شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
International Construction Development Corporation
شماره ثبت: ۱۴۲۵۸۳

بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۲۱
شماره: ۰۵/۲۲/۶۷۰/ص
پیوست: ندارد

جناب آقای جعفر سلطانی

ریاست محترم اداره نظارت بر ناشران گروه صنعتی و معدنی

موضوع: گزارش تفصیلی فرآیند انتخاب پیمانکار عملیات تهیه و اجرای باقیمانده ابنیه و تأسیسات الکتریکی و مکانیکی برج‌های آرا و کیا از مجتمع مسکونی تیساشهر (جزیره کیش)

با سلام و احترام؛

به استحضار می‌رساند **شرکت تیسا کیش (سهامی خاص)، بعنوان یکی از شرکتهای تابعه این شرکت** در راستای اصول شفافیت، رقابت‌پذیری و پاسخگویی در معاملات با اهمیت، گزارش جامع فرآیند انتخاب پیمانکار برای تکمیل برج‌های آرا و کیا را به شرح ذیل و با استناد به مدارک پیوست تقدیم می‌نماید.

۱. معرفی پروژه و سوابق موضوع

پروژه آرا و کیا شامل دو برج مسکونی ۱۶ طبقه همسان در مجتمع مسکونی تیساشهر واقع در جزیره کیش است. مشخصات هر برج بر اساس آگهی مناقصه عبارت است از یک طبقه زیرزمین به مساحت ۱,۷۵۷ مترمربع، یک طبقه همکف به مساحت ۹۱۳ مترمربع و ۱۴ طبقه هریک به مساحت ۸۹۵ مترمربع، با زیربنای کل حدود ۱۵,۲۰۰ مترمربع برای هر برج.

وضعیت فیزیکی پروژه در زمان فراخوان به شرح زیر بوده است:

- برج آرا: اسکلت و بخش عمده‌ای از سفت‌کاری و عملیات زیرساخت تأسیسات به اتمام رسیده؛ نازک‌کاری، اجرای نما و تأسیسات روبنایی باقی مانده است.
- برج کیا: اسکلت و بخشی از سفت‌کاری و عملیات زیرساخت تأسیسات اجرا شده؛ نازک‌کاری و تأسیسات روبنایی باقی مانده است.

پس از خاتمه قرارداد شرکت «اوکسین صنعت» در عملیات تهیه و اجرای ابنیه و تأسیسات الکتریکی و مکانیکی برج‌های مذکور، ادامه عملیات باقیمانده از طریق مناقصه عمومی و انتخاب پیمانکار ذی‌صلاح در دستور کار شرکت قرار گرفت.

در نیمه دوم سال ۱۴۰۴، با توجه به شرایط اقتصادی و سیاسی کشور و روش‌های مختلف تأمین مالی شرکت، اسناد مناقصه در حالت‌های گوناگون (یک‌مرحله‌ای و دو مرحله‌ای، فهرست‌بهایی و سرجمع، نقدی، ۱۰۰٪ تهاتری و نقدی-تهاتری) تهیه شد، لیکن به‌دلیل عدم ثبات شرایط، امکان برگزاری کامل مناقصه در هر نوبت فراهم نگردید.

۲. مبانی و اسناد بالادستی فرآیند

فرآیند حاضر بر پایه اسناد و مصوبات زیر انجام شده است:

- بند (۱) صورتجلسه شماره ۵.۲.۱.T مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۸ کمیسیون معاملات شرکت، مبنی بر انجام باقیمانده عملیات هر دو برج به‌صورت ۱۰۰٪ غیرنقدی (تهاتر با واحدهای همان برج) از طریق مناقصه عمومی دو مرحله‌ای میان پیمانکاران عمومی (General Contractor) دارای گواهینامه صلاحیت پیمانکاری و رتبه‌بندی از سازمان برنامه و بودجه کشور
- قرارداد تخصیص زمین به شماره ۲۳۷۸۴/۵/۱۶ سازمان منطقه آزاد کیش با موضوع احداث مجتمع مسکونی تیساشهر
- پروانه ساختمانی شماره ۹۰-۴۵۵۶ پروژه تیساشهر
- آیین‌نامه معاملات شرکت تیسا کیش و مصوبه شماره ۵۷۸ مورخ ۲۵/۰۳/۱۴۰۵ هیئت‌مدیره در خصوص حد نصاب معاملات
- مصوبات شماره ۵۳۲ و ۵۳۳ مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۸ هیئت‌مدیره (به‌ترتیب برای برج آرا و برج کیا)

۳. مرحله نخست: فراخوان عمومی و ارزیابی کیفی

۳-۱. اطلاع‌رسانی و فروش اسناد

آگهی مناقصه عمومی در دو نوبت در روزنامه سراسری «دنیای اقتصاد» به تاریخ‌های ۱۴۰۵/۰۳/۱۶ (نوبت اول) و ۱۴۰۵/۰۳/۱۹ (نوبت دوم) منتشر شد. فروش اسناد از ۱۴۰۵/۰۳/۱۶ (و در آگهی نوبت دوم از ۱۴۰۵/۰۳/۱۹) تا پایان وقت اداری ۱۴۰۵/۰۳/۲۳ در دفتر تهران (امور قراردادها) و دفتر کیش (مجتمع تیساشهر) انجام می‌شد و متقاضیان با واریز مبلغ ۵۰٬۰۰۰٬۰۰۰ ریال به حساب اعلام‌شده شرکت می‌توانستند اسناد را دریافت کنند. در آگهی، نحوه انتخاب پیمانکار برای هر برج به‌صورت مجزا و قرارداد به‌صورت ۱۰۰٪ تهاتری از محل واحدهای همان برج اعلام شده بود.

۳-۲. شرکت‌کنندگان

در مهلت‌های تعیین‌شده، ۱۲ متقاضی مبادرت به خرید اسناد نمودند و یک شرکت دیگر نیز در حین فرآیند ارزیابی درخواست خرید اسناد را مطرح کرد (جمعاً ۱۳ شرکت). از این تعداد، ۹ متقاضی اسناد تکمیل‌شده را تحویل دادند:

۱. دژدیس سپاهان ۲. تدبیرسازه بارثاوا ۳. سمندیس ۴. بازرگانی و صنعتی پدید ۵. ساختمانی و تأسیساتی آرمه سازه نوین ۶. آریا هوشمند کیش ۷. بومرنگ رایانه ۸. پولادساز هیرمان کیش ۹. بهساز بلند پایه

افزون بر دعوت عمومی، از شرکت معتبر «عمران آذرستان» نیز به‌صورت رسمی دعوت به عمل آمد. این شرکت طی نامه مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۴ با استناد به تهاتری‌بودن ۱۰۰ درصدی پرداخت از محل واحدهای برج‌ها و موقعیت مکانی پروژه (جزیره کیش)، انصراف خود را از شرکت در مناقصه اعلام نمود.

۳-۳. کنترل مدارک

مدارک ارسالی ۹ مناقصه‌گر بر اساس چک‌لیست استاندارد شامل مهر و امضاء اسناد، اساسنامه و آگهی تغییرات، گواهی‌های صلاحیت، ایمنی و امضاء، تعهد اجرا و بیمه، برنامه زمان‌بندی، مدارک مالیاتی (اظهارنامه، برگ قطعی، رسیدها و مفاصاحساب)، حق بیمه قطعی و مفاصاحساب تأمین اجتماعی، ضمانت‌نامه‌های بانکی، مدارک تحصیلی و نفرات کلیدی، گزارش کنترل پروژه و فهرست و اطلاعات تجهیزات مورد بررسی قرار گرفت.

۳-۴. معیارها و کمیته ارزیابی

معیارها و ضرایب وزنی، پیش‌تر در اسناد مناقصه اعلام شده بود:

معیار	وزن (درصد)
تجربه و سابقه اجرایی	۲۵
کیفیت کارهای انجام‌شده و حسن سابقه	۱۵
توان مالی	۴۰
توان برنامه‌ریزی و کنترل پروژه	۱۰
توان تجهیزاتی	۱۰
جمع	**۱۰۰**

شرط موفقیت: کسب حداقل ۶۵ امتیاز از مجموع کل و همزمان کسب حداقل ۵۰٪ امتیاز هر معیار به‌صورت مجزا.

ارزیابی توسط کمیته فنی چندنفره و به تفکیک معیار، با مشارکت مدیران و کارشناسان واحدهای قراردادها، فنی و مهندسی، پروژه تیساشهر، مالی و اداری و برنامه‌ریزی انجام شد؛

۳-۵. نحوه امتیازدهی هر معیار

- تجربه و سابقه اجرایی: حداقل مجموع قراردادهای تأییدشده از سال ۱۳۹۹ به‌میزان ۵,۰۰۰ میلیارد ریال مقرر بود که کمیته فنی برای ایجاد بازه رقابتی گسترده‌تر، آن را به ۳,۰۰۰ میلیارد ریال کاهش داد. برای پروژه مشابه به ازای هر ۱۰۰ میلیارد ریال حجم ریالی ۱ امتیاز و به ازای هر ۱,۰۰۰ مترمربع زیربنا ۱ امتیاز (بیشینه

این دو) و برای پروژه غیرمشابه به ازای هر ۲۰۰ میلیارد ریال ۱ امتیاز لحاظ شد. بالاترین امتیاز، معادل سقف وزنی (۲۵) و سایر مناقصه‌گران به‌تناسب امتیاز گرفتند. سوابق تهاتری نیز در امتیازدهی مؤثر بوده است.

- کیفیت کارها و حسن سابقه: بر اساس فرم‌های ارزیابی کارفرمایان قبلی (۳ پروژه نمونه)، رضایت‌نامه‌ها و بازدید از پروژه‌ها؛ در صورت عدم ارائه ارزیابی کارفرما برای هر پروژه، امتیاز صفر محاسبه شد.
- توان مالی: بر اساس اظهارنامه و برگ قطعی مالیاتی، رسید پرداخت، مفاصاحساب تأمین اجتماعی، ضمانت‌نامه‌های دریافتی ۵ سال اخیر و فهرست دارایی‌های ملکی، با شاخص‌هایی چون سرمایه در گردش، نسبت‌های جاری و آنی و بدهی، حقوق صاحبان سهام متناسب با حجم پروژه، ظرفیت اخذ ضمانت‌نامه، میانگین گردش حساب بانکی، وضعیت صورت‌های مالی حسابرسی‌شده، جریان نقد عملیاتی، حجم قراردادهای در دست اجرا، روند سودآوری و رتبه پیمانکاری.
- برنامه‌ریزی و کنترل پروژه: بر اساس کیفیت، جامعیت، صحت مستندات و انطباق با استانداردهای رایج مدیریت پروژه (ساختار برنامه زمان‌بندی، گزارش‌های کنترل پروژه، تحلیل هیستوگرام منابع و غیره).
- توان تجهیزاتی: بر اساس مقایسه فهرست ماشین‌آلات و تجهیزات مناقصه‌گران.

۳-۶. نتایج ارزیابی کیفی

مناقصه‌گر	تجربه (۲۵)	حسن سابقه (۱۵)	توان مالی (۴۰)	برنامه‌ریزی (۱۰)	تجهیزات (۱۰)	جمع (۱۰۰)
دژدیس سپاهان	۲۵,۰	۱۲,۵	۳۲,۴	۷,۳	۱۰,۰	۸۷,۲
سمندیس	۱۴,۵	۱۲,۳	۴۰,۰	۶,۳	۵,۰	۷۸,۱
آرمه سازه نوین	۱۸,۵	۱۳,۱	۲۶,۰	۷,۲	۷,۰	۷۱,۸
تدبیرسازه بارثاوا	۱۲,۷	۹,۵	۳۳,۲	۶,۱	۵,۰	۶۶,۵
بهساز بلند پایه	۱۲,۶	۱۰,۵	۳۳,۶	۳,۳	۵,۵	۶۵,۵
بازرگانی و صنعتی پدید	۳,۲	۱۰,۹	۵,۶	۶,۹	۱,۰	۲۷,۶
پولادساز هیرمان کیش	۰	۶,۳	۰	۵,۳	۰,۵	۱۲,۱
آریا هوشمند کیش	۰	۳,۸	۰	۳,۸	۰	۷,۶

مناقصه‌گران بومرنگ رایانه، آریا هوشمند کیش، پولادساز هیرمان کیش و بازرگانی و صنعتی پدید به‌دلیل عدم احراز حداقل‌های لازم (امتیاز کل و/یا حداقل ۵۰٪ هر معیار) در ارزیابی کیفی موفق نشدند. بر این اساس، پنج شرکت دژدیس سپاهان، تدبیرسازه بارثاوا، سمندیس، آرمه سازه نوین و بهساز بلند پایه برای مرحله دوم دعوت شدند.

۴. مرحله دوم: ارزیابی مالی و بازگشایی پاکات

از پنج شرکت دعوت‌شده، سه شرکت (دژدیس سپاهان، تدبیرسازه بارثاوا و آرمه سازه نوین) پاکات مناقصه را تحویل دادند. پس از کنترل پاکات (الف) و (ب) و سپس بازگشایی پاکت (ج) (پیشنهاد قیمت)، پیشنهادهای قیمت به‌صورت جداگانه برای هر برج به شرح جدول زیر ثبت گردید (مبالغ به ریال، بدون مالیات بر ارزش افزوده که در صورت شمول طبق قوانین و مقررات به مبلغ پیشنهادی اضافه می‌گردد):

مناقصه‌گر	پیشنهاد برج آرا	پیشنهاد برج کیا
تدبیرسازه بارثاوا (پیشنهاد اولیه)	۱۴,۷۸۰,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۴۴۱,۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰
دژدیس سپاهان	۱۸,۱۲۷,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۶۵۳,۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰
آرمه سازه نوین	حدود ۲۴,۸۵۰ میلیارد ریال	حدود ۲۶,۰۰۰ میلیارد ریال و بیشتر

شرکت تدبیرسازه بارثاوا در هر دو برج مناسب‌ترین (کمترین) قیمت را پیشنهاد نمود. پیشنهاد اولیه این شرکت حدود ۱۸٫۵٪ (برج آرا) و حدود ۲۰٫۴٪ (برج کیا) کمتر از پیشنهاد شرکت دوم بوده است.

۵. مذاکره، تخفیف و تصمیم کمیسیون معاملات

کمیسیون معاملات در تاریخ ۱۴۰۵/۰۷/۱۱ (پروژه تیساشهر) با بررسی گزارش‌های فنی و مهندسی، فروش و توسعه املاک، ارزیابی کیفی مناقصه‌گران، جداول قیمت پیشنهادی و مستندات مربوط، به‌شرح زیر نظر داد:

- شرکت تدبیرسازه بارثاوا نسبت به سایر مناقصه‌گران مناسب‌ترین قیمت را پیشنهاد نموده است.
- قیمت پیشنهادی در محدوده قیمت‌های عادله برآوردشده توسط واحد فنی و مهندسی و واحد فروش شرکت قرار دارد.
- این شرکت طی نامه‌های شماره ۲۸۱-ت-۰۵ (برج آرا) و ۲۷۵-ت-۰۵ (برج کیا) مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۱۱ آمادگی خود را برای اعمال ۳ درصد تخفیف نسبت به قیمت پیشنهادی اعلام نمود.
- پیمانکار برنده در فهرست شرکت‌های فاقد صلاحیت اعلام‌شده از سوی سازمان تأمین اجتماعی نیروهای مسلح (ساتا) قرار ندارد.

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۲۱
شماره: ۰۵/۲۲/۶۷۰/ص
پیوست: ندارد

نتیجه مالی مذاکره:

برج	پیشنهاد اولیه (ریال)	مبلغ پس از ۳٪ تخفیف (ریال)	میزان تخفیف (ریال)
آرا	۱۴,۷۸۰,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۳۳۷,۴۵۳,۶۰۰,۰۰۰	۴۴۳,۴۲۶,۴۰۰,۰۰۰
کیا	۱۶,۴۴۱,۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۹۴۸,۱۳۸,۶۰۰,۰۰۰	۴۹۳,۲۴۱,۴۰۰,۰۰۰
جمع	**۳۱,۲۲۲,۲۶۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۳۰,۲۸۵,۵۹۲,۲۰۰,۰۰۰**	**۹۳۶,۶۶۷,۸۰۰,۰۰۰**

کمیسیون معاملات با امضای اعضا (نماینده مدیرعامل، مدیر پروژه، مدیر امور مالی و اداری، مدیر امور فنی و مهندسی و مدیر امور قراردادها و دبیر کمیته معاملات) پیشنهاد انعقاد قرارداد **با شرکت تدبیرسازه بارثاوا** را به هیئت‌مدیره ارائه نمود و مدیرعامل آن را تأیید کرد.

۶. مصوبه هیئت‌مدیره

هیئت‌مدیره شرکت در جلسه شماره ۵۳۶ مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۱۳ با حضور آقایان مجتبی قنبری (رئیس هیئت‌مدیره)، رضا مدرس (نایب رئیس)، مهدی حقیقی، هادی شعبانی و عبدالرضا امینی چرودی (مدیرعامل و عضو هیئت‌مدیره) و با دعوت از مدیر فنی و مهندسی و مدیر امور قراردادها، پیرو مصوبات قبلی شماره ۵۳۲ و ۵۳۳ مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۸، با در نظر گرفتن حسن سوابق پیمانکار برنده، کمترین قیمت، تخفیف اعلامی و قرارگرفتن قیمت در بازه قیمت عادله، با پیشنهاد کمیسیون معاملات موافقت کرد:

- برج آرا: انعقاد قرارداد با شرکت تدبیرسازه بارثاوا به مبلغ ۱۴,۳۳۷,۴۵۳,۶۰۰,۰۰۰ ریال
- برج کیا: انعقاد قرارداد با شرکت تدبیرسازه بارثاوا به مبلغ ۱۵,۹۴۸,۱۳۸,۶۰۰,۰۰۰ ریال

قرارداد به‌صورت ۱۰۰٪ غیرنقدی (تهاتر با واحدهای برج مربوط) و مطابق مفاد اسناد مناقصه منعقد می‌گردد.

۷. جمع‌بندی

به‌اختصار، فرآیند انتخاب پیمانکار پروژه آرا و کیا دارای ویژگی‌های زیر بوده است:

۱. فراخوان عمومی در روزنامه سراسری در دو نوبت و با مهلت مشخص فروش اسناد؛ ۲. معیارها و ضرایب وزنی از پیش اعلام‌شده در اسناد مناقصه و اجرای ارزیابی کیفی توسط کمیته فنی چندنفره و چندرشته‌ای؛ ۳. دو مرحله‌ای بودن مناقصه (ارزیابی کیفی و سپس بازگشایی پاکات مالی)، با مشارکت ۹ مناقصه‌گر در مرحله نخست و ۳ مناقصه‌گر در مرحله پیشنهاد قیمت؛ ۴. انتخاب کمترین قیمت در هر دو برج، با فاصله قابل‌توجه نسبت به پیشنهاد رقبا و کسب ۳٪ تخفیف اضافی (حدود ۹۳۷ میلیارد ریال در مجموع)؛ ۵. تطبیق قیمت با بازه قیمت عادله تعیین‌شده توسط واحدهای

شرکت بین‌المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
International Construction Development Corporation
شماره ثبت: ۱۴۲۵۸۳

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۲۱
شماره: ۰۵/۲۲/۶۷۰/ص
پیوست: ندارد

فنی و مهندسی و فروش؛ ۶. سلسله‌مراتب تصمیم‌گیری مستند: کمیته فنی، کمیسیون معاملات، تأیید مدیرعامل و تصویب هیئت‌مدیره؛ ۷. کنترل عدم وجود پیمانکار برنده در فهرست شرکت‌های فاقد صلاحیت ساتا.

مراتب جهت استحضار و بهره برداری بحضور تقدیم می گردد.

علیرضا قربانی
مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره

رونوشت:
جناب آقای جلالیان معاون محترم مالی و منابع انسانی: جهت اطلاع

تهران، میدان آرژانتین، خیابان احمد قصیر، خیابان هشتم، پلاک ۱۱ کدپستی: ۱۵۱۴۷۳۷۴۱۱ تلفن: ۸۷۱۲۳ نمابر: ۸۸۵۰۵۳۵۰ www.icd.co.ir
No.11, 8th Alley, Ahmad Ghasir Ave., Argentina Sq., Tehran -Iran Postal Code: 1514737411 Tel: (+9821) 87123 Fax: (+9821) 88505350