متر مربع، زیر بنای مفید ۱۹,۲۷۸ متر

مربع

(دو برج دوقلو ی ۱۸ طبقه)

تاریخ سرمایه گذاری: آذر ۹۹، مبلغ خرید زمین (تهاتر و نقد): ۲۴۴ میلیارد تومان،

شراکت: واگذاری ۴۹٪ سهم زمین پروژه به شرکت سرمایه گذاری ساختمانی تجارت در دیماه ۹۹ از طریق شرکت

پیشگام پیمان تدبیر کیش.

مبلغ واگذاری به شرکت ساختمانی تجارت: ۱۳۰ میلیارد تومان

ارزش برآوردی حال حاضر زمین: حدود ۱۵۰۰ میلیارد تومان!!!

وضعیت فعلی پروژه: فونداسیون پروژه انجام و خوشبختانه با برگزاری مناقصه و انتخاب پیمانکار، بزودی عملیات فاز

"اسکلت" و سپس "تکمیلی" انجام خواهد شد.

شرایط مناقصه و تعامل با پیمانکار: ۶۰٪ صورت وضعیت ها نقدی و ۴۰٪ مابقی بصورت تهاتر با ملک ساخته شده ی

پروژه به قیمت کارشناسی، پرداخت می شود.

مدل تامین مالی پروژه: انتشار اوراق بدهی (debt bonds) توسط تامین سرمایه کاردان یا سایر روشهای تامین

مالی پروژه.

تخمین دوره ساخت: حداقل ۵ سال

توضیح: سند مالکیت به نام بانک تجارت است که به صورت مبیعه نامه و وکالت فروش به شرکت تدبیرگران فردای امید واگذار شده است.

کارفرمای پروژه: شرکت پیشگام پیمان تدبیر کیش میباشد که سهامداران اصلی آن، شرکت های تدبیرگران فردای امید و ساختمانی تجارت میباشند.

توضیح: هنوز هیچ واحدی در پروژه ساخته نشده و قول فروش یا واگذاری به هیچ احدی داده نشده است!

۲- آپارتمان زعفرانیه

موضوع سرمایه گذاری: آپارتمان زعفرانیه از طریق تهاتر با ملک دولو به شرکت واگذار گردیده است.

مساحت: ۴۶۰ متر مربع

تاریخ سرمایه گذاری: مرداد ۹۹

مبلغ سرمایه گذاری: ۱۶/۵ میلیارد تومان

ارزش روز آپارتمان: حدود ۷۷ میلیارد تومان

مالکیت: سند تک برگ به نام شرکت تدبیرگران

وضعیت فعلی ملک: ملک مذکور به دلیل داشتن متصرف و معارض فعلا قابل بهره برداری یا فروش نیست. شرکت علیه متصرف اقدام قانونی نموده، لیکن به دلیل دعوی متقابل نامبرده (مشتري بدهکار) علیه بانک، شرکت تدبیرگران در خواست برگشت مجدد ملک به بانک در قالب عقدبیع به قیمت کارشناسی روز نمود که پس از پیگیری های مجدانه، خوشبختانه در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۰ معاونت محترم حقوقی موضوع مورد موافقت قرار گرفته و مقرر شد که کلیه ی هزینه های حقوقی و قانونی شرکت نیز در پرداخت بانک لحاظ شود. موضوع عملیاتی شدن این توافق با همکاری مدیریت امور تدارکات و مهندسی و همچنین کمیسیون معاملات بانک در دست انجام است تا انشاءالله با فروش قطعی آن قبل از پایان سال ۱۴۰۱، سود فروش معامله شناسائی شود.

آخرین خبر:

پس از پیگیریهای مستمر و مساعدت مقامات محترم بانک در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۷ ملک مذکور پس از کارشناسی، بمبلغ ۷۷ میلیارد تومان طی مبایعه نامه از سوی شرکت تدبیرگران به بانک تجارت فروخته و سود سرمایه گذاری معادل $۶۰/۵ = ۱۶/۵ - ۷۷$ میلیارد تومان در سال جاری شناسایی میگردد.

۳- آپارتمان جردن - روانپور

موضوع سرمایه گذاری: آپارتمان جردن از طریق تهاتر با ملک دولو به شرکت واگذار گردیده است.

مساحت: ۱۱۳ متر مربع

تاریخ سرمایه گذاری: مرداد ۹۹

مبلغ سرمایه گذاری: ۳/۴ میلیارد تومان

ارزش تخمینی آپارتمان: حدود ۱۲ میلیارد تومان

مالکیت: دارای سند تک برگ به نام تدبیرگران

وضعیت فعلی ملک: ملک مذکور به دلیل داشتن متصرف فعلا قابل بهره برداری یا فروش نیست. شرکت علیه متصرف اقدام قانونی نمود و وکیل پرونده به دنبال خلع ید از متصرف میباشد. دادگاه رسیدگی به دعوی حقوقی علیه متصرف در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۴ تشکیل گردیده که منتظر صدور رای هستیم و در صورت صدور رای له شرکت انشاءالله موضوع به اداره اجرا ارجاع و طی فرایندی کوتاه نسبت به تخلیه و سپس کارشناسی، مزایده و فروش ملک و نهایتا شناسایی سود آن (در سال آینده)، اقدام می گردد.

۴- ساختمان شعبه مرکزی مشهد

موضوع سرمایه گذاری: ساختمان ۶ طبقه شعبه مرکزی مشهد که در حال بهره برداری توسط بانک است،

مساحت عرصه: ۱,۳۴۷ متر مربع

مساحت اعیانی: ۴,۱۳۰ متر مربع واقع در خیابان خسروی

مالکیت: سند به نام بانک تجارت است که طی مبایعه نامه و وکالت فروش به شرکت تدبیرگران فروخته شده

(تهاتر با ملک دولو)

تاریخ سرمایه گذاری (خرید): مرداد ۹۹

قیمت خرید: ۶۸ میلیارد تومان

قیمت آخرین کارشناسی (مهر ۱۴۰۱): ۱۸۰ میلیارد تومان!

ارزش تخمینی در حال حاضر: حدود ۲۳۰ میلیارد تومان!

توضیح: طبق مبیعه نامه، مقرر بود ملک در تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۱۹ تخلیه و تحویل شرکت تدبیرگران شود. لیکن به دلیل عدم آمادگی و امکان بانک برای تخلیه، پس از پیگیری های چندین ماهه و رایزنی با مقامات بانک و نهایتاً ارجاع موضوع به معاونت حقوقی بانک، موافقت گردید که بانک از تاریخ تحویل ملک (۱۴۰۱/۰۵/۱۹)، به عنوان مستأجر، ملک مذکور را به مدت یکسال از شرکت تدبیرگران اجاره نماید و در سررسید اجاره، ملک تحویل موجر گردد. ضمناً به موجب این توافق، اجاره بهای ۷ ماهه تا پایان سال یکجا به شرکت تدبیرگران پرداخت گردد. در صورت تحویل ملک در سررسید اجاره (۱۴۰۲/۰۵/۱۹)، نسبت به انجام کارشناسی، مزایده، فروش و شناسائی سود آن که مبلغ قابل توجهی است، در سال ۱۴۰۲ اقدام خواهد شد.

آخرین خبر: با پیگیریهای مستمر شرکت و مساعدت واحدهای حقوقی، تدارکات، حسابداری کل بانک نهایتاً در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۷ قرارداد اجاره یکساله مذکور (مبدا ۱۴۰۱/۰۵/۱۹) از قرار ماهیانه ۴۷۰،۰۰۰،۰۰۰ تومان منعقد و سود ۷ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ شناسایی می شود.

۵- زمین های شهر قدس

موضوع سرمایه گذاری: ۲ قطعه زمین هر یک به مساحت ۱،۰۰۰ متر مربع واقع در شهر قدس (قلعه حسن خان) که در اصل به نام شرکت ساختمانی تدبیرگستران آبادگران امید فردا (تاف) میباشد که از شرکت های زیر مجموعه تدبیرگران است،

مبلغ سرمایه گذاری: زمین اول ۳۵ میلیارد تومان و زمین دوم ۲۹/۴ میلیارد تومان

توضیح: از بابت زمین اول ۷۵٪ بهای آن و از بابت زمین دوم، ۵۰٪ بهای زمین به فروشنده پرداخت شده و مابقی طبق مبایعه نامه پس از اخذ پروانه از شهرداری به فروشنده پرداخت خواهد شد. طبق مبایعه نامه مسئولیت اخذ جواز شهرداری با فروشنده است.

تاریخ سرمایه گذاری: زمین اول: اسفند ۱۴۰۰، زمین دوم: فروردین ۱۴۰۱

ارزش تخمینی زمین ها در حال حاضر: زمین اول: ۷۰ میلیارد و زمین دوم ۶۰ میلیارد تومان

وضعیت فعلی زمین ها: زمین های مذکور از تاریخ خرید تا کنون علیرغم پیگیری های زیاد فروشنده و مدیران شرکت (تاف)، در انتظار صدور پروانه شهرداری است که تاکنون به دلیل بروکراسی حاکم بر شهرداری، عملیاتی نشده است.

۶- ساختمان شیخ بهائی

اگرچه کار ساخت ملک شیخ بهائی در سال ۱۴۰۰ به پایان رسیده و به بانک فروخته شده است، لیکن پیمانکار پروژه، ادعای طلب ۱۸ میلیارد تومانی از کارفرما (شرکت تدبیرگران) را مطرح نموده است! که علیرغم چندین بار جلسه و بررسی حساب ها و قرارداد ها و نیز بکارگیری دو کارشناس و مشاور ساختمانی (برای بررسی حساب ها و تعیین تکلیف موضوع)، متأسفانه به نتیجه ی مرضی الطرفینی نرسیده ایم و موضوع همچنان در حال مذاکره میباشد. نتیجه بررسی کارشناسان نشان میدهد که طلب واقعی پیمانکار حداکثر حدود ۲ میلیارد تومان است!

۷- ساختمان دفتر مرکزی شرکت

موضوع سرمایه گذاری: ساختمان دفتر مرکزی شرکت شامل ۳ واحد آپارتمان اداری به مساحت های: واحد شمالی ۱۵۲ متر مربع، واحد جنوب غربی ۱۰۷ متر مربع و واحد جنوب شرقی ۱۵۳ متر مربع جمعا ۴۱۲ متر مربع میباشد که این املاک تحت سر فصل " داراییهای ثابت " در حساب ها ثبت شده است.

تاریخ خرید: دیماه ۱۳۹۲

بهای تمام شده: ۴ میلیارد تومان!

ارزش دفتری در پایان ۱۴۰۱: ۱/۵ میلیارد تومان!

ارزش کارشناسی (در ۱۴۰۰/۱۱/۱۷): ۴۲/۵ میلیارد تومان

ارزش کارشناسی (در اسفند ۱۴۰۱): ۶۰ میلیارد تومان

ارزش تخمینی روز: بالغ بر ۶۲ میلیارد تومان

یک واحد از آپارتمان در اختیار شرکت تدبیرگران فردای امید و دو واحد دیگر به صورت اجاره به شرکت های فرعی (تاف و پی تک) واگذار گردیده است.

آخرین خبر:

ملک دفتر مرکزی پس از کارشناسی به قیمت پایه ی ۶۰ میلیارد تومان به مزایده عمومی گذاشته شد و با وجود دریافت چندیدن تقاضای خرید (بالاتر از قیمت کارشناسی) متأسفانه به دلیل شرایط پایانی سال، عملیاتی شدن فروش آن به فروردین سال ۱۴۰۲ موکول شد. تصمیم بر این است با فروش سه دستگاه آپارتمان فعلی دفتر مرکزی، نسبت به تبدیل به احسن آن از طریق خرید ملک مستغلاتی - ویلائی (دارای زمین و زیربنای بزرگ تر) اقدام شود.

۸- تاسیس شرکت ساختمانی تدبیرگران آبادگران امید فردا (تاف)

با هدف جمع و تمرکز کلیه ی فعالیت های ساختمانی (باستثنای پروژه ی کیش) و سرمایه گذاری در اموال غیر منقول، در خرداد ۱۴۰۰ نسبت به تاسیس شرکت ساختمانی تدبیرگستران آبادگران امید فردا با سرمایه ی اولیه ی ۱۰ میلیارد تومان اقدام شده است. در حال حاضر سهامداران شرکت مذکور عبارت اند از "تدبیرگران فردای امید"، "آتیه اندیشان تدبیرگران فردا" و "موسسه پشتیبانی مشاوره ای همکاران بانک تجارت". عمده سهام شرکت (۹۹/۹۹۹٪) متعلق به شرکت تدبیران فردای امید است. شایان ذکر است که سرمایه ی اولیه شرکت در مرداد ماه ۱۴۰۱ تا مبلغ ۱۳۵ میلیارد تومان افزایش یافته است. شرکت چندین طرح عمرانی را در دست مطالعه و اقدام دارد که از میان آنها پروژه ساخت ۲ قطعه زمین هر یک به مساحت ۱۰۰۰ متر مربع در شهر قدس در دست اجراست که مشروح آن در بخش "سرمایه گذاری در املاک" آمده است.

۹- طرح خرید ملک (دفتر جدید):

در مقابل تصمیم به فروش سه دستگاه آپارتمان دفتر مرکزی جمعاً به مساحت ۴۱۳ متر مربع که شرح آن گذشت؛ شرکت به منظور «تبدیل به احسن» و «ارزش آفرینی» برای سهامداران، پس از ارزشیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری تصمیم به خرید و جایگزینی یک باب ملک مستغلاتی - ویلائی (پهنه M۱۱۶)، دارای ۴۷۵ متر مربع زمین و حدود ۷۵۰ متر مربع بنای مفید (حدوداً دو برابر مساحت دفتر فعلی در سه طبقه)، در همان محله به قیمت ۱۰۵ میلیارد تومان نمود. این ملک در کوتاه مدت به منظور دفتر شرکت اصلی و شرکت های فرعی از جمله لیزینگ و ... مورد استفاده قرار خواهد گرفت و پس از چند سال استفاده، اقدام به اخذ پروانه و ساخت ۶ طبقه به مساحت حدود ۱,۲۰۰ متر مربع یا بیشتر خواهد شد. مذاکرات و توافقات لازم با فروشندگان انجام، لیکن به دلیل شرایط روزهای پایانی سال و در سفر بودن یکی از سه مالک ملک، عملیاتی شدن معامله به روز ۱۸ فروردین ۱۴۰۲ موکول شد.

۱۰- شرکت آتیه اندیشان تدبیران فردا

شرکت آتیه اندیشان در سال ۱۳۹۳ تاسیس و به عنوان کارگزار یا واسطه، ماموریت خرید سهام آندسته از سهامدارانی که فوت نموده اند یا مایل به فروش سهام خود هستند؛ را بر عهده دارد. این شرکت در حال حاضر مالک ۱۳,۵۷۷,۰۰۰ سهم خریداری شده از سهامداران است. سرمایه ی ثبت شده ی این شرکت مبلغ یک میلیون تومان است که شرکت تدبیرگران فردای امید مالک نزدیک به ۱۰۰٪ آن و سایر سهامداران آن، شرکت تدبیرگستران آبادگران امید فردا و موسسه پشتیبانی و مشاوره ای همکاران بانک تجارت میباشند. خاطر نشان میسازد که به دلیل عدم فعالیت قابل توجه شرکت و هم چنین به منظور کاهش هزینه ها، طبق مصوبه ی هیئت مدیره تصمیم به

انحلال شرکت مذکور گرفته شد و در نظر است مأموریت این شرکت به شرکت تدبیرگستران آبادگران امید فردا واگذار شود.

۱۱-تاسیس شرکت پیشگام پیمان تدبیر کیش (پی تک)

این شرکت که در اردیبهشت ۱۴۰۰ با سرمایه ثبت شده ی ۱۰ میلیارد تومان در منطقه آزاد کیش تاسیس یافته، در قالب شخصیت حقوقی، سهامدار و عامل اجرای ساخت پروژه برجهای مسکونی مرجان کیش میباشد که ۵۱٪ سهام شرکت متعلق به تدبیرگران و ۴۹٪ آن متعلق به شرکت سرمایه گذاری و ساختمانی تجارت است. افزایش سرمایه ی شرکت از محل مطالبات و آورده نقدی تا مبلغ ۷۳۵ میلیارد تومان در دستور کار قرار دارد. در خصوص کمیت و کیفیت پروژه مسکونی، اطلاعات لازم قبلا در بخش "سرمایه گذاری در املاک" ارائه شده است.

۱۲- موسسه پشتیبانی و مشاوره ای همکاران بانک تجارت

موسسه پشتیبانی و مشاوره ای همکاران بانک تجارت در سال ۱۳۸۶، توسط تعدادی از همکاران بازنشسته بانکی با سرمایه ۲۰ میلیون تومان تاسیس شد. در حال حاضر فعالیت اصلی موسسه شامل خدمات مالی و حسابداری، تامین نیروی بازرسی جهت شعب بانک تجارت و همچنین پیگیری وصول مطالبات معوق شعب بانک تجارت میباشد. این موسسه از معدود موسسات و شرکت های دارای مجوز از بانک مرکزی جهت وصول مطالبات معوق بانکی است. در سال ۱۴۰۰، شرکت تدبیرگران اقدام به خرید ۱۰۰٪ از سهام موسسه پشتیبانی به قیمت "کارشناسی" ۶۵۰ میلیون تومان می نماید؛ سپس در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۱ معادل ۳۰٪ از سهام خود در موسسه پشتیبانی را به قیمت "کارشناسی" ۱۹۵ میلیون تومان، به موسسه سخن حق آلاشت واگذار نمود که وجه آن هنوز دریافت نشده است. مقرر گردیده است طلب مذکور از محل اولین سود سهام توسط موسسه سخن حق وصول گردد. هم اینک کارهای در دست اجرای موسسه پشتیبانی به شرح زیر است:

کارهای برون سپاری شده از گروه تدبیرگران و بانک تجارت به موسسه پشتیبانی: ۱/۷ میلیارد تومان

کارهای اخذ شده خارج از سیستم تدبیرگران و بانک تجارت توسط موسسه پشتیبانی: ۱/۸۵۰ میلیارد تومان

۱۳- شرکت توسعه پیگرد صادق

شرکت در سال ۱۳۸۹ با سرمایه ۱۰ میلیون تومان توسط چندین شرکت بانک تجارت با موضوع وصول مطالبات معوق بانکی و سایر ارجاعات تاسیس شد.

در سال ۱۳۹۱، شرکت تدبیرگران اقدام به خرید مستقیم ۳۵٪ از سهام پیگرد صادق به "قیمت اسمی" ۳/۵ میلیون تومان می‌نماید و همچنین در سال ۱۴۰۰ نیز مجدداً اقدام به خرید ۳۵٪ دیگر از سهام توسعه پیگرد صادق به مبلغ کارشناسی ۵۰۰ میلیون تومان نمود که بدین ترتیب جمع سهام شرکت تدبیرگران در شرکت توسعه پیگرد صادق ۷۰٪ میشود.

توضیح اینکه طبق گزارش کارشناسان رسمی دادگستری، ارزش کل شرکت توسعه پیگرد صادق در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۸ بالغ بر ۳/۶ میلیارد تومان ارزیابی گردیده است.

ب- سرمایه گذاری در سهام شرکت های بورسی

طبق اطلاعات مکتسبه، در تیر ماه ۱۳۹۹ (اوج رونق بورس!)، حجم پرتفوی سهام شرکت تدبیرگران بالغ بر ۱۲۰ میلیارد تومان بوده است! که خوشبختانه در این زمان با دریافت پیشنهاد عرضه سهام گروه بیمارستان نیکان، شرکت تدبیرگران در اواخر خرداد و اوایل تیر ماه نسبت به فروش قسمت اعظم سهام بورسی خود (حدود ۱۰۰ میلیارد تومان) و جایگزین کردن آن با سهام بیمارستان های نیکان، خود را از مخمصه ی ریزش بورس (نیمه مرداد آن سال) نجات داد!

پرتفوی فعلی سهام: تنه ی سهام قبلی میباشد که به شرح زیر تشریح و تحلیل میگردد:

تاریخ سرمایه گذاری: تیر ۱۳۹۹

حجم اولیه ی پورتفوی: ۲۰/۵ میلیارد تومان

قیمت تمام شده پرتفوی:

پالایش نفت بندر عباس: ۱۴/۵ میلیارد تومان

پالایش نفت تهران: ۲/۸ میلیارد تومان

پتروشیمی خلیج فارس: ۳/۲ میلیارد تومان

جمع: ۲۰/۵ میلیارد تومان

ارزش روز سرمایه گذاری در تاریخ تهیه گزارش: ۲۱/۶ میلیارد تومان

سود/ زیان کل سرمایه گذاری: ۱/۲ میلیارد تومان (سود). درصد افزایش ارزش: ۶٪

سود تقسیمی (DPS) سال ۱۳۹۹: ۱/۳ میلیارد تومان و DPS سال ۱۴۰۰: ۲/۲ میلیارد تومان جمعا ۳/۵ میلیارد تومان

سود / زیان نهائی با احتساب DPS های دریافتی: ۴/۷ میلیارد تومان سود = ۲۵/۲ - ۲۰/۵

سیاست و مدیریت پرتفوی: با توجه به وضعیت فعلی بازار سرمایه، تصمیم بر این است که با توجه به نسبت P/E بسیار پایین سبد سهام پرتفوی به ویژه نماد های "شبندر" و "شتران" که حدود ۳ و ۴ میباشد! با توجه به وضعیت ناپایدار و پر نوسان فعلی بازار سرمایه، سهام سه شرکت موجود در پرتفوی تا تیرماه ۱۴۰۲ (مقاطع برگزاری مجمع و تقسیم سود) نگهداری شود تا DPS های سال ۱۴۰۲ نیز دریافت و سپس همراه با افزایش احتمالی قیمت سهام، کل پرتفوی فروخته و از بازار خارج شویم.

ج- سرمایه گذاری در صندوق های با درآمد ثابت (etf)

شرکت منابع مالی مازاد خود را به منظور قابل دسترس بودن، نقد شوندگی سریع، بهره مندی از درآمد و برای دوره های کوتاه، در صندوق های سرمایه گذاری با درآمد ثابت، سرمایه گذاری مینماید. این سرمایه گذاری های کوتاه مدت که معمولاً در آینده ای نزدیک، مصرف میشوند؛ سیال بوده و به عنوان سرمایه گذاری نقد شونده شناخته میشوند.

د- سرمایه گذاری در شرکت های خارج از بازار سرمایه

۱- سرمایه گذاری در سهام بیمارستان های نیکان

شرکت از خرداد و تیر ۱۳۹۹ با فروش سهام بورسی خود، در زمره ی سهامداران چندین بیمارستان با برند خوشنام و معتبر "نیکان" قرار گرفت، طبق توافق با بیمارستان، شرکت تدبیرگران تنها "طرف چند روز" میتواند قسمتی از سهام خود را به نقد تبدیل کند. تاریخ و مراحل خرید سهام به شرح جدول زیر بوده است:

تاریخ	شرح	مبلغ - میلیارد تومان
خرداد ۹۹	سرمایه گذاری اولیه	۳۴/۱
شهریور ۹۹	سرمایه گذاری مجدد	۸۰
خرداد ۱۴۰۰	سرمایه گذاری مجدد	۱۵
مرداد ۱۴۰۰	سرمایه گذاری مجدد	۱۱۵/۶
مجموع (انباشته) سرمایه گذاری		۲۴۴/۷

محاسبه مانده سرمایه گذاری

(میلیارد تومان)

کل سرمایه گذاری انباشته	۲۴۴/۷
فروش سهام (تمام شده)	(۸۴/۸)
مانده سرمایه گذاری	۱۵۹/۹

محاسبه سود سهام فروش رفته

(میلیارد تومان)

فروش مقطعی سهام	۱۸۳
ق - ت فروش	(۸۴/۸)
سود فروش سهام	۹۸/۲

۲- سرمایه گذاری در سهام شرکت سرآوا

موضوع سرمایه گذاری: سرمایه گذاری در سهام شرکت نوین اندیشان سرآوا پارس به میزان ۱۴/۳۳٪

توضیح: شرکت سرآوا یک شرکت سرمایه گذاری خطر پذیر (VC) است که تمرکز آن در حوزه اینترنت، اپلیکیشن موبایل، تجارت الکترونیک، رایانش ابری و نرم افزار است. این شرکت در بیش از ۳۵ شرکت استارت آپ مانند دیجی کالا، کافه بازار، علی بابا، هم آوا و..... سرمایه گذاری کرده است.

کل مبلغ سرمایه گذاری تدریجی تدبیرگران: ۴۱/۱ میلیارد تومان (۲۹ میلیارد آن در سال ۹۷ بوده)

تاریخ سرمایه گذاری: از مهر ۹۱ تا سال ۹۷

درآمد دریافتی ما: حاصل از فروش چند شرکت توسط سرآوا (شرکت پاما گرن، PPR، علی بابا و نیز سود سهام)

جمعا: ۴۸ میلیارد تومان (مقایسه با مبلغ سرمایه گذاری انجام یافته)

توضیح: ارزش شرکت سرآوا در مهر ماه ۱۴۰۰ توسط شرکت تامین سرمایه لوتوس پارسیان به مبلغ حدود ۵,۰۰۰

میلیارد تومان (به روش NAV) محاسبه شده است! که با احتساب سهم ۱۴/۳۳ درصدی ما در آن شرکت، ارزش

سهام شرکت تدبیرگران می بایست بالغ بر ۷۰۰ میلیارد تومان (۱۴٪*۵۰۰۰) ارزش داشته باشد!!

توضیح مهم:

به دلایل زیر:

- ماهیت فعالیت شرکت: سرمایه گذاری در کسب و کار های نو و مخاطره آمیز (VC)
- ماهیت دارایی های شرکت (ناملموس)
- محدودیت اینترنتی دولت بر اقتصاد دیجیتال و پلتفرم ها
- تخصیص سهام ممتاز با شرایط ویژه در زمان انحلال
- وجود حاشیه های شرکت

متأسفانه نقد شوندگی سهام سرآوا در حال حاضر دشوار و ارزشگذاری انجام گرفته قبلی (۵,۰۰۰ میلیارد تومان) با

توجه به شرایط فعلی، در حال حاضر قابل اتکا نیست!

جلسات متعددی با حضور مقام محترم مدیریت عامل بانک، همچنین معاونت محترم بانک (ریاست محترم هیئت

مدیره) و هم چنین مدیر عامل تدبیرگران، با مدیران شرکت سرآوا به منظور شفافیت، رفع ابهامات و دستیابی به

رهیافت هایی برای برون رفت از مشکلات شرکت برگزار گردیده که همچنان ادامه دارد.

آخرین خبر: به موجب تصمیم مجمع عمومی مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۱ شرکت سرآوا، آقایان سمیع، فردیس و صالحی

فروز، نمایندگان منتخب ائتلاف "تجارت، سامان، تدبیرگران و توسعه صنعتی" به هیئت مدیره سرآوا راه یافتند؛

ضمناً آقایان رحمانی خضری و مرتضوی نژاد نیز از گروه سایر شرکت های سرآوا (جمعا ۵ نفر)، ترکیب هیئت مدیره

را کامل نمودند.

انتظار دارد با تغییر اعضای هیئت مدیره شرکت به ویژه ورود ۳ عضو جدید از مجموعه ی " تجارت، سامان، تدبیرگران و توسعه صنعتی"، شاهد بهبود وضع شرکت و در نتیجه ارزندگی سهام سرآوا باشیم؛ خاصه آنکه ورود قریب الوقوع شرکت های دیجی کالا و هزارستان (از مجموعه سبد سرمایه گذاری سرآوا) به بورس نیز موجب اعتبار و ارزش بیشتر شرکت خواهد شد.

۳- سرمایه گذاری در مایع سازی گاز پارس هرمز

موضوع سرمایه گذاری: سرمایه گذاری در پروژه ی تأسیس پالایش گاز، فرآوری محصولات پتروشیمی و شیمیایی و....

تاریخ سرمایه گذاری: سال ۹۸

میزان سرمایه گذاری: ۳۳ درصد

مبلغ سرمایه گذاری: ۸۰ میلیارد تومان

سایر شرکای شرکت: شرکت سرمایه گذاری صنعت نفت، شرکت سرمایه گذاری دانا.

وضعیت پروژه: بخشی از ماشین آلات وارد و بقیه سفارش داده شده و در حال ورود به کشور است.

میزان ارز تخصیصی پروژه: بالغ بر ۲۸ میلیون یورو که حدود ۱۱ میلیون یورو آن پرداخت شده است.

میزان تسهیلات بانکی پروژه: مصوب ۳۰۰ میلیارد تومان که ۱۵۰ میلیارد تومان آن توسط شرکت مایع سازی گاز پارس هرمز استفاده شده است.

ارزش پروژه: طبق آخرین ارزشیابی که اخیراً توسط شرکت تامین سرمایه خلیج فارس صورت گرفته ارزش پروژه برای معامله ی عمده سهام حدود ۷۶۰ میلیارد تومان است که پس از کسر بدهی بانکی (جمعا به مبلغ ۱۶۲ میلیارد تومان)، ثلث آن نصیب شرکت تدبیرگران خواهد شد.

تصمیم شرکت تدبیرگران برای این سرمایه گذاری: با توجه به تعدد شرکاء، پیچیدگی صنعت و سریع معامله نبودن سهام و از سویی، افزایش قیمت ارز و در نتیجه افزایش قیمت سرمایه گذاری، هیئت مدیره تصمیم به فروش سهم خود به سایر شرکاء یا سایر اشخاص واجد شرایط نموده است.

آخرین خبر:

بر اساس جلسه ای که در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۲ با حضور نمایندگان سهامداران شرکت، گروه های سرمایه گذاری خلیج فارس، مدیر عامل مایع سازی گاز و متقاضی خرید (مدیر عامل پالایش گاز بید بلند خلیج فارس) تشکیل گردید؛ توافق شد ارزش شرکت بر مبنای گزارش ارزشیابی سهام شرکت که در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۳ توسط شرکت تامین سرمایه خلیج فارس تهیه شده، محاسبه شود. در اجرای این تفاهم ضمنی (mou)، مقرر شد شرکت های متقاضی فروش نسبت به اخذ مصوبه هیئت مدیره و تشریفات مزایده فروش اقدام و سپس معامله ی فروش سهام انجام شود.

بخش سوم

سود آوری

"ریسک" و به تبع آن "زیان محتمل"، جزء ذات هر سرمایه گذاری است؛ لیکن با وجود تلاطمات اقتصادی کشور، خوشبختانه شرکت در طول ۱۱ سال گذشته فاقد زیان و همه ساله از سود نسبتاً مناسبی برخوردار بوده است.

تحلیل سود آوری ۱۱ ساله شرکت

جدول ذیل، گزارشی از داده های مالی (سودآوری) شرکت را در طول ۱۱ سال گذشته نشان میدهد:

سال	سود خالص سال	سود هر سهم (EPS)	سود سهام مصوب	سود نقدی (DPS)	اقساط جعاله	سود پرداختی
	میلیارد تومان	ریال	میلیارد تومان	ریال	میلیارد تومان	میلیارد تومان
۱۳۹۰	۴۰۲	۲۷	۳۰۹	۲۵	۰	۳۰۹
۱۳۹۱	۲۸۰۲	۱۸۳	۲۷۰۷	۱۸۰	(۴۰۹)	۲۲۰۸
۱۳۹۲	۵۶۰۷	۳۶۸	۴۱۰۳	۲۶۸	(۱۶۰۶)	۲۴۰۷
۱۳۹۳	۲۷۰۹	۱۸۱	۲۳۰۱	۱۵۰	(۱۶۰۶)	۶۰۵
۱۳۹۴	۶۶۰۴	۴۳۱	۳۰۰۸	۲۰۰	(۱۶۰۶)	۱۴۰۲
۱۳۹۵	۸۹۰۴	۵۸۰	۲۷۰۰	۱۷۵	(۱۶۰۶)	۱۰۰۴
۱۳۹۶	۱۵۰۹	۱۰۳	۲۳۰۱	۱۵۰	(۱۵۰۶)	۷۰۵
۱۳۹۷	۲۴۰۴	۱۰۵	۳۴۰۷	۱۵۰	(۱۲۰۴)	۲۲۰۳
۱۳۹۸	۳۳۰۸	۱۴۶	۴۰۰۵	۱۷۵	(۱۲۰۴)	۲۸۰۱
۱۳۹۹	۲۹۴۰۵	۱۲۷۴	۴۶۰۲	۲۰۰	(۱۲۰۴)	۳۳۰۹
۱۴۰۰	۱۸۱۰۲	۷۸۴	۱۳۸۰۷	۶۰۰	(۲۰۰۶)	۱۱۸۰۱
مجموع	۸۲۲۰۷	-	۴۳۷۰۱	-	(۱۴۴۰۸)	۲۹۲۰۳

همانطور که ملاحظه میشود شرکت در طول ۱۱ سال گذشته مجموعاً ۸۲۲/۷ میلیارد تومان سود خالص (پس از کسر ۲۵٪ مالیات) تحصیل نموده که میانگین سود خالص هر سال به شرح زیر حدود ۷۵ میلیارد تومان میباشد:

$$\text{میلیارد تومان میانگین سود خالص هر سال } ۷۵ \cong ۷۴/۸ = ۸۲۲/۷ \div ۱۱$$

همچنین "جمع سود سهام مصوب ۱۱ سال شرکت" بالغ بر ۴۳۷/۱ میلیارد تومان است که این مبلغ شامل دو قلم ۱۴۴/۸ میلیارد تومان (جمع اقساط جعاله) و ۲۹۲/۳ میلیارد تومان (جمع سود نقدی پرداخت شده به سهامداران)

است. از تقسیم "جمع سود سهام مصوب سالهای گذشته شرکت" بر "تعداد سالها"، "میانگین سود سهام مصوب هر سال" حاصل میشود:

$$\text{میانگین سالانه سود سهام مصوب } 40 \cong 39/7 = 437/11$$

نکته شایان توجه اینکه با مقایسه ی "سرمایه ی اولیه شرکت" (۱۵۴ میلیارد تومان که از محل تسهیلات جعاله در اختیار همکاران قرار گرفته)، با "جمع ثروت تجمعی ۱۱ ساله سهامداران" به شرح زیر:

(میلیارد تومان)

جمع سود مصوب (۱۱ ساله) ۴۳۷

حقوق مالکانه در پایان سال ۱۴۰۰ ۶۷۸

جمع ثروت تجمعی ۱۱ ساله سهامداران ۱,۱۱۵

۱۵۴ ۱۰۰

A ۷/۲ برابر یا ۷۲۴٪ $x =$ ۱,۱۱۵

ملاحظه میشود که سرمایه اولیه شرکت، ۷/۲ برابر رشد کرده است که با مقایسه این رقم با رشد قیمت ارز(دلار) در ۱۱ سال گذشته به شرح زیر:

تومان

قیمت دلار در سال ۱۳۹۱ ۳,۸۰۰

قیمت دلار در شهریور ۱۴۰۱ با (حذف عامل التهابات سیاسی اخیر) ۳۰,۰۰۰

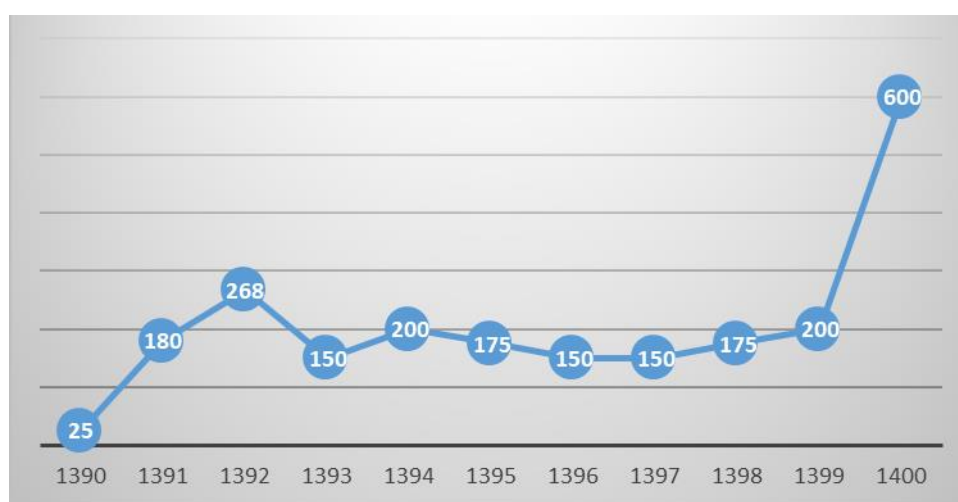
۳,۸۰۰ ۱۰۰

B ۷/۹ برابر یا ۷۸۹٪ $x =$ ۳۰,۰۰۰

نتیجه میگیریم که رشد سرمایه ی اولیه شرکت (A)، تقریباً با رشد قیمت ۱۱ ساله دلار (B) همبستگی داشته و برابر است!!

برای اولین بار در طول ۱۱ سال گذشته سود نقدی تقسیمی سال ۱۴۰۰ (۶۰۰ ریال)، برابر ۷۶٪ سود هر سهم (EPS) بوده که در مقایسه با DPS سال قبل (۲۰۰ ریال)، ۳۰۰ درصد افزایش داشته است! از آنجا که پرداخت DPS بالا در شهریور ماه جمعا به مبلغ حدود ۱۳۹ میلیارد تومان تماماً از محل فروش سرمایه گذاری ها (دارایی های شرکت) تامین گردید! نظر سهامداران گرامی را به تقویت بنیه مالی شرکت در سال آتی جلب مینماید.

روند ۱۱ ساله ی سود نقدی - ریال



لازم به ذکر است که در شهریور ماه سال ۱۴۰۱، با تصویب سود سهام پیشنهادی و عملیاتی کردن آن خوشبختانه تتمه بدهی اقساط جعاله سهامداران تسویه گردید.

مقایسه ی داده های سودآوری تدبیرگران با چند بانک

مقایسه ی "قیمت هر سهم"، "سود هر سهم"، "سود تقسیمی" و "نسبت قیمت به درآمد" چند بانک بزرگ کشور با شرکت تدبیرگران (به شرح جدول زیر)، مصداقی بارز برای ارزیابی شرکت تدبیرگران با بنگاه های بزرگ و معتبر

تحلیل سهام بانکی بازار سرمایه

کشور است.

ردیف	نماد	نام سهام	قیمت	سود هر سهم (EPS TTM)	سود تقسیمی (DPS)	P / E
۱	وبصادر	بانک صادرات ایران	۱,۷۸۵	۴	۲	۴۴۶.۲۵
۲	ویارس	بانک پارسیان	۱,۷۸۲	-۱۰۱	۰	-۱۷.۶۴
۳	وتجارت	بانک تجارت	۱,۸۱۲	۲۰۶	۲۰	۸.۸۰
۴	وکار	بانک کارآفرین	۳,۳۲۱	۲۸۶	۱۶۰	۱۱.۶۱
۵	دی	بانک دی	۸۳۶	-۴۱۳	۰	-۲.۰۲
۶	وخور	بانک خاورمیانه	۴,۴۱۴	۷۰۵	۲۰۰	۶.۲۶
۷	ونوین	بانک اقتصاد نوین	۳,۴۶۱	۶۶۱	۶۳	۵.۲۴
۸	وسینا	بانک سینا	۳,۵۷۲	۲۲۶	۲۹	۱۵.۸۱
۹	سامان	بانک سامان	۲,۵۴۰	۸۰۲	۶۴	۳.۱۷
۱۰	وشهر	بانک شهر	۶,۱۵۰	۲۹۶	۰	۲۰.۷۸
۱۱	سمایه	بانک سرمایه	۴,۷۴۴	-۲۰۰۹۰	۰	-۰.۲۴
۱۲	وگردش	بانک گردشگری	۶,۷۹۰	۴۵۲	۳۷	۱۵.۰۲
۱۳	وملل	اعتباری ملل	۲,۹۹۸	-۱۲۴۱	۰	-۲.۴۲
۱۴	وزمین	بانک ایران زمین	۷,۳۷۰	-۲۶۷۱۶	-	-۰.۲۸
۱۵	وآیند	بانک آینده	۱۰,۰۸۳	-۱۰۱۴۷	-	-۰.۹۹

در جدول فوق ارقام به ریال می باشد

توضیح: ارقام قیمت، سود و P/E هر سهم مربوط به تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۰ و رقم سود تقسیمی مربوط به سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ میباشد.

نتیجه جالب از تحلیل فوق:

- ۱- قیمت سهام تدبیرگران از ۱۰ بانک معتبر بورسی بیشتر و یا برابر است (امتیاز بزرگ).
- ۲- در حالی که زیان هر سهم ۱۰۰۰ ریالی برخی از بانک ها، فراتر از ۲۶,۰۰۰ ریال بوده!!! سود هر سهم (EPS) سال گذشته تدبیرگران "از همه ی ۱۶ بانک کشور" بیشتر بوده است! (امتیاز بزرگ)

۳- در حالی که بالاترین سود تقسیمی جدول (بانک خاورمیانه) ۲۰۰ ریال بوده، DPS سال گذشته تدبیرگران (به

مبلغ ۶۰۰ ریال!)، "از همه ی ۱۶ بانک کشور" بیشتر بوده است! (امتیاز بزرگ)

۴- نسبت قیمت به درآمد (P/E) تدبیرگران "از همه ی ۱۶ بانک" کمتر بوده است! (امتیاز بزرگ)

آنالیز سود ششماهه اول شرکت:

منابع اجزای شناسایی سود ششماهه اول به مبلغ ۲۶ میلیارد تومان به شرح زیر است:

(میلیارد تومان)	
۲	سود سهام شرکت های بورسی
۱/۵	سود صندوق با درآمد ثابت
۱۲/۳	سود سهام بیمارستان نیکان
۱۴/۷	سود پروژه شیخ بهائی
(۱)	کاهش ارزش سهام بورسی
(۳/۳)	*هزینه های عمومی، اداری
۲۶/۲	

آنالیز سود پایان دوره مالی (پیش بینی):

(میلیارد تومان)	
۲۶/۲	سود ششماهه ی اول
۱۰	سرآوا - (فروش علی بابا)
۶۰	سود بیمارستان نیکان
۶۰/۵	فروش ملک زعفرانیه
۳/۳	اجاره بهای ۷ ماهه ملک مشهد
۲	سود اوراق با درآمد ثابت
۱۶۲	

بخش چهارم

تحلیل صورت وضعیت مالی (ترازنامه)

علاوه بر دیدگاه سود و زیانی که شرح آن به صورت مستند گذشت، وضعیت مالی شرکت (دیدگاه ترازنامه ای) نیز بسیار مطلوبست. در حالیکه بسیاری از شرکت ها، دارای بدهیهای معوق به بانک ها و بستانکاران تجاری خود هستند، شرکت تدبیرگران حتی هیچگونه بدهی بانکی (تسهیلات اعتباری جاری) ندارد! و تقریباً هیچ یک از سر فصل های "سرمایه گذاری" و "بدهکاران" آن مشمول ذخیره کاهش ارزش و یا ذخیره مطالبات مشکوک نمیشد. (clean f.statements). این به معنی "صورت های مالی پاک و شفاف" است. با توجه به برابری داراییها با جمع بدهی ها و حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی و با عنایت به محدود بودن بدهی های شرکت، بخش عمده ی ثروت سهامداران را، حقوق مالکانه تشکیل میدهد. این موضوع نشانگر توانگری مالی بالا و پتانسیل اعتباری مناسب جهت توسعه هرچه بیشتر شرکت و استفاده از اهرم مالی از طریق اخذ تسهیلات اعتباری و یا سایر روشهای تأمین مالی در آینده میباشد. بطور کلی کلیه ی نسبت های مالی شرکت از جمله "گروه نسبتهای نقدینگی"، "گروه نسبت های سود آوری"، "نسبت اهرمی"، "نسبت فعالیت" و... همگی مطلوبند.

بخش پنجم

افزایش سرمایه شرکت

بر اساس مصوبه جلسه مجمع عمومی فوق العاده سهامداران شرکت تدبیرگران فردای امید مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۷، مصوب شد که سرمایه شرکت طی دو مرحله (مرحله اول ۳۵ درصد و مرحله دوم ۱۴۰ درصد) از مبلغ ۲,۳۱۲,۲۶۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال به ۷,۴۹۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال از محل آورده نقدی و مطالبات سهامداران افزایش یابد.

یکی از شرایط مصوبه مجمع در خصوص افزایش سرمایه مذکور، "سلب حق تقدم سهامداران فعلی"، (به منظور ورود سهامداران جدید به ترکیب سهامداران و در نتیجه ورود پول خارج از بدنه فعلی توسط سهامداران به شرکت) بود، که این موضوع با مخالفت جدی سهامداران فعلی شرکت روبرو شده است. و در نتیجه عملیاتی شدن مصوبه افزایش سرمایه با مشکل مواجه گردیده است.

لذا پیشنهاد نهائی و راه حل این است که یکی از شرکت های وابسته به بانک تجارت، با خرید ۲۰ درصدی سهام جدید به "ارزش معاملاتی" فعلی (حدود ۳۰۰ تا ۳۵۰ تومان..... و یا بالاتر)، وارد ترکیب سهامداران شود و شرکت ما به التفاوت رقم اسمی تا ارزش معاملاتی انجام شده را به عنوان "صرف سهام" در سر فصل حقوق صاحبان سهام شرکت منظور دارد.

بخش ششم

ورود به بورس (بازار سرمایه)

یکی از انتظارات و مطالبات همیشگی سهامداران، ورود شرکت به بورس به منظور نقد شوندگی و امکان خرید و فروش سهام آنها در بازار آزاد رقابتی و قیمت منصفانه بر محور عرضه و تقاضا بوده است.

- بر اساس مطالعات انجام شده، برای ورود به بورس، شرایط زیر باید فراهم گردد:

الف - موضوع فعالیت گسترده و متنوع فعلی شرکت در اساسنامه باید محدود و منحصر به رشته ای شود که بیشتر درآمد های شرکت از آن محل تامین می گردد.

ب - اطمینان از استمرار و تکرار پذیری درآمد های شرکت در رشته ی فعالیت اصلی.

ج - حضور حداقل یک سهامدار عمده با سهم حداقل ۲۰ درصدی! به منظور حمایت از سهام در روز عرضه

توضیح: تحقق و احراز شرایط بند های الف و ب فوق می تواند طی یکی دو سال با تغییر استراتژی عملیاتی شرکت حاصل شود. لیکن در خصوص تحقق بند ج متأسفانه در مجمع عمومی گذشته، سهامداران با این شرط موافقت نکردند!

- موضوع دیگر اینکه، برای ورود به بازار سرمایه، تغییر مواد اساسنامه شرکت و ورود اشخاص حقیقی و حقوقی جدید (عامه مردم!) به ترکیب سهامداری شرکت تدبیرگران الزامی خواهد بود که در اینصورت احتمال خروج کنترل شرکت از دست سهامداران فعلی و در نتیجه، جمع کردن تدریجی سهام توسط اشخاص غیر بانکی وجود دارد!!!
یک راه حل، خرید ۲۰ درصدی سهام جدید توسط یکی از شرکت های وابسته به بانک تجارت است، که آن هم نیازمند موافقت و حمایت بانک با خرید ۲۰ درصدی سهام تدبیرگران (به "ارزش معاملاتی و یا بالاتر") و اعمال ما به التفاوت آن توسط شرکت با مبلغ اسمی بابت "صرف سهام" در حساب حقوق صاحبان سهام صورت وضعیت مالی است.

- از دیگر نکات مهم آن است که با فرض پذیرش شرکت در بازار سرمایه، قیمت پایه سهام برای معامله (خرید و فروش) در تابلوی بورس بر اساس "ارزش معاملاتی" خواهد بود که حدوداً ۴۰-۵۰ درصد ارزش خالص دارایی ها (NAV) است! مثلاً در صورتیکه NAV هر سهم شرکت ۸۰۰۰ ریال باشد، قیمت پایه و ارزش معاملاتی سهم ۳۲۰۰-۴۰۰۰ ریال خواهد بود!!

- با این وجود، باهدف بستر سازی و فراهم نمودن شرایط اولیه ورود شرکت به بازار سرمایه، مکاتبات و پیگیری های لازم جهت تبدیل شخصیت حقوقی شرکت از **سهامی خاص** به **سهامی عام** با "اداره تمرکز اطلاعات

نهاد های عمومی سازمان اوراق بهادار " به شماره نامه ۹۱۶/ع/م ۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۳ انجام گرفته که پس از دریافت تایید از سازمان بورس، اقدام به تهیه "گزارش تقویم اموال" و "صورتجلسه موافقت با تغییر اساسنامه مطابق با نسخه ی نمونه سازمان بورس اوراق بهادار" خواهد شد.

بخش هفتم

درخواست حسابرسی ۱۱ ساله از شرکت

مقدمتاً، به منظور آگاهی بیشتر سهامداران عزیز، نکات ذیل باستحضار میرسد:

بازرسی، نظارت و حسابرسی از شرکت ها عرفاً و قانوناً مطابق ماده ۱۴۴ ق.ت از وظائف بازرس قانونی و حسابرس مستقل است که خود سهامداران انتخاب میکنند. درخواست انجام این مهم توسط مدیر عامل که خود "عامل" است! نقض غرض محسوب میگردد. معذالک از بابت اعتمادی که در این خصوص نسبت به استقلال و بیطرفی اینجانب داشته اید، سپاسگزارم.

همه ساله در مجمع عمومی بنا به تصمیم سهامداران محترم، بازرس معتمد و حسابرس مستقل عضو جامعه حسابداران رسمی "انتخاب" میشود تا به عنوان چشم و گوش سهامداران بر امور شرکت و عملکرد مدیریت نظارت نماید و بدون قرائت بازرس قانونی، تصویب صورتهای مالی فاقد وجاهت قانونی است (تبصره ی ماده ۸۹ ق.ت)

صورتهای مالی ۱۱ ساله گذشته ی شرکت به شرح بند ۲-۱ فوق (پس از قرائت گزارش بازرس قانونی و حسابرس شرکت) تصویب گردیده است.

به موجب ماده ی ۱۱۶ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت، تصویب ترازنامه و حساب سود و زیان هر دوره ی مالی شرکت به منزله ی مفاسد حساب مدیران شرکت برای همان دوره ی مالی به شمار میرود.

با ذکر مقدمه و آگاهی های عرفی و قانونی فوق نتیجه گرفته میشود که:

درخواست حسابرسی ویژه ی ۱۱ ساله باید با تشکیل مجمع عمومی انجام و به تصویب اکثریت نصف به علاوه یک آرای حاضر در جلسه برسد و به هیئت مدیره تکلیف شود.

با توجه به بند های ۱، ۲، ۳ و به ویژه ۴ فوق الذکر، این درخواست غیر متعارف بوده و بدون ارائه سند و مدرک محکمه پسند، فاقد منطق حرفه ای و وجاهت قانونی است. سایر موانع و معضلات انجام حسابرسی ۱۱ ساله به شرح زیر است:

۲-۱- عدم امکان دستیابی کامل به اسناد و مدارک ۱۱ سال قبل شرکت!

۲-۲- درگیر کردن طولانی مدت مدیران برای پاسخگوئی به حسابرسان و اختلال در کار روزمره شرکت.

۲-۳- زمان طولانی (یک تا دو سال!) برای انجام فرآیند حسابرسی مذکور!

۲-۴- هزینه ی سنگین چند میلیارد تومانی برای ۱۱ سال حسابرسی گذشته!

۲-۵- "نیش قبر گذشته" بجای "آینده نگری و توسعه فعالیت های جدید".

۲-۶- ایجاد شائبه، تشکیک و بدبینی در اذهان سهامداران در مورد صحت حساب ها و معاملات شرکت و در نتیجه لطمه دیدن اعتبار و حسن شهرت تدبیرگران و مآلاً کاهش ارزش معاملاتی سهام خود سهامداران (خودزنی)!!!

بخش هشتم

دلایل تاخیر تهیه صورتهای مالی و گزارش حسابرسی

با توجه به اینکه در سال گذشته املاک زعفرانیه، جردن، مشهد و زمین کیش، اشتباها به عنوان " دارایی های ثابت " تلقی و در حساب ها ثبت و طبقه بندی شده بود و از این بابت باستثنای زمین کیش حدود مبلغ ۹ میلیارد تومان ذخیره استهلاک محاسبه گردیده بود! لذا در سال ۱۴۰۱، این نقیصه نیاز به اصلاح حسابها، برگشت ذخیره استهلاک، تجدید ارائه صورت های مالی، توجیه حسابرس و مهمتر از همه متقاعد کردن ممیزین وزارت دارائی داشت که زمان بر بود؛ همچنین به دلیل تغییر طبقه بندی حسابها و انتقال آنها از " داراییهای ثابت " به " سرمایه گذاری ها"، موضوع نیازمند اصلاح حساب و ثبت اسناد و تطبیق با صورتهای مالی داشت.

با توجه به مورد بالا، تمامی اسناد حسابداری شرکت ها اعم از شرکت اصلی و شرکت های فرعی از ابتدای سال ۱۴۰۱ سند رسی شده و اصلاحات حسابداری لازم در آنها انجام گردید.

به دلیل تغییر اعضای هیئت مدیره برخی از شرکت ها و لزوم امضای ذیل صورت های مالی آنها متاسفانه با عدم تمکین مدیران سابق شرکتهای مذکور برای امضاء مواجه بودیم! که به هر حال و با دشواری زیاد موضوع انجام شد.

از آنجا که تهیه "صورت های مالی تلفیقی"، مستلزم تهیه صورت های مالی و گزارش حسابرسی "شرکت های فرعی" است، در مواردی با بدقولی حسابرسان آنها از نظر ارائه به موقع گزارش حسابرسی مواجه بودیم.

به دلیل تغییر حسابرس و بازرس قانونی شرکت تدبیرگران فردای امید برای سال مالی ۱۴۰۱ که توسط مجمع صورت گرفت، حسابرس جدید نیازمند صرف وقت بیشتر برای شناخت کامل شرکت، معاملات و حسابها به منظور تهیه صورت های مالی تلفیقی و جداگانه بود که علیرغم تحویل یکماه قبل صورتهای مالی به حسابرس و پیگیری های انجام شده هنوز گزارش حسابرسی نیمه دوم را دریافت نکرده ایم.

تا دریافت گزارش حسابرسی، فعلا صورتهای مالی تلفیقی و جداگانه "حسابرسی نشده" به ضمیمه گزارش تقدیم میگردد.

بخش نهم

قیمت سهام تدبیرگران چند؟

بطور کلی عوامل موثر بر ارزش سهام یک شرکت به دو دسته تقسیم میشود:

عوامل بیرونی (اقتصادی - سیاسی و...)

عوامل درونی (فعالیت ها، تصمیمات، روابط سهامداران و مدیران و...)

عوامل بیرونی (غیر قابل کنترل): محیط کلان شامل وضعیت اقتصادی و سیاسی، سیاست های کلان پولی، مالی، ارزی، بودجه دولت، قوانین و مقررات، تورم، تکنولوژی و... میباشد.

عوامل درونی (قابل کنترل): محیط صنعت و شرکت شامل میزان عرضه و تقاضا، میزان سودآوری و ثبات آن در آینده (تنزیل جریانات نقدی)، نسبت قیمت به درآمد سهم (P/E)، قابلیت نقد شوندگی سهام، طرح های توسعه شرکت، صادرات و ارز آوری، میزان سهام شناور، وجود سهامدار عمده و کنترلی، ترکیب سهامداران شرکت، وضعیت دارایی ها و بدهی های شرکت، هماهنگی سهامداران شرکت، حسن شهرت شرکت، تعامل سهامداران و مدیران، روند های توسعه ای شرکت، اخبار و شایعات مثبت و منفی پیرامون شرکت و.....

بعلاوه معمولاً کارشناسان رسمی دادگستری یا حسابداران رسمی از روش های کمی ارزشیابی برای ارزیابی قیمت سهام شرکت ها استفاده مینمایند؛ این روش ها که معمولاً به صورت ترکیبی و با وزن های متفاوت محاسبه میشوند به شرح زیر میباشد:

روش خالص ارزش دارایی ها (NAV)

روش تنزیل سود تقسیمی

روش جریان های نقد آزاد سهامداران

روش ارزش نسبی

نکته مهم این است که ارزش سهام بدست آمده از این روش های استاندارد، لزوماً به معنی ارزش "معاملاتی و بازار" سهام حاصل از بازار عرضه و تقاضا نیست! به عنوان نمونه ممکن است "خالص ارزش دارایی های" هر سهم تدبیرگران ۸۰۰۰ ریال باشد ولی ارزش معاملاتی و بازار آن (سامانه معاملاتی و عرضه و تقاضای واقعی)، بین ۳۰۰۰ تا ۳۵۰۰ ریال تعیین و معامله شود! به همین قیاس در حالی که "خالص ارزش دارایی های" بانک تجارت، مبلغی

نجومی است؛ لیکن هم اکنون ارزش معاملاتی هر سهم آن در بورس حدود ۱,۷۵۰ ریال میباشد! زمانی همین سهم به حدود ۵۰۰ ریال! تنزل! و دو سال پیش به حدود ۴۶۰۰ ریال! ترقی کرده بود!

نتیجه اینکه علاوه بر عوامل بیرونی و درونی تاثیر گذار بر قیمت سهام، اخبار و تبلیغات مثبت و منفی، شایعات، تشکیک، ابهام آفرینی و از سوی مردم یا حتی سهامداران (صاحب مال!)، میتواند بر ارزش سهام و بالتبع نقد شوندگی آن اثر گذار باشد؛ بطوریکه ارزش یک سهم را حتی به زیر ۱۰۰۰ ریال تنزل! و یا بالعکس به بالای ۲۰,۰۰۰ ریال و حتی بیشتر! افزایش دهد و حتی صف خرید ایجاد نماید! (افزایش نقد شوندگی)؛ به عبارتی سقوط و صعود ارزش سهام به رفتار خودمان بستگی داشته باشد!

بخش دهم

تشریح استراتژی سرمایه گذاری ها

بنا به پیشنهاد مدیر عامل و تصویب هیئت مدیره محترم، برای اولین بار چهارچوبی برای انجام سرمایه گذاری ها و معاملات شرکت طراحی و تنظیم گردید.

هدف از تدوین استراتژی عملیاتی مذکور، تهیه ی نقشه راه و ریل گذاری برای انجام عملیات صحیح، بهینه و کم ریسک در سرمایه گذاری ها بوده است؛ بطوریکه این سیاست گذاری از "رفتار های سلیقه ای و بدون چهارچوب" در سرمایه گذاری ها جلوگیری نموده و راهنمای مدیران برای سرمایه گذاریهای موجه اقتصادی و کم خطر خواهد بود.

راهبرد سرمایه گذاریهای مذکور به سه سوال رایج پاسخ میدهد:

الف - کجا سرمایه گذاری کنیم؟

ب - چگونه سرمایه گذاری کنیم؟

ج - برای چه کسانی سرمایه گذاری میکنیم؟

در شرکت های سرمایه گذاری، معمولاً زمینه ی سرمایه گذاری بر یکی از دو سیاست های زیر استوار است:

- چند رشته ای

- تک رشته ای

از آنجائیکه در نوع اول (چند رشته ای)، ریسک عملیاتی ناشی از "عدم تخصص در رشته های متنوع" بارز میباشد؛ لذا طبق تصمیم هیئت مدیره محترم گزینه ی "تک رشته ای" به دلیل مزیت "تخصص روی زمینه ای خاص" برای شرکت انتخاب و مقرر شد فعالیت های شرکت صرفاً در دو بخش به شرح زیر خلاصه شود:

الف- بخش مسکن و ساختمان

ب- بخش خدمات
پولی و مالی
پزشکی (زیبائی)

این استراتژی که به عنوان "منشور سرمایه گذاری" در هیئت مدیره تصویب گردیده شامل مجموعه ای از "باید ها" و "نباید ها" در انجام سرمایه گذاریست که ذیلاً به برخی از آنها اشاره میشود:

- لزوم انجام مطالعات اقتصادی، مالی و فنی (توجیه پذیری و امکان سنجی طرح ها)
- لزوم دریافت اظهار نظر مشاورین حقوقی، مالی، مالیاتی و فنی، قبل از انجام سرمایه گذاری
- الزام به بررسی ریسک های کسب و کار و مدیریت آنها (تحلیل SWOT)
- پیش بینی و تعیین مدل تامین مالی پروژه، قبل از شروع آن
- استفاده ی حداکثری از اهرم مالی (عدم اتکا صرف به منابع درونی)
- عدم سرمایه گذاری با "اشخاص مرتبط" مانند بانک تجارت (محدودیت های مقرراتی)
- عدم سرمایه گذاری به صورت مشاع در پروژه ها، مگر بالای ۵۰ درصد
- عدم سرمایه گذاری در پروژه های سنگین و بلند مدت
- عدم سرمایه گذاری های منجمد و غیر سیال (فاقد نقد شوندگی)

ویژگی ها و پروتکل توصیه ای برای ورود به کسب و کارهای جدید (پروژه ها)

دارای حاشیه سود بالا، سود مستمر، زود بازده، با کشش، فاقد قیمت گذاری و دخالت دولت، دامنه ی قیمتی زیاد، کاربر، کم سرمایه، فاقد پیچیدگی، کم ریسک، کوتاه مدت، نقد شوندگی مناسب و

بخش یازدهم

اقدامات و اصلاحات انجام شده

- ۱- انجام عملیات فاز ۳ پروژه ساختمانی مرجان کیش (فنداسیون) با حجم بالغ بر ۹۰۰۰ متر مکعب بتن ریزی و هزینه ای معادل ۶۶/۶ میلیارد تومان (بدون ارزش افزوده).
- ۲- برگزاری و انجام تشریفات دو مناقصه برای پروژه ساختمانی مرجان کیش و نهایتاً انتخاب پیمانکار واجد شرایط با کمترین قیمت (برای اجرای فاز اسکلت و تکمیلی پروژه).
- ۳- سرمایه گذاری (خرید) دو قطعه زمین در شهر قدس و اقدامات پیگیرانه برای پروانه ساخت از شهرداری.
- ۴- ثبت صورتجلسات مجامع و صورتجلسه ی تعیین سمت اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل در اداره ثبت شرکت ها.
- ۵- تهیه صورت های مالی تلفیقی و جداگانه میان دوره ای (ششماهه اول) و ارسال آن برای حسابرس مستقل و همچنین همکاری و تعامل کامل با حسابرسان.
- ۶- پرداخت به موقع سود نقدی تقسیمی به سهامداران و همچنین تسویه ی کامل تسهیلات جعاله آنان.
- ۷- کاهش هزینه های عمومی و اداری (قطع همکاری با برخی از مدیران و همچنین حذف اضافه کاری های تشویقی و پاداش های غیر متعارف).
- ۸- مدیریت (پایش مستمر و کاهش ریسک) پرتفوی سرمایه گذاریها.
- ۹- طرح دعوی خلع ید علیه متصرفین و معارضین املاک زعفرانیه و جردن.
- ۱۰- پیشنهاد بازگرداندن و فروش ملک زعفرانیه به بانک (به دلیل داشتن معارض) که نهایتاً با مساعدت مقامات بانک، منتهی به برگشت ملک مذکور به بانک در قالب عقدبیع و دریافت ثمن آن به قیمت روز شد.

۱۱- انجام جلسات و مذاکره با مدیریت های محترم بازرسی، تدارکات و مهندسی، معاونت محترم حقوقی بانک

به منظور پذیرش کارگزاری (درون پذیری برخی خدمات بانکی برای شرکت)

۱۲- تصویب انحلال شرکت آتیه اندیشان تدبیرگران فردا در هیئت مدیره به دلیل کم اثر بودن فعالیت آن و به

منظور کاهش هزینه ها.

۱۳- پایش و مدیریت ریسک شرکت سرآوا (برگزاری جلسات متعدد با حضور مقام محترم مدیریت عامل بانک،

معاونین محترم بانک، برخی از اعضای هیئت مدیره، مدیر عامل شرکت تفتا و همچنین برگزاری چندین جلسه با مدیر

عامل و اعضای هیئت مدیره سرآوا و نهایتا تشکیل مجمع عمومی و بدست آوردن ۳ کرسی از هیئت مدیره جدید آن

توسط " ائتلاف تجارت، سامان، تدبیرگران و توسعه صنعتی " .

۱۴- مدیریت مالی پروژه شیخ بهائی (برگزاری ده ها جلسه با پیمانکار و مشاورین ساختمانی شرکت به منظور

رد ادعای طلب ۱۸ میلیارد تومانی پیمانکار!)

۱۵- ایجاد تغییرات اساسی در اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل برخی از شرکت های تابعه.

۱۶- اجاره ملک مشهد (مذاکره و مکاتبه با مدیریت محترم تدارکات و مهندسی، معاونین محترم بانک و مدیر

عامل محترم بانک، بازدید از محل ملک در مشهد، مطالعه میدانی و کشف قیمت منطقه، ارجاع ارزیابی ملک به هیئت

کارشناسان رسمی دادگستری و... که نهایتا منتهی به انعقاد قرارداد یکساله از تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۱۹ با بانک شد).

۱۷- اقدام برای فروش یا تبدیل " سرمایه گذاریهای ریسکی و کم بازده " به " سرمایه گذاری های کم ریسک،

مولد، سود آور و زود بازده " .

۱۸- انجام تشریفات اولیه ی "تبدیل به احسن" ملک دفتر مرکزی از طریق فروش آن و تصمیم برای خرید ملک

مستغلاتی ویلائی با حدود ۲ برابر فضای اداری.

۱۹- تصویب طرح کاهش ریسک سرمایه گذاری ها از طریق الزام شرکت به انجام مطالعات اقتصادی، فنی، مالی

(FS) پروژه ها قبل از انجام سرمایه گذاریها.

۲۰- انجام فعالیت های توسعه ای (طرح های سرمایه گذاری جدید کم ریسک و پر بازده) از جمله طرح ریزی

سرمایه گذاری در دو حوزه ی جدید (تاسیس شرکت لیزینگ و همچنین تاسیس کلینیک پوست، مو و زیبایی).

- ۲۱- تشکیل جلسات و انجام مذاکرات، بازاریابی، ارزشگذاری و چانه زنی مستمر با متقاضیان خرید به منظور فروش هر چه بالاتر ۳۳ درصد سهام پروژه مایع سازی گاز اتان به مدت ۷ ماه!
- ۲۲- بستر سازی جهت ورود به بورس (درخواست کتبی تبدیل شرکت از "سهامی خاص" به "سهامی عام" از اداره تمرکز اطلاعات نهاد های عمومی سازمان بورس اوراق بهادار).
- ۲۳- تدوین و تصویب طرح جامع نقشه راه (برنامه استراتژیک عملیاتی شرکت) که تحت عنوان "منشور سرمایه گذاری" در هیئت مدیره نامگذاری شد.
- ۲۴- تصویب رفع ممنوعیت انتقال سهام "اشخاص متوفی"، "واگذاری های وکالتی" و "سهام های توقیفی" به غیر خانواده ی کارمند بانک.
- ۲۵- استقرار سیستم رویت و دریافت فایل PDF "برگه سهام" سهامداران همراه امضا های مجاز شرکت (رعایت ماده ی ۲۵ قانون تجارت) به عنوان مدرک مالکیت سهام سهامداران.
- ۲۶- "گویا کردن" سیستم تلفن شرکت و همچنین فعال سازی سیستم "ضبط اتوماتیک مکالمات" باهدف سرعت بخشی به ارتباط همکاران با شرکت و پاسخ به سوالات و ابهامات آنها.
- ۲۷- اجرای فاز اول بروز رسانی محتوای سایت شرکت.
- ۲۸- نهائی کردن و بروز رسانی "تعداد سهام" کل سهامداران در پرتال پرسنلی آنان و همچنین در بخش "سهام تدبیرگران- تعداد سهام نهائی" سامانه.
- ۲۹- طراحی سامانه "راهنمای سهامداران" در سایت شرکت به منظور پاسخگوئی به پرسش ها و ابهامات رایج سهامداران محترم.

بخش دوازدهم

برنامه های در دست اجرا و آتی

امور سهامداران:

- (۱) ایجاد سرعت و سهولت در انجام معاملات سهام از طریق «افزایش تعداد روزهای معامله»
- (۲) سرعت بخشی به فرآیند پاسخ به سوالات از طریق راه اندازی بخش چت آنلاین سایت (در ساعات اداری)
- (۳) بررسی تشکیل کانال تلگرامی بمنظور اطلاع رسانی و برقراری ارتباطات فی مابین سهامداران و شرکت
- (۴) برنامه ریزی برای سرعت بخشی به امور انتقال سهام همکاران متوفی، وکالتی و... از طریق ایجاد زیرساخت های لازم در سامانه معاملات
- (۵) مطالعه و بررسی ساز و کار برای امکان اعطای وام کم بهره به همکاران بازنشسته در مقابل وثیقه سهام آنان
- (۶) طراحی سامانه ی «آموزش سرمایه گذاری و قانون تجارت» برای سهامداران بزبان ساده و بصورت کلیپ و سایر ابزارهای نوین آموزشی

عملیاتی:

- (۱) مدیریت ساخت و تأمین مالی مگا پروژه مرجان کیش با هزینه کل ۷۸۵ میلیارد تومان!
- (۲) مدیریت ساخت و تأمین مالی پروژه زمین های شهر قدس و یا اتخاذ سناریوی فروش و جایگزینی آنها
- (۳) تبدیل به احسن و جایگزینی سرمایه گذاریهای بلند مدت، بزرگ، پیچیده، ریسکی و کم بازده با سرمایه گذاری های کم ریسک، سودآور و کوتاه مدت
- (۴) تبدیل به احسن آپارتمانهای دفتر مرکزی با ملک مستغلاتی (دارای عرصه و اعیان) با هدف خلق ثروت سهامداران اقدامات اولیه ی این مهم انجام گردیده است.
- (۵) استفاده حداکثری از اهرم مالی (تأمین مالی) با توجه به تورم انتظاری بالا، با استفاده از ظرفیت های مدیریتی شرکت و مساعدت بانک
- (۶) راه اندازی و بهره برداری از شرکت لیزینگ.
- (۷) راه اندازی و بهره برداری از کلینیک پوست، مو و زیبایی

۸) تأسیس شرکت تأمین کالا (مکمل لیزینگ)

۹) سرمایه گذاری در واحدهای صندوق زمین و ساختمان

۱۰) سرمایه گذاری در اوراق گواهی سپرده طلا

۱۱) مطالعه برای تأسیس شرکت سبدگردان

۱۲) مطالعه برای تأسیس شرکت کارگزاری

اداری، مالی و مدیریتی:

۱) تدوین آئین نامه های معاملات (سرمایه گذاری و ...)، مالی و اداری و همچنین دستورالعمل ها، فرآیندها و استقرار سیستم اتوماسیون اداری

۲) طراحی و استقرار داشبورد مدیریتی

۳) طراحی و استقرار نظام پیشنهادات و انتقادات

۴) تدوین و پیاده سازی چشم انداز برای شرکت

۵) مطالعه برای تدوین برنامه جامع استراتژیک شرکت

۶) طراحی و استقرار سیستم اطلاعات مدیریت (MIS)

۷) استقرار نظام حاکمیت شرکتی

۸) اعتلای نظام مالی (تقویت کنترل داخلی، استقرار حسابداری مدیریت، تهیه صورتهای مالی میان دوره ای سه ماهه)

۹) استقرار واحد حسابرسی داخلی و جذب مدیر حسابرسی داخلی

۱۰) انتخاب اعضای کمیته حسابرسی و تشکیل کمیته حسابرسی

۱۱) طراحی و استقرار نظام بودجه ریزی بر مبنای عملکرد با مدل « کارت امتیازی متوازن (BSC) کاپلان»

۱۲) استقرار نظام پایش و ارزیابی عملکرد شرکتهای (راهبرد شرکتهای تابعه) و تدوین آیین نامه مربوطه

۱۳) بازنگری و بروزرسانی محتوای کامل سایت و طراحی مجدد آن

۱۴) اعتلای نظام منابع انسانی (شایسته سالاری، رشد و یادگیری، انگیزش، جانشین پروری)