



بازرگانی و سرمایه گذاری آینده کیش (بساک)
AYANDEH-KISH TRADING & INVESTMENT CO.

دستور جلسه مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۰/۳/۱۱

۱- استماع گزارش هیئت مدیره و بازرس.

۲- تصویب ترازنامه و سود و زیان سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۱۲/۲۹.

۳- اتخاذ تصمیم در مورد سود سال ۱۳۸۹.

۴- انتخاب بازرس اصلی و علی البدل.

۵- تعیین روزنامه کثیرالانتشار.

۶- سایر موارد.

به نام خدا
گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام
مورخ ۱۳۹۰/۳/۱۱
بازرگانی و سرمایه گذاری آینده کیش «بساک»
(شرکت سهامی خاص)

الف - مقدمه

پانزده سال از تاسیس شرکت بازرگانی و سرمایه گذاری آینده کیش با همت کلیه همکاران و کارکنان صدیق و زحمت کش و تصمیم گیری های به موقع و پشتکار و پی گیری مسائل مربوط به فعالیت های مختلف توسط هیئت مدیره با سر بلندی و موفقیت سپری گردید.

همانطوریکه استحضار دارند شرکت بازرگانی و سرمایه گذاری آینده کیش «بساک» در سال ۱۳۷۵ با سرمایه ۲ میلیارد ریال تاسیس و در پایان سال ۱۳۸۹ سرمایه ثبت شده و تمام پرداخت شده، به ۵۶۰ میلیارد ریال رسید و براساس تصمیم مجمع عمومی فوق العاده سال ۱۳۸۸ اختیار افزایش سرمایه تا ۷۵۰ میلیارد ریال به هیئت مدیره تفویض گردیده است.

ارزش کل سهام شرکت در پایان سال ۱۳۸۹ بالغ بر ۱/۸۵۰ میلیارد ریال بوده است که شامل مبلغ ۳۶۲/۷ میلیارد ریال وجه نقد پرداخت شده توسط سهامداران محترم (۱۹/۶ درصد) و مبلغ ۱۹۷/۳ میلیارد ریال سود تقسیم شده (۱۰/۶ درصد) و مابقی به میزان ۱۲۹۰ میلیارد ریال ارزش افزوده داراییهای شرکت میباشد (۶۹/۸ درصد). تعداد سهامداران شرکت بساک در طی ۱۵ سال گذشته افزایش یافته و به ۳۸۸۹ نفر در پایان سال ۱۳۸۹ رسیده است.

ب - گزارش وضعیت پروژه های در دست اجرا در سال ۱۳۸۹

۱- پروژه خدماتی صدف:

این پروژه با کاربری خدماتی، تجاری و با زیر بنای ۷۶۰۰ متر مربع در سال ۱۳۸۸ شامل ۳۹ باب غرفه به پایان رسیده و در طی سال ۱۳۸۹ بهره برداری از این مجموعه بصورت فروش و اجاره تعدادی از غرفه ها شروع گردیده است که درآمد حاصله در حسابهای شرکت ثبت می باشد. با توجه به موقعیت و کیفیت ساخت این مجموعه نسبت به فروش و یا اجاره واحدهای باقیمانده در سال جاری اقدام خواهد شد. توضیحاً باستحضار میرساند که مذاکرات و جلسات متعددی در مورد تبدیل حدود ۷۰۰ متر مربع پارکینگ، به کاربری خدماتی با واحدهای مختلف سازمان منطقه آزاد بعمل آمده که انشاء اله در سال جاری به نتیجه خواهد رسید و ارزش افزوده مناسبی نیز از این بابت عاید شرکت خواهد گردید.



۲- پروژه مجتمع مسکونی کرانه کیش (K4)

این پروژه در زمینی به مساحت ۵۵۸۷۰ متر مربع واقع در سواحل شمالی جزیره کیش و در قالب ۵۶۲ واحد مسکونی در ۶ بلوک آپارتمانی با اسکلت بتنی و ۱۸ واحد ویلایی بر اساس نقشه های اولیه در دست اجرا می باشد که پیشرفت عملیات اجرایی این مجتمع در بلوکهای مختلف با توجه به منابع مالی شرکت و تغییرات لازم در جهت بهینه سازی پروژه و شرایط اقتصادی منطقه در پایان سال ۱۳۸۹ در حدود ۳۲ درصد بوده است.



- احداث پارک حد فاصل دریا و زمین این پروژه و فضای سبز آن در جهت زیبا سازی و ایجاد شرایط بهتر برای پیش فروش کلاً انجام گردیده است.



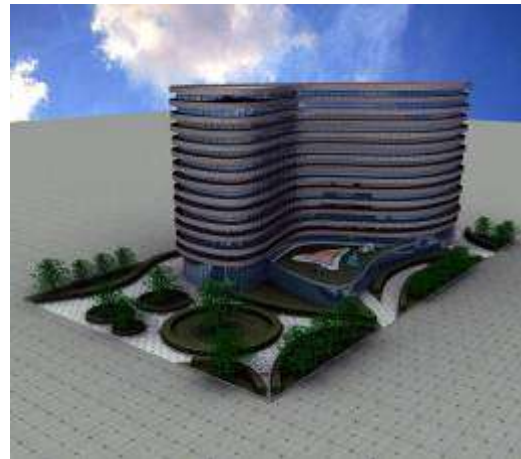
یک بلوک ساختمان به مساحت حدود ۱۲۰۰ متر مربع در دو طبقه شامل ۳ نمونه از واحدهای در دست ساخت با کلیه تجهیزات لازم باضافه فضای بسیار مناسبی برای واحد فروش تکمیل و جهت بازدید خریداران آماده گردیده است.



- ۳۴ درصد مالکیت این پروژه متعلق به شرکت بساک و ۶۶ درصد آن متعلق به صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز میباشد.

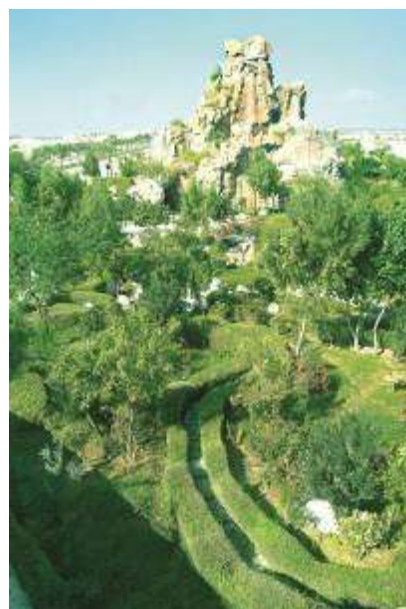
۳- پروژه برج مسکونی مریم

این پروژه در زمینی به مساحت ۱۰۷۶۹ متر مربع در نوار ساحلی جزیره کیش واقع گردیده که ۹۵ درصد مالکیت آن به شرکت بساک تعلق دارد. در حال حاضر کلیه نقشه های معماری آن تهیه و جهت اخذ پروانه ساختمان به شهر سازی کیش ارائه گردیده است. مبلغ حق پذیره از طرف سازمان مشخص و اعلام شده است و تمهیدات لازم در جهت پرداخت حق پذیره ابلاغ شده و اخذ پروانه ساختمان در سال جاری انجام خواهد پذیرفت.



۴- هتل بین المللی صدف و رستوران کوه نور

هتل صدف و رستوران کوه نور با توجه به وضعیت اقتصادی و فضای مطلوب موجود کماکان به روند فعالیت خود در زمینه گردشگری ادامه داده و با توجه به تغییراتی که در اداره رستورانها و ارائه غذاهای متنوع و مطلوب به منظور جلب رضایت مسافرین داده شده، از رشد قابل ملاحظه ای در زمینه سود آوری برای این مجموعه برخوردار بوده است. ۵۰ درصد درآمد این پروژه متعلق به شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش میباشد و سود ویژه سهم شرکت بساک در سال ۱۳۸۹ بالغ بر ۴/۴ میلیارد ریال در حسابهای شرکت ثبت گردیده است.



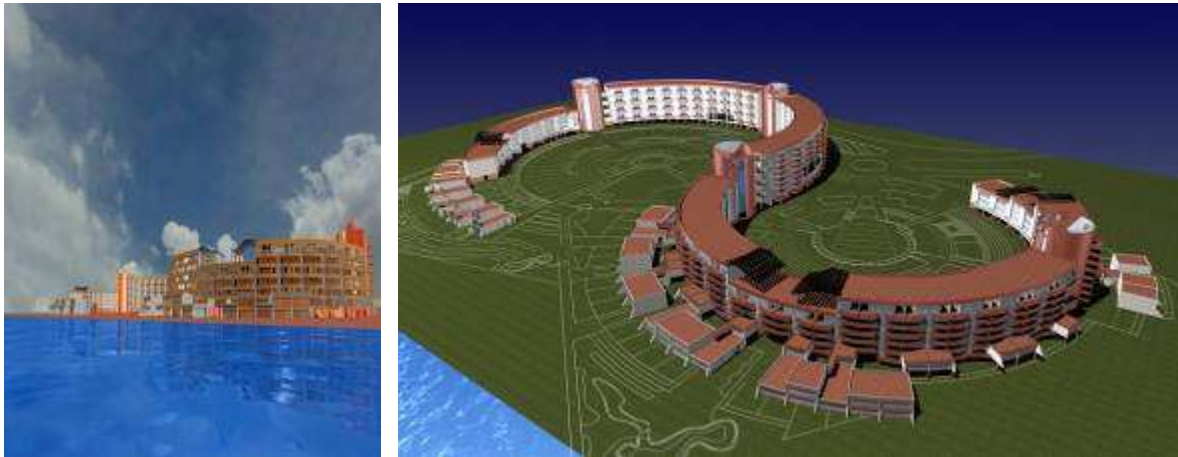
۵- ساختمان اداری سفین

این پروژه در زمینی به مساحت ۲۵۴۷۹ مترمربع و با زیربنای ۸۶۷۵ مترمربع در ۱۱ طبقه با کاربری اداری در سالهای قبل به اتمام رسیده است. در پایان سال ۱۳۸۹ تعداد ۶ واحد در اجاره شرکت‌های نفتی و یک واحد نیز بفروش رسیده است. انشاء الیه در سال ۱۳۹۰ نسبت به اجاره و یا فروش سایر واحدها اقدام خواهد شد.



۶- مجتمع مسکونی سیاحتی لوتوس «vip» (شامل سه پروژه)

- قطعه زمین ۱۰۰ هزار متری واقع در ساحل جنوب شرقی جزیره کیش در سالهای پیش خریداری و کاربری آن به مسکونی تغییر یافته و با مشارکت ۷۵ درصد صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز و ۲۵ درصد شرکت بساک سرمایه‌گذاری گردیده است. طراحی فاز یک این پروژه توسط مهندسین مشاور گنو انجام پذیرفته که با توجه به تمرکز و افزایش فعالیت در پروژه ساحلی کرانه کیش، اجرای این پروژه در اولویت بعدی قرار گرفته است. به منظور کاهش هزینه مصرف آب و حفظ فضای سبز و تامین آب مصرفی، از یک دستگاه آب شیرین کن استفاده میگردد.



- قطعه زمین ۴۰ هزار متری مجاور قطعه یادشده بالا با کاربری سیاحتی مربوط به پروژه هتل لوتوس بوده است. همانطور که در گزارش سالهای قبل نیز باستحضار رسید این پروژه بدلیل عدم همکاری لازم مسئولین وقت سازمان منطقه آزاد کیش معوق باقیمانده است. کلیه اقدامات لازم در جهت حفظ زمین تا ایجاد شرایط لازم ساخت و ساز انجام پذیرفته است.

- قطعه زمین NVC12a به مساحت ۲۱۲۳۴ مترمربع با کاربری سیاحتی در قسمت ساحل جنوب شرقی جزیره کیش و مجاور قطعه زمین ۱۰۰هزار متری لوتوس واقع شده و در سالهای قبل خریداری گردیده که با پیگیریهای مکرر در سال ۱۳۸۸ موفق به اخذ تغییر کاربری آن از سیاحتی به کاربری مسکونی گردیده و مساحت زمین با توجه به تغییرات انجام یافته در طرحهای عمرانی منطقه از ۲۱۲۳۴ متر مربع به ۲۴۱۲۵ متر مربع افزایش یافته است که با توجه به محدودیت زمانی در جهت انجام مصوبه و استفاده از نرخ توافقی، مبلغ نهایی پذیره تغییر کاربری در پایان سال ۱۳۸۸ از طریق وام کوتاه مدت تسویه گردیده و دوره ساخت نیز تمدید شده است. نقشه های اولیه توسط مهندسین مشاور طراحی و برنامه ساخت و ساز آن با توجه به اولویت بندی پروژه های در دست اجرا توسط هیئت مدیره مشخص خواهد شد.



ج - سرمایه گذاری در سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار (کوتاه مدت)

(ارقام به ریال)

نام شرکت	مبلغ سرمایه گذاری شده	فروش طی سال	موجودی یا قیمت تمام شده در ۸۹/۱۲/۲۹	موجودی با قیمت روز در ۸۹/۱۲/۲۹	مازاد (کسری ارزش روز نسبت به بهای تمام شده)	سود سهام	سود (زیان) فروش سهام
سایپا	۲۳۳,۵۸۵,۰۸۱	۲۳۷,۴۴۸,۴۶۰	-	-	-	-	۳,۸۶۳,۳۷۹
لوله ماشین سازی ایران	۷,۸۷۴,۳۰۶,۰۰۷	۲۲,۵۱۴,۷۲۷	۷,۸۵۴,۵۱۵,۳۴۱	۱۰,۱۵۹,۶۴۹,۹۸۲	۲,۳۰۵,۱۳۴,۶۴۱	۱,۳۲۹,۸۰۱,۸۵۰	۲,۷۲۴,۰۶۱
رایان سایپا	۲,۳۰۹,۹۶۷,۲۹۸	۲,۴۷۲,۴۰۶,۳۵۲	-	-	-	-	۱۶۲,۴۳۹,۰۵۴
جمع	۱۰,۴۱۷,۸۵۸,۳۸۶	۲,۷۳۲,۳۶۹,۵۳۹	۷,۸۵۴,۵۱۵,۳۴۱	۱۰,۱۵۹,۶۴۹,۹۸۲	۲,۳۰۵,۱۳۴,۶۴۱	۱,۳۲۹,۸۰۱,۸۵۰	۱۶۹,۰۲۶,۴۹۴

د - سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتهای (بلند مدت)

(ارقام به ریال)

ردیف	نام شرکت	تعداد سهام	مانده سرمایه گذاری در ۸۹/۱/۱	اضافات سرمایه گذاری سال ۸۹	موجودی در ۸۹/۱۲/۲۹	ملاحظات
۱	کیش بتن جنوب	۱۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۸,۷۷۲,۵۰۰,۰۰۰	۵۶,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۵,۰۲۲,۵۰۰,۰۰۰	
۲	گروه سرمایه گذاران کیش	۲۳۴۲	۱۶,۶۰۷,۵۰۰,۰۰۰	۶,۸۶۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۴۷۳,۵۰۰,۰۰۰	
۳	کشتیرانی آفتاب	۶	۶,۰۰۰,۰۰۰	-	۶,۰۰۰,۰۰۰	
۴	شهرک صنعتی آفتاب	۶	۶,۰۰۰,۰۰۰	-	۶,۰۰۰,۰۰۰	
۵	سیمان آفتاب	۱۴	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	-	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	
۶	آینده ساز کیش	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	-	۵,۰۰۰,۰۰۰	
۷	یونوبتون	۸۰,۰۰۰	۹,۳۶۵,۰۰۰,۰۰۰	-	۹,۳۶۵,۰۰۰,۰۰۰	
	جمع		۱۰۴,۷۷۶,۰۰۰,۰۰۰	۶۳,۱۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۷,۸۹۲,۰۰۰,۰۰۰	

ه- پیش بینی افق آینده:

با عنایت به شرایط مطلوب و بالقوه جزیره کیش و امکانات زیر بنایی ایجاد شده و در دست انجام از یک طرف و شروع به کار پروژه های بزرگ ساختمانی توسط سرمایه گذاران جدید در جزیره کیش و سرمایه گذاریهای کلان توسط بخش خصوصی در ۲ سال اخیر و ایجاد شعب دانشگاههای معتبر و استقرار شرکتهای نفتی از طرف دیگر، افق آینده سرمایه گذاری در جزیره کیش را میتوان مطلوب و مثبت ارزیابی کرد، اگر چه در سالهای اخیر بدلیل تغییرات بیش از اندازه مدیریت دولتی جزیره، رشد و توسعه کیش کمتر از امکانات بالقوه بوده است لیکن بنظر می رسد این رشد و شکوفایی به نوعی ذخیره میگردد و در شرایط مطلوب این خسارات کوتاه مدت جبران خواهد شد.

هیئت مدیره شرکت بساک همواره سعی نموده از امکانات مثبت ایجاد شده در تغییرات مدیریت دولتی حسن استفاده نموده و از کنار مسایل و مشکلات ناشی از اینگونه تغییرات گذر نماید.

و- برنامه سال ۱۳۹۰:

با توجه به اولویت بندی پروژه ها توسط هیئت مدیره شرکت که با در نظر گرفتن منابع مالی و محدودیتهای زمانی اجرای پروژه ها در جهت حفظ زمینهای خریداری شده در نظر گرفته شده است برنامه سال ۱۳۹۰ به شرح زیر باستحضار میرسد:

۱- ادامه عملیات اجرایی پروژه ساحلی کرانه (K4):

با توجه به اتمام سفت کاری یکی از بلوکهای ۱۴ طبقه و برنامه ریزی نازک کاری و پیش فروش آن در سال ۱۳۹۰ و همچنین محوطه سازی و عملیات سفت کاری سایر بلوکها امید است با جذب بودجه لازم از طرق مختلف در سال ۱۳۹۰ بتوان به پیشرفت مناسبی دست یافت.

۲ - بهره برداری از ساختمان های آماده بهره برداری خدماتی صدف و اداری نمایشگاهی سفین و سایر واحدهای مسکونی :

با عنایت به وضعیت اقتصادی موجود در جزیره کیش برنامه ریزی در جهت فروش ، اجاره و رهن واحدهای خدماتی، اداری و مسکونی انجام پذیرفته و در حال حاضر با توجه به کیفیت ساختمان ها امید است در سال ۱۳۹۰ قسمتی از بودجه هزینه های اجرایی از محل فروش و یا اجاره واحدهای موجود تامین گردد.

۳ - پروژه برج مسکونی مریم کیش:

عملیات طراحی فاز ۱ و محاسبات سازه انجام پذیرفته و مکاتبات و مذاکرات لازم در جهت اخذ تخفیف هزینه های صدور پروانه و پذیره خرید تراکم اضافه انجام پذیرفته و انشاء اله در صورت تامین منابع مالی، پروانه ساخت اخذ و براساس محدودیتهای موجود حداقل ساخت فونداسیون و سقف اول انجام پذیرد تا پروژه مشمول جرایم اضافی از بابت دوره ساخت نباشد.

۴- مجتمع مسکونی ساحلی NVC12a:

با عنایت به گزارشات سالهای قبل و انجام تغییر کاربری این پروژه از سیاحتی به مسکونی و در نتیجه ایجاد ارزش افزوده بیشتر، بازپرداخت مبلغ ۸۰ میلیارد ریال از بابت تغییر کاربری و بهای حدود ۲ هزار مترمربع زمین اضافه شده در سال ۱۳۸۹ انجام پذیرفته است و چگونگی طراحی و ساخت آن با توجه به شرایط منطقه و بودجه بندی لازم در دستور کار هیئت مدیره میباشد.

۵- خرید و فروش سهام سایر شرکتها:

براساس روال گذشته و در جهت تعدیل منابع مالی و استفاده از وجوه نقد احتمالی در کوتاه مدت، خرید و فروش سهام کماکان از طریق صندوق آینده ساز انجام خواهد پذیرفت.

ز - ترازنامه و سود و زیان سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۱۲/۲۹:

ترازنامه و صورت سود و زیان مالی منتهی به ۱۳۸۹/۱۲/۲۹ شرکت و ضمائم آن به پیوست این گزارش تقدیم میگردد .

سود انباشته در پایان سال ۱۳۸۹ بالغ بر حدود ۵۴/۵ میلیارد ریال میباشد که ۵٪ درصد آن به مبلغ حدود ۲/۶ میلیارد ریال به عنوان اندوخته قانونی در نظر گرفته شده و پیشنهاد میگردد مبلغ ۵۰/۴۰۰ میلیارد ریال (هر سهم ۹۰ ریال) سود بین سهامداران تقسیم و مابقی به حساب سود انباشته انتقال یابد.

در خاتمه، هیئت مدیره از کلیه کارکنان شرکت بساک که علیرغم محدود بودن تعداد و گستردگی فعالیت با همکاری و تشریک مساعی خالصانه و صادقانه خود نقش موثری در دستیابی شرکت به اهداف و موفقیت‌های حاصله داشته اند و همچنین همدلی و مشارکت آن دسته از همکاران محترم در صندوق آینده ساز که شرکت را در جهت نیل به اهداف خود یاری نموده‌اند صمیمانه تشکر و قدردانی می‌نماید.

هیئت مدیره:

داود مسگریان حقیقی

یحیی ثقه الاسلامی

نصراله محمدحسین فلاح

عبدالحسین ملک پور

رضا عطایی