



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

International Construction Development Corporation

شماره ثبت: ۱۴۲۵۸۳

تاریخ:

۱۴۰۵/۰۲/۱۹

شماره:

۰۵/۲۱/۱۱۴

پیوست:

دارد

بسمه تعالی

## جناب آقای جعفر سلطانی

### ریاست محترم اداره نظارت بر ناشران گروه صنعتی و معدنی

موضوع: در پاسخ به مستندات فروش شمع ساحل به سازمان بورس

با سلام و احترام؛

در پاسخ به نامه شماره ۱۲۲/۱۹۴۶۸۲ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۵ با موضوع عطف به اطلاعات با اهمیت - گروه ب منتشر شده توسط این شرکت به شماره پیگیری ۱۵۱۹۷۶۳ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۴ در رابطه با فروش ملک شمع ساحل، مراتب درخواستی به شرح زیر حضورتان تقدیم می‌گردد:

#### ۱- دلایل هیأت مدیره شرکت برای واگذاری پروژه شمع ساحل به روش مذاکره مستقیم:

همان‌گونه که پیش‌تر در جلسات مختلف و متعدد هیأت‌مدیره این شرکت مورد بحث و بررسی قرار گرفت و در جلسات سنوات اخیر مجامع عمومی عادی سالیانه شرکت نیز مطرح گردید، هیأت‌مدیره این شرکت با توجه به ویژگی‌های درونی و محیطی ملک، متوقف‌ماندن پروژه برای مدت حدود ۱۵ سال، گذشت ۱۸ سال از تاریخ پروانه و ضرورت تمدید آن، کاربری ملک و مذاکرات با شهرداری درخصوص تغییر کاربری آن به مسکونی، وضعیت نقدینگی شرکت با توجه به نیاز تأمین مالی شدید بمنظور پرداخت هزینه‌های تمدید پروانه یا هرگونه بهبود فضاها و تغییر کاربری به مسکونی، و بررسی مدل اقتصادی و ارزیابی شاخص‌های آن در قالب سناریوهای مختلف، تصمیم به فروش و واگذاری ملک شمع ساحل گرفت.

بر همین اساس فروش و واگذاری ملک مذکور در وضع موجود در دستور کار هیأت‌مدیره و مدیریت شرکت قرار گرفت. ارزش‌گذاری ملک توسط کارشناسان رسمی دادگستری در چندین مرحله در سنوات قبل انجام شد و مزایده‌ها و فراخوان‌های متعددی توسط شرکت درخصوص فروش ملک مذکور در سال‌های قبل انجام پذیرفت که از موارد اخیر آن می‌توان به اقدامات اخیر انجام‌شده برای فروش ملک در سال‌های مختلف نظیر آگهی‌های منشترشده در تاریخ‌های ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ و ۱۴۰۲/۰۳/۲۷ (پیوست ۱) و فراخوان‌های منتشره در روزنامه اطلاعات در تاریخ‌های ۱۴۰۳/۰۵/۱۷ و ۱۴۰۳/۰۵/۲۸ (پیوست ۲) اشاره نمود که به نتیجه مطلوب منجر نگردید.

با توجه به کارشناسی قبلی ملک شمع ساحل (گزارش شماره ۱۱۸۸۵۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۱۴)، شرکت مکاتبه‌ای با مرکز کارشناسان رسمی دادگستری استان مازندران طی نامه شماره ۰۴/۲۱/۸۳۰/ص مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۷ (پیوست ۳) بمنظور تجدید ارزیابی پلاک مذکور ارسال نمود که در نتیجه آن گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری (آقایان مجتبی تجاسم، حسین کیاپاشا، مهدی خلیلی دیزآبادی) به شماره ۲۱۳۷۳۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۷ (پیوست ۴) اخذ گردید. طی گزارش مذکور ارزش وضع موجود پروژه شمع ساحل با عرصه به مساحت ۱۴,۴۰۰ مترمربع (طبق سند) و ۱۳,۲۹۴/۴



شرکت بین المللی توسعه سافت‌مان (سهامی عام)

International Construction  
Development Corporation

شماره ثبت: ۱۴۲۵۸۳

تاریخ:

۱۴۰۵/۰۲/۱۹

شماره:

پیوست: ۱۴۰۵/۰۲/۱۱۴

دارد

مترمربع (پس از اصلاح) و زیربنای در حال ساخت به مساحت ۳۸,۶۱۵/۴ مترمربع با کاربری اقامتی و تجاری با لحاظ پیشرفت فیزیکی، قدمت بنا و لحاظ جمیع جهات، ۱۲,۶۵۰ میلیارد ریال ارزش گذاری شد.

با عنایت به مراتب فوق الذکر و اقدامات متعدد قبلی در سال های مختلف، نهایتاً هیأت مدیره شرکت در بند (۴) مصوبه ۵۴۸ خود در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۷ (پیوست ۵) با توجه به مزایده ها و فراخوان های متعدد برگزار شده و اینکه تمامی آن ها بدلیل عدم دریافت پیشنهاد یا دریافت پیشنهاد تهاتری با املاک نامطلوب برای شرکت و یا شرایط پرداخت نامطلوب که انتظارات اقتصادی و عدم تأمین نقدینگی مدنظر هیأت مدیره شرکت به نتیجه منجر نگردید، همچنین نیاز مبرم شرکت به نقدینگی مورد نیاز برای پرداخت سود سهامداران با توجه به موعد قانونی ۴ ماه پس از برگزاری مجمع و نیز منابع مورد نیاز جهت فعال سازی پروژه های اقتصادی شرکت و بعلاوه لحاظ جوانب مختلف ملک، ضمن تایید و تصویب گزارش کارشناسی فوق الذکر و براساس پیشنهاد کمیسیون فروش شرکت، مصوب نمود فروش پروژه بر مبنای رقم کارشناسی در قالب مذاکره مستقیم با متقاضیان در اسرع زمان انجام پذیرد و نتایج آن به جلسات آتی هیأت مدیره جهت تصمیم گیری گزارش شود. بعلاوه، هیأت مدیره در همین مصوبه کلیه اختیارات مربوط به مذاکره، پیگیری، هماهنگی و اقدام در راستای فروش املاک و اراضی را در چارچوب قوانین و قیمت کارشناسی به مدیرعامل تفویض نمود.

در ادامه، فراخوان فروش پروژه شمع ساحل مجدداً با دو نوبت آگهی در روزنامه دنیای اقتصاد مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۲ و ۱۴۰۴/۰۹/۰۹ (پیوست ۶) منتشر شد که بر همین اساس شش متقاضی به شرح ذیل به شرکت مراجعه کردند و از این تعداد، سه متقاضی (جهان ایلیا، سازه گستر چیتگر و کیان سرمایه فردا) پیشنهاد مکتوب خود را ارائه نمودند که با هر سه متقاضی مذاکره انجام و مستندات املاک معرفی شده توسط متقاضیان مورد بررسی قرار گرفت که البته پیشنهادات ارائه شده باز هم حداقل نیاز نقدینگی و شرایط اقتصادی مدنظر را تأمین نمی کردند. بنابراین هیأت مدیره شرکت طی بند (۳) مصوبه ۵۵۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۳ (پیوست ۷)، با عنایت به نتایج مذاکره با سه متقاضی فوق و لحاظ این مهم که عدم تأمین نیازها و انتظارات شرکت و بعلاوه مراجعه سایر متقاضیان به شرکت (شامل اشخاص حقیقی و حقوقی) جهت خرید ملک مذکور، مقرر نمود مذاکره با سایر متقاضیان و مراجعه کنندگان به شرکت ادامه یابد و در صورت حصول نتیجه مراتب به جلسات آتی هیأت مدیره جهت تصمیم گیری گزارش شود.

سپس با توجه به فرصت زمانی کوتاه برای پرداخت سود سهامداران در موعد قانونی، لزوم ایفای سایر تعهدات شرکت و منابع نقدی مورد نیاز برای فعال سازی سایر پروژه های در دست ساخت و بخصوص شرایط جنگ تحمیلی و تعمیق رکود بر بازار املاک بخصوص مقیاس و رقم معامله ملک شمع ساحل، هیأت مدیره شرکت اختیار مذاکره با هرگونه متقاضی و درخواست کننده برای خرید ملک را طی بند (۱) مصوبه شماره ۵۵۳ مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۵ (پیوست ۸) به مدیرعامل واگذار نمود. لذا مذاکره با متقاضیان و مشتریان احتمالی نیز تداوم یافت و بر همین اساس پیشنهادات جدید خرید اخذ شد که نتایج مذاکره و بررسی پیشنهادات بطور خلاصه حضورتان ارائه می گردد: (۱) آقای اله یاری که با توجه به



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

International Construction  
Development Corporation

شماره ثبت: ۱۴۲۵۸۳

تاریخ:

۱۴۰۵/۰۲/۱۹

شماره:

۰۵/۲۱/۱۴

پیوست:

دارد

پیشنهاد نقدی نامبرده و علی‌رغم پیگیری‌های متعدد صورت‌پذیرفته آماده‌سازی مقدمات قراردادی، لکن به دلیل ادعای عدم امکان پرداخت ریالی توسط متقاضی و عدم حضور و مراجعه مجدد به شرکت، نتیجه حاصل نشد. (۲) آقای سید عابدین حسینی که جلسات مشترک متعددی با ایشان برگزار شد و حتی پیش‌نویس مبایعه‌نامه نهایی با ایشان تنظیم و مورد توافق قرار گرفت که قرار بود در روزهای پایانی اسفند ۱۴۰۴ قرارداد در محل پروژه امضا و عملیاتی شود؛ لکن به دلیل ریسک دعوی حقوقی و تقاضای خریدار مبنی بر وصول قسط سوم به ارزش تقریبی ۴,۰۰۰ میلیارد ریال همزمان با انتقال سند و همچنین شرایط موجود ناشی از جنگ تحمیلی سوم، منجر به نتیجه نشد. (۳) صندوق تعاون و سرمایه‌گذاری مسکن ودجا علی‌رغم پیگیری‌های انجام شده موضوع از سوی هیأت‌مدیره صندوق به تصویب نهایی نرسید و عملیاتی نشد. (۴) گروه مالی نماد غدیر که با توجه به جذاب بودن پیشنهاد از منظر شرایط و مراحل پرداخت، در چندین جلسه نمایندگان طرفین حضور یافتند و ابعاد مختلف ملک از مناظر مختلف حقوقی، مالی، سرمایه‌گذاری و ریسک مورد بررسی قرار گرفت و گزارش‌ها و مدل‌های اقتصادی برای پروژه تهیه و بررسی شد. (۵) مهندسی فروش و تهاتر عصر حجر پارس که به دلیل پایین بودن میزان پرداخت اولیه (۲,۰۰۰ میلیارد ریال و نامشخص بودن وضعیت الباقی مبلغ بعنوان پرداخت اول) با توجه به نیاز نقدینگی شرکت، ادامه مذاکره با ایشان متوقف شد.

لذا با توجه به موارد مطروحه فوق و مذاکرات انجام شده با افراد و گروه‌های مختلف و عدم حصول نتیجه نهایی از پیشنهاددهندگان فوق‌الذکر و همچنین با توجه به محدودیت زمانی پرداخت سود سهامداران در موعد قانونی و سایر تعهدات مالی شرکت و ضرورت تزریق منابع مالی برای فعال‌نمودن سایر پروژه‌های سرمایه‌گذاری و شرایط اضطراری حاکم بر کشور ناشی از جنگ تحمیلی و عمیق‌تر شدن رکود معاملات بخصوص مقیاس از یک سو و تمایل و پیگیری‌های انجام‌شده با گروه مالی نماد غدیر و شرایط پرداخت موردتوافق با ایشان که انتظارات نقدینگی شرکت را تا حدود زیادی فراهم می‌نمود از سوی دیگر، پیشنهاد گروه مالی نماد غدیر با شرایط پرداخت شرح زیر در اسرع زمان در دستور کار قرار گرفت:

(۱) حدود ۹۰ درصد آن همزمان با امضای قرارداد به شرح زیر تسویه شود:

- حدود ۶۰ درصد از رقم قرارداد بصورت نقد (پرداخت ۳,۵۰۰ میلیارد ریال نقدی به حساب شرکت و الباقی تسویه بدهی‌های شرکت به مبلغ تقریبی ۴,۴۶۷ میلیارد ریال که به خریدار منتقل شده است)

- حدود ۳۰ درصد از رقم قرارداد بصورت تهاتر با واحدهای مسکونی اعلامی در جزیره کیش

(۲) الباقی حدود ۱۰ درصد ارزش ملک برای انتقال سند با توجه به مطرح بودن دعوی حقوقی و عدم صدور رای قطعی لحاظ گردد.

نهایتاً پس از طی شدن تشریفات قانونی و طرح موضوع در کمیته‌ها و کمیسیون‌ها، هیأت‌مدیره شرکت طی بند (۷) مصوبه شماره ۵۵۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۱/۲۴ (پیوست ۹) مصوب نمود قرارداد فروش ملک شمع ساحل به قیمت کارشناسی به گروه مالی نماد غدیر (سهامی عام) منعقد گردد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

International Construction  
Development Corporation

شماره ثبت: ۱۴۲۵۸۳

تاریخ:

۱۴۰۵/۰۲/۱۹

شماره:

پیوست: ۰۵/۲۱/۱۱۴

دارد

## ۲- مستندات انتخاب کارشناس رسمی ارزش‌گذار پروژه شمع ساحل از سوی مراجع ذی صلاح

همان‌گونه که پیش‌تر حضورتان مطرح گردید، شرکت طی مکاتبه‌ای با مرکز کارشناسان رسمی دادگستری استان مازندران طی نامه شماره ۰۴/۲۱/۸۳۰/ص مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۷ (پیوست ۳) درخواست کارشناسی و ارزیابی ملک شمع ساحل را ارائه نمود که در نتیجه هیات کارشناسان رسمی دادگستری (آقایان مجتبی تجاسم، حسین کیاپاشا، مهدی خلیلی دیزآبادی) ضمن بررسی اسناد و مستندات و جمیع جهات و تجدید ارزیابی ملک، گزارشی به شماره ۲۱۳۷۳۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۷ (پیوست ۴) مبنی بر ارزش‌گذاری ملک شمع ساحل (وضع موجود) معادل ۱۲,۶۵۰ میلیارد ریال را ارسال نمودند.

## ۳- تاریخ‌های برگزاری مزایده مربوطه در سال ۱۴۰۴ و تاریخ افشای برگزاری و نتایج آن در سامانه کدال

همان‌گونه که پیش‌تر حضورتان مطرح گردید، فراخوان فروش پروژه شمع ساحل با دو نوبت آگهی در روزنامه دنیای اقتصاد مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۲ و ۱۴۰۴/۰۹/۰۹ منتشر گردید که برگزاری فراخوان مذکور طی شماره پیگیری ۱۴۴۱۹۹۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۲ در سامانه کدال به شرح پیوست ۶ منتشر گردید.

## ۴- ارائه مدارک و مستندات

صورتجلسه کمیسیون فروش شماره (۲۲۳) مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۵ در پیوست ۱۰ و صورتجلسه کمیسیون فروش شماره (۲۲۴) مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۳ در پیوست ۱۱ حضورتان تقدیم می‌شود. علاوه مصوبات هیأت‌مدیره شماره ۵۵۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۳ در پیوست ۷ و مصوبه شماره ۵۵۳ مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۵ در پیوست ۸ حضورتان تقدیم شده است.

مراتب جهت استحضار حضورتان ایفاد می‌گردد.

