

ارزیابی طرح توجیهی تأمین سرمایه در گردش ساخت مرکز خدمات چند منظوره

شرکت مهندسی سرزمین ملک سامان یزد

خلاصه ارزیابی

طرح "تأمین سرمایه در گردش ساخت مرکز خدمات چند منظوره" تعریف شده توسط شرکت مهندسی سرزمین ملک سامان یزد از هشت منظر زیر مورد ارزیابی قرار گرفته که خلاصه نتایج به شرح زیر می‌باشد:

الف) احراز مدارک: کد بورسی شرکت، گواهی اعتبارسنجی شرکت، مدیرعامل و اعضای هیات مدیره و همچنین گواهی عدم سوء پیشینه مدیرعامل و اعضای هیات مدیره دریافت و اصالت سنجی شده است.

ب) گواهی‌ها: گواهی عدم سوء پیشینه مدیرعامل و اعضای هیات مدیره دریافت شده است. مطابق گواهی اعتبارسنجی دریافت شده از شرکت، مدیرعامل و رئیس هیات مدیره فاقد چک برگشتی هستند. گواهی امضا مدیر عامل نیز دریافت شده است.

ج) وضعیت مالی شرکت: مقایسه نسبت‌ها و مقیاس‌های مالی گذشته یک شرکت برای چند دوره بهترین معیار تحلیل مالی است. بر این اساس وضعیت مالی شرکت در سه سال اخیر مورد بررسی قرار گرفته است. اظهار نظر حسابرس برای آخرین صورت مالی حسابرسی شده شرکت (سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱) بیان می‌کند که وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان های نقدی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو منصفانه می‌باشد.

د) بررسی میدانی: صلاحیت اجرایی متقاضی با توجه به سابقه فعالیت شرکت قابل قبول ارزیابی می‌شود.

ه) ضمانت پرداخت: اصل سرمایه سرمایه‌گذاران با ارائه ضمانت‌نامه از سوی بانک تجارت با شناسه سپام ۲۰۷۲۰۰۲۶۸۳۹۳۶۸۹۶ صادر شده و تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۴ معتبر می‌باشد و با درخواست شرکت سامانه تأمین هوشمند نوآفرینان ایرانیان تا زمان مورد درخواست این شرکت قابل تمدید است.

و) وضعیت طرح: طرح از منظر اقتصادی هم برای مشارکت‌کنندگان و هم برای مجری توجیه‌پذیر می‌باشد.

ز) سابقه تأمین مالی شرکت: با توجه به بررسی های به عمل آمده این شرکت دارای سابقه تأمین مالی از سکوهای تأمین مالی جمعی دارای مجوز نبوده است.

خ) شیوه پرداخت سرمایه: کل سرمایه مورد درخواست متقاضی ۶۰،۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد. پرداخت به صورت چند مرحله‌ای بعد از تأمین ۱۰،۰۰۰ میلیون ریال سرمایه جمع‌آوری شده است. به استثنای مرحله آخر که باقی مانده مبالغ جمع‌آوری شده را پوشش می‌دهد.

گزارش تفصیلی ارزیابی طرح

الف) احراز مدارک

- شرکت دارای کد بورسی و سجامی می‌باشد.
- گزارش اعتبارسنجی بانکی شرکت، اعضای هیات مدیره و مدیرعامل، مستقیماً از سامانه ارزش آفرین اعتماد به عنوان عامل شرکت مشاوره رتبه‌بندی ایران دریافت شده است.
- نسخه الکترونیکی گواهی عدم سوء پیشینه مدیرعامل و اعضای هیات مدیره با امضای دیجیتال سرپرست واحد سجل قضایی دادسرای عمومی و انقلاب شهرستان یزد دریافت شده است.
- گواهی امضاء صاحبین امضاء مجاز دریافت و اصالت سنجی شده است.

ب) گواهی‌ها

گزارش اعتبارسنجی بانکی شرکت به تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۱ و برای اعضای هیئت مدیره به تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۱ از سامانه اعتبارسنجی ارزش آفرین اعتماد اخذ شده است.

مطابق گزارش اعتبارسنجی رئیس هیئت مدیره (آقای سعید فصیحی) پایبندی شخص به وام و تعهدات خود بالا است و شخص حقیقی دارای دیرکرد در وام‌های فعال خود نیست. دارای چک برگشتی رفع سوء اثر نشده نیز نمی‌باشد.

گزارش اعتبارسنجی نایب رئیس هیئت مدیره (آقای داود احمدی قوام آباد) نشان می‌دهد پایبندی شخص به وام‌ها و تعهدات خود بالا است و شخص حقیقی دارای دیرکرد در وام‌های فعال خود نیست. شخص حقیقی دارای چک برگشتی رفع سوء اثر نشده در طول ۶ ماه گذشته بوده است.

گزارش اعتبارسنجی مدیر عامل و عضو اصلی هیئت مدیره (آقای علیرضا مظفری کوهبنانی) نشان‌دهنده پایبندی بالای شخص به وام و تعهدات خود است و دارای دیرکرده در وام‌های فعال خود نیست. همچنین دارای چک برگشتی رفع سوء اثر نشده نیز نمی‌باشد.

گزارش اعتبارسنجی عضو هیئت مدیره (آقای سید معین صفوی) نشان می‌دهد پایبندی شخص به وام‌ها و تعهدات خود بالا است و شخص حقیقی دارای دیرکرد در وام‌های فعال خود نیست. شخص حقیقی چک برگشتی رفع سوء اثر نشده ندارد.

گزارش اعتبارسنجی عضو هیئت مدیره (آقای سید احمد میرسخویدی) نشان می‌دهد پایبندی شخص به وام‌ها و تعهدات خود بالا است و شخص حقیقی دارای دیرکرد در وام‌های فعال خود نیست. شخص حقیقی دارای چک برگشتی رفع سوء اثر نشده در طول ۶ ماه گذشته بوده است.

براساس گزارش اعتبارسنجی شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۱ پایبندی شرکت مهندسی سرزمین ملک سامان یزد در پرداخت وام و تعهدات خود بالاست و دارای دیرکرد در وام‌های فعال خود نیست. شرکت دارای چک برگشتی رفع سوء اثر نشده، نمی‌باشد.

ج) وضعیت مالی شرکت

اقدام مهم مالی

اقدام مهم مالی شرکت در چهار سال اخیر به شرح ذیل می‌باشد (ارقام به میلیون ریال):

۱۳۹۹ (حسابرسی نشده)	۱۴۰۰ (حسابرسی شده)	۱۴۰۱ (حسابرسی شده)	(میلیون ریال)
۲۰۸,۷۶۶	۴۷۰,۵۷۷	۸۴۲,۷۹۲	جمع دارایی‌ها
۱۹۲,۹۸۵	۴۵۲,۱۸۵	۷۸۷,۴۱۶	جمع بدهی‌ها
-۲۴۸	۲,۱۶۲	۵,۲۱۷	سود (زیان) انباشته

۱۶,۰۰۰	۱۶,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	سرمایه
۱۵,۷۸۱	۱۸,۳۹۲	۵۵,۳۷۷	جمع حقوق مالکانه
۶۹,۶۰۴	۲۵۴,۶۱۸	۳۵۲,۲۶۵	درآمدهای عملیاتی
۱,۴۵۱	۴,۱۲۵	۵,۷۸۷	سود (زیان) عملیاتی
۴۶۹	۲,۵۸۳	۳,۱۸۷	سود (زیان) خالص

ملاحظات صورت‌های مالی:

بررسی صورت‌های مالی حسابرسی شده سال‌های مالی ۱۴۰۱ و ۱۴۰۰ و ۱۳۹۹ نشان می‌دهد:

اظهاری نظر حسابرس: در صورت حسابرسی شده سال ۱۴۰۱ اظهار نظر مشروط از تمام جنبه‌های با اهمیت طبق استانداردهای حسابداری به نحو منصفانه نشان می‌دهد. مبانی اظهار نظر مشروط حسابرس بدین صورت است: جهت شناسایی درآمد پروژه‌ها از روش درصد پیشرفت کار استاندارد حسابداری شماره ۹ (حسابداری پیمان‌های بلند مدت) استفاده نشده. همچنین شرکت فاقد سیستم کنترل پروژه بوده و کلیه مواد و لوازم خریداری شده مستقیماً به حساب بهای تمام شده خدمات ارائه شده منظور گردیده و نسبت به شمارش مواد و لوازم پای کار در پایان سال اقدام نشده است. هر چند تعدیل حساب‌ها بابت موارد فوق ضروریست، لیکن بدلیل فقدان اطلاعات مورد نیاز از جمله مبانی برآوردهای اولیه (بودجه زمانی و پیش بینی های ریالی) به منظور انعقاد قرارداد و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در پایان سال تعیین دقیق آثار مالی ناشی از مراتب فوق بر صورت‌های مالی پیوست برای این موسسه امکان پذیر نمی‌باشد.

جهت شناسایی درآمد فعالیت‌های ساخت املاک استاندارد شماره ۲۹ فعالیت‌های ساخت املاک استفاده نشده است. هر چند اصلاح حساب‌ها از این بابت ضروریست. لیکن به دلیل عدم دسترسی به مستندات کافی تعیین تعدیلات مورد لزوم از این بابت در شرایط حاضر برای این موسسه امکان پذیر نمی‌باشد

شرکت صورت‌های مالی مجموعه را برای سال مالی مورد گزارش ارائه نکرده که با توجه به اهمیت اقلام صورت‌های مالی شرکت های سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی اشکذر، سامان عمارت همای یزد و پردیس اداری بندار یزد (سهامی خاص) این امر بر خلاف استانداردهای حسابداری است. در تهیه و ارائه صورت‌های مالی و یادداشت‌های پیوست، استانداردهای ناظر بر ارائه و افشای اطلاعات و ارقام مندرج در آنها از جمله افشای صورتهای مالی بر مبنای فعالیت‌های پیمانکاری و افشای مناسب برخی اقلام با اهمیت صورتهای مالی (درآمدها و بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی هزینه های فروش اداری و عمومی سرمایه گذاری در املاک سرمایه گذاری های بلند مدت. دریافتی های تجاری، پرداختی های تسهیلات مالی سرمایه اطلاعات پیمانهای بلند مدت و درصد پیشرفت پروژه ها و افشای کامل فعالیت‌های تامین مالی در صوت جریانهای نقدی) رعایت نگردیده است. نسبت به شناسایی کامل هزینه مالی سال جاری و سال مالی قبل در حساب‌ها اقدام نشده است. هر چند احتساب ذخیره از این بابت در حساب‌ها ضروریست، لیکن بدلیل فقدان اطلاعات کافی، تعیین دقیق آثار مالی ناشی از مراتب فوق بر صورت‌های مالی پیوست برای این موسسه امکان پذیر نمی‌باشد.

ماده ۱۴۱: شرکت مشمول ماده ۱۴۱ نمی‌باشد.

سود (زیان) انباشته: شرکت دارای سود انباشته ۵,۲۱۷ میلیون ریال بر اساس صورت حسابرسی شده سال ۱۴۰۱ می‌باشد.

سرمایه شرکت: بر اساس صورت حسابرسی شده سال ۱۴۰۱ سرمایه شرکت ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد.

نسبت‌های مالی: برخی از نسبت‌های مالی شرکت که از صورت‌های مالی سه سال ۱۳۹۹ تا ۱۴۰۱ استخراج شده در جدول زیر آورده شده است:

نوع نسبت	نسبت مالی	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹
نسبت‌های اهرمی	بدهی‌ها به دارائی‌ها	۹۳.۴۳٪	۹۶.۰۹٪	۹۲.۴۴٪

۷.۵۶٪	۳.۹۱٪	۶.۵۷٪	حقوق صاحبان سهام به دارائی‌ها	نسبت‌های نقدینگی
۰.۰۰٪	۰.۰۰٪	۰.۰۰٪	تسهیلات بلند مدت به دارائی‌ها	
۱۲.۰۱٪	۴.۴۸٪	۶.۶۴٪	تسهیلات کوتاه مدت و بلند مدت به دارایی‌ها	
۱۳.۰۰٪	۴.۶۶٪	۷.۱۱٪	تسهیلات کوتاه مدت و بلند مدت به بدهی‌ها	
۵۲.۶۳٪	۳۵۶.۸۷٪	۱۹۰.۲۷٪	سود خالص به هزینه مالی	نسبت‌های فعالیت
۸۲.۳۱٪	۸۶.۰۱٪	۸۵.۷۵٪	دارائی‌های جاری به بدهی‌های جاری	
۳۹.۸۰٪	۴۳.۵۱٪	۵۲.۸۶٪	(موجودی نقد+ حساب‌های دریافتنی) به بدهی‌های جاری	
۸۱.۹۵٪	۸۵.۸۳٪	۸۵.۵۹٪	دارائی‌های جاری به بدهی‌ها	
۹۲.۰۴٪	۹۵.۸۹٪	۹۳.۲۶٪	بدهی‌های جاری به دارائی‌ها	
۷.۳۹٪	۹.۷۴٪	۳.۳۴٪	موجودی نقد به دارائی‌ها	
۲۲۷.۲۳٪	۱۵۲.۴۲٪	۱۹۱.۳۲٪	دارائی‌های جاری به فروش	
۸.۰۳٪	۱۰.۱۶٪	۳.۵۸٪	موجودی نقد به بدهی‌های جاری	
۸۷.۷۲٪	۵۹.۱۰٪	۱۰۹.۹۵٪	حساب‌های دریافتنی به فروش	
۳۱.۶۴٪	۳۳.۲۸٪	۴۹.۱۹٪	حساب‌های دریافتنی (جاری) به بدهی‌ها	
۱۰۹.۸۹٪	۹۴.۲۲٪	۱۴۵.۳۳٪	حساب‌های پرداختنی به فروش	نسبت‌های سوددهی
۳۳.۳۴٪	۵۴.۱۱٪	۴۱.۸۰٪	فروش به دارائی‌ها	
۵۶۰۱.۷۶٪	۸۱۷۴.۷۶٪	۶۷۳۲.۵۸٪	فروش به دارائی ثابت	
۳۷.۷۸٪	۸۲.۹۴٪	۶۰.۹۰٪	سود خالص به دارائی ثابت	نسبت‌های سوددهی
۱۰.۳۱٪	۲.۴۳٪	۱.۷۴٪	حاشیه سود ناخالص	
۲.۰۸٪	۱.۶۲٪	۱.۶۴٪	حاشیه سود عملیاتی	
۰.۶۷٪	۱.۰۱٪	۰.۹۰٪	حاشیه سود خالص	
۰.۲۲٪	۰.۵۵٪	۰.۳۸٪	سود خالص به دارائی‌ها	
۲.۹۷٪	۱۴.۰۵٪	۵.۷۵٪	سود خالص به حقوق صاحبان سهام	

تحلیل ارقام مهم صورت مالی:

- درآمد عملیاتی شرکت از محل فروش پروژه‌های ساختمانی، پروژه‌های عمرانی، فروش آپارتمانی، فروش مواد و مصالح می‌باشد.
- بررسی صورت‌های مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که درآمد عملیاتی شرکت از محل فروش پروژه‌های ساختمانی، پروژه‌های عمرانی، فروش آپارتمان و فروش مواد و مصالح، برابر با ۳۵۲،۲۶۵ میلیون ریال بوده و با توجه به بهای تمام شده ۳۴۶،۱۳۸ میلیون ریال، حاشیه سود ناخالص برابر ۱.۷ درصد است.

- بررسی صورت‌های مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱ نشان می‌دهد درآمد عملیاتی سال ۱۴۰۰ شرکت از محل فروش پروژه‌های ساختمانی، پروژه‌های عمرانی، فروش آپارتمان و فروش مواد و مصالح، معادل ۲۵۴،۶۱۸ میلیون ریال بوده و با توجه به بهای تمام شده ۲۴۸،۴۴۲ میلیون ریال، حاشیه سود ناخالص برابر ۲.۴ درصد است.
- نسبت سود خالص به هزینه مالی در سه سال اخیر به طور میانگین ۱۹۹.۹۲ درصد بوده است.
- نسبت بدهی به دارایی شرکت در سال‌های اخیر ۹۳.۹۸ درصد بوده است که نشانگر استفاده بیشتر از منابع خارج از شرکت جهت تامین منابع مورد نیاز است.
- نسبت دارایی جاری به بدهی جاری در سه سال اخیر به طور میانگین ۸۴.۶۹ درصد است. که نشان دهنده توان شرکت در مواجهه با دیون کوتاه مدت به وسیله دارایی‌های جاری است.
- نسبت موجودی نقد به بدهی‌های جاری در سال‌های اخیر به طور میانگین ۷.۲۵ درصد است که ظرفیت موجودی نقد شرکت را در بازپرداخت بدهی کوتاه مدت نشان می‌دهد.

(د) بررسی میدانی

شرکت مهندسی سرزمین ملک سامان یزد در سال ۱۳۹۷ فعالیت خود را آغاز کرده است. موضوع فعالیت شرکت با استناد به آگهی تغییرات شماره ۲۱۷۶۱ شهرستان به مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۰ ارائه کلیه خدمات فنی و مهندسی مربوط به املاک و مستغلات اعم از خرید و فروش، کارشناسی، رهن و اجاره، تعمیرات، مشارکت ساخت، پیگیری مسائل ثبتی و خدمات تامین مسکن در تمامی بخش‌ها، انجام طراحی، محاسبه، نظارت فنی و اجرای کلیه پروژه‌های عمرانی اعم از فلزی و بتنی ابنیه سبک و سنگین ساخت راه و باند و برج مراقبت فرودگاه و جاده‌سازی، سدسازی، زیباسازی معابر شهری و تاسیسات مربوطه نقشه‌برداری و تسطیح اراضی گودبرداری تزریق سیمان شمع‌کوبی و شمع‌ریزی، سیول‌کشی، سیول‌بندی، راهداری و اجرای عملیات آسفالت و شن و ماسه، طراحی و اجرای پل و تونل، نهرکشی، زهکشی، جدول‌کشی و انجام کلیه عملیات آپارتمان‌سازی، محوطه‌سازی، سدهای خاکی و بتنی تاسیسات برقی و مکانیکی ساختمان‌ها و کارخانجات صنعتی و نیروگاه‌ها، تولید و انتقال نیرو ارائه خدمات فنی و پشتیبانی و مشاوره و طراحی و نگهداری فنی و نظارت فنی در امر پروژه‌های تاسیسات برقی و مکانیکی و الکتریکی طراحی و اجراء انواع دکل‌های ثابت و متحرک، طراحی و اجرای تزئینات و دکوراسیون داخلی و غرفه‌آرایی، تعمیر و نگهداری خطوط انتقال آب و فاضلاب نفت و گاز و پتروشیمی، مدیریت پروژه MC، مدیریت پیمان، مدیریت کیفیت و مدیریت استراژیک، مدیریت منابع انسانی امکان‌سنجی، ریسک مکان‌یابی و مدل‌سازی مشاوره، طراحی و نظارت فنی و اجرای عملیات ژئوتکنیک و اکتشاف و استخراج مواد معدنی پس از اخذ مجوزهای لازم، همچنین اجراء نقشه‌های توپوگرافی و زمین‌شناسی، بازسازی ابنیه و مرمت ساختمان‌های باستانی و قدیمی، نقشه‌برداری، جی‌آی‌اس، آر اس و ژئودزی، خرید و فروش، واردات و صادرات کلیه کالاهای مجاز بازرگانی اخذ وام و اعتبارات بانکی به صورت ارزی و ریالی از کلیه بانک‌های داخلی و خارجی شرکت در کلیه مناقصات پیمان‌ها و مزایده‌های دولتی و خصوصی اعم از داخلی و بین‌المللی، برگزاری سمینار و همایش و کنفرانس، می‌باشد. ضمناً انجام کلیه فعالیت‌ها پس از اخذ مجوزهای لازم می‌باشد. مطابق لیست بیمه کارکنان درآبان ماه سال ۱۴۰۲ این شرکت با ۳۰ نفر پرسنل در مجموع بخش‌های تولیدی و اداری فعال بوده است.

بررسی صورت‌های مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که درآمد عملیاتی شرکت از محل فروش پروژه‌های ساختمانی، پروژه‌های عمرانی، فروش آپارتمان و فروش مواد و مصالح، برابر با ۳۵۲،۲۶۵ میلیون ریال بوده و با توجه به بهای تمام شده ۳۴۶،۱۳۸ میلیون ریال، حاشیه سود ناخالص برابر ۱.۷ درصد است و مجموع دارایی‌های شرکت برابر با ۸۴۲،۷۹۲ میلیون ریال و مجموع بدهی‌ها برابر با ۷۸۷،۴۱۶ میلیون ریال است.

بررسی صورت‌های مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱ نشان می‌دهد درآمد عملیاتی سال ۱۴۰۰ شرکت از محل فروش پروژه‌های ساختمانی، پروژه‌های عمرانی، فروش آپارتمان و فروش مواد و مصالح، معادل ۲۵۴،۶۱۸ میلیون ریال بوده و با توجه به بهای تمام شده ۲۴۸،۴۴۲ میلیون ریال، حاشیه سود ناخالص برابر ۲.۴ درصد است. و مجموع دارایی‌های شرکت برابر با ۴۷۰،۵۷۷ میلیون ریال و مجموع بدهی‌ها برابر با ۴۵۲،۱۸۵ میلیون ریال است.

آمار معاملات فصل بهار سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که شرکت مهندسی سرزمین ملک سامان یزد در این فصل به میزان ۱۰۵،۵۹۷ میلیون ریال خرید و مبلغ ۹۱،۴۴۷ میلیون ریال فروش داشته است.

آمار معاملات فصل تابستان ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که شرکت مبلغ ۱۵۸،۵۴۲ میلیون ریال خرید فصلی و مبلغ ۲۴۶،۲۷۸ میلیون ریال نیز فروش فصلی داشته است.

(ه) ضمانت پرداخت

اصل سرمایه این طرح با ارائه ضمانت نامه تعهد پرداخت از طرف بانک تجارت به شماره سپام ۲۰۷۲۰۰۲۶۸۳۹۳۶۸۹۶ بیمه شده و تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۴ معتبر می باشد.

و) وضعیت طرح

شرکت مهندسی سرزمین ملک سامان یزد ارائه کننده خدمات فنی و مهندسی مربوط به املاک و مستغلات شامل خرید و فروش، کارشناسی، رهن و اجاره، تعمیرات، مشارکت در ساخت و ... از سال ۱۳۹۷ آغاز به فعالیت کرده است.

این شرکت در نظر دارد به منظور تامین بخشی از سرمایه پروژه ساخت مرکز خدمات چند منظوره در شهر یزد استان یزد (با سفارش سازمان امور پناهندگی نروژی) طبق قرارداد شماره ۱۴۰۰۵۷۶ مبلغ ۶,۰۰۰ میلیون ریال از مبلغ کل قرارداد را از طریق سکوی تامین مالی جمعی آی فاند تامین نماید. لازم به ذکر است که صحت و سقم قرارداد مزبور بر عهده سرمایه پذیر بوده و در هر صورت سرمایه پذیر موظف به محقق کردن درآمد های مربوط به این طرح در مدت طرح خواهد بود.

با استناد به اظهارات متقاضی و ارائه تراز پروژه های گذشته هزینه مواد اولیه و سایر هزینه های عملیاتی برای کل پروژه مورد نظر حدوداً ۹۲,۳۴۳,۱۷۲,۳۶۹ ریال می باشد که برای مدت ۱۲ ماه برآورد شده است.

همچنین برآورد کل درآمد شرکت از پروژه با استناد به قرارداد منعقد شده با سازمان امور پناهندگی نروژی (NRC) در ایران مبلغ ۱۴۰,۱۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال خواهد بود.

سود شرکت در برنامه تولید و فروش خود با کسر کارمزدهای تامین مالی جمعی برابر ۴۵,۴۷۷,۸۲۷,۶۳۱ ریال برآورد می شود. سهم سرمایه گذاران از سود برآورد شده، ۵۸.۰۵ درصد بوده که به مبلغ ۲۶,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال است. نرخ بازده داخلی طرح ۳.۵۴ درصد پیش بینی می شود.

بنابراین شرکت مهندسی سرزمین ملک سامان یزد در نظر دارد به منظور تامین بخشی از هزینه های پروژه مذکور به میزان ۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال با روش تامین مالی جمعی از طریق سکوی آیفاند، تامین نماید. هزینه های قابل قبول طرح، هزینه کارمزد عامل و فرابورس و هزینه خرید مواد اولیه، تجهیزات و هزینه های عمرانی می باشد. با توجه به الزام حسابرسی رسمی طرح، هزینه جهت پیشبرد این مهم بر عهده متقاضی خواهد بود. لازم به ذکر است که سایر هزینه های مرتبط با اجرای طرح بر عهده متقاضی می باشد.

در صورت فروش نرفتن موضوع قرارداد مورد نظر طرح به میزان برآورد شده، سرمایه پذیر ملزم به بازخرید آن می باشد به طوریکه حداقل سود برآورده شده سرمایه گذاران در طرح تامین گردد. همچنین سایر هزینه های لازم جهت اجرای طرح بر عهده سرمایه پذیر می باشد.

شایان ذکر است در پایان طرح هر میزان مطالبات وصول نشده باقیمانده حال شده فرض می شود و سرمایه پذیر موظف به تسویه مبالغ در پایان طرح می باشد.

همچنین سرمایه پذیر موظف به اولویت دادن فروش موضوع مذکور در طرح با سرمایه جمع آوری شده نسبت به محصولات فعلی خود خواهد بود. همچنین با توجه به برنامه های جذب سرمایه آتی، ذکر این نکته ضروری است که متقاضی متعهد می شود انجام تعهدات خود در قبال سرمایه گذاران این طرح (پرداخت اصل و سود محقق شده)، را نسبت به پرداخت اقساط تسهیلات بانکی فعلی و هرگونه تسهیلات دریافتی دیگر در آینده، در اولویت قرار دهد. لذا سرمایه پذیر موظف است جریانات نقدی خود را طوری مدیریت نماید که بتواند تعهدات خود نسبت به سرمایه گذاران طرح حاضر را مطابق با موارد پیش بینی شده در طرح ایفا نماید.

در صورت هرگونه خسارت به اصل سرمایه، سرمایه پذیر با رضایت خود اعلام می دارد که از منابع خود خسارت به اصل سرمایه را جبران می کند. همچنین در صورتی که سود واقعی از سود پیش بینی شده در طرح کمتر شود، سرمایه پذیر با رضایت خود پرداخت سود به سرمایه گذاران در اولویت قرار می دهد یعنی به عبارت دیگر از سهم سود خود، سود پیش بینی شده سرمایه گذاران را پرداخت می نماید.

همچنین در صورت فروش نرفتن محصول موضوع طرح و یا فروش محصول به قیمت پایین تر، سرمایه پذیر ملزم به بازخرید محصولات به حداقل قیمت فروش ذکر شده در طرح است. سرمایه پذیر رضایت خود را مبنی بر اولویت فروش کالای موضوع این قرارداد نسبت به کالاهای مشابه را اعلام و بدین وسیله هر فروش انجام شده توسط سرمایه پذیر تا سقف پیش بینی شده با اولویت این قرارداد محاسبه می شود. در صورتی که دوره گردش و حاشیه سود فروش کلی سرمایه پذیر بیش از پیش بینی های انجام شده در دوره اجرای طرح باشد، سهم سرمایه گذاران نیز به همین میزان محاسبه خواهد شد.

بر اساس گزارش های ارائه شده از سوی شرکت در صورت انجام تامین مالی جمعی، پیش بینی عملکرد مالی طرح در یک سال آتی به شرح جدول زیر خواهد بود:

شرح (ارقام به ریال)	دوره طرح - ۱۲ ماه
درآمد اجرای پروژه	۱۴۰,۱۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال
هزینه اجرای پروژه	۹۲,۳۴۳,۱۷۲,۳۶۹ ریال
سود قبل از کسر کارمزد	۴۷,۷۷۷,۸۲۷,۶۳۱ ریال
هزینه کارمزد عامل و نهاد مالی	۲,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
کارمزد فراپورس	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
سود طرح	۴۵,۴۷۷,۸۲۷,۶۳۱ ریال
حاشیه سود	٪۳۲

بر این اساس حاشیه سود طرح ۳۲ درصد برآورد می‌شود و با لحاظ سهم ۵۸.۰۵ درصدی مشارکت‌کنندگان در این سود، بازدهی سرمایه‌گذاران در طول ۱۲ ماهه طرح ۴۴ درصد برآورد می‌شود
متناسب با آورده سرمایه‌گذاران در این مرحله از تامین مالی جدول جریان نقدی مشارکت‌کنندگان به شرح زیر می‌باشد:

جریان نقدینگی (ارقام به میلیون ریال)

شرح	-	ماه ۱	ماه ۲	ماه ۳	ماه ۴	ماه ۵	ماه ۶	ماه ۷	ماه ۸	ماه ۹	ماه ۱۰	ماه ۱۱	ماه ۱۲
آورده	(۶۰,۰۰۰)												
سود علی الحساب				۶,۶۰۰			۶,۶۰۰			۶,۶۰۰			۶,۶۰۰
بازگشت اصل آورده													۶۰,۰۰۰
خالص جریان نقدی مشارکت‌کنندگان	(۶۰,۰۰۰)			۶,۶۰۰			۶,۶۰۰			۶,۶۰۰			۶۶,۶۰۰

بر اساس جریان نقدی فوق نرخ بازده داخلی مورد انتظار ماهانه ۳.۵۴ درصد و سود مشارکت‌کنندگان در دوره دوازده ماهه اجرای طرح ۴۴ درصد پیش‌بینی شده است.

ز) سابقه تامین مالی شرکت

مطابق استعلام صورت گرفته از سایت فراپورس، شرکت مهندسی سرزمین ملک سامان یزد سابقه استفاده از خدمات تامین مالی جمعی از طریق عاملین مجاز فعالیت را ندارد.

جمع‌بندی

با توجه به بررسی شرکت از جنبه‌های مختلف و وضعیت سودآوری این پروژه برای سرمایه‌گذاران و متقاضی حالت برد-برد دارد.

استعلام اصلاحت ضمانت نامه ریالی

o

تاریخ استعلام:	۱۶/۱۰/۱۴۰۲	شماره ضمانت نامه:	۲۰۷۲۱۰۱۴۸
کد شعبه:	۲۰۷۲۰	کد منطقه:	۹۳
وضعیت ضمانت نامه:	صدور	نام مشتری:	مهندسی سرزمین ملک سامان یزد
نام ذینفع:	شرکت سامانه تامین هوشمندنو	تاریخ صدور:	۱۴۰۲/۱۰/۱۴
شناسه/کد ملی ذینفع:	۱۴۰۱۰۱۷۶۰۹۵	نوع ضمانت نامه:	تعهد پرداخت
تاریخ سررسید:	۱۴۰۳/۱۰/۱۴	بهای ضمانت نامه به حروف:	شصت میلیارد ریال تمام
بهای ضمانت نامه به عدد:	۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		

این تأییدیه مستند به آخرین ارسال اطلاعات شعبه صادرکننده ضمانتنامه به مرکز می باشد.



سازمان | مجری: پورتال سامان