

گزارش بررسی وضعیت بنیادی شرکت توسعه خدمات دریایی و بندری سینا



واحد مشاوره سرمایه گذاری کارگزاری خبرگان سهام

زمستان ۱۴۰۲

شرکت کارگزاری خبرگان سهام

آشنایی با شرکت

شرکت توسعه خدمات دریایی و بندری سینا در سال 1367 شروع به فعالیت نمود و سال 1392 در فرابورس ایران پذیرفته شد. فعالیت های شرکت شامل خدمات تخلیه ، بارگیری ، انبارداری ، ارائه خدمات دریایی و بندری ، ترخیص کالا و ... در بنادر شمالی و جنوبی کشور می باشد . خدمات THC حدود 50 درصد از درآمد عملیاتی شرکت را تشکیل می دهد و سایر خدمات وابسته به آن شامل خدمات انبارداری و سایر خدمات کانتیری که حدود 15 درصد از درآمد شرکت را تشکیل می دهد و مابقی شامل خدمات تخلیه و بارگیری کالاها و مواد نفتی ، کالاهای عمومی و اجاره مخازن نفتی می باشد .

درآمدهای ناشی از عملیات THC و اجاره مخازن نفتی به صورت ارزی و مابقی درآمدها به صورت ریالی و طبق دستورالعمل سازمان بنادر و دریانوردی صورت می گیرد . نرخ تسعیر اقلام ارزی بر اساس نرخ های سامانه سنا می باشد . هزینه های شرکت عمدتاً به صورت ریالی می باشد و فقط آن بخش از اقلامی که نیاز به واردات دارد (قطعات و لوازم یدکی و سایر ملزومات جهت تعمیر و نگهداری تجهیزات) به صورت ارزی می باشد.

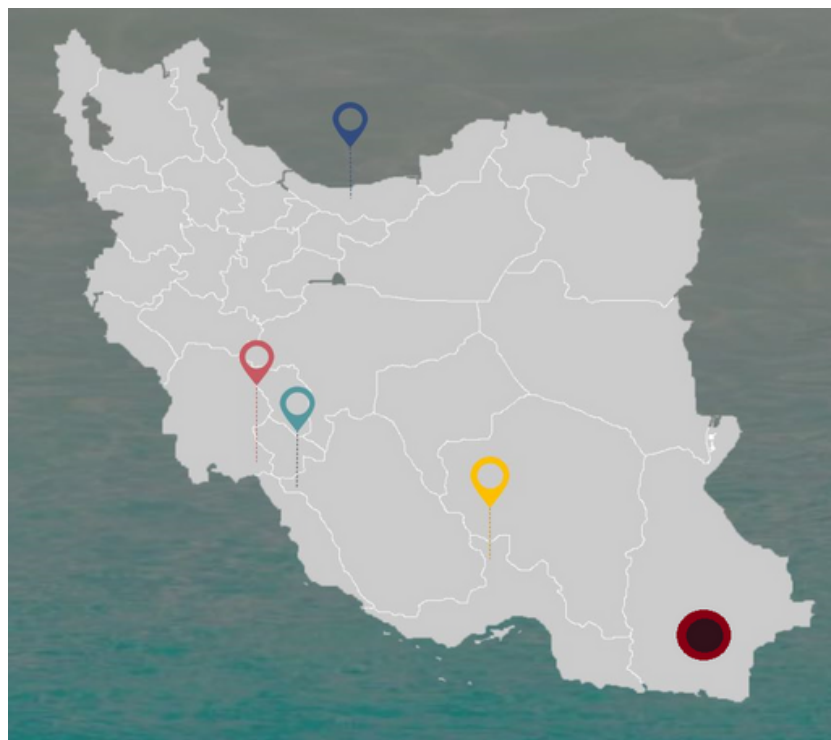
حوزه فعالیت :مازندران (بندر نوشهر)،هرمزگان (بندر شهید رجایی)،بندر بوشهر، بندر چابهار،خوزستان (بندر امام خمینی)

آشنایی با شرکت

ترکیب سهامدارن

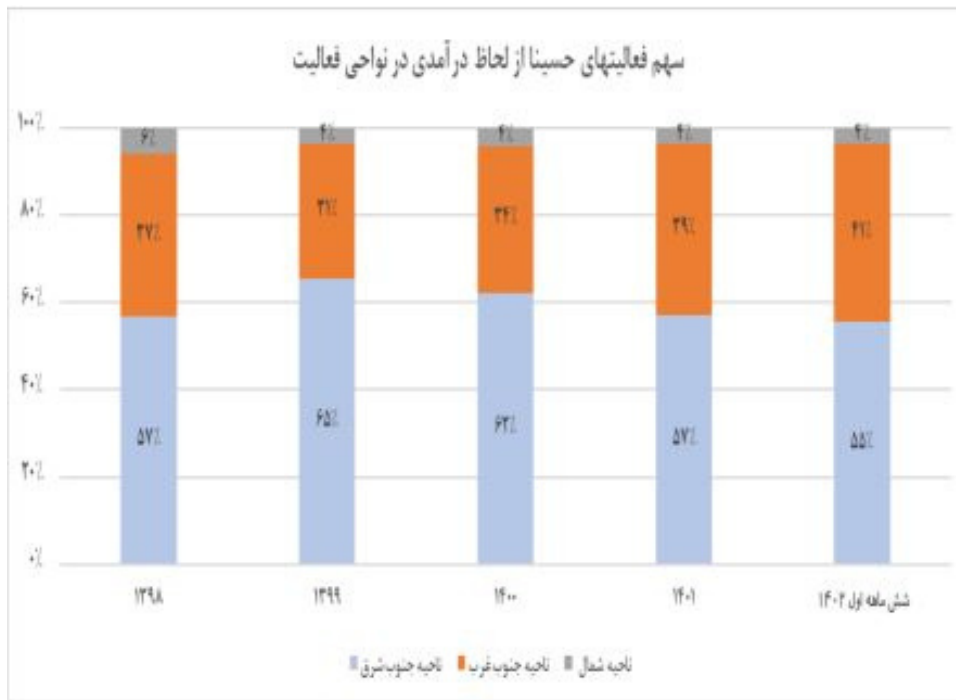
درصد		سهامدارن
۴۵.۹۸		شرکت سیاحتی و مراکز تفریحی پارسیان-سهامی خاص-
۲۰.۶۴		بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی
بهای تمام شده (تومان)	۱۰.۱۱	شرکت مدیریت سرمایه گذاری کوثر بهمن-سهامی خاص-
1243	۲.۶۵	صندوق سرمایه گذاری سهامی اهرمی کاریزما
1180	۱.۵۳	صندوق سرمایه گذاری مشترک پیشتاز
2370	۱.۱۳	صندوق سرمایه گذاری سهامی اهرمی موج فیروز
1198	۱.۰۹	صندوق سرمایه گذاری سهامی اهرمی توان مفید
1198	۱.۰۸	صندوق سرمایه گذاری هستی بخش آگاه

مناطق جغرافیایی فعالیت شرکت



وزن آیتم های درآمدی به تفکیک مناطق جغرافیایی و انواع خدمات

سهم درآمدی هرکدام از مناطق در درآمد



بخش های خدمات

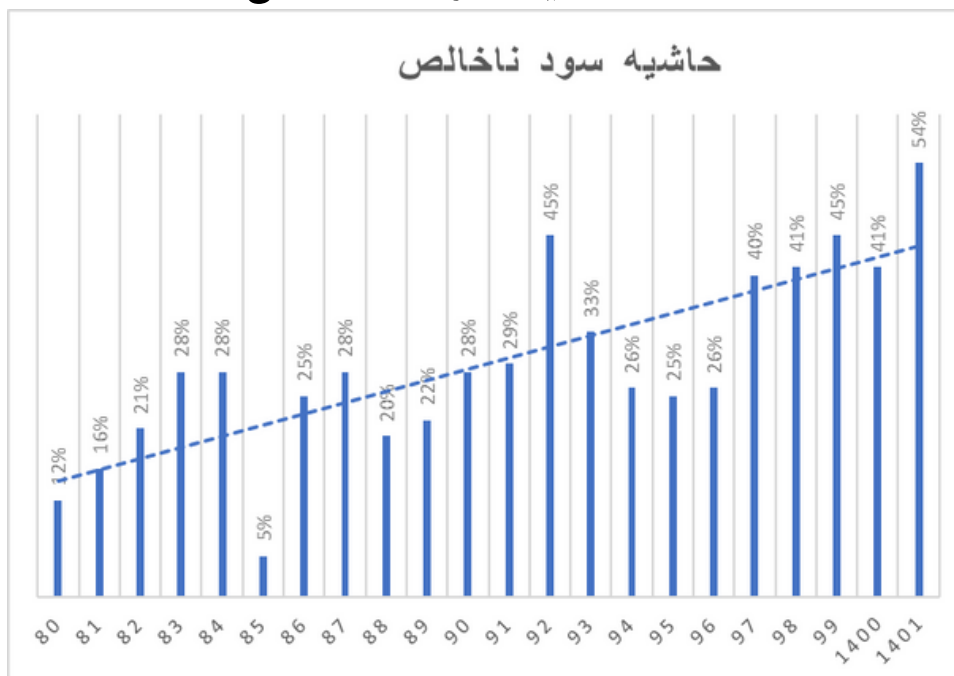
نوع سرویس	سال ۹۷	سال ۹۸	سال ۹۹	سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	شش ماهه ۱۴۰۲
تخلیه و بارگیری (THC)	۲,۶۳۰,۹۹۲	۲,۸۴۱,۳۴۹	۵,۲۷۴,۵۶۷	۵,۹۸۸,۳۴۴	۸,۱۳۹,۰۰۱	۸,۱۰۹,۵۹۵
انبارداری کانتینر	۶۷۳,۸۳۸	۶۲۶,۵۸۶	۷۶۸,۰۱۸	۸۵۲,۵۵۴	۱,۵۳۲,۸۴۰	۱,۱۰۱,۱۳۵
سایر خدمات کانتینر	۵۹۶,۱۵۶	۷۶۱,۶۱۶	۷۶۰,۱۶۸	۱,۲۹۰,۴۳۹	۱,۸۵۷,۹۵۴	۱,۰۹۲,۵۷۹
انبارداری کالاهای عمومی	۲۲۶,۸۲۹	۵۲۱,۱۴۱	۵۰۹,۱۹۵	۵۵۳,۰۷۳	۸۰۱,۸۸۷	۲۹۱,۰۵۷
خدمات کالاهای عمومی	۹۱,۰۲۲	۲۱۴,۵۵۷	۳۷۷,۵۵۸	۴۲۲,۹۵۳	۳۹۷,۸۰۳	۹۰,۰۷۳
تخلیه و بارگیری مواد نفتی	۲۳۵,۴۷۶	۴۴۷,۸۳۷	۳۸۲,۸۰۱	۹۷۲,۹۶۵	۱,۱۳۰,۰۷۰	۱,۹۶۳,۴۷۰
مخازن نفتی	۴۲۲,۳۸۰	۳۴۱,۹۷۹	۵۱۶,۱۰۸	۸۰۲,۶۵۸	۲۴۵,۶۴۰	۳۹۳,۳۷
تخفیف	(۴,۸۵۵۲)	۳۷۸,۱۷۹	-۸۴,۴۵۴	۱۵,۰۹۱	۴۳۴۹	-
جمع درآمد	۴,۸۲۸,۱۴۱	۵,۲۷۶,۷۸۶	۸۵۰,۳۸۰	۱۰,۸۶۷,۸۹۵	۱۶,۳۱۱,۶۱۷	۱۵,۵۲۴,۰۰۲
نسبت (THC) به کل درآمد	۰.۵۴	۰.۵۳	۰.۶۲	۰.۵۵	۰.۵۰	۰.۵۲
نسبت انبارداری کانتینر به کل درآمد	۰.۱۴	۰.۱۲	۰.۰۹	۰.۰۸	۰.۰۹	۰.۰۷
خدمات کانتینر	۰.۱۲	۰.۱۴	۰.۰۹	۰.۱۲	۰.۱۱	۰.۰۷
مخازن نفتی	۰.۰۹	۰.۰۶	۰.۰۶	۰.۰۷	۰.۱۵	۰.۰۱

آشنایی با شرکت

درآمدهای عملیاتی در چند سال گذشته



حاشیه سود ناخالص

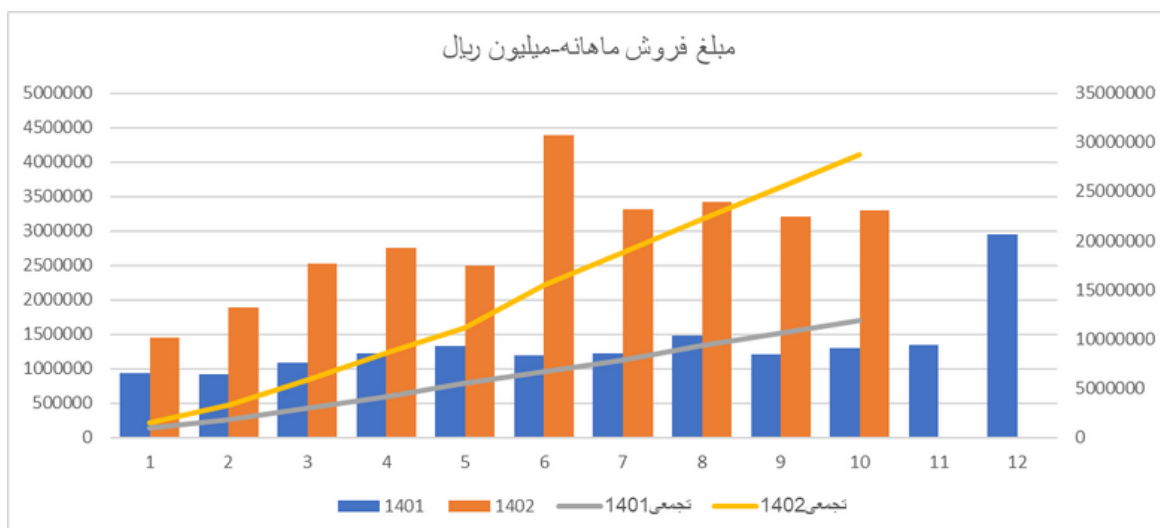


بیشترین سهم درآمدی حسینا در بندرشهید رجائی و مربوط به خدمات تخلیه و بارگیری کانتینری (THC) می باشد که به دلیل دلاری بودن درآمد و ریالی بودن هزینه ها از حاشیه سود مناسبی برخوردار می باشد.. عمده فعالیت کانتینری شرکت در بنادر جنوب شرقی - که شامل بندر شهید رجایی و بندر چابهار است- می باشد.

بیشترین سهم در بین بهای تمام شده درحوزه بنادر به هزینه های نیروی انسانی برمی گردد که دستمزد مستقیم در بهای تمام شده حسینا سهم 52 درصدی در سال 1401 داشته است.

فروش ادوار اخير

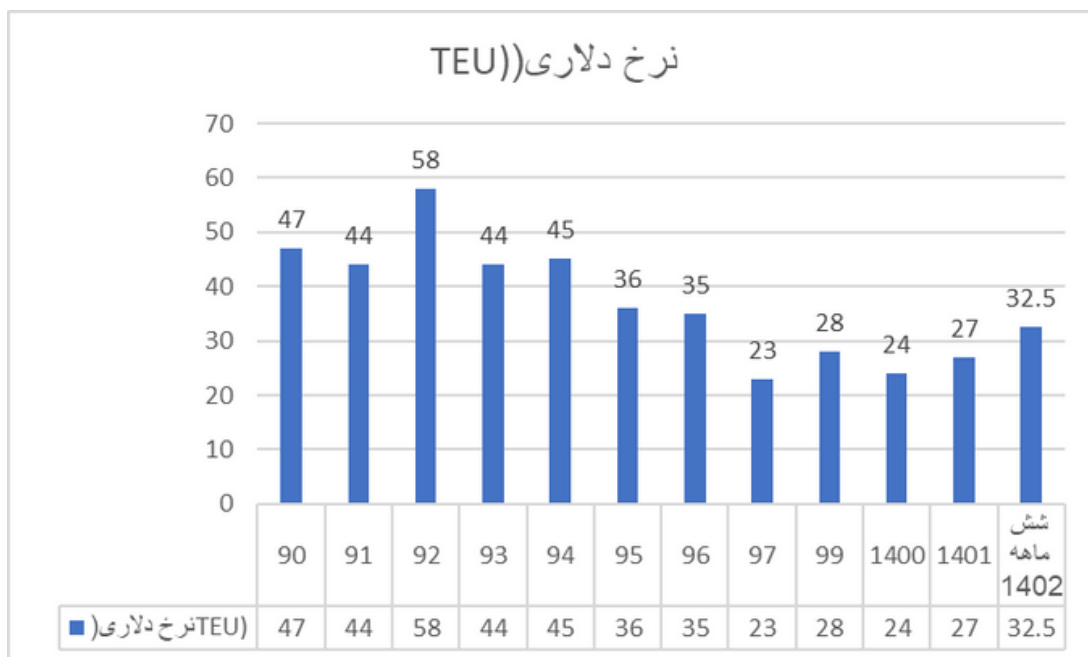
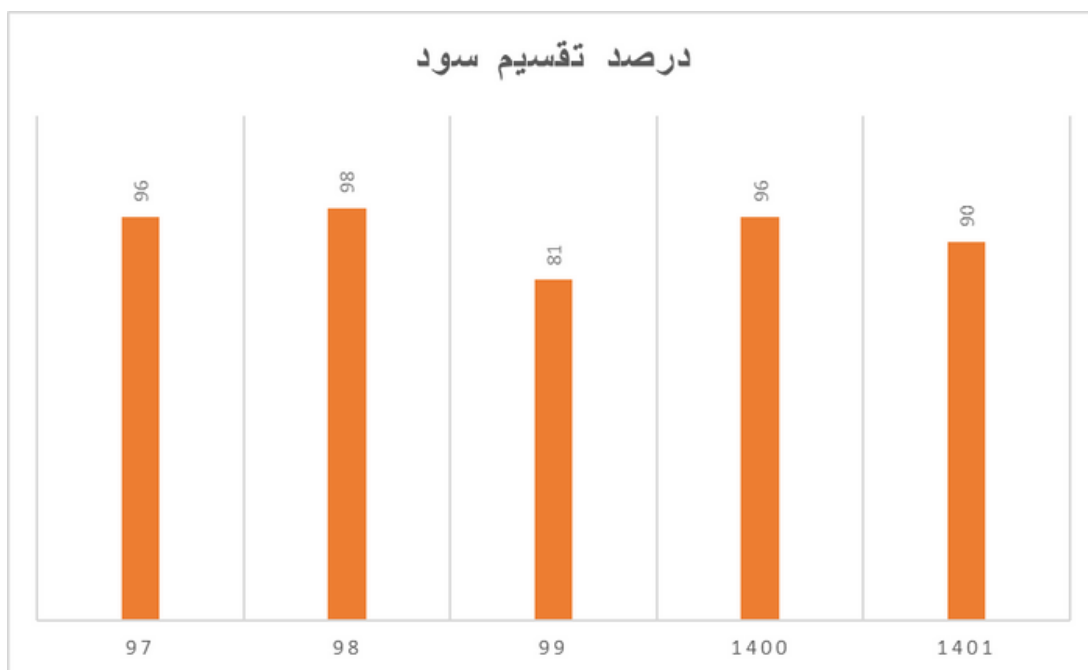
فروش ماهانه در دوسال اخير



بیشترین سهم درآمدی حسینا در بندر شهید رجائی و مربوط به خدمات تخلیه و بارگیری کانتینری (THC) می باشد که به دلیل دلاری بودن درآمد و ریالی بودن هزینه ها از حاشیه سود مناسبی برخوردار می باشد. عمده فعالیت کانتینری شرکت در بنادر جنوب شرقی - که شامل بندر شهید رجایی و بندر چابهار است - می باشد.

بیشترین سهم در بین بهای تمام شده در حوزه بنادر به هزینه های نیروی انسانی برمی گردد که دستمزد مستقیم در بهای تمام شده حسینا سهم 52 درصدی در سال 1401 داشته است.

درصد تقسیم سود و نرخ عملیات تخلیه و بارگیری کانتینری



برآورد صورت سود و زیان به همراه مفروضات

دوره مالی	ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۱۲	ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲	ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۱۲	ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲	ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲	دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹	دوازده ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲	دوازده ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲
درآمد ارائه خدمات	۴۸۲۸,۱۴۱	۵,۳۷۶,۷۸۶	۸,۵۰۳,۸۷۰	۱۰,۸۶۷,۸۹۵	۱۶,۳۱۱,۶۱۷	۲۵,۲۱۲,۷۰۸	۳۵,۰۸۲,۹۵۷	۴۰,۱۵۱,۳۰۹
هزینه ارائه خدمات	-۲,۸۸۶,۵۰۷	-۳,۱۶۰,۴۲۱	-۴,۶۵۰,۳۵۲	-۶,۵۷۰,۵۱۲	-۹,۵۶۹,۰۳۰	-۱۱,۶۵۸,۳۷۲	-۱۶,۲۲۲,۳۸۱	-۲۱,۰۸۹,۰۹۶
سود (زیان) ناخالص	۱,۹۴۱,۶۳۴	۲,۲۱۶,۳۶۵	۳,۸۵۳,۵۱۸	۴,۲۹۷,۳۸۳	۶,۷۴۲,۵۸۷	۱۳,۵۵۴,۳۳۶	۱۸,۸۶۰,۵۷۶	۱۹,۰۶۲,۲۱۳
هزینه های عمومی، اداری و تشکیلاتی	-۱۹۷,۶۸۸	-۲۱۸,۷۶۹	-۳۴۹,۹۳۸	-۵۰۱,۵۴۹	-۸۹۷,۵۳۹	-۹۰۵,۸۷۸	-۱,۳۰۷,۸۳۷	-۱,۵۰۹,۷۹۷
سود (زیان) عملیاتی	۱,۷۴۳,۹۴۶	۱,۹۹۷,۵۹۶	۳,۵۰۳,۵۸۰	۳,۷۹۵,۸۳۴	۵,۸۴۵,۰۴۸	۱۲,۶۴۸,۴۵۸	۱۷,۵۵۲,۷۳۸	۱۷,۵۵۲,۴۱۷
هزینه های مالی	۴۵,۳۸۶	-۵۹,۳۰۲	-۳۱,۶۶۵	-۱۱۸۲۸	-	-	-	-
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	-۱۲۸,۳۳۲	۱۳۰,۴۷۷	۴۴۷,۲۳۷	۹۱,۴۰۹	۲۳۰,۵۳۱	۴۴,۳۶۸	-۴۴,۳۶۸	-
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۱,۵۷۰,۳۲۸	۲,۰۶۸,۷۷۱	۳,۹۹۹,۴۵۲	۳,۸۷۵,۴۰۵	۶,۰۷۵,۵۷۹	۱۲,۶۲۴,۱۹۰	۱۷,۶۷۷,۰۰۶	۱۷,۵۵۲,۴۱۷
مالیات	-	-	-	-	-	-۲,۳۹۸,۰۸۹	-۳,۸۳۷,۵۴۱	-۳,۶۸۶,۰۰۸
سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم	۱,۰۷۳,۴۹۸	۱,۵۳۲,۵۸۷	۳,۳۱۸,۱۵۱	۳,۷۶۳,۰۱۱	۴,۷۵۶,۶۱۸	۱۰,۲۲۶,۱۰۱	۱۳,۸۳۹,۴۶۶	۱۳,۸۶۶,۴۰۹
سود (زیان) خالص	۱,۰۷۳,۴۹۸	۱,۵۳۲,۵۸۷	۳,۳۱۸,۱۵۱	۳,۷۶۳,۰۱۱	۴,۷۵۶,۶۱۸	۱۰,۲۲۶,۱۰۱	۱۳,۸۳۹,۴۶۶	۱۳,۸۶۶,۴۰۹
سود هر سهم پس از کسر مالیات	۲,۱۴۷	۳,۰۶۵	۶,۶۳۶	۱,۱۰۷	۱,۹۰۶	۴,۰۹۸	۵,۵۴۷	۵,۵۵۷
سرمایه	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۲,۴۹۵,۱۱۸	۲,۴۹۵,۱۱۸	۲,۴۹۵,۱۱۸	۲,۴۹۵,۱۱۸	۲,۴۹۵,۱۱۸
سود هر سهم بر اساس آخرین سرمایه	۴۳۰	۶۱۴	۱,۳۳۰	۱,۱۰۷	۱,۹۰۶	۴,۰۹۸	۵,۵۴۷	۵,۵۵۷
Gross profit margin	۴۰	۴۱	۴۵	۴۰	۴۱	۵۴	۵۴	۴۷

۳۱	میانگین نرخ عملیات کانتینری (دلار)
۱۲۴۵۳۸۸	حجم عملیات کانتینری (TEU)
۵۲۰۰۰۰	نرخ دلار ۱۴۰۳
۳۰٪	نرخ تورم

دلار						نرخ کانتینری
۵۵۰,۰۰۰	۵۲۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۵,۵۵۷	
۳,۶۸۸	۳,۰۹۷	۲,۷۰۳	۱,۷۱۷	۷۳۱	۲۵	
۴,۵۵۶	۳,۹۱۷	۳,۴۹۱	۲,۴۲۷	۱,۳۶۲	۲۷	
۵,۴۲۳	۴,۷۳۷	۴,۲۸۰	۳,۱۳۶	۱,۹۹۳	۲۹	
۶,۲۹۱	۵,۵۵۷	۵,۰۶۸	۳,۸۴۶	۲,۶۲۴	۳۱	
۷,۱۵۸	۶,۳۷۸	۵,۸۵۷	۴,۵۵۶	۳,۲۵۵	۳۳	
۸,۰۲۶	۷,۱۹۸	۶,۶۴۶	۵,۲۶۶	۳,۸۸۶	۳۵	
۸,۸۹۳	۸,۰۱۸	۷,۴۳۴	۵,۹۷۵	۴,۵۱۶	۳۷	

لیست زمین و ساختمان

شرح دارایی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربردی	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراز	تشریح وضعیت و تئیه	تشریح پرونده های حقوقی
زمین گاندی جنوبی - محل شرکت	۳۸۵.۴۳۴	-	۳۸۵.۴۳۴	اداری تجاری	سند مالکیت	تهران گاندی جنوبی نبش ششم پلاک ۳۸	۵۳۵	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
زمین گاندی دفتر مرکزی	۷.۱۰۲	-	۷.۱۰۲	اداری	سند مالکیت	تهران گاندی جنوبی پلاک ثبتی ۶۵۲۱ خیابان ۱۳ پلاک ۱۸	۳۰۴	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
زمین کانتینری بوشهر	۳۰.۲۴	-	۳۰.۲۴	صنعتی	سند مالکیت	بندر بوشهر منطقه ویژه اقتصادی	۲۵.۰۰۰	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
زمین منطقه ویژه اقتصادی بوشهر	۱.۵۰۰	-	۱.۵۰۰	صنعتی	سند مالکیت	بندر بوشهر منطقه ویژه اقتصادی پلاک ثبتی ۳۷۶۸/۱۲۵۸۲	۴.۲۰۰	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
زمین بندر امام خمینی (ره)	۱.۹۰۰	-	۱.۹۰۰	اداری مسکونی	سند مالکیت	بندر امام خمینی بلوار حافظ نبش خیابان حافظ ۶	۲۹۳	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
زمین بندر بوشهر	۳.۱۶۵	-	۳.۱۶۵	مسکونی	سند مالکیت	بندر بوشهر خیابان ورزشکار روبروی خانه معلوم	۲۶۴	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
زمین بندر عباس قطعه ۱۲	۱۶۷	-	۱۶۷	اداری مسکونی	سند مالکیت	بندر عباس کوی حسین آباد خیابان هتل هما کوی دلاوران سه	۲۷۰	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
زمین بندر بوشهر پلاک ثبتی ۱۶۷۹/۲	۱۳۲	-	۱۳۲	مسکونی	سند مالکیت	بندر بوشهر بلوار رازی کوچه طالقانی	۵۴۰	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
زمین غسلویه	۳۰۰	-	۳۰۰	مسکونی	سند مالکیت	استان بوشهر - نخل تقی بخش هشت کنگان	۲۸۹	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
زمین بندر عباس قطعه ۱۱	۲۷۰	-	۲۷۰	اداری مسکونی	سند مالکیت	بندر عباس کوی حسین آباد خیابان هتل هما کوی دلاوران سه	۲۷۰	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
سایر زمینها	۴۴.۲۰۰	-	۴۴.۲۰۰						
جمع زمین ها	۴۴۷.۱۹۴	-	۴۴۷.۱۹۴				۳۱.۹۶۴		

ساختمانها و محوطه های انبارداری	۴۵۱.۳۹۰	۱۷۱.۷۷۵	۲۷۹.۵۱۳	انبارداری	سند مالکیت	بندر عباس و بندر بوشهر و بندر امام خمینی	-	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
ساختمان گاندی خیابان ۱۳	۱۱.۶۹۴	۵.۵۷۳	۶.۱۲۱	اداری	سند مالکیت	تهران گاندی جنوبی خیابان ۱۳ پلاک ۱۸	۳۰۴	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
ساختمان گاندی نبش کوچه ششم	۵۰.۳۵	۲.۴۹۴	۲.۵۴۱	اداری	سند مالکیت	تهران گاندی جنوبی نبش ششم پلاک ۳۸	۲.۷۱۳	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
ساختمان آپارتمان بندر عباس	۲۸۲.۱۴۱	۷۵.۹۸۲	۲۰۶.۱۶۰	اداری مسکونی	سند مالکیت	بندر عباس کوی حسین آباد خیابان هتل هما کوی دلاوران سه	۶۵۳	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
ساختمان آپارتمان بندر امام خمینی (ره)	۶.۹۳۰	۱.۱۵۷	۵.۷۷۳	اداری	سند مالکیت	بندر امام خمینی بلوار حافظ نبش خیابان حافظ ۶	۲۵۵	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
ساختمان آپارتمان بندر امام خمینی (ره)	۴.۰۰۰	۳۵۹	۳.۶۴۱	اداری مسکونی	سند مالکیت	بندر عباس کوی حسین آباد خیابان هتل هما کوی دلاوران سه	۱۴۰	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
ساختمان آپارتمان بندر عباس	۲.۳۵۰	۱۸۸	۲.۱۶۲	اداری مسکونی	سند مالکیت	بندر عباس کوی حسین آباد خیابان هتل هما کوی دلاوران سه	۱۵۲	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
ساختمان آپارتمان بندر عباس	۲.۳۵۰	۱۸۰	۲.۰۷۰	اداری مسکونی	سند مالکیت	بندر عباس کوی حسین آباد خیابان هتل هما کوی دلاوران سه	۱۵۲	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
ساختمان آپارتمان بندر عباس	۲.۴۵۰	۱۹۶	۲.۲۵۴	اداری مسکونی	سند مالکیت	بندر عباس کوی حسین آباد خیابان هتل هما کوی دلاوران سه	۱۴۰	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
ساختمان واقع در بوشهر	۲.۳۵۰	۱۸۸	۲.۱۶۲	مسکونی	سند مالکیت	بندر بوشهر بلوار رازی کوچه طالقانی		در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
ساختمان واقع در غسلویه	۹۴۷	۶۳	۸۸۴	مسکونی	سند مالکیت ۳ دانگ	استان بوشهر - نخل تقی بخش هشت کنگان	۲۸۹	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
ساختمان آپارتمان بوشهر	۶۶۳.۴۶۴	۳۹.۵۳۹	۶۲۳.۹۲۵	مسکونی	سند مالکیت	بندر بوشهر خیابان امام رضا کوی زیدی	۱۶۳	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
سایر ساختمان ها	۲.۸۲۰	۱۰۹۴	۱.۷۲۵	اداری مسکونی			۲۰۰	در وثیقه نمیباشد	مورد ندارد
جمع ساختمان	۱.۴۳۷.۷۲۱	۲۹۸.۷۸۸	۱.۱۳۸.۹۳۱						
جمع کل	۱.۸۸۴.۹۱۵	۲۹۸.۷۸۸	۱.۵۸۶.۱۲۵						

ملاحظات و ریسک ها

۱- **قانون سوخت کم سولفور- سازمان بین المللی دریانوردی** (سازمان بین المللی دریایی به منظور کاهش اکسید سولفور منتشر شده از شناورها و کمک به بهبود وضعیت محیط زیست در سراسر دنیا و به ویژه برای ساکنین مستقر در بنادر و مناطق ساحلی، مقرر کرده ماکزیمم سولفور موجود در سوخت کلیه شناورها در سراسر دنیا، 0.5% باشد که این قانون از 1 ژانویه ۲۰۲۰ اجرایی شده است با اجرایی شدن این قانون به عنوان یک رویداد از میزان جذابیت نفت کوره پرسولفور به میزان قابل توجهی کاسته شده است. بنابراین، یکی از محصولات اصلی صادراتی پالایشگاههای ایران، به تدریج با کاهش روزافزون ارزش مواجه خواهد شد ولو این که از زمان اجرای قانون، بالفاصله بدون مشتری نماند)

۲- **جنگ اوکراین-** (به نظر با شروع جنگ اوکراین حجم فعالیت های بندری در ایران به دلیل افزایش بیشتر کشور روسیه از این بنادر افزایش یافته باشد. که پایان جنگ می توان انتظار کاهش حجم استفاده روسیه از بنادر ما می رود).

۳- **حاشیه سود ناخالص** (میزان حاشیه سود ناخالص در بیشترین میزان نسبت به ادوار گذشته است. که دلیل اصلی آن تاثیر اهرمی دلار بر درآمد ها و هزینه های عمدتا ریالی می باشد و که انتظار نزدیک شدن حاشیه سود ناخالص به میانگین 5 ساله خود در سال های آینده می رود)