بسمه‌تعالی

کد: DPM-IOP-۹۱R-۵۵

این شماره جهت سهولت ردیابی مدارک در بانک اطلاعاتی سازمان بورس و اوراق بهادار به شرکت اختصاص داده شده است.

ادارهٔ نظارت بر انتشار و ثبت اوراق بهادار بدهی

مدارک انتشار اوراق مشارکت
شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی‌خاص)

اطلاعات مربوط به انتشار اوراق مشارکت شرکت ***عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)***، موضوع اطلاعیهٔ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۱۲ کد DPM-IOP-۹۱A-۰۵۵ به شرح زیر به پیوست ارائه می‌گردد:

۱- بیانیهٔ ثبت انتشار اوراق مشارکت،

۲- گزارش توجیهی هیئت مدیره درخصوص انتشار اوراق مشارکت به همراه اظهار نظر بازرس قانونی شرکت،

۳- اعلامیهٔ پذیره‌نویسی اوراق مشارکت،

با توجه به تغییر زمان انتشار اوراق نسبت به تاریخ تقریبی مندرج در بیانیهٔ ثبت و اعلامیهٔ پذیره‌نویسی، زمان پرداخت‌ها از تاریخ شروع پذیره‌نویسی محاسبه می‌گردد.

۱۳۹۱/۶/۰۵

بیانیهٔ ثبت
موضوع مادهٔ ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۸۴)

فرم ب – ۶
بیانیهٔ ثبت اوراق مشارکت در دست انتشار شرکت‌های سهامی

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)

استان خراسان رضوی، شهر مشهد مقدس، شمارهٔ ثبت ۲۳۹۷۵ در اداره ثبت شرکت‌های مشهد

مشهد، بین قرنی ۲۳ و ۲۵، ساختمان اطمینان، طبقه ۴
۰۵۱۱۷۲۳۳۹۱۰-۱۵

تذکر:
ثبت اوراق بهادار نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات سازمان و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزلهٔ تأیید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارشی در مورد شرکت‌ها یا طرح‌های مرتبط با اوراق بهادار توسط سازمان نمی‌باشد.

عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)

انتشار ۷۵۰ میلیارد ریال اوراق مشارکت

این گزارش، به‌منظور ارائه به مجمع عمومی عادی برای تصمیم‌گیری در خصوص تأمین مالی شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) جهت اجرای طرح با عنوان فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد از طریق انتشار اوراق مشارکت تهیه شده است. مسؤولیت تهیهٔ گزارش با هیئت مدیرهٔ شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) بوده و اعضای هیئت مدیره با مشخصات مندرج در صفحهٔ حاضر، مطالب ذیل را تأیید می‌نمایند:

(۱) تمامی مفروضات با اهمیت مؤثر لازم در این گزارش افشا گردیده‌اند.

(۲) مفروضات ارائه‌شده در این گزارش بر مبنایی معقول و متناسب با هدف گزارش می‌باشند.

(۳) اطلاعات مالی آتی در این گزارش، براساس مفروضات مذکور به نحو مناسبی ارائه گردیده‌اند.

(۴) اطلاعات مالی آتی متناسب با صورت‌های مالی تاریخی بر اساس الزامات استانداردهای حسابداری مربوطه ارائه شده‌اند.

نمایه ۱-اعضای هیئت مدیره

اعضای هیئت مدیره	سمت	امضا
صالح نقی‌پور ویجویه	رئیس هیئت مدیره	
احمد نوروزی	نایب رئیس هیئت مدیره	
حسین روحبخش سیامی	عضو هیئت مدیره	
محمدعلی رازانی نظام‌العلمایی	عضو هیئت مدیره	
علی‌اصغر خرمی شریف	عضو هیئت مدیره	

سرمایه‌گذاران به‌منظور دسترسی به اطلاعات مالی ناشر می‌توانند به بخش مربوط به اطلاع‌رسانی شرکت در سایت رسمی سازمان بورس و اوراق بهادار، یا به سایت رسمی ناشر www.majdproject.com مراجعه نمایند. آگهی‌های شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) از طریق روزنامهٔ خراسان منتشر و به عموم ارائه خواهد گردید.

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
مشخصات ناشر	۴
موضوع فعالیت	۴
تاریخچهٔ فعالیت	۴
مدت فعالیت	۴
[illegible]ران	۴
مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل	۵

مشخصات حسابرس/ بازرس شرکت	۵
سرمایهٔ شرکت	۵
روند سودآوری و تقسیم سود	۶
وضعیت مالی شرکت	۶
وضعیت اعتباری شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد	۱۰
بدهی‌ها	۱۰
تضمین‌ها و بدهی‌های احتمالی	۱۱
مطالبات و ذخایر	۱۱
تشریح طرح انتشار اوراق مشارکت	۱۲
هدف از انتشار اوراق مشارکت	۱۳
سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح و منابع تأمین آن	۱۳
مبلغ و مشخصات اوراق مشارکت در دست انتشار	۱۳
رابطه دارندگان اوراق با ناشر	۱۴
وکالت ناشر	۱۴
تعهدات شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)	۱۶
تعهدات دارندگان اوراق مشارکت	۱۶
نقل و انتقال اوراق مشارکت	۱۶
سایر موارد	۱۶
تشریح برنامه به کارگیری منابع حاصل از تأمین مالی	۱۷
تشریح جزییات طرح	۱۷
طرح های در دست اجرا	۱۷
برنامه زمانبندی تأمین منابع و مصارف مالی پروژه ها	۱۸
برنامه زمانبندی اجرای فیزیکی طرح	۱۸
پیش بینی وضعیت مالی آتی	۱۹
پیش‌بینی صورت سود و زیان	۱۹
پیش‌بینی ترازنامه	۲۰
پیش‌بینی جریانات نقدی	۲۲
مفروضات مبنای پیش‌بینی صورت های مالی	۲۳
مفروضات پیش بینی ها	۲۴
پیش‌بینی جریانات نقدی	۲۶
ارزیابی مالی طرح	۲۶
زمان بندی پرداخت سودهای علی الحساب	۲۷
عوامل ریسک	۲۸
ارکان انتشار اوراق مشارکت	۲۹
امین	۲۹
ضامن	۳۰
عامل فروش اوراق	۳۶
عامل پرداخت	۳۶
متعهد پذیره نویسی	۳۶
بازارگردان	۳۷
سایر نکات با اهمیت	۳۷

مشخصات ناشر

موضوع فعالیت

مطابق اساسنامهٔ شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) سهامی عام، موضوع فعالیت اصلی به‌شرح زیر می‌باشد.

- تملک زمین، املاک، مستغلات و مستحدثات محدودهٔ طرح مجد و اطراف آن
- احداث مجتمع‌های تجاری-مسکونی و غیره در محدودهٔ طرح
- مدیریت و اجرای عملیات خرید اراضی، تجمیع، تفکیک و آماده‌سازی، ساخت و ساز
- فروش زمین، املاک، مستغلات و مستحدثات و واگذاری سرقفلی و اجاره و استیجاره واحدهای احداثی

تاریخچهٔ فعالیت

در راستای بازسازی بافت‌های فرسوده شهر مشهد مقدس، قرارداد سه جانبه‌ای به شماره ۸۳/۶۹۹ در تاریخ ۶ مرداد ۱۳۸۳ بین شهرداری مشهد، شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق و شرکت عمران و بهسازی شهری منعقد شد. براساس قرارداد مذکور، شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق به عنوان مجری بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده محدوده مجد تعیین شد. شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق در جهت تسهیل و تسریع کار و جلوگیری از اختلاط امور، اقدام به تأسیس و ثبت شرکتی به نام شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) نمود.
شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) در تاریخ ۲۷ تیر ۱۳۸۴ تحت شماره ۲۳۹۷۵ در اداره ثبت شرکت‌های مشهد به ثبت رسید.

مدت فعالیت

مدت زمان فعالیت و عمر شرکت محدود به تکمیل پروژه مجد می باشد.

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت، در تاریخ تهیه این بیانیه به شرح زیر می‌باشد.

نمایه ۲- سهامداران شرکت

نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی	شماره ثبت	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق	سهامی خاص	۲۰۲۳۰	۶۹٫۹۸۶٫۰۰۰	۹۸
سایر (شامل دو شخص حقوقی و چهار شخص حقیقی)	-	-	۱۴٫۰۰۰	۲
جمع	-	-	**۷۰٫۰۰۰٫۰۰۰**	**۱۰۰**

مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل

به موجب مصوبهٔ مجمع عمومی عادی سالانه، مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۰ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیدند. همچنین بر اساس مصوبهٔ مورخ ۱۳۹۰/۱۰/۱۸ هیئت مدیره، آقای مجید فرزادفرد به عنوان مدیر عامل شرکت انتخاب گردیده است. کلیه اعضا موظف می باشند.

نمایه ۳- مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت

نام	سمت	نماینده	مدت مأموریت	
			شروع	خاتمه
صالح نقی‌پور ویجویه	رئیس هیئت مدیره	-	۱۳۹۰/۱۰/۱۸	۱۳۹۲/۱۰/۱۸
احمد نوروزی	نائب رئیس هیئت مدیره	شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق (سهامی خاص)	۱۳۹۰/۱۰/۱۸	۱۳۹۲/۱۰/۱۸
حسین روحبخش سیامی	عضو هیئت مدیره	-	۱۳۹۰/۱۰/۱۸	۱۳۹۲/۱۰/۱۸
محمدعلی رازانی نظام‌العلمایی	عضو هیئت مدیره	شرکت سرمایه‌گذاری و عمران سارا (سهامی خاص)	۱۳۹۰/۱۰/۱۸	۱۳۹۲/۱۰/۱۸
علی‌اصغر خرمی شریف	عضو هیئت مدیره	شرکت افق سهام شرق (سهامی خاص)	۱۳۹۰/۱۰/۱۸	۱۳۹۲/۱۰/۱۸

مشخصات حسابرس/ بازرس شرکت

براساس مصوبهٔ مجمع عمومی عادی سالانه، مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۰، مؤسسهٔ حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یک سال انتخاب گردیده‌است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل مؤسسهٔ حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران بوده‌است.

سرمایهٔ شرکت

آخرین سرمایهٔ ثبت شدهٔ شرکت مبلغ ۷۰٫۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۷۰ میلیون سهم هزار ریالی می‌باشد؛ که در تاریخ ۱۹ شهریور ۱۳۸۸ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایهٔ شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است:

نمایه ۴- سرمایه شرکت (مبالغ بر حسب میلیون ریال)

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایهٔ قبلی	مبلغ افزایش	سرمایهٔ جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۸/۶/۱۹	۵۰۰	۶۹٫۵۰۰	۷۰٫۰۰۰	۱۳٫۹۰۰ ٪	مطالبات سهامداران

روند سودآوری و تقسیم سود

میزان سود (زیان) خالص و سود تقسیم شدهٔ شرکت طی سه سال مالی اخیر به شرح زیر بوده است. گفتنی است طبق مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام شرکت برای سال‌های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹، با توجه به اینکه سود سال‌های مالی قبل عمدتاً از محل منابع سهامداران پروژه بوده است، به ترتیب مبالغ ۸۵/۵ و ۴۲/۳ میلیارد ریال بابت سود سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ از محل سود انباشته به حساب بستانکاری سهامداران پروژه (حساب مشارکت‌ها) منظور شده است. این سود تقسیمی مصوب تاکنون پرداخت نشده است و در پایان فاز ۱ از محل عواید حاصل از فاز ۱ به سهامداران پروژه پرداخت خواهد شد.

نمایه ۵- روند سودآوری و تقسیم سود

شرح	۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۸۹/۶/۳۱	۱۳۸۸/۶/۳۱	
			براساس آخرین سرمایه	براساس سرمایه هر سال
سود (زیان) واقعی هر سهم (ریال)	۵۷۳	۱٫۱۲۱	۱٫۳۰۰	۱۸۲٫۱۱۶
سود تقسیمی هر سهم (ریال)	۵۷۱	۱٫۰۰۰	۱٫۲۸۶	۱۸۰٫۰۰۰
سرمایه (میلیون ریال)	۷۰٫۰۰۰	۷۰٫۰۰۰	۵۰۰	

وضعیت مالی شرکت

ترازنامه، صورت سود و زیان و صورت گردش وجوه نقد حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت اصلی، به شرح زیر می‌باشد. صورت‌های مالی و یادداشت‌های همراه در سایت اینترنتی شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) به آدرس www.majdproject.com و سایت رسمی سازمان بورس و اوراق بهادار موجود می‌باشد.

نمایه ۶- ترازنامه مقایسه‌ای (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۸۹/۶/۳۱	۱۳۸۸/۶/۳۱
موجودی نقد	۱۷,۵۶۲	۶۵,۱۶۶	۳,۶۸۵
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۴,۰۱۸	۲,۰۷۰	۱,۷۴۵
حسابها و اسناد دریافتنی تجاری	۱۱۹,۷۶۱	۶۴,۳۸۱	۲۵,۶۸۷
سایر حسابهای دریافتنی	۷۹,۹۴۸	۱۱۳,۶۰۷	۳,۷۰۵
پیش پرداختها	۲۵,۸۴۴	۳۷,۷۹۱	۴۴,۸۹۱
کار تکمیل شده	۷۷,۶۰۴	-	-
پروژه های در جریان ساخت	۴۸۶,۴۵۳	۴۵۸,۲۴۶	۲۷۰,۵۴۸
جمع داراییهای جاری	**۸۱۱,۱۹۰**	**۷۴۱,۲۶۱**	**۳۴۹,۲۶۱**
داراییهای ثابت مشهود	۴۱۵	۴۴۹	۴۸۵
سایر داراییها	۳۹,۸۹۳	۲۸,۰۵۸	۴۳,۷۷۱
دارایی های نامشهود	۵	۵	۵
سرمایه گذاری های بلندمدت	۶۲	۳۰	۳۰
جمع داراییهای غیرجاری	**۴۰,۳۷۵**	**۲۸,۵۴۲**	**۴۴,۲۹۱**
جمع داراییها	**۸۵۱,۵۶۵**	**۷۶۹,۸۰۳**	**۳۹۳,۵۵۲**
حسابهای پرداختنی تجاری	۳۴,۰۶۹	۸,۳۱۰	۲,۷۵۷
سایر حسابها و اسناد پرداختنی	۸۱,۶۴۹	۹۷,۷۴۶	۲۴,۸۸۹
پیش دریافت ها	۵۷,۲۸۹	۵۰,۳۷۶	۱۲,۵۸۴
تسهیلات مالی دریافتی	۲۴۹,۶۶۷	۲۲۲,۳۵۸	۶۷,۶۲۴
جمع بدهیهای جاری	**۴۲۲,۶۷۴**	**۳۷۸,۷۹۰**	**۱۰۷,۸۵۴**
مشارکت	۲۶۲,۶۹۹	۱۹۴,۲۸۹	۱۱۳,۴۱۷
تسهیلات مالی دریافتی بلندمدت	۴۰,۶۲۵	۴۱,۲۵۰	۴,۸۷۰
جمع بدهیهای غیرجاری	**۳۰۳,۳۲۴**	**۲۳۵,۵۳۹**	**۱۱۸,۲۸۷**
جمع بدهی	**۷۲۵,۹۹۸**	**۶۱۴,۳۲۹**	**۲۲۶,۱۴۱**
سرمایه	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۴,۹۱۸
سود انباشته	۴۸,۵۶۷	۷۸,۴۷۴	۹۲,۴۹۳
جمع حقوق صاحبان سهام	**۱۲۵,۵۶۷**	**۱۵۵,۴۷۴**	**۱۶۷,۴۱۱**
جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام	**۸۵۱,۵۶۵**	**۷۶۹,۸۰۳**	**۳۹۳,۵۵۲**

۱- مانده حساب مشارکت در ترازنامه، بابت اصل مشارکت سهامداران پروژه (۸۹,۲۳۲ میلیون ریال) و سود تقسیمی مصوب تعلق گرفته اما پرداخت نشده به آنها (۱۲۷,۸۲۷ میلیون ریال) می‌باشد.

۲- پروژه‌های در جریان عمدتاً مربوط به فاز ۱ طرح مجد مشهد می‌باشد.

نمایه ۷- صورت سود و زیان مقایسه‌ای (ارقام به میلیون ریال)

شرح	سال مالی منتهی به ۹۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۸۹/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۸۸/۶/۳۱
درآمد فروش املاک	۱۴۸,۳۳۳	۱۴۶,۵۵۱	۱۴۰,۹۴۳
بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	(۱۰۸,۰۷۹)	(۶۸,۶۰۵)	(۵۰,۳۵۱)
هزینه های توزیع و فروش	(۴,۸۵۹)	-	-
سود عملیاتی	۳۵,۳۹۵	۷۷,۹۴۶	۹۰,۵۹۲
سایر درآمدهای غیرعملیاتی	۴,۷۹۹	۵۶۰	۴۶۷
سود خالص	**۴۰,۰۹۴**	**۷۸,۵۰۶**	**۹۱,۰۵۹**
تعداد سهام (میلیون سهم)	**۷۰**	**۷۰**	**۷۰**
سود هر سهم (ریال)	۵۷۳	۱,۱۲۲	۱,۳۰۱

گردش حساب سود انباشته

شرح	سال مالی منتهی به ۹۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۸۹/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۸۸/۶/۳۱
سود خالص سال	۴۰,۰۹۴	۷۸,۵۰۶	۹۱,۰۵۹
سود انباشته تعدیل شده ابتدای دوره	۷۸,۴۷۴	۹۲,۴۹۳	۶,۳۰۲
سود سهام مصوب	(۷۰,۰۰۰)	(۹۰,۰۰۰)	-
پاداش هیئت مدیره	-	(۴۴۳)	-
اندوخته قانونی	-	(۲,۰۸۲)	(۴,۸۶۸)
سود انباشته پایان سال مالی	**۴۸,۵۶۸**	**۷۸,۴۷۴**	**۹۲,۴۹۳**

۱- درآمد شرکت طی سال‌های گذشته ناشی از واگذاری و پیش‌فروش واحدهای فاز ۱ طرح مجد است که براساس استاندارد حسابداری ۲۹ و به روش درصد پیشرفت کار شناسایی شده است.

۲- هزینه‌های تأمین مالی بابت فاز ۱ طرح مجد به بهای تمام شده پروژه‌ها منظور شده است و به همین علت هزینه مالی در صورت سود و زیان مشاهده نمی‌شود.

۳- همان‌طور که پیش‌تر گفته شد، بخش عمده (۹۵ درصد) سود سهام مصوب در مجامع برگزار شده متعلق به سهامداران پروژه می‌باشد که در پایان پروژه به آنها پرداخت خواهد شد. قابل ذکر است که ۳۰ درصد سهام پروژه طرح مجد متعلق به شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق (شرکت اصلی) می باشد.

۴- مالیات عملکرد تا پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۸۸ تسویه شده است. به استناد مفاد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم، احتساب مالیات جهت درآمد تحصیل شده از محل فروش واحدهای واگذار شده بعد از پایان سال مالی مذکور منوط به انتقال ملک به نام خریداران شده است. لذا بابت عملکرد سال‌های قبل مالیاتی محاسبه و در حساب‌ها منظور نشده است.

نمایه ۸- صورت جریان وجوه نقد مقایسه‌ای (ارقام به میلیون ریال)

شرح / سال	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۸۹	سال ۱۳۸۸
فعالیت های عملیاتی:			
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	(۵۳,۵۳۹)	(۵۳,۷۳۹)	۲۷,۳۱۱
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی:			
سود سپرده بانکی و اوراق مشارکت	۲۸	۵۴۸	۴۴۴
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی دریافتی	(۸,۳۵۴)	(۱۲,۴۷۷)	(۱۱,۹۶۹)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداخت بابت تامین مالی	(۸,۳۲۶)	(۱۱,۹۲۹)	(۱۱,۵۲۵)
مالیات بر درآمد:			
مالیات بر درآمد پرداختی	-	-	-
فعالیت های سرمایه گذاری:			
وجوه نقد پرداختی بابت خرید دارایی های ثابت مشهود	(۲۷)	(۲۲)	(۲۱۶)
وجوه نقد پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت	(۱,۹۸۰)	-	(۵)
وجوه نقد دریافتی بابت فروش سرمایه گذاری ها	۴,۶۹۹	(۷۶۸)	۲,۴۱۶
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	۲,۶۹۲	(۷۹۰)	۲,۱۹۵
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	**(۵۹,۱۷۳)**	**(۶۶,۴۴۸)**	**۱۷,۹۸۱**
فعالیت های تأمین مالی:			
دریافت تسهیلات مالی	۸۲,۰۷۵	۱۶۲,۰۰۰	-
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی	(۷۰,۵۰۶)	(۳۳,۰۷۱)	(۱۸,۶۰۱)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های تأمین مالی	۱۱,۵۶۹	۱۲۸,۹۲۹	(۱۸,۶۰۱)
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	(۴۷,۶۰۴)	۶۲,۴۸۱	(۶۲۰)
مانده وجه نقد در آغاز دوره	۶۵,۱۶۶	۲,۶۸۵	۳,۳۰۵
مانده وجه نقد در پایان دوره	**۱۷,۵۶۲**	**۶۵,۱۶۶**	**۲,۶۸۵**
مبادلات غیرنقدی	**۶۵,۷۹۷**	**۱۶۰,۶۰۶**	**۸۹,۸۶۱**

وضعیت اعتباری شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)

بدهی‌ها

برخی اطلاعات که به منظور ارزیابی وضعیت اعتباری ناشر قابل استفاده می‌باشند، مطابق آخرین صورت‌های مالی حسابرسی‌شدهٔ سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱ به شرح زیر است.

نمایه ۹- وضعیت اعتباری شرکت (مبالغ به میلیون ریال)

شرح		مبلغ
بدهی‌ها مطابق اقلام ترازنامه‌ای به استثنای تسهیلات و مالیات	حساب‌ها و اسناد پرداختنی تجاری کوتاه‌مدت و بلندمدت	۳۴,۰۶۹
	سایر حساب‌ها و اسناد پرداختنی	۸۱,۶۴۸
	حساب‌ها و اسناد پرداختنی کوتاه‌مدت و بلندمدت	
	سایر حساب‌ها و اسناد پرداختنی	
	پیش‌دریافت‌ها	۵۷,۲۸۹
	سود سهام پرداختنی	-
	ذخیرهٔ مزایای پایان خدمت کارکنان (الف)	-
تسهیلات	کوتاه‌مدت	۲۴۹,۶۶۷
	بلندمدت	۴۰,۶۲۵
	حصهٔ جاری تسهیلات مالی بلندمدت	۱۴۹,۶۶۷
	جریمه‌ها	-
	تسهیلات سررسید شده و پرداخت نشده (معوق)	-
مالیات	ذخیرهٔ مالیات	
	تسویه‌شده تا سال ۱۳۸۸	۴
	مالیات تشخیصی تا تاریخ تهیه بیانیه	-
	قطعی شده	
	در مرحلهٔ حل اختلاف	-
	کسری ذخایر بنا به نظر حسابرس (ب)	-
	مالیات پرداختی در تاریخ	-

الف) شرکت جهت اجرای پروژه‌ها از توان بخش خصوصی استفاده می‌کند و کلیه امور خود را به صورت پیمان واگذار کرده است و فقط یک نفر به عنوان مدیرعامل مشغول به کار می‌باشد.

ب) با توجه به اینکه درآمدهای حاصله مشمول معافیت‌های ماده ۱۴۵ قانون مالیات‌های مستقیم است و یا درآمدهای با نرخ مقطوع (ماده ۵۹ قانون مزبور) کم اهمیت بوده و درآمد عملیاتی مشمول مالیات ماده ۱۰۵ قانون مزبور طی سال وجود نداشته

است، لذا نسبت به محاسبه و ذخیره مالیات اقدام نگردیده است. مضافاً اینکه مالیات عملکرد تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۶/۳۱ تسویه شده و مالیات نقل و انتقال املاک در زمان انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران پرداخت خواهد شد. با توجه به اینکه انتقال سود سنوات قبل به حساب سهامداران پروژه منظور شده مبالغ پرداختی آتی از محل سود پرداخت نشده سنوات مزبور تسویه خواهد شد.

تضمین‌ها و بدهی‌های احتمالی

براساس یادداشت ۲۹ صورت‌های مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱، شرکت در تاریخ مزبور فاقد تعهدات سرمایه‌ای با اهمیت است. شرکت در راستای موضوع فعالیت تأسیس شده، متعهد به اجرای طرح مجد در قبال سهامداران پروژه و مشارکت‌کنندگان می‌باشد. سایر بدهی‌های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت در تاریخ ترازنامه وجود نداشته است.

مطالبات و ذخایر

مطالبات شرکت براساس صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱ شامل اقلام زیر است:

جدول ۱۰- مطالبات و ذخایر

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
خریداران واحدهای تجاری، اداری و مسکونی	۱۲۱٫۸۱۶
سهم از حساب‌ها و اسناد دریافتنی تجاری مشارکت ۸-۷se	۱۳٫۷۴۷
سهم از حساب‌ها و اسناد دریافتنی تجاری مشارکت ۶-۲se	۱۴٫۱۷۴
سایر	۹۶
تهاتر با پیش‌دریافت‌ها	(۳۰٫۰۷۳)
مانده	**۱۱۹٫۷۶۰**

تشریح طرح انتشار اوراق مشارکت

هدف از انتشار اوراق مشارکت

هدف شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) از انتشار اوراق مشارکت موضوع این بیانیهٔ ثبت عبارت است از تأمین مالی بخشی از منابع مورد نیاز برای اجرای فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد.

طرح عظیم مجد مشهد با هدف بازسازی بافت‌های فرسوده و قدیمی، با مساحتی بالغ بر ۸/۶ هکتار و زیربنائی بیش از ۴۰۰ هزار متر مربع، یکی از بزرگ‌ترین پروژه‌های بازسازی بافت‌های فرسوده در سطح کشور است. این طرح در فاصله سه کیلومتری از حرم مطهر امام رضا (ع) و در بلوار شهید قرنی حد فاصل چهار راه ابوطالب و چهار راه شهید مطهری واقع شده است. ساخت ۳۶ برج ۷ تا ۲۷ طبقه در این طرح برنامه‌ریزی شده است. همان‌طور که پیش‌تر گفته شد در به منظور اجرای طرح، قرارداد سه جانبه‌ای بین شهرداری مشهد، شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق و شرکت عمران و بهسازی شهری منعقد شد. براساس قرارداد مذکور، شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق به عنوان مجری بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده محدوده مجد تعیین شد. شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق در جهت تسهیل و تسریع کار و جلوگیری از اختلاط امور، اقدام به تأسیس و ثبت شرکتی به نام شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) نمود.

نمایه زیر، نمایی سه بعدی از طرح را نشان می‌دهد:



طرح عظیم مجد مشهد به سه فاز جداگانه تقسیم‌بندی شده است و عملیات تأمین مالی و اجرایی هر یک به صورت جداگانه اما در قالب شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) انجام می‌شود. بهای تمام شده برآوردی این

طرح (شامل بهای تملک زمین، هزینه‌های ساخت و پروانه) بالغ بر ۵٫۰۰۰ میلیارد ریال برآورد شده است که پیش‌بینی می‌شود ارزش فروش کل طرح بالغ بر ۱۰٫۰۰۰ میلیارد ریال باشد.

عواید حاصل از انتشار اوراق مشارکت موضوع این گزارش صرف ساخت یکی از سه فاز طرح عظیم مجد مشهد (فاز ۲) خواهد شد که جزئیات این فاز در ادامه آمده است.

سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح و منابع تأمین آن

مبلغ کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز جهت اجرای این فاز از طرح عظیم مجد مشهد مبلغ ۱٫۷۵۶٫۹۵۷ میلیون ریال است که منابع تأمین آن به شرح جدول زیر می‌باشد.

نمایه ۱۱- سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح و منابع تأمین (مبالغ به میلیون ریال)

	شرح	آخرین برآورد
منابع	انتشار اوراق مشارکت	۷۵۰٫۰۰۰
	آورده ناشر (از محل منابع داخلی)	۳۳۷٫۱۰۳
	آورده ناشر (از محل پیش فروش واحدها)	۶۶۹٫۸۵۴
	جمع منابع	**۱٫۷۵۶٫۹۵۷**
مصارف	تملک زمین	۳۷۱٫۷۱۰
	اخذ پروانه	۹۶٫۳۹۴
	هزینه‌های ساخت (شامل هزینه مطالعه و طراحی)	۱٫۲۸۸٫۹۵۳
	جمع مصارف	**۱٫۷۵۶٫۹۵۷**

مبلغ و مشخصات اوراق مشارکت در دست انتشار

با توجه به اطلاعات ارائه شده شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) در نظر دارد نسبت به انتشار اوراق مشارکت به مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال با مشخصات زیر اقدام نماید.

۱) موضوع انتشار اوراق مشارکت: تأمین بخشی از منابع مالی فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد

۲) مبلغ اوراق مشارکت قابل انتشار: ۷۵۰ میلیارد ریال

۳) تعداد اوراق قابل انتشار: ۷۵۰٫۰۰۰ ورقهٔ مشارکت

۴) مبلغ اسمی اوراق: یک میلیون ریال

۵) نوع اوراق مشارکت: با نام

۶) ویژگی‌های اوراق مشارکت: قابل بازخرید قبل از سر رسید با نرخ ۲۰ درصد

۷) نرخ سود علی‌الحساب : ۲۰ درصد

۸) دورهٔ عمر اوراق: ٤ سال ،

۹) مواعد پرداخت‌های مرتبط با اوراق مشارکت: هر ۳ ماه یک‌بار از تاریخ انتشار اوراق،

۱۰) تاریخ تقریبی انتشار اوراق: ۱۲ شهریور ماه ۱۳۹۱،

۱۱) مدت عرضه: ۷ روز،

۱۲) سود قطعی اوراق: چنانچه سود قطعی مشارکت (که توسط امین طرح محاسبه خواهد شد) بیش از سودهای علی‌الحساب پرداختی باشد، مابه‌التفاوت حاصل با رعایت مقررات مربوطه، حداکثر شش ماه پس از سررسید نهایی اوراق، به دارندهٔ برگهٔ تسویه حساب نهایی مشارکت پرداخت خواهد شد. در صورتی که سود قطعی طرح کمتر از سودهای علی‌الحساب پرداختی باشد، ناشر اوراق، مابه‌التفاوت آن را تا میزان سودهای علی‌الحساب پرداخت‌شده از محل سهم خود یا سایر دارایی‌های خود مجاناً و بلاعوض تأمین و به دارندگان اوراق مشارکت صلح می‌نماید.

۱۳) معاملات ثانویهٔ اوراق: قابلیت معامله در فرابورس ایران،

خرید اوراق از طریق فرابورس ایران مستلزم وجود کد معاملاتی فعال در سیستم شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه و اعلام شماره حساب بانکی متمرکز به نام شخص خریدار اوراق است.

کارمزد و هزینهٔ پذیره‌نویسی اوراق توسط ناشر اوراق پرداخت خواهد شد. کارگزاران غیر از اصل مبلغ پذیره‌نویسی اوراق، مبلغ دیگری را تحت عنوان کارمزد از مشتریان اخذ نخواهند نمود. کارمزد معاملات دست دوم اوراق براساس نرخ‌های کارمزد فرابورس ایران از خریداران و فروشندگان دریافت خواهد شد.

۱۴) ارکان انتشار اوراق:

- ضامن: بانک پارسیان
- امین: مؤسسهٔ حسابرسی رهیافت و همکاران
- عامل فروش: شرکت کارگزاری پارسیان (سهامی خاص)
- عامل پرداخت: شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویهٔ وجوه (سهامی عام)،
- بازارگردان: شرکت تأمین سرمایه لوتوس پارسیان (سهامی خاص)،
- متعهد پذیره‌نویسی: شرکت تأمین سرمایه لوتوس پارسیان (سهامی خاص)،
- مشاور عرضه: شرکت مشاور سرمایه‌گذاری نیکی‌گستر (سهامی خاص)،

رابطهٔ دارندگان اوراق با ناشر

وکالت ناشر

سرمایه‌گذاران، با واریز وجه به حساب شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)، متعهد به مفاد بیانیهٔ ثبت و مقررات قانونی دیگر شده و در خصوص اجرای طرح موضوع بیانیهٔ ثبت و انجام امور زیر به شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) وکالت بلاعزل می‌دهند:

(۱) به‌کارگیری وجه حاصل از فروش اوراق مشارکت در اجرای طرح به شرح زیر با نظارت امین طرح:

- تأمین بخشی از منابع مالی فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد

طرح عظیم مجد مشهد با هدف بازسازی بافت‌های فرسوده و قدیمی، با مساحتی بالغ بر ۸/۶ هکتار و زیربنائی بیش از ۴۰۰ هزار متر مربع، یکی از بزرگ‌ترین پروژه‌های بازسازی بافت‌های فرسوده در سطح کشور است. این طرح در فاصله

سه کیلومتری از حرم مطهر امام رضا (ع) و در بلوار شهید قرنی حد فاصل چهار راه ابوطالب و چهار راه شهید مطهری واقع شده است. ساخت ۳۶ برج ۷ تا ۲۷ طبقه در این طرح برنامه‌ریزی شده است. طرح عظیم مجد مشهد به سه فاز جداگانه تقسیم‌بندی شده است و عملیات تأمین مالی و اجرایی هر یک به صورت جداگانه اما در قالب شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) انجام می‌شود. بهای تمام شده برآوردی این طرح (شامل بهای تملک زمین، هزینه‌های ساخت و پروانه) بالغ بر ۵٫۰۰۰ میلیارد ریال برآورد شده است که پیش‌بینی می‌شود ارزش فروش کل طرح بالغ بر ۱۰٫۰۰۰ میلیارد ریال باشد. عواید حاصل از انتشار اوراق مشارکت موضوع این گزارش صرف ساخت یکی از سه فاز طرح عظیم مجد مشهد (فاز ۲) خواهد شد

(۲) درخواست صدور برگ اجرایی و تعقیب عملیات آن و اخذ محکوم‌به با حق توکیل به غیر،

(۳) اقامه و دفاع از هر گونه دعوا در مراجع صالحه با حق توکیل به غیر با تمامی اختیارات لازمه، به‌ویژه موارد ذیل:

- اعتراض به رأی، تجدیدنظر، فرجام‌خواهی واعادهٔ دادرسی،
- مصالحه و سازش،
- ادعای جعل یا انکار و تردید نسبت به سند طرف واسترداد سند،
- تعیین جاعل،
- ارجاع دعوا به داوری و تعیین داور،
- توکیل به غیر،
- تعیین مصدق و کارشناس،
- دعوای خسارت،
- استرداد دادخواست یا دعوا،
- جلب شخص ثالث و دفاع از دعوای ثالث،
- ورود شخص ثالث و دفاع از دعوای ورود ثالث،
- دعوای متقابل و دفاع در قبال آن،
- ادعای اعسار،
- درخواست تامین خواسته، دستور موقت و تأمین دلیل.
- قبول یا رد سوگند.

تبصره: کلیهٔ این اختیارات به صورت وکالت بلاعزل و با حق توکیل به غیر به شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) اعطا می‌گردد و ضمن سلب حق عزل موکل و حق استعفای وکیل، دارندهٔ ورقهٔ مشارکت حق هرگونه اقدام منافی با موضوع وکالت را از خود سلب می‌نماید.

(۴) سپرده‌گذاری اوراق مشارکت شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویهٔ وجوه،

تعهدات شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)

تعهدات شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) در اجرای طرح موضوع این بیانیهٔ ثبت، به شرح زیر می‌باشد:

(۱) شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) اجازهٔ استفاده از وجوه حاصل از فروش اوراق مشارکت در غیر از طرح موضوع این بیانیه را ندارد،

(۲) حفظ و رعایت مصلحت دارندگان ورقهٔ مشارکت در همه حال،

(۳) پرداخت اصل و سودهای علی‌الحساب اوراق و حسب مورد مابه‌التفاوت سود قطعی و علی‌الحساب اوراق در مواعد مقرر.

تعهدات دارندگان اوراق مشارکت

(۱) خریدار اوراق مشارکت با خرید این اوراق مفاد این بیانیه و قراردادهای موضوع آن را می‌پذیرد.

(۲) دارندهٔ ورقهٔ مشارکت ضمن عقد خارج لازم، اختیار کلیهٔ تصرفات مادی و حقوقی مستقل از مفاد این قرارداد، عزل وکیل، فسخ وکالت و دخالت در امر اجرای طرح موضوع این بیانیه توسط شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) را از خود سلب نمود.

(۳) با انتقال اوراق مشارکت رابطهٔ وکالت میان شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) و خریدار برقرار شده و خریدار با همان شرایط و ضوابط دارندهٔ ورقهٔ مشارکت خواهد بود.

(۴) خریدار اوراق مشارکت در زمان خرید این اوراق باید یک شمارهٔ حساب بانکی متمرکز نزد یکی از بانک‌های داخلی را جهت واریز وجوه به کارگزار خریدار اعلام نماید.

نقل و انتقال اوراق مشارکت

نقل و انتقال اوراق مشارکت منحصراً از طریق فرابورس ایران امکان‌پذیر است.

سایر موارد

(۱) اوراق مشارکت موضوع این بیانیه با نام بوده و مالکیت دارندگان اوراق مشارکت براساس مشخصات مندرج در سامانهٔ معاملاتی فرابورس ایران احراز می‌گردد.

(۲) در صورت حجر دارندهٔ اوراق مشارکت، حقوق و مالکیت اوراق مشارکت وی به قیمت روز به شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) منتقل می‌شود.

(۳) در صورت فوت دارندهٔ اوراق مشارکت، شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) وصی وی در کلیهٔ اختیارات مرقوم در این بیانیه می‌باشد.

تشریح برنامهٔ به‌کارگیری منابع حاصل از تأمین مالی

تشریح جزییات طرح

جزییات طرح موضوع تأمین مالی برنامه‌ریزی شده به شرح زیر می‌باشد:

طرح‌های در دست اجرا

طرح‌های در دست اجرا موضوع انتشار اوراق مشارکت به شرح جدول زیر می‌باشد.

نمایه ۱۲- مصارف برنامه‌ریزی شده جهت اجرای پروژه

ردیف	نام پروژه	محل اجرای پروژه	مساحت زیربنای‌مفید (مترمربع)	درصد مالکیت	تعداد واحد	تاریخ شروع	برآورد تاریخ تکمیل	برآورد بهای تمام شده کل پروژه			برآورد مبلغ فروش کل پروژه	درصد پیشرفت تا تاریخ تهیه بیانیه	کل مخارج انجام شده از شروع پروژه تا پایان سال مالی قبل	مخارج انجام شده طی دوره
								زمین	ساختمان	سایر				
۱	پروژه E۱-۱۱	مشهد- بلوار شهید قرنی	۲,۰۰۱	۱۰۰٪	۳۱۱	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۳۴,۰۱۷	۱۱۸,۰۴۷	۱۱,۵۱۷	۴۲۶,۶۶۶	-	-	-
۲	پروژه E۱-۱۲	مشهد- بلوار شهید قرنی	۲,۵۶۵	۱۰۰٪	۱۰۸	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۴۳,۶۰۵	۱۴۱,۴۴۸	۱۳,۲۶۴	۳۲۹,۱۹۵	-	-	-
۳	پروژه E۱-۱۳	مشهد- بلوار شهید قرنی	۳,۰۰۸	۱۰۰٪	۳۷۱	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۵۱,۱۳۶	۱۶۳,۷۹۹	۱۴,۸۵۲	۵۷۶,۶۰۷	-	-	-
۴	پروژه E۲-۹	مشهد- بلوار شهید قرنی	۱,۷۹۷	۱۰۰٪	۱۲۹	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۳۰,۵۴۹	۹۲,۵۸۷	۱,۵۹۹	۱۵۳,۷۰۰	-	-	-
۵	پروژه E۲-۱۰	مشهد- بلوار شهید قرنی	۲,۳۱۲	۱۰۰٪	۱۷۸	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۳۹,۳۰۴	۱۲۱,۲۵۸	۵,۷۰۲	۳۹۶,۶۰۲	-	-	-
۶	پروژه E۲-۱۵	مشهد- بلوار شهید قرنی	۱,۶۲۹	۱۰۰٪	۱۱۳	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۳۶,۰۶۳	۹۲,۶۸۵	۴,۳۹۵	۲۵۱,۸۲۹	-	-	-
۷	پروژه E۲-۱۴	مشهد- بلوار شهید قرنی	۱,۳۷۹	۱۰۰٪	۱۳۴	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۳۲,۴۴۳	۸۲,۹۴۲	۴,۱۸۲	۳۴۷,۲۲۹	-	-	-
۸	پروژه W۲-۲۷	مشهد- بلوار شهید قرنی	۷۲۵	۱۰۰٪	۳۷	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۱۰,۱۵۰	۳۷,۳۰۰	۳۸۴	۵۱,۹۳۰	-	-	-
۹	پروژه W۲-۲۸	مشهد- بلوار شهید قرنی	۱,۰۲۴	۱۰۰٪	۳۳	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۱۴,۳۳۶	۷۴,۳۹۸	۸۵۷	۱۲۳,۶۹۰	-	-	-
۱۰	پروژه W۲-۲۹	مشهد- بلوار شهید قرنی	۴۵۰	۱۰۰٪	۶۴	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۶,۳۰۰	۲۶,۱۷۵	۴۸۰	۴۶,۹۰۰	-	-	-
۱۱	پروژه W۲-۳۰	مشهد- بلوار شهید قرنی	۱,۱۶۶	۱۰۰٪	۱۱۶	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۱۶,۳۳۴	۶۳,۸۸۳	۸,۴۱۴	۱۹۱,۳۹۱	-	-	-
۱۲	پروژه W۲-۳۱	مشهد- بلوار شهید قرنی	۲,۶۹۵	۱۰۰٪	۱۹۶	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۴۰,۴۲۵	۱۴۰,۳۰۲	۱۳,۴۲۰	۵۰۵,۷۹۸	-	-	-
۱۳	پروژه W۱-۳۲	مشهد- بلوار شهید قرنی	۲,۱۲۱	۱۰۰٪	۱۳۲	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴	۳۶,۰۵۷	۱۳۴,۱۲۹	۱۷,۱۶۸	۳۲۸,۴۹۰	-	-	-
جمع			۲۲,۸۷۲					۳۷۱,۷۱۰	۱,۲۸۸,۹۵۳	۹۶,۳۹۴	۳,۶۳۹,۹۲۷	-	-	-

برنامهٔ زمان‌بندی تأمین منابع و مصارف مالی پروژه‌ها

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)، در نظر دارد مطابق برنامهٔ زمان‌بندی زیر نسبت به تأمین منابع و مصارف مالی اقدام نماید.

نمایه ۱۳- برنامهٔ زمان‌بندی تأمین منابع و مصارف مالی پروژه‌ها: مبالغ برحسب میلیون ریال

شرح	سال مالی ۹۱/۶/۳۱	سال مالی ۹۲/۶/۳۱	سال مالی ۹۳/۶/۳۱	سال مالی ۹۴/۶/۳۱	سال مالی ۹۵/۶/۳۱	جمع
انتشار اوراق مشارکت	۷۵۰,۰۰۰	-	-	-		۷۵۰,۰۰۰
آورده ناشر (پیش فروش واحدها)	-	-		۲۵۴,۲۸۰	۴۱۵,۵۷۴	۶۶۹,۸۵۴
آورده ناشر (از محل منابع داخلی)	۳۰,۸۰۹	۱۲۸,۲۹۴	۱۷۸,۰۰۰	-	-	۳۳۷,۱۰۳
جمع منابع	**۷۸۰,۸۰۹**	**۱۲۸,۲۹۴**	**۱۷۸,۰۰۰**	**۲۵۴,۲۸۰**	**۴۱۵,۵۷۴**	**۱,۷۵۶,۹۵۷**
وجه نقد پرداختی بابت تملک زمین	۱,۶۸۱	۳۷۰,۰۳۹	-	-	-	۳۷۱,۷۱۰
پروانه های اخذ شده از شهرداری	-	۹۶,۲۹۴				۹۶,۲۹۴
وجه نقد پرداختی بابت ساخت پروژه	۲۹,۱۲۸	۱۵۱,۶۳۷	۲۷۷,۰۳۹	۴۱۵,۵۷۴	۴۱۵,۵۷۴	۱,۲۸۸,۹۵۳
جمع مصارف	**۳۰,۸۰۹**	**۶۱۷,۹۵۰**	**۲۷۷,۰۳۹**	**۴۱۵,۵۷۴**	**۴۱۵,۵۷۴**	**۱,۷۵۶,۹۵۷**

برنامهٔ زمان‌بندی اجرای فیزیکی طرح

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) سهامی عام، در نظر دارد مطابق برنامهٔ زمان‌بندی زیر نسبت اجرای فیزیکی طرح اقدام نماید.

نمایه ۱۴- برنامهٔ زمان‌بندی اجرای فیزیکی طرح

شرح	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۵	جمع
تملک زمین	٪۱۰۰	-	-	-	٪۱۰۰
اخذ پروانه‌ها	٪۱۰۰	-	-	-	٪۱۰۰
ساخت	٪۲۰	٪۲۰	٪۳۰	٪۳۰	٪۱۰۰
درصد پیشرفت	٪۲۰	٪۲۰	٪۳۰	٪۳۰	٪۱۰۰

پیش‌بینی وضعیت مالی آتی

براساس برآوردهای انجام‌شده در صورت اجرای طرح تشریح‌شده در قسمت قبل، وضعیت مالی آتی شرکت به شرح زیر پیش‌بینی می‌گردد.

پیش‌بینی صورت سود و زیان

الف) صورت سود و زیان طرح انتشار اوراق مشارکت

سررسید اوراق مشارکت موضوع این گزارش و نیز مدت زمان لازم برای اجرا و بهره‌برداری پروژه‌های فاز ۲ طرح مجد هر دو ۴ سال می‌باشد. صورت سود و زیان فاز ۲ طرح مجد مشهد به شرح نمایه زیر است:

نمایه ۱۵- صورت سود و زیان فاز ۲ (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	سال مالی منتهی به ۹۱/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۹۲/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۹۴/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۹۵/۶/۳۱
درآمد حاصل از فروش واحدها	-	-	۱۴۵,۱۹۷	۲,۳۹۵,۷۵۲	۱,۰۸۸,۹۷۸
بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	-	-	۹۶,۱۵۳	۱,۵۸۶,۵۲۹	۷۲۱,۱۵۰
سود ناخالص	-	-	۴۹,۰۴۴	۸۰۹,۲۲۳	۳۶۷,۸۲۹
هزینه های عمومی ...	-	۲۷,۲۲۴	۲۷,۲۲۴	۲۷,۲۲۴	۲۷,۲۲۴
سود عملیاتی	-	(۲۷,۲۲۴)	۲۱,۸۱۹	۷۸۱,۹۹۸	۳۴۰,۶۰۴
درآمد سرمایه گذاری وجوه مازاد	۸,۴۰۰	۴۶,۴۴۹	۸,۷۴۷	۸۹,۱۴۲	۲۷۶,۵۲۲
سود خالص قبل از مالیات	۸,۴۰۰	۱۹,۲۲۴	۳۰,۵۶۶	۸۷۱,۱۴۱	۶۱۷,۱۲۶
مالیات	-	-	-		۹۰,۷۴۸
سود خالص طرح	**۸,۴۰۰**	**۱۹,۲۲۴**	**۳۰,۵۶۶**	**۸۷۱,۱۴۱**	**۵۲۶,۳۷۸**

ب) صورت سود و زیان مقایسه‌ای شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد

پیش‌بینی سود و زیان شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) در صورت انجام و عدم انجام پروژه‌های فاز ۲ به شرح نمایه زیر می‌باشد. همان‌گونه که در نمایه زیر مشهود است، اجرای فاز ۲ سودآوری مناسبی را عاید شرکت خواهد کرد و جمع افزایش سودآوری حاصل از اجرای آن در طول ۴ سال، بالغ بر ۱٫۴۵۵ میلیارد ریال است.

نمایه ۱۶- پیش‌بینی سود و زیان شرکت در صورت انجام و عدم انجام فاز ۲ (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	سال مالی ۹۱/۶/۳۱		سال مالی ۹۲/۶/۳۱		سال مالی ۹۳/۶/۳۱		سال مالی ۹۴/۶/۳۱		سال مالی ۹۵/۶/۳۱	
	انجام پروژه	عدم انجام پروژه	انجام پروژه	عدم انجام پروژه	انجام پروژه	عدم انجام پروژه	انجام پروژه	عدم انجام پروژه	انجام پروژه	عدم انجام پروژه
درآمد حاصل از فروش واحدها	۷۱۱,۳۸۴	۷۱۱,۳۸۴	۸۶۳,۳۲۳	۸۶۳,۳۲۳	۲,۳۶۷,۲۶۲	۲,۲۲۲,۰۶۵	۴,۳۰۱,۱۵۵	۱,۹۰۵,۴۰۳	۱,۵۵۴,۱۵۰	۴۶۵,۱۷۲
بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	(۳۸۴,۷۲۹)	(۳۸۴,۷۲۹)	(۴۶۵,۰۵۵)	(۴۶۵,۰۵۵)	(۱,۲۵۶,۹۹۲)	(۱,۱۶۰,۸۴۰)	(۲,۵۵۷,۱۸۸)	(۹۷۰,۶۵۹)	(۹۵۸,۱۲۰)	(۲۳۶,۹۷۰)
سود ناخالص	۳۲۶,۶۵۶	۳۲۶,۶۵۶	۳۹۸,۲۶۸	۳۹۸,۲۶۸	۱,۱۱۰,۲۶۹	۱,۰۶۱,۲۲۵	۱,۷۴۳,۹۶۷	۹۳۴,۷۴۴	۵۹۶,۰۳۱	۲۲۸,۳۰۲
هزینه های عمومی، اداری و توزیع و فروش و سایر هز	(۲۶,۱۷۱)	(۲۶,۱۷۱)	(۶۶,۹۱۸)	(۳۹,۶۹۲)	(۶۶,۹۱۶)	(۳۹,۶۹۱)	(۵۴,۳۷۲)	(۳۷,۰۴۸)	(۴۰,۷۴۸)	(۱۳,۵۲۴)
سود عملیاتی	۳۰۰,۴۸۴	۳۰۰,۴۸۴	۳۳۱,۳۵۱	۳۵۸,۵۷۵	۱,۰۴۳,۳۵۴	۱,۰۲۱,۵۳۴	۱,۶۸۹,۶۹۴	۹۰۷,۶۹۶	۵۵۵,۲۸۲	۲۱۴,۶۷۸
سایر درآمدها غیرعملیاتی	۲۵,۳۶۳	۱۶,۹۷۳	۷۳,۶۹۸	۲۷,۲۴۹	۳۰,۷۱۱	۲۱,۹۶۳	۲۱۶,۱۴۱	۱۲۷,۵۹۹	۴۰۹,۷۷۳	۱۳۳,۲۵۱
سود (زیان) خالص قبل از مالیات	۳۲۵,۸۵۷	۳۱۷,۴۵۷	۴۰۵,۰۴۹	۳۸۵,۸۲۴	۱,۰۷۴,۰۶۵	۱,۰۴۳,۴۹۸	۱,۹۰۶,۴۳۵	۱,۰۳۵,۲۹۵	۹۶۵,۰۵۵	۳۴۷,۹۲۹
مالیات	–	–	–	–	(۷۵,۲۷۹)	(۷۵,۲۷۹)	–	–	(۱۸۰,۸۹۸)	(۹۰,۱۵۰)
سود (زیان) خالص	۳۲۵,۸۵۷	۳۱۷,۴۵۷	۴۰۵,۰۴۹	۳۸۵,۸۲۴	۹۹۸,۷۸۶	۹۶۸,۲۱۹	۱,۹۰۶,۴۳۵	۱,۰۳۵,۲۹۵	۷۸۴,۱۵۷	۲۵۷,۷۷۹

به دلیل شروع کسب درآمد فاز ۲ از سال ۱۳۹۴، سال های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ سود شرکت در صورت اجرای طرح و عدم اجرای طرح تفاوت چندانی ندارد.

پیش بینی ترازنامه

ترازنامه مقایسه ای شرکت عمران و مسکن سازان مجد مشهد به صورت زیر می باشد:

نمایه ۱۷-ترازنامه پیش بینی شده مقایسه ای شرکت

شرح	۱۳۹۱/۶/۳۱		۱۳۹۲/۶/۳۱		۱۳۹۳/۶/۳۱		۱۳۹۴/۶/۳۱		۱۳۹۵/۶/۳۱	
	عدم انجام طرح	انجام طرح	عدم انجام طرح	انجام طرح	عدم انجام طرح	انجام طرح	عدم انجام طرح	انجام طرح	عدم انجام طرح	انجام طرح
موجودی نقد	۲۳,۳۴۳	۳۱,۶۴۳	۴۵۶,۴۱۹	۴۶۷,۷۶۲	۴۲۷,۵۷۰	۴۳۷,۳۱۶	۴۹۰,۵۵۹	۵۵۹,۰۹۳	۵۲۵,۳۰۶	۶۹۷,۱۱۸
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۲۸۳,۰۱۸	۱,۰۰۳,۰۱۸	۴,۰۱۸	۹۵,۰۱۸	۴۱۷,۰۱۸	۴۸۹,۰۱۸	۱,۱۸۶,۰۱۸	۲,۲۹۷,۰۱۸	۱,۹۵۶,۰۱۸	۳,۵۷۷,۰۱۸
حسابها و اسناد دریافتنی تجاری	۵۹,۷۶۱	۵۹,۷۶۱	۵۹,۷۶۱	۵۹,۷۶۱	۴۴۱,۱۰۱	۴۴۱,۱۰۱	۵۱۱,۸۹۴	۱,۱۹۳,۲۲۰	۵۹,۷۶۱	۵۹,۷۶۱
سایر حسابهای دریافتنی	۷۹,۹۴۸	۷۹,۹۴۸	۷۹,۹۴۸	۷۹,۹۴۸	۷۹,۹۴۸	۷۹,۹۴۸	۷۹,۹۴۸	۷۹,۹۴۸	۷۹,۹۴۸	۷۹,۹۴۸
پیش پرداختها	۲۵,۸۴۴	۲۵,۸۴۴	۲۵,۸۴۴	۲۵,۸۴۴	۲۵,۸۴۴	۲۵,۸۴۴	۲۵,۸۴۴	۲۵,۸۴۴	۲۵,۸۴۴	۲۵,۸۴۴
کار تکمیل شده و پروژه های در جریان ساخت	۱,۳۴۹,۸۰۵	۱,۴۱۰,۶۱۴	۱,۵۸۰,۷۱۹	۲,۴۱۵,۱۰۳	۹۴۶,۸۳۶	۳,۱۱۷,۷۴۲	۳۷۹,۳۴۹	۵۳۴,۹۲۴	۲۸۴,۵۱۴	۲۸۴,۵۱۴
جمع داراییهای جاری	**۱,۸۲۲,۶۱۹**	**۲,۶۱۱,۸۲۸**	**۲,۲۰۶,۷۰۹**	**۳,۱۴۲,۴۳۶**	**۲,۳۳۸,۳۱۷**	**۳,۶۰۰,۹۶۸**	**۴,۶۷۳,۶۱۲**	**۴,۶۹۰,۰۴۶**	**۲,۹۳۱,۳۹۱**	**۴,۷۲۴,۲۰۳**
داراییهای ثابت مشهود	۳۸۶	۳۸۶	۳۵۹	۳۵۹	۳۲۴	۳۲۴	۳۲۴	۳۲۴	۳۲۴	۳۲۴
سایر داراییها	۳۹,۸۹۳	۳۹,۸۹۳	۳۹,۸۹۳	۳۹,۸۹۳	۳۹,۸۹۳	۳۹,۸۹۳	۳۹,۸۹۳	۳۹,۸۹۳	۳۹,۸۹۳	۳۹,۸۹۳
دارایی های نامشهود	۵	۵	۵	۵	۵	۵	۵	۵	۵	۵
سرمایه گذاری های بلندمدت	۳۰,۸۷۱	۶۲	۱۵۹,۱۶۵	۶۲	۳۳۷,۱۶۵	۶۲	۳۳۷,۱۶۵	۶۲	۳۳۷,۱۶۵	۶۲
جمع داراییهای غیرجاری	**۷۱,۱۵۵**	**۴۰,۳۴۶**	**۱۹۹,۴۲۲**	**۴۰,۳۱۹**	**۳۷۷,۳۹۷**	**۴۰,۲۹۴**	**۳۷۷,۳۹۷**	**۴۰,۲۹۴**	**۳۷۷,۳۹۷**	**۴۰,۲۹۴**
جمع داراییها	**۱,۸۹۳,۷۷۴**	**۲,۶۵۲,۱۷۴**	**۲,۴۰۶,۱۳۱**	**۳,۱۸۳,۷۵۵**	**۲,۷۱۵,۷۱۴**	**۳,۶۴۱,۲۶۲**	**۳,۰۵۱,۰۰۹**	**۴,۷۳۰,۳۴۰**	**۳,۳۰۸,۷۸۸**	**۴,۷۶۴,۴۹۷**
حسابهای پرداختنی تجاری	۳۴,۰۶۹	۳۴,۰۶۹	۳۴,۰۶۹	۳۴,۰۶۹	۳۴,۰۶۹	۳۴,۰۶۹	۳۴,۰۶۹	۳۴,۰۶۹	۳۴,۰۶۹	۳۴,۰۶۹
سایر حسابها و اسناد پرداختنی	۱۳۷,۲۸۸	۱۲۷,۲۸۸	۱۲۷,۲۸۸	۱۲۷,۲۸۸	۱۲۷,۲۸۸	۱۲۷,۲۸۸	۱۲۷,۲۸۸	۱۳۷,۲۸۸	۱۲۷,۲۸۸	۱۲۷,۲۸۸
پیش دریافت ها	۲۰۴,۵۶۵	۲۰۴,۵۶۵	۱۹۱,۷۲۱	۱۹۱,۷۲۱	۵۷,۲۸۹	۱۷۴,۶۴۶	۵۷,۲۸۹	۵۷,۲۸۹	۵۷,۲۸۹	۵۷,۲۸۹
تسهیلات مالی دریافتی	۴۰,۶۲۵	۴۰,۶۲۵	–	–	–	–	–	–	–	–
جمع بدهیهای جاری	**۴۰۶,۵۴۷**	**۴۰۶,۵۴۷**	**۳۵۳,۰۷۸**	**۳۵۳,۰۷۸**	**۲۱۸,۶۴۶**	**۳۳۶,۰۰۳**	**۲۱۸,۶۴۶**	**۲۱۸,۶۴۶**	**۲۱۸,۶۴۶**	**۲۱۸,۶۴۶**
مشارکت	۲۲۲,۴۰۵	۲۲۲,۴۰۵	۲۴۴,۶۶۱	۲۴۴,۶۶۱	–	–	–	–	–	–
بدهی به شهرداری	۱۲۱,۷۹۸	۱۲۱,۷۹۸	۲۷۹,۵۴۳	۲۷۹,۵۴۳	–	–	–	–	–	–
اوراق مشارکت پرداختنی	۷۰۰,۰۰۰	۱,۴۵۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۱,۴۵۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۱,۴۵۰,۰۰۰	–	۷۵۰,۰۰۰	–	–
جمع بدهیهای غیرجاری	**۱,۰۴۴,۲۰۳**	**۱,۷۹۴,۲۰۳**	**۱,۲۲۴,۲۰۴**	**۱,۹۷۴,۲۰۴**	**۷۰۰,۰۰۰**	**۱,۴۵۰,۰۰۰**	–	**۷۵۰,۰۰۰**	–	–
جمع بدهی	**۱,۴۵۰,۷۵۰**	**۲,۲۰۰,۷۵۰**	**۱,۵۷۷,۲۸۲**	**۲,۳۲۷,۲۸۲**	**۹۱۸,۶۴۶**	**۱,۷۸۶,۰۰۳**	**۲۱۸,۶۴۶**	**۹۶۸,۶۴۶**	**۲۱۸,۶۴۶**	**۲۱۸,۶۴۶**
سرمایه	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰
سود انباشته	۳۶۶,۰۲۴	۳۷۴,۴۲۴	۷۵۱,۸۴۹	۷۷۹,۴۷۳	۱,۷۲۰,۰۶۸	۱,۷۷۸,۲۵۹	۲,۷۵۵,۲۶۳	۳,۶۸۳,۶۹۲	۳,۰۱۳,۱۴۲	۴,۴۶۸,۸۵۱
جمع حقوق صاحبان سهام	**۴۴۳,۰۲۴**	**۴۵۱,۴۲۴**	**۸۲۸,۸۴۹**	**۸۵۶,۴۷۳**	**۱,۷۹۷,۰۶۸**	**۱,۸۵۵,۲۵۹**	**۲,۷۶۲,۲۶۳**	**۳,۷۶۱,۶۹۲**	**۳,۰۹۰,۱۴۲**	**۴,۵۴۵,۸۵۱**
جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام	**۱,۸۹۳,۷۷۴**	**۲,۶۵۲,۱۷۴**	**۲,۴۰۶,۱۳۱**	**۳,۱۸۳,۷۵۵**	**۲,۷۱۵,۷۱۴**	**۳,۶۴۱,۲۶۲**	**۳,۰۵۱,۰۰۹**	**۴,۷۳۰,۳۴۰**	**۳,۳۰۸,۷۸۸**	**۴,۷۶۴,۴۹۷**

پیش‌بینی جریانات نقدی

جریان‌های نقد شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد

جریانات نقدی ورودی و خروجی پیش‌بینی شدهٔ شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد در صورت اجرای فاز ۲ به شرح نمایه زیر پیش‌بینی شده است:

نمایه ۱۸- جریانات نقدی ورودی و خروجی پیش‌بینی شدهٔ شرکت

شرح	سال مالی ۹۱/۶/۳۱	سال مالی ۹۲/۶/۳۱	سال مالی ۹۳/۶/۳۱	سال مالی ۹۴/۶/۳۱	سال مالی ۹۵/۶/۳۱
منابع نقدی:					
وجه نقد حاصل از فروش واحدها	۸۵۸,۶۶۰	۸۵۰,۳۷۹	۱,۹۶۸,۸۴۸	۳,۳۳۱,۶۷۸	۲,۶۸۷,۶۰۹
وجوه حاصل از انتشار اوراق مشارکت بابت فاز ۲	۷۵۰,۰۰۰	–	–	–	–
آورده شهرداری مشهد بابت فاز ۳	۷۰۰,۰۰۰	–	–	–	–
سود دریافتی از محل سرمایه گذاری در سپرده های بانکی و اوراق بهادار با درآمد ثابت	۲۵,۳۷۳	۷۳,۶۹۸	۳۰,۷۱۱	۲۱۶,۷۴۱	۲۰۹,۷۷۳
وجه نقد دریافتی بابت واگذاری سرمایه گذاری	۳۱۰,۰۰۰	۹۰۹,۰۰۰	۱۴۶,۰۰۰	۶۰۵,۰۰۰	۶۵۰,۰۰۰
وجه نقد دریافتی از محل حساب های دریافتنی حال شده فاز ۱	۶۰,۰۰۰	–	–	–	–
جمع منابع نقدی:	**۲,۷۰۴,۰۳۳**	**۱,۸۳۳,۱۷۷**	**۲,۱۴۵,۵۵۹**	**۴,۲۵۳,۴۱۹**	**۳,۷۴۷,۳۸۲**
مصارف نقدی:					
وجه نقد پرداختی بابت هزینه های انتشار اوراق مشارکت و هزینه های جانبی تأمین مالی	۳۴,۰۰۰	۹,۱۲۵	۹,۱۲۵	۸,۲۵۰	–
وجه نقد پرداختی بابت تملک زمین	۶۸۴,۶۵۴	۳۷۰,۰۲۹	–	–	–
وجه نقد پرداختی بابت ساخت پروژه	۳۲۸,۰۴۰	۶۲۰,۳۸۸	۹۱۴,۳۲۹	۷۴۶,۱۲۱	۵۵۷,۷۰۹
وجوه پرداختی بابت بازپرداخت اصل و سود اوراق مشارکت فاز ۲	–	۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰
بازپرداخت به شهرداری مشهد بابت آورده فاز ۳	۳۵,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰	۷۷۰,۰۰۰	–
وجوه پرداختی بابت بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی (بابت فاز ۱)	۲۶۳,۱۱۶	۴۰,۶۲۵	–	–	–
وجه نقد پرداختی بابت سرمایه گذاری در سپرده بانکی و اوراق بهادار با درآمد ثابت	۱,۳۱۰,۰۰۰	–	۵۴۰,۰۰۰	۲,۴۱۳,۰۰۰	۱,۹۳۰,۰۰۰
پرداخت به سهامداران پروژه (بابت فاز ۱)	–	–	۲۷۰,۳۸۲	–	–
سایر پرداخت ها (هزینه های عمومی، اداری و توزیع و فروش –)	۲۶,۱۴۲	۶۶,۸۹۱	۶۶,۸۹۱	۵۴,۲۷۲	۳۸,۳۹۲
پرداخت مالیات	–	–	۷۵,۲۷۹	–	۱۸۰,۸۹۸
جمع مصارف نقدی:	**۲,۶۸۹,۹۵۲**	**۱,۳۹۷,۰۵۸**	**۲,۱۶۶,۰۰۵**	**۴,۱۴۱,۶۴۳**	**۳,۶۰۷,۱۰۱**
مازاد (کسری) وجه نقد	**۱۴,۰۸۱**	**۴۳۶,۱۱۹**	**(۲۰,۴۴۶)**	**۱۱۱,۷۷۶**	**۱۴۰,۲۸۱**
مانده نقد ابتدای دوره	**۱۷,۵۶۲**	**۳۱,۶۴۳**	**۴۶۷,۷۶۲**	**۴۴۷,۳۱۶**	**۵۵۹,۰۹۲**
مانده نقد پایان دوره	**۳۱,۶۴۳**	**۴۶۷,۷۶۲**	**۴۴۷,۳۱۶**	**۵۵۹,۰۹۲**	**۶۹۹,۳۷۴**

مفروضات مبنای پیش‌بینی صورت های مالی

مفروضات مبنای پیش‌بینی صورت های مالی آتی شامل موارد زیر است:

۱. شروع پروژه‌های فاز ۲ به طور مؤثر از اواسط سال ۱۳۹۱ خواهد بود و مدت زمان ساخت آن ۴ سال برآورد شده است.

۲. مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال از منابع مورد نیاز برای اجرای فاز ۲ از محل انتشار اوراق مشارکت تأمین خواهد شد. اوراق مشارکت مزبور با نرخ سود علی الحساب ۲۰ درصد، پرداخت سود هر سه ماه یکبار و با سررسید ۴ سال از تاریخ انتشار خواهد بود. هزینه‌های اولیه انتشار اوراق مشارکت (شامل هزینه‌های بازارگردانی، تضمین، تعهد پذیره‌نویسی و ...) حدود ۴ درصد کل ارزش اسمی اوراق در زمان انتشار و نیز هر سال حدود ۰/۷۵ درصد ارزش اسمی برآورد شده است. تاریخ برآوردی انتشار این اوراق، شهریور ماه ۱۳۹۱ می‌باشد.

۳. مابقی منابع مورد نیاز برای تکمیل فاز ۲ از محل منابع داخلی شرکت (شامل پیش فروش واحدها) تأمین خواهد شد.

۴. نرخ فروش واحدهای مسکونی و تجاری براساس شرایط کنونی بازار برآورد شده است.

۵. پیش‌فروش واحدهای فاز ۲ از ماه نوزدهم پس از شروع ساخت و طی ۱۱ ماه انجام می‌شود. مبالغ پیش‌فروش طی اقساط مساوی ماهانه تا زمان تکمیل ساخت از خریداران دریافت خواهد شد. میزان پیش فروش ها در این ۱۱ ماه به صورت نمایه زیر برآورد شده است:

بهمن	اسفند	فروردین	اردیبهشت	خرداد	تیر	مرداد	شهریور	مهر	آبان	آذر
٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۵	٪۵	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰

۶. محاسبه درآمد فروش املاک و مستغلات براساس استاندارد حسابداری شماره ۲۹ و به روش درصد پیشرفت کار شناسایی خواهد شد. بنابراین برای شناسایی درآمد ضرورت دارد حداقل ۲۰ درصد از ارزش فروش واحدها وصول شده باشد. بعد از دریافت ۲۰ درصد به نسبت درصد پیشرفت کار از کل درآمد برآوردی درآمد شناسایی می شود.

۷. سهم هر یک از سال‌های اول تا چهارم از کل هزینه‌های ساخت فاز ۲ به ترتیب ۲۰٪، ۲۰٪، ۳۰٪ و ۳۰٪ پیش‌بینی شده است. همچنین، سهم هر ماه از سال‌های اول تا چهارم از هزینه‌های ساخت فاز ۲ طی دوره ساخت به صورت نمایه زیر برآورد شده است:

مرداد	شهریور	مهر	آبان	آذر	دی	بهمن	اسفند	فروردین	اردیبهشت	خرداد	تیر
٪۷	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۸	٪۸	٪۸	٪۷	٪۶	٪۶

۸. بهای تمام شده واحدهای فروش رفته نیز براساس استاندارد حسابداری شماره ۲۹ و به روش درصد پیشرفت کار و به نسبت مخارج انجام شده به استثنای هزینه زمین به کل مخارج برآوردی پروژه‌ها به استثنای زمین محاسبه و اعمال شده است.

۹. هزینه پروانه‌های اخذ شده از شهرداری با واگذاری واحدهای ساخته شده از فاز ۱ تهاتر خواهد شد. بنابراین در محاسبه درآمد فاز ۱، درآمد مربوط به ۲۰۰۰ متر واحد تجاری که در ازای پروانه های هر سه فاز طرح مجد تهاتر خواهد شد لحاظ نشده است.

۱۰. به منظور اطمینان از بازپرداخت اصل و سود اوراق مشارکت منتشر شده بابت فاز ۲، وجوه مازاد حاصل از پیش‌فروش واحدها، در سپرده‌های بانکی یا اوراق بهادار با درآمد ثابت سرمایه‌گذاری خواهند شد. نرخ سود متوسط سرمایه‌گذاری با درآمد ثابت، سالانه ۱۴ درصد درنظر گرفته شده است که سود سرمایه گذاری نیز سرمایه گذاری خواهد شد و بر مبنای نیاز به وجه نقد سرمایه گذاری به فروش خواهد رسید.

۱۱. هزینه‌های تأمین مالی (هزینه سود اوراق مشارکت و سود سهامداران پروژه) طبق استاندارد حسابداری شماره ۱۳، در سال‌های ساخت به بهای تمام‌شده پروژه‌های مربوطه منظور خواهد شد.

۱۲. هزینه‌های توزیع و فروش و سایر هزینه‌های عملیاتی در کل دوران ساخت حدود ۳ درصد ارزش فروش کل پروژه‌های فاز ۲ درنظر گرفته شده است که به صورت مساوی بین ماه‌های مختلف تسهیم شده است.

۱۳. شرکت از پرداخت مالیات بر سود معاف است. به استناد مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم، احتساب مالیات جهت درآمدهای تحصیل شده از محل فروش واحدهای واگذار شده منوط به انتقال ملک به نام خریدار خواهد بود. لذا کل مالیات نقل و انتقال، مالیات انتقال حق واگذاری محل (حق کسب یا پیشه) و مالیات بر ارزش معاملاتی اعیان به شرح مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم در پایان دوره ساخت و به هنگام تحویل واحدها پرداخت خواهد شد. مجموع مالیات‌های فوق، ۲/۵ درصد کل ارزش فروش فاز ۲ برآورد شده است.

۱۴. نرخ بازده مورد انتظار سهامدار (بابت آورده ناشر) ۲۵ درصد درنظر گرفته شد و میانگین موزون هزینه سرمایه (اوراق مشارکت و آورده ناشر) نیز معادل ۲۴ درصد برآورد شده است.

۱۵. سهام پروژه مربوط به فاز ۱، نود و پنج درصد از منابع فاز ۱ را تشکیل می دهد که ۳۰ درصد این سهام پروژه در مالکیت شرکت اصلی (عمران و نوسازی منطقه شرق) می باشد که تا پایان اجرای پروژه مجد ادعایی نسبت به آن نخواهد داشت. در پایان اجرای فاز ۱، ۲۰ درصد سود به سهامدار پروژه های فاز ۱ پرداخت می گردد.

۱۶. بدیهی است برخی ارقام در پیش بینی ترازنامه شرکت که در ارتباط مستقیم با اجرای پروژه ها نمی باشند، طی چند سال ثابت در نظر گرفته شده است.

مفروضات پیش‌بینی‌ها

اطلاعات مالی آتی پیش‌بینی شده براساس مفروضاتی درباره بهای تمام شده هر متر مربع قابل فروش و قیمت فروش هر متر مربع به تفکیک هر فاز به شرح زیر می‌باشد:

نمایه ۱۹- متوسط بهای تمام شده و قیمت فروش هر متر مربع فاز ۱

ردیف	نام پروژه	مساحت قابل فروش- متر مربع	بهای تمام شده- متر مربع	بهای فروش- متر مربع
۱	پروژه S۱-۱	۱۳,۶۲۳	۱۶	۳۶
۲	پروژه S۱-۲	۱۷,۷۲۵	۱۵	۲۶
۳	پروژه S۱-۳	۶,۸۵۰	۱۹	۱۷
۴	پروژه S۱-۴	۱۳,۵۳۱	۱۳	۲۲
۵	پروژه S۱ ۵	۱۱,۷۰۹	۱۸	۲۵
۶	پروژه S۱-۶	۱۴,۱۲۸	۱۷	۲۶
۷	پروژه S۱-۷,۸	۱۸,۴۸۸	۱۱	۱۵
۸	پروژه SW۱-۳۳	۳,۰۵۳	۹	۱۰
۹	پروژه SW۱-۳۴	۱۳,۶۲۰	۱۴	۱۹
۱۰	پروژه SW۱-۳۵	۱۳,۵۴۴	۱۳	۲۳
جمع	-	۱۳۶,۲۷۲		

نمایه ۲۰-متوسط بهای تمام شده و قیمت فروش هر متر مربع فاز ۲

ردیف	نام پروژه	مساحت قابل فروش- متر مربع	بهای تمام شده- متر مربع	بهای فروش- متر مربع
۱	پروژه E۱-۱۱	۶,۱۱۵	۲۷	۷۰
۲	پروژه E۱-۱۲	۸,۴۰۶	۲۴	۳۹
۳	پروژه E۱-۱۳	۹,۵۹۴	۲۴	۶۰
۴	پروژه E۳-۹	۴,۶۰۳	۲۷	۳۳
۵	پروژه E۳-۱۰	۷,۸۴۴	۲۱	۵۱
۶	پروژه E۲-۱۵	۵,۱۶۲	۲۴	۴۹
۷	پروژه E۲-۱۴	۴,۴۲۵	۲۵	۵۶
۸	پروژه W۲-۲۷	۱,۷۳۱	۲۸	۳۰
۹	پروژه W۲-۲۸	۴,۱۲۳	۲۳	۳۰
۱۰	پروژه W۲-۲۹	۱,۴۳۰	۲۳	۳۳
۱۱	پروژه W۲-۳۰	۳,۸۹۵	۲۳	۴۹
۱۲	پروژه W۳-۳۱	۹,۹۲۷	۲۰	۵۱
۱۳	پروژه W۱-۳۲	۶,۹۸۹	۲۷	۴۷
جمع	-	۷۴,۲۴۴		

نمایه ۲۱-متوسط بهای تمام شده و قیمت فروش هر متر مربع فاز۳

ردیف	نام پروژه	مساحت قابل فروش- متر مربع	بهای تمام شده- متر مربع	بهای فروش- متر مربع
۱	پروژه NE۲-۱۷	۷,۵۹۶	۲۴	۶۴
۲	پروژه NE۲-۱۸	۲,۳۹۲	۳۲	۷۸
۳	پروژه NE۲-۱۹	۲,۷۸۰	۲۱	۴۹
۴	پروژه NE۱-۲۰,۲۱	۱۱,۶۱۲	۲۸	۶۳
۵	پروژه NW	۲۷,۲۵۲	۲۹	۷۶
جمع	-	۵۱,۶۳۲		

پیش‌بینی جریانات نقدی

جریانات نقدی ورودی ناشی از انتشار اوراق مشارکت و همچنین خالص جریانات نقدی ورودی و خروجی طرح به شرح جدول زیر می‌باشد. به دلیل واگذاری امور به صورت پیمان، هزینه استهلاک و مخارج سرمایه ای وجود ندارد.

نمایه ۳۲- پیش‌بینی خالص جریانات نقدی (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	سال پایه ۹۲/۶/۳۰	سال اول ۹۳/۶/۳۰	سال دوم ۹۴/۶/۳۰	سال سوم ۹۵/۶/۳۰	سال پایانی ۹۶/۶/۳۰
سود خالص طرح قبل از کسر مالیات	۸,۴۰۰	۱۹,۲۳۳	۳۰,۵۶۶	۸۷۱,۱۳۱	۵۳۶,۳۷۸
+ هزینه‌های غیرنقدی (استهلاک)	-	-	-	-	-
+ هزینهٔ مالی ناشی از انتشار اوراق مشارکت			۲۵,۸۷۵	۴۲۶,۹۳۸	۱۹۴,۰۶۳
سود قبل از کسر بهره و مالیات طرح	۸,۴۰۰	۱۹,۲۳۳	۵۶,۴۴۱	۱,۲۹۸,۰۷۸	۷۳۰,۴۴۰
- مالیات طرح با حذف اثر معافیت مالیاتی اوراق مشارکت	-	-	-	-	۹۰,۷۳۸
سود قبل از بهره و بعد از مالیات طرح	۸,۴۰۰	۱۹,۲۳۳	۵۶,۴۴۱	۱,۲۹۸,۰۷۸	۶۳۹,۶۹۲
+/- تغییرات در اقلام غیرنقد سرمایه در گردش	(۴۰,۸۰۹)	(۷۷۳,۵۷۵)	(۲۱۹,۱۶۴)	۲۱۶,۶۴۶	(۶۸,۶۷۴)
- مخارج سرمایه‌ای					
جریان نقدی آزاد	(۳۲,۴۰۹)	(۷۵۴,۳۴۲)	(۱۶۲,۷۲۳)	۱,۵۱۴,۷۲۴	۵۷۰,۹۱۸

ارزیابی مالی طرح

براساس اطلاعات ارائه شده، بازده طرح پیشنهادی به شرح نمایه زیر است. همان‌طور که ملاحظه می‌شود خالص ارزش فعلی فاز ۲ مثبت است و نرخ بازده داخلی آن (ساده و تعدیل شده) بیشتر از نرخ تنزیل (۲۰ درصد) می‌باشد. نتیجه اینکه، اجرای فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد از توجیه مالی برخوردار است. دوره برگشت سرمایه فاز ۳ نیز ۳ سال و ۵ ماه برآورد شده است که با توجه به حجم بالای منابع مورد نیاز، این تعداد سال مناسب ارزیابی می‌شود.

معیار مالی استفاده شده	نتیجه ارزیابی
دورهٔ برگشت سرمایه	۳ سال و ۵ ماه
نرخ تنزیل (بازده مورد انتظار)- درصد	۲۰
ارزش فعلی خالص – میلیون ریال	۲۹۴,۲۳۴
نرخ بازده داخلی – درصد	۴۲٪
نرخ بازده داخلی تعدیل شده – درصد	۲۷٪

زمان‌بندی پرداخت سودهای علی‌الحساب

با توجه به برنامهٔ تعیین‌شده، دوره‌های زمانی پرداخت سودهای علی‌الحساب اوراق به شرح جدول زیر می‌باشد.

نمایه ۲۳- زمان‌بندی پرداخت سود علی‌الحساب و اصل مبلغ اوراق مشارکت (ریال)

نوبت پرداخت	موعد پرداخت	**مبلغ پرداختی** (به ازای هر یک ورقه مشارکت)
۱	۱۳۹۱/۰۹/۱۲	۴۹،۷۲۷
۲	۱۳۹۱/۱۲/۱۲	۴۹،۱۸۰
۳	۱۳۹۲/۳/۱۲	۵۰،۲۷۳
۴	۱۳۹۲/۶/۱۲	۵۰،۸۲۰
۵	۱۳۹۲/۹/۱۲	۴۹،۸۶۳
۶	۱۳۹۲/۱۲/۱۲	۴۹،۳۱۵
۷	۱۳۹۳/۳/۱۲	۴۹،۸۶۳
۸	۱۳۹۳/۶/۱۲	۵۰،۹۵۹
۹	۱۳۹۳/۹/۱۲	۴۹،۸۶۳
۱۰	۱۳۹۳/۱۲/۱۲	۴۹،۳۱۵
۱۱	۱۳۹۴/۳/۱۲	۴۹،۸۶۳
۱۲	۱۳۹۴/۶/۱۲	۵۰،۹۵۹
۱۳	۱۳۹۴/۹/۱۲	۴۹،۸۶۳
۱۴	۱۳۹۴/۱۲/۱۲	۴۹،۳۱۵
۱۵	۱۳۹۵/۳/۱۲	۴۹،۸۶۳
سررسید	۱۳۹۵/۶/۱۲	۱،۰۵۰،۹۵۹
جمع		**۱،۸۰۰،۰۰۰**

مواعد و مبالغ اقساط سه‌ماهه براساس تعداد کل روزهای سال و طول دوره به تناسب تعداد روزها در هر دوره سه‌ماهه تعیین می‌گردد.

عوامل ریسک

انجام برنامه پیشنهادی، با ریسک‌های با اهمیتی همراه است. پیش از تصمیم‌گیری در خصوص اجرای این برنامه‌ها باید عوامل زیر مدنظر قرار گیرند:

الف) عوامل مؤثر بر تقاضا:

مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر تقاضا برای املاک و مستغلات مسکونی و تجاری عبارتند از:

- درآمد سرانه ملی و رشد اقتصادی کشور
- نرخ تورم
- رشد جمعیت
- نرخ ازدواج
- پرداخت تسهیلات بانکی
- وضعیت بازارهای رقیب (بورس اوراق بهادار، طلا، ارز و ...)

ب) عوامل مؤثر بر عرضه:

مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر بازار عرضه املاک و مستغلات مسکونی و تجاری عبارتند از:

- قیمت مصالح ساختمانی و دستمزد و سایر هزینه‌های ساخت و ساز
- قیمت زمین
- نرخ سود تسهیلات اعطایی به سازندگان
- مجوزها و قوانین و مقررات

ج) ریسک‌های مرتبط با فعالیت ناشر

- **ریسک بازار محصولات:** نوسان نامساعد قیمت املاک و مستغلات به عنوان یک ریسک در صنعت ساخت و ساز به شمار می‌رود. البته روند بازار این صنعت نشان می‌دهد که در بلندمدت، قیمت املاک و مستغلات مسکونی و تجاری روند صعودی داشته‌اند.

- **نوسان قیمت تمام شده پروژه‌ها:** افزایش هزینه‌های ساخت می‌تواند حاشیه سود صنعت ساخت و ساز را کاهش می‌دهد. تجربه نشان داده است که افزایش بهای تمام شده را با تعدیل قیمت محصولات این صنعت می‌توان جبران کرد.

- **ریسک عملیاتی:** این ریسک به عدم اتمام پروژه‌ها در زمان برنامه‌ریزی شده اشاره دارد. بدین منظور، سعی خواهد شد نظارت کافی بر روند پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها صورت گیرد.

ارکان انتشار اوراق مشارکت

امین

بر اساس توافقات به‌عمل‌آمده در فرآیند انتشار اوراق مشارکت، مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران به عنوان امین طرح، به منظور حفظ منافع دارندگان اوراق مشارکت و حصول اطمینان از صحت عملیات ناشر در طرح موضوع انتشار اوراق یادشده، توسط سازمان بورس و اوراق بهادار تعیین گردیده تا نسبت به مصرف وجوه، نحوه نگهداری حساب‌ها و صورت‌های مالی و عملکرد اجرایی ناشر مستمراً رسیدگی و اظهارنظر نماید.

برخی موارد با اهمیت درخصوص تعهدات امین در قرارداد مربوطه عبارتند از:

(۱) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به استقرار سیستم حسابداری مطابق با استانداردهای حسابداری برای طرح توسط ناشر به صورت جداگانه و مستقل از عملیات و فعالیت‌های ناشر،

(۲) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به کفایت روش‌های حسابداری ناشر در طرح،

(۳) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به مقررات و ضوابط حاکم بر معاملات ناشر در طرح،

(۴) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به انطباق معاملات ناشر در طرح با ضوابط و مقررات مربوط،

(۵) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به نگهداری حساب‌ها و صورت‌های مالی طرح،

(۵) نظارت بر نحوهٔ مصرف وجوه حاصل از انتشار و فروش اوراق مشارکت و اظهارنظر در خصوص مصرف وجوه یادشده در طرح،

(۶)اعلام فوری هرگونه اشتباه یا سوءجریانات با اهمیت در رسیدگی‌ها به سازمان،

(۷) محاسبه میزان سود قطعی قابل پرداخت طرح به دارندگان اوراق مشارکت ظرف مدت پنج ماه پس از سررسید نهایی اوراق و ارسال آن به سازمان،

(۸)انجام سایر وظایفی که در چارچوب آیین‌نامهٔ اجرایی قانون نحوهٔ انتشار اوراق مشارکت حسب مورد به تشخیص سازمان به عهدهٔ امین می‌باشد.

تبصرهٔ (۱): امین اظهارنظر موضوع بند ۱ را حداکثر شش ماه بعد از انتشار اوراق به سازمان ارسال می‌نماید.

تبصرهٔ (۲): اظهارنظر در خصوص موضوعات مندرج در سایر بندها در گزارش‌های شش ماهه موضوع مادهٔ ۲۲ آیین‌نامهٔ اجرایی قانون نحوهٔ انتشار اوراق مشارکت، حداکثر تا دو ماه پس از مواعد شش ماهه توسط امین به سازمان ارائه خواهد شد.

ضامن

بر اساس توافقات به‌عمل‌آمده در فرآیند انتشار اوراق مشارکت، بانک پارسیان به عنوان ضامن، مسؤولیت تضمین پرداخت مبالغ زیر را در سررسیدهای مقرر بر عهده گرفته است:

(۱) اصل و سودهای علی‌الحساب اوراق به مبلغ ۱٫۳۵۰٫۰۰۰ میلیون ریال که ناشر پرداخت مبالغ مذکور را تا هفت روز قبل از مواعد مقرر به شرح جدول زیر تعهد نموده است:

نمایه ۲۴- مبالغ اقساط اوراق مشارکت به همراه تاریخ پرداخت(ارقام به ریال)

تاریخ	سود اوراق	اصل اوراق	جمع
۱۳۹۱/۹/۱۲	۳۷,۲۹۵,۰۸۱,۹۶۷	-	۳۷,۲۹۵,۰۸۱,۹۶۷
۱۳۹۱/۱۲/۱۲	۳۶,۸۸۵,۲۴۵,۹۰۲	-	۳۶,۸۸۵,۲۴۵,۹۰۲
۱۳۹۲/۳/۱۲	۳۷,۷۰۴,۹۱۸,۰۳۳	-	۳۷,۷۰۴,۹۱۸,۰۳۳
۱۳۹۲/۶/۱۲	۳۸,۱۱۴,۷۵۴,۰۹۸	-	۳۸,۱۱۴,۷۵۴,۰۹۸
۱۳۹۲/۹/۱۲	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	-	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴
۱۳۹۲/۱۲/۱۲	۳۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	-	۳۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰
۱۳۹۳/۳/۱۲	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	-	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴
۱۳۹۳/۶/۱۲	۳۸,۲۱۹,۱۷۸,۰۸۲	-	۳۸,۲۱۹,۱۷۸,۰۸۲
۱۳۹۳/۹/۱۲	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	-	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴
۱۳۹۳/۱۲/۱۲	۳۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	-	۳۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰
۱۳۹۴/۳/۱۲	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	-	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴
۱۳۹۴/۶/۱۲	۳۸,۲۱۹,۱۷۸,۰۸۲	-	۳۸,۲۱۹,۱۷۸,۰۸۲
۱۳۹۴/۹/۱۲	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	-	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴
۱۳۹۴/۱۲/۱۲	۳۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	-	۳۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰
۱۳۹۵/۳/۱۲	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	-	۳۷,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴
۱۳۹۵/۶/۱۲	۳۸,۲۱۹,۱۷۸,۰۸۲	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۸۸,۲۱۹,۱۷۸,۰۸۲
جمع	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

جدول زمان بندی فوق بر اساس تاریخ تقریبی انتشار اوراق مشارکت (۱۲ شهریور ۹۱) و مواعد و مبالغ اقساط سه‌ماهه براساس تعداد کل روزهای سال و طول دوره به تناسب تعداد روزها در هر دورهٔ سه‌ماهه تنظیم گردیده است.

(۲) پرداخت مابه‌التفاوت سود قطعی و علی‌الحساب اوراق (در صورت وجود) براساس محاسبات امین اوراق مشارکت

برخی نکات با اهمیت درخصوص تعهدات ضامن در قرارداد ضمانت عبارتند از:

(۱) ضامن پرداخت مبلغ سودهای علی‌الحساب به مبلغ کلی ۶۰۰٫۰۰۰ میلیون ریال از تاریخ ۱۳۹۱/۰۹/۱۲ و با فواصل زمانی ۳ ماهه تا تاریخ سررسید (۱۳۹۵/۰۶/۱۲)، بازپرداخت ارزش اسمی به مبلغ ۷۵۰٫۰۰۰ میلیون ریال و مابه‌التفاوت سود علی‌الحساب و قطعی (در صورت وجود) اوراق مشارکت طرح را تضمین و تعهد می‌نماید.

در صورت عدم ایفای تعهدات ناشر در پرداخت سودهای علی‌الحساب، ارزش اسمی یا مابه‌التفاوت سودهای علی‌الحساب و قطعی اوراق مشارکت، تا هفت روز قبل از مواعد زمانی مقرر به عامل پرداخت، ضامن موظف است

کلیهٔ وجوه مربوطه را تا چهار روز قبل از مواعد زمانی تعیین‌شده به حساب تعیین‌شده توسط عامل پرداخت، واریز نماید.

(۳) تعهدات ضامن در این قرارداد در برابر ناشر از هر حیث بدون قید و شرط بوده و ضامن نمی‌تواند به عذر عدم تأمین وجوه کافی یا هر دلیل دیگری انجام تعهدات خود در این قرارداد را به تعویق انداخته یا معلق نماید.

تبصره: در صورت هر گونه تأخیر احتمالی در پرداخت وجه اصل اوراق توسط ضامن، وی مکلف به پرداخت وجه التزام به میزان ۴۱۱ میلیون ریال در ازای هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود. همچنین، در صورت هر گونه تأخیر احتمالی در پرداخت وجه سود اوراق توسط ضامن (در مواعد سه ماهه)، وی مکلف به پرداخت وجه التزام به میزان ۵۴۸ ریال به ازای یک میلیون ریال در ازای هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

در اجرای قرارداد ضمانت، **ناشر** ملزم به انجام اقدامات زیر می‌باشد:

(۱) **ناشر** موظف است تا هفت روز قبل از سررسیدهای مقرر جهت پرداخت سودهای علی‌الحساب، مابه‌التفاوت سود قطعی و علی‌الحساب در صورت وجود و اصل مبلغ اوراق مشارکت موضوع **طرح**، مبالغ لازم را به حساب تعیین‌شده توسط عامل پرداخت (شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه) واریز نماید.

(۲) ناشر متعهد گردید در صورتی که وجوه لازم برای پرداخت سودهای علی‌الحساب، مابه‌التفاوت سودهای علی‌الحساب پرداختی و سود قطعی و همچنین تأدیه مبلغ اسمی اوراق مشارکت در سررسید نهایی را به هر دلیل نتواند تأمین و پرداخت نماید، علاوه بر مبالغی که پرداخت آنها بر ذمهٔ **ناشر** است از تاریخ تخصیص طبق دفاتر **ضامن**، نسبت به مبالغ پرداخت‌نشده معادل ۳۱ درصد سالانه بابت سود و وجه التزام تأخیر تأدیه به تناسب مدت تأخیر، علاوه بر مبالغ مذکور در قرارداد به **ضامن** پرداخت نمایند.

تبصره: عدم تأمین این وجوه در هر صورت، هیچ‌گونه حقی برای **ضامن** جهت تأخیر در انجام تعهدات خود در قبال دارندگان اوراق مشارکت ایجاد نخواهد کرد.

(۳) به منظور انجام موضوع قرارداد توسط **ضامن** و اطمینان از رعایت حقوق دارندگان اوراق مشارکت، **ناشر** موظف است وثائق زیر را نزد **ضامن** توثیق نماید و متعهد به انجام اقدامات زیر شده است:

۱-۳- حساب بانکی از طرف ناشر نزد ضامن افتتاح می‌شود تا وجوه حاصل از فروش اوراق مشارکت به آن حساب واریز گردد. این حساب تحت نظارت امین طرح (مؤسسه حسابرسی رهیافت و همکاران) و ضامن بوده و به‌شرح آتی (بند ۵-۳) اجازه برداشت به ناشر داده خواهد شد. به این حساب توسط ضامن سود سپرده پرداخت خواهد شد که سود متعلقه در سررسید اوراق و پس از تسویه کلیه تعهدات به ناشر پرداخت خواهد شد.

۲-۳- ناشر باید ۱۷ فقره چک بابت تضمین پرداخت سودهای علی‌الحساب سه ماهه و اصل اوراق با ظهرنویسی شرکت مادر (شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق) در وجه ضامن صادر و تحویل نماید. چک‌های فوق پس از انجام تعهدات یا پایان قرارداد (تسویه مابه‌التفاوت سودهای علی‌الحساب و قطعی اوراق مشارکت در صورت وجود) به ناشر عودت می‌گردد.

۳-۳- املاک خریداری شده توسط ناشر از محل وجوه حاصل از انتشار اوراق و کلیه مستحدثات و امتیازات و توابع مترتبه که به املاک موصوف اضافه خواهد شد و یا وثائق معتبر دیگر متعلق به ناشر یا اشخاص ثالث که قابل ترهین بوده و مورد قبول ضامن باشد، در رهن ضامن قرار خواهد داد.

تبصره: در صورتی که به هر دلیلی اصل و سود اوراق مشارکت به‌صورت کامل در مواعد مقرر به دارندگان اوراق پرداخت نشود، اموال موضوع این قرارداد فک رهن گردیده و به نفع دارندگان اوراق به‌فروش می‌رسد.

۴-۳- ناشر به ضامن وکالت بلاعزل به عنوان جانشین خود در املاک موضوع بند۳-۳، خواهد داد تا ضامن بتواند در صورت نیاز، املاک را به نام خود یا هر شخص دیگری انتقال دهد یا واگذار نماید و از محل آن مطالبات خود را برداشت نماید.

۵-۳- ناشر معادل یک پنجم اصل اوراق مشارکت، سفته به تعهد ناشر و ظهرنویسی شرکت مادر (عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق) تسلیم ضامن خواهد کرد و ضامن نیز اجازه برداشت وجوه تا سقف مذکور را به ناشر خواهد داد. با اقدام به شرح بند۳-۳ فوق ،مبالغ بعدی متناسب با مخارج انجام شده بر اساس نظر کارشناس بانک پرداخت خواهد شد.

۶-۳- واحدهای حاصل از ایجاد پروژه فقط با اجازه ضامن می‌تواند پیش‌فروش و یا پس از تکمیل پروژه و قبل از سررسید اوراق فروخته شود.

۷-۳- وجوه حاصل از فروش یا پیش‌فروش مازاد بر هزینه‌های ساخت مورد تأیید امین طرح، تا سقف ارزش اسمی اوراق و باقیمانده سود پرداخت نشده، به حساب سپرده بازخرید اوراق مشارکت نزد ضامن واریز خواهد شد. بدیهی است پس از تامین وجوه مذکور، ضامن نسبت به فک رهن اسناد توثیقی اقدام خواهد نمود و مازاد وجوه نیز توسط ناشر استفاده خواهد شد.

۸-۳- ناشر متعهد گردید اموال پروژه را بدون اخذ موافقت کتبی ضامن در رهن اشخاص ثالث قرار ندهد، آنها را در مقابل خطرات احتمالی بیمه نماید و به ضامن وکالت دهد که در صورت وقوع خطر به عنوان ذینفع جایگزین ناشر برای دریافت خسارت شود.

سرمایهٔ ضامن

آخرین سرمایهٔ ثبت شدهٔ ضامن مبلغ ۱۳٫۲۰۰ میلیارد ریال می‌باشد که در تاریخ ۱۳۹۱/۰۲/۲۷ به ثبت رسیده است. گفتنی است، براساس مصوبه مجمع عمومی فوق‌العادهٔ بانک مورخ ۱۹ اردیبهشت ۱۳۹۰، مقرر گردید سرمایهٔ بانک پارسیان از طریق آورده نقدی و مطالبات از مبلغ ۱۱٫۰۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱۳٫۲۰۰ میلیارد ریال افزایش یابد که فرآیند اجرایی افزایش سرمایه و تشریفات قانونی ثبت آن در اداره ثبت شرکت ها و موسسات غیرتجاری در حال انجام است. تغییرات سرمایه شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است.

نمایه ۳۵- تغییرات سرمایه ه سال گذشته (مبالغ بر حسب میلیارد ریال)

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش	سرمایه جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۹/۱۰/۱۵	۹۰۰۰	۲۰۰۰	۱۱۰۰۰	۲۲	آورده نقدی و مطالبات
۱۳۸۹/۰۳/۲۶	۷۵۰۰	۱۵۰۰	۹۰۰۰	۲۰	آورده نقدی و مطالبات
۱۳۸۸/۰۹/۱۰	۶۰۰۰	۱۵۰۰	۷۵۰۰	۲۵	آورده نقدی و مطالبات

وضعیت مالی ضامن

صورت‌های مالی حسابرسی‌شدهٔ سه سال مالی اخیر ضامن، به شرح زیر می‌باشد.

نمایه ۲۶- ترازنامه مقایسه‌ای ضامن (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۰/۱۲/۲۹	۱۳۸۹/۱۲/۲۹	۱۳۸۸/۱۲/۲۹
موجودی نقد	۱,۷۰۱,۱۰۶	۱,۵۸۸,۰۷۳	۸۱۴,۶۳۵
مطالبات از بانک مرکزی	۲۸,۸۴۴,۵۴۲	۳۶,۳۷۶,۰۷۴	۲۶,۵۷۷,۸۰۱
مطالبات از سایر بانکها و موسسات اعتباری	۱۷,۹۷۹,۰۹۰	۱۰,۰۲۶,۳۳۴	۴,۳۳۴,۲۰۴
تسهیلات اعطایی	۲۰۸,۸۱۹,۵۶۳	۱۸۷,۴۱۱,۵۴۳	۱۴۹,۳۰۷,۳۱۹
اوراق مشارکت	۹۰۷,۰۵۴	۸,۱۹۴,۲۹۹	۵,۵۹۹,۰۱۵
سرمایه گذاریها	۱۱,۳۹۷,۵۵۲	۳,۸۸۹,۳۹۲	۲,۵۱۴,۵۳۲
مطالبات و پیش پرداختها	۲۲,۰۳۷,۳۱۰	۱۴,۰۵۳,۶۲۳	۱۴,۱۱۸,۹۶۹
دارایی های ثابت مشهود	۵,۵۱۸,۶۵۲	۴,۶۳۲,۱۱۰	۳,۰۶۰,۱۵۷
دارایی های نامشهود	۴۷۸,۲۲۴	۳۳۸,۲۲۳	۲۰۱,۹۵۳
سایر دارایی ها	۱۴,۹۷۰,۳۸۲	۹,۵۱۸,۷۰۱	۸,۹۸۸,۵۴۳
جمع دارایی ها	**۳۱۲,۶۵۳,۳۷۵**	**۲۶۶,۰۲۸,۳۷۲**	**۲۱۵,۵۱۷,۱۲۸**
بدهی به بانک مرکزی	۳,۴۵۰,۶۰۰	۴,۱۶۷,۳۷۶	۱,۵۳۹,۶۶۰
بدهی به بانکها و سایر موسسات اعتباری	۹,۰۰۵,۸۵۸	۲,۳۳۱,۱۹۳	۸۳۸,۸۹۲
سپرده های دیداری	۱۶,۱۷۷,۳۵۶	۱۱,۸۱۳,۱۵۳	۶,۹۳۵,۸۸۵
سپرده های سرمایه گذاری	۲۲۷,۷۸۸,۳۷۶	۲۱۱,۹۱۸,۸۹۷	۱۸۰,۵۱۰,۲۴۵
سایر سپرده ها	۱۲,۳۰۲,۰۰۷	۳,۷۵۱,۸۲۸	۲,۶۹۸,۸۹۶
حسابهای پرداختنی	۱۷,۹۴۱,۹۳۹	۱۱,۱۹۳,۷۲۵	۷,۳۰۲,۳۵۲
ذخیره مالیات	۵۵۹,۷۴۹	۵۶۵,۰۱۹	۳۹۰,۶۹۶
سود سهام پرداختنی	۴۱,۴۳۵	۵۰,۲۲۷	۷,۱۹۰
ذخیره مزایای پایان خدمت	۱۶۳,۶۸۱	۱۱۱,۴۱۴	۷۸,۵۶۳
جمع بدهی ها	**۲۸۷,۴۳۱,۰۰۱**	**۲۴۵,۸۰۲,۸۳۲**	**۲۰۰,۳۰۲,۳۷۹**
سرمایه پرداخت شده	۱۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۰۰۰,۰۰۰	۷,۵۰۰,۰۰۰
وجوه حاصل از افزایش سرمایه	۲,۱۹۶,۶۳۶	–	۸۳۹,۳۵۳
اندوخته قانونی	۴,۲۲۲,۰۶۰	۳,۱۸۹,۶۷۶	۲,۳۶۳,۱۳۹
سایر اندوخته ها	۵۶۲,۹۴۱	۴۲۵,۲۹۰	۳۱۵,۰۸۵
سود انباشته	۷,۲۴۰,۱۳۷	۵,۶۱۰,۵۷۳	۴,۱۹۷,۱۷۲
جمع حقوق صاحبان سهام	۲۵,۲۲۲,۳۷۴	۲۰,۲۲۵,۵۳۹	۱۵,۲۱۴,۷۴۹
جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	**۳۱۲,۶۵۳,۳۷۵**	**۲۶۶,۰۲۸,۳۷۱**	**۲۱۵,۵۱۷,۱۲۸**

نمایه ۲۷- صورت سود و زیان مقایسه‌ای ضامن (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۰/۱۲/۲۹	۱۳۸۹/۱۲/۲۹	۱۳۸۸/۱۲/۲۹
درآمد تسهیلات اعطایی	۳۸,۰۵۳,۱۰۰	۳۲,۴۱۶,۶۱۷	۳۲,۰۰۸,۵۷۰
سود اوراق مشارکت	۵۷۵,۳۲۹	۱,۱۲۶,۸۲۳	۳۴۳,۷۱۲
سود سرمایه گذاریها و سپرده گذاریها	۲,۶۲۰,۸۶۰	۱,۶۳۱,۶۸۵	۱,۲۵۵,۶۳۳
جمع درآمدهای مشاع	**۴۱,۲۴۸,۲۸۹**	**۳۵,۱۷۵,۱۲۵**	**۳۳,۶۰۷,۹۱۵**
سهم سود سپرده گذاران	(۳۳,۰۸۹,۱۱۸)	(۲۷,۸۷۴,۵۶۹)	(۲۶,۱۰۴,۵۲۹)
سهم بانک از درآمدهای مشاع	۸,۱۵۹,۱۷۱	۷,۳۰۰,۵۵۶	۷,۵۰۳,۳۸۶
نتیجه معاملات ارزی	۶۰۴,۴۷۷	۱۳۴,۶۳۱	(۹۳,۰۲۵)
کارمزد و سایر درآمدها	۴,۲۰۵,۰۸۶	۲,۳۷۱,۶۸۱	۱,۹۹۴,۵۷۲
خالص درآمدها و هزینه های غیر مشاع	**۴,۸۰۹,۵۶۳**	**۲,۵۰۶,۳۱۲**	**۱,۹۰۱,۵۴۷**
جمع درآمدهای بانک	**۱۲,۹۶۸,۷۳۴**	**۹,۸۰۶,۸۶۸**	**۹,۴۰۴,۹۳۳**
هزینه مطالبات مشکوک الوصول و تسهیلات	(۱,۹۵۰,۰۰۰)	(۱,۵۳۹,۳۶۱)	(۳,۳۵۹,۳۴۵)
هزینه های عمومی و اداری	(۳,۱۰۹,۹۳۷)	(۱,۹۸۰,۹۳۴)	(۱,۵۲۰,۳۸۷)
هزینه های مالی	(۳۶۴,۸۱۷)	(۲۱۰,۶۳۰)	(۱۱۱,۵۰۷)
جمع هزینه ها	**(۵,۴۲۴,۷۵۴)**	**(۳,۷۳۰,۹۱۵)**	**(۴,۹۹۱,۲۳۹)**
سود قبل از کسر مالیات	۷,۵۴۳,۹۸۰	۶,۰۷۵,۹۵۳	۴,۴۱۳,۶۹۴
مالیات	(۶۶۱,۴۲۷)	(۵۶۵,۷۰۳)	(۴۹۱,۸۲۰)
سود خالص	**۶,۸۸۲,۵۵۳**	**۵,۵۱۰,۲۵۰**	**۳,۹۲۱,۸۷۴**

نمایه ۳۸- صورت جریان وجوه نقد مقایسه‌ای ضامن (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۰/۱۲/۲۹	۱۳۸۹/۱۲/۲۹	۱۳۸۸/۱۲/۲۹
جریان خالص ورود وجوه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۱۶,۳۲۵,۸۱۲	۴,۸۶۵,۲۴۴	۲,۹۲۷,۶۸۱
مالیات بر درآمد پرداختی	(۶۶۶,۶۹۷)	(۳۹۱,۳۷۹)	(۷۱۲,۹۴۳)
بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی			
سود سهام دریافتی	۱,۲۹۶,۶۸۹	۱۸۸,۱۸۰	۱۷۵,۶۷۱
سود سهام پرداختی	(۲,۱۳۶,۸۲۰)	(۱,۲۰۲,۱۶۶)	(۱,۶۱۸,۴۷۷)
جریان خالص ورود وجوه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی	(۸۴۰,۱۳۱)	(۱,۰۱۳,۹۸۶)	(۱,۴۴۲,۸۰۶)
فعالیت های سرمایه گذاری			
وجوه پرداختی بابت سرمایه گذاری ها	(۸,۳۹۹,۹۸۹)	(۱,۳۳۵,۴۳۵)	(۸۱,۲۴۶)
وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاری ها	۱,۲۰۹,۴۲۵	۲۲۵,۶۹۲	۹۷,۱۵۸
وجوه پرداختی بابت تحصیل دارایی های ثابت مشهود	(۱,۳۳۳,۲۱۰)	(۲,۰۹۹,۱۶۹)	(۳۲۳,۱۴۶)
وجوه پرداختی بابت تحصیل دارایی های نا مشهود	(۱۱۵,۹۴۲)	(۱۴۳,۷۵۹)	(۷۷,۱۳۲)
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی های ثابت مشهود	۱,۹۷۶	۶۰۲,۴۳۸	۱,۱۳۹
جریان ورودی وجه نقد قبل از فعالیتهای تأمین مالی	۶,۱۸۱,۲۴۴	۸۰۹,۶۴۶	۳۸۹,۷۰۵
فعالیت های تامین مالی			
وجوه حاصل از افزایش سرمایه نقدی	۲۵۴,۶۶۵	۷۵۵,۸۴۹	۱,۶۳۲
خالص جریان ورودی وجه نقد	۶,۴۳۵,۹۰۹	۱,۵۶۵,۴۹۵	۳۹۱,۳۳۷
سود تسعیر ارز	۶۰۴,۴۷۷	۱۱۰,۲۹۶	(۹۳,۰۲۵)
خالص افزایش وجه نقد	۷,۰۴۰,۳۸۶	۱,۶۷۵,۷۹۱	۲۹۸,۳۱۲
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۶,۰۳۹,۷۲۵	۴,۳۶۳,۹۳۵	۴,۰۶۵,۶۲۵
مانده موجودی نقد در پایان سال	۱۳,۰۸۰,۱۱۱	۶,۰۳۹,۷۲۶	۴,۳۶۳,۹۳۷

عامل فروش اوراق

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت کارگزاری پارسیان (سهامی خاص) به عنوان عامل فروش طی قرارداد منعقده با شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)، مسؤولیت عرضهٔ اولیهٔ اوراق مشارکت در فرابورس ایران را بر عهده گرفته است. برخی نکات با اهمیت درخصوص تعهدات عامل فروش در قرارداد یادشده عبارتند از:

(۴) عامل فروش موظف است اوراق مشارکت موضوع قرارداد را براساس شرایط تعیین‌شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، برای فروش به عموم عرضه نماید. در صورت عدم فروش تمامی اوراق مشارکت عرضه‌شده در مهلت تعیین‌شده برای عرضهٔ عمومی اوراق مشارکت، عامل فروش باید میزان اوراق مشارکت فروش‌نرفته را حداکثر ظرف یک روز پس از اتمام مهلت عرضهٔ عمومی به ناشر و سازمان بورس و اوراق بهادار اعلام نماید. اوراق فروش‌نرفته توسط تامین سرمایه لوتوس پارسیان(سهامی خاص)، خریداری خواهد شد.

(۵) عامل فروش موظف است کلیهٔ وجوه حاصل از فروش اوراق مشارکت در دورهٔ عرضهٔ عمومی و فروش اوراق باقی‌مانده به متعهد پذیره‌نویسی را به حسابی که توسط ناشر به همین منظور افتتاح گردیده واریز نماید.

تبصرهٔ ۱: عامل فروش حق دریافت هیچگونه مبلغی اعم از کارمزد و سایر موارد از خریداران اوراق مشارکت را ندارد.

تبصرهٔ ۲: برداشت از حساب موضوع بند ۳ این ماده، توسط ناشر با تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار صورت می‌پذیرد.

تبصرهٔ ۳: عامل فروش درخصوص بازارگردانی اوراق مشارکت قبل از سررسید، پرداخت سودهای علی‌الحساب، مابه‌التفاوت سود علی‌الحساب و سود قطعی و مبلغ اسمی اوراق مشارکت به دارندگان اوراق، هیچ‌گونه مسؤولیتی ندارد.

(۶) تبصرهٔ ۴: نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده موجب مسؤولیت عامل فروش نسبت به پرداخت جریمه بابت هر روز تأخیر خواهد بود. مبلغ جریمهٔ هر روز تأخیر براساس نرخ سالیانه ۲۳ درصد محاسبه خواهد شد.

عامل پرداخت

شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویهٔ وجوه (سهامی عام) مسؤولیت پرداخت وجوه متعلق به دارندگان اوراق مشارکت را بر عهده گرفته است.

متعهد پذیره‌نویسی

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت تأمین سرمایه لوتوس پارسیان به عنوان متعهد پذیره‌نویسی طی قرارداد منعقده با شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) مسؤولیت تعهد پذیره‌نویسی اوراق مشارکت موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است. تعهدات متعهد پذیره‌نویسی در چارچوب قرارداد مذکور به شرح زیر می‌باشد:

(۱) متعهد پذیره‌نویسی موظف است با رعایت ضوابط و مقررات ناظر بر عرضهٔ اوراق بهادار، اوراق مشارکت موضوع قرارداد را که جهت پذیره‌نویسی به عموم عرضه شده و در مهلت مقرر به فروش نرسیده، به قیمت اسمی اوراق به علاوهٔ سود متعلقه تا تاریخ خرید *(در صورت وجود)*، حداکثر ۱۵ روز پس از پایان مهلت عرضهٔ عمومی با احتساب مدت تمدید شده خریداری نماید.

(۲) متعهد پذیره‌نویسی موظف است وجوه مربوط به خرید اوراق مشارکت موضوع بند فوق را در زمان انجام تعهد به حسابی که توسط ناشر به همین منظور افتتاح گردیده واریز نماید.

تبصرهٔ ۱: در صورت نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده، متعهد پذیره‌نویسی موظف به پرداخت ۴۱۱ میلیون ریال بابت هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

بازارگردان

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت تأمین سرمایه لوتوس پارسیان به عنوان بازارگردان طی قرارداد منعقده با شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)، مسؤولیت بازارگردانی اوراق مشارکت موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

در اجرای این قرارداد، بازارگردان موظف است ضمن عملیات بازارگردانی، تمامی تقاضاهای فروش اوراق مشارکت موضوع این قرارداد را بر اساس مقررات معاملات اوراق بهادار در فرابورس ایران با حداکثر تعهدات روزانه نقدی به میزان ۶.۷ درصد کل اوراق منتشر شده خریداری نموده و تقاضاهای خرید اوراق مشارکت موضوع این قرارداد را تا سقف کل اوراق در اختیار به متقاضیان عرضه نماید.

تبصره: در صورت نقض تعهدات مذکور در این ماده، بازارگردان موظف به پرداخت ۸۳ میلیون ریال بابت هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

در صورت تغییر ضوابط سیاستی پولی، اعتباری و نظارتی نظام بانکی کشور و افزایش سود سپرده‌های بانکی یا اوراق مشارکت و سایر اوراق مشابه طی دوره بازارگردانی، ناشر متعهد می‌گردد نرخ سود این اوراق را پس از اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار متناظر با افزایش نرخ سود متناظر افزایش دهد وگرنه معادل دو برابر مبلغ افزایش سود اعمال نشده را از اولین موعد پرداخت‌های سود سه ماهه به بازارگردان پرداخت نماید.

سایر نکات با اهمیت

هزینه‌های انتشار

هزینه‌های تأمین مالی ناشر از طریق انتشار اوراق مشارکت و خالص وجوه حاصل، به شرح جدول زیر می‌باشد:

نمایه ۲۹- هزینه‌های انتشار اوراق مشارکت

شرح	مبلغ- میلیون ریال
منابع حاصل از عرضهٔ اوراق مشارکت	۷۵۰٫۰۰۰
هزینه‌های تهیه و رسیدگی به گزارش توجیهی انتشار اوراق مشارکت (توسط حسابرس، مشاور عرضه، ...)	۵۰۰
هزینه جمع‌آوری و طبقه‌بندی اطلاعات	۲٫۵۰۰
آگهی و تبلیغات (آگهی برگزاری مجمع، درج آگهی فروش اوراق، تبلیغات، ...)	
هزینهٔ برگزاری مجمع عمومی عادی/ فوق‌العاده	
هزینهٔ آگهی جهت تمدید و یا اصلاح آگهی قبلی	
هزینه‌های ناشی از قرارداد با ارکان (عامل، ضامن، امین، ...)	۳۰٫۰۰۰
خالص وجوه ناشی از انتشار	۷۱۷٫۰۰۰

مشخصات مشاور

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)، به منظور انجام طرح، تهیه گزارش امکان‌سنجی، طراحی شیوهٔ تأمین مالی و عرضهٔ اوراق مشارکت موضوع بیانیهٔ ثبت حاضر از خدمات مشاور زیر استفاده نموده‌است.

نمایه ۳۰- مشخصات مشاور

نام مشاور	شخصیت حقوقی	موضوع مشاوره	اقامتگاه	شمارهٔ تماس و دورنگار
مشاور سرمایه‌گذاری نیکی گستر	سهامی خاص	مشاور عرضه	تهران، شهرک غرب، بلوار دریا، پلاک ۲۴۰، طبقه ۲	۸۸۵۶۱۴۶۸-۷۱

حدود مسؤولیت مشاور شرکت، بر اساس قرارداد منعقده به شرح زیر است:

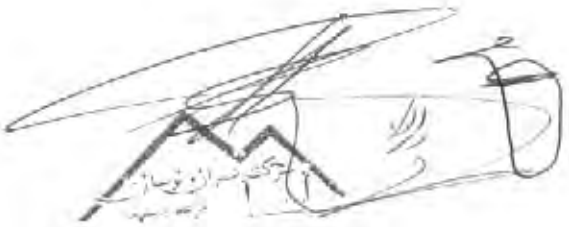
۱. بررسی برنامه یا طرح موضوع تأمین مالی ناشر و ارائهٔ مشاوره در خصوص شیوهٔ تأمین مالی مناسب
۲. ارائهٔ مشاوره در خصوص قوانین و مقررات عرضهٔ اوراق مشارکت و تکالیف قانونی ناشر
۳. ارائهٔ راهنمایی‌های لازم جهت تهیهٔ گزارش توجیهی انتشار اوراق مشارکت
۴. بررسی اطلاعات، مدارک و مستندات تهیهٔ گزارش توجیهی و در صورت لزوم اخذ نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح در خصوص گزارش‌های یادشده
۵. اظهار نظر نسبت به گزارش توجیهی به استناد رسیدگی انجام شده و اظهارنظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح
۶. تهیهٔ بیانیهٔ ثبت یا درخواست معافیت از ثبت اوراق مشارکت در دست انتشار ناشر
۷. نمایندگی قانونی ناشر نزد مراجع ذی‌صلاح به منظور پیگیری مراحل قانونی انتشار اوراق مشارکت
۸. تهیه گزارش توجیهی انتشار اوراق مشارکت

نحوهٔ دستیابی به اطلاعات تکمیلی

سرمایه‌گذاران می‌توانند جهت کسب اطلاعات بیشتر، به آدرس زیر مراجعه یا با شماره تلفن ۱۵-۰۵۱۱۷۲۳۳۹۱۰ تماس حاصل فرمایند.

آدرس شرکت: مشهد، بین قرنی ۲۳ و ۲۵، ساختمان اطمینان، طبقه ۴

آدرس سایت رسمی شرکت: www.majdproject.com





پیش‌بینی جریانات نقدی

جریانات نقدی ورودی ناشی از انتشار اوراق مشارکت و همچنین خالص جریانات نقدی ورودی و خروجی طرح به شرح جدول زیر می‌باشد. به دلیل واگذاری امور به صورت پیمان، هزینه استهلاک و مخارج سرمایه ای وجود ندارد.

نمایه ۳۲- پیش‌بینی خالص جریانات نقدی (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	سال پایه ۹۲/۶/۳۰	سال اول ۹۳/۶/۳۰	سال دوم ۹۴/۶/۳۰	سال سوم ۹۵/۶/۳۰	سال پایانی ۹۶/۶/۳۰
سود خالص طرح قبل از کسر مالیات	۸,۴۰۰	۱۹,۲۳۳	۳۰,۵۶۶	۸۷۱,۱۳۱	۵۳۶,۳۷۸
+ هزینه‌های غیرنقدی (استهلاک)	-	-	-	-	-
+ هزینهٔ مالی ناشی از انتشار اوراق مشارکت			۲۵,۸۷۵	۴۲۶,۹۳۸	۱۹۴,۰۶۳
سود قبل از کسر بهره و مالیات طرح	۸,۴۰۰	۱۹,۲۳۳	۵۶,۴۴۱	۱,۲۹۸,۰۷۸	۷۳۰,۴۴۰
- مالیات طرح با حذف اثر معافیت مالیاتی اوراق مشارکت	-	-	-	-	۹۰,۷۳۸
سود قبل از بهره و بعد از مالیات طرح	۸,۴۰۰	۱۹,۲۳۳	۵۶,۴۴۱	۱,۲۹۸,۰۷۸	۶۳۹,۶۹۲
+/- تغییرات در اقلام غیرنقد سرمایه در گردش	(۴۰,۸۰۹)	(۷۷۳,۵۷۵)	(۲۱۹,۱۶۴)	۲۱۶,۶۴۶	(۶۸,۶۷۴)
- مخارج سرمایه‌ای					
جریان نقدی آزاد	(۳۲,۴۰۹)	(۷۵۴,۳۴۲)	(۱۶۲,۷۲۳)	۱,۵۱۴,۷۲۴	۵۷۰,۹۱۸

ارزیابی مالی طرح

براساس اطلاعات ارائه شده، بازده طرح پیشنهادی به شرح نمایه زیر است. همان‌طور که ملاحظه می‌شود خالص ارزش فعلی فاز ۲ مثبت است و نرخ بازده داخلی آن (ساده و تعدیل شده) بیشتر از نرخ تنزیل (۲۰ درصد) می‌باشد. نتیجه اینکه، اجرای فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد از توجیه مالی برخوردار است. دوره برگشت سرمایه فاز ۳ نیز ۳ سال و ۵ ماه برآورد شده است که با توجه به حجم بالای منابع مورد نیاز، این تعداد سال مناسب ارزیابی می‌شود.

معیار مالی استفاده شده	نتیجه ارزیابی
دورهٔ برگشت سرمایه	۳ سال و ۵ ماه
نرخ تنزیل (بازده مورد انتظار)- درصد	۲۰
ارزش فعلی خالص – میلیون ریال	۲۹۴,۲۳۴
نرخ بازده داخلی – درصد	۴۲٪
نرخ بازده داخلی تعدیل شده – درصد	۲۷٪

زمان‌بندی پرداخت سودهای علی‌الحساب

با توجه به برنامهٔ تعیین‌شده، دوره‌های زمانی پرداخت سودهای علی‌الحساب اوراق به شرح جدول زیر می‌باشد.

نمایه ۲۳- زمان‌بندی پرداخت سود علی‌الحساب و اصل مبلغ اوراق مشارکت (ریال)

نوبت پرداخت	موعد پرداخت	**مبلغ پرداختی** (به ازای هر یک ورقه مشارکت)
۱	۱۳۹۱/۰۹/۱۲	۴۹،۷۲۷
۲	۱۳۹۱/۱۲/۱۲	۴۹،۱۸۰
۳	۱۳۹۲/۳/۱۲	۵۰،۲۷۳
۴	۱۳۹۲/۶/۱۲	۵۰،۸۲۰
۵	۱۳۹۲/۹/۱۲	۴۹،۸۶۳
۶	۱۳۹۲/۱۲/۱۲	۴۹،۳۱۵
۷	۱۳۹۳/۳/۱۲	۴۹،۸۶۳
۸	۱۳۹۳/۶/۱۲	۵۰،۹۵۹
۹	۱۳۹۳/۹/۱۲	۴۹،۸۶۳
۱۰	۱۳۹۳/۱۲/۱۲	۴۹،۳۱۵
۱۱	۱۳۹۴/۳/۱۲	۴۹،۸۶۳
۱۲	۱۳۹۴/۶/۱۲	۵۰،۹۵۹
۱۳	۱۳۹۴/۹/۱۲	۴۹،۸۶۳
۱۴	۱۳۹۴/۱۲/۱۲	۴۹،۳۱۵
۱۵	۱۳۹۵/۳/۱۲	۴۹،۸۶۳
سررسید	۱۳۹۵/۶/۱۲	۱،۰۵۰،۹۵۹
جمع		**۱،۸۰۰،۰۰۰**

مواعد و مبالغ اقساط سه‌ماهه براساس تعداد کل روزهای سال و طول دوره به تناسب تعداد روزها در هر دوره سه‌ماهه تعیین می‌گردد.

۱۳۹۰/۱۲/۱۰

گزارش حسابرس مستقل درباره گزارش توجیهی هیات مدیره درخصوص انتشار اوراق مشارکت

به هیات مدیره

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)

بهمن ماه ۱۳۹۰

Audit & Management
Consultancy Firm.
RAHYAFT &
PARTNERS
Certified Public Accountants

رهیافت
و همکاران
«حسابداران رسمی»

معتمد سازمان بورس اوراق بهادار تهران
عضو جامعه حسابداران رسمی ایران
عضو انجمن حسابداران خبره ایران
عضو انجمن حسابداران ایران

Att. Date ۱۳۹۰/۱۱/۱۶ Ref ۱۶۹/ک

گزارش حسابرس مستقل درباره گزارش انتشار اوراق مشارکت
به هیات مدیره
شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)

۱) گزارش توجیهی اقتصادی و مالی طرح انتشار اوراق مشارکت مورخ ۱۹ دیماه ۱۳۹۰ هیات مدیره شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) بمبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال که پیوست میباشد ، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این موسسه قرار گرفته است . مسئولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با هیات مدیره شرکت است .

۲) گزارش مزبور با هدف توجیه اقتصادی و مالی طرح انتشار اوراق مشارکت فاز ۲ طرح مجد مشهد تهیه شده است. این گزارش توجیهی بر اساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمیرود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه به استفاده کنندگان توجه داده می شود که این گزارش توجیهی ممکن است برای هدفهایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

۳) تامین منابع مورد نیاز جهت اجرای طرح بر مبنای قیمت های فعلی طی مدت چهارسال (مشتمل بر تملک، اخذ پروانه و ساخت به ترتیب به مبالغ ۳۷۲، ۹۶ و ۱٫۲۸۹ میلیارد ریال) جمعاً بمبلغ ۱٫۷۵۷ میلیارد ریال از محل فروش اوراق مشارکت و منابع داخلی (پیش فروش و سود سرمایه گذاریها)به ترتیب به مبالغ ۷۵۰ و ۱٫۰۰۷ میلیارد ریال پیش بینی و با توجه به عواید آتی ناشی از فروش مستحدثات بر اساس قیمت‌های فعلی (پیش فروش از ماه ۱۹ الی ۳۰ اجرای پروژه) و ارزش فعلی خالص جریانات نقدی آن (نرخ بازده مورد انتظار ۲۰ درصد) به ترتیب بمبالغ ۳٫۶۳۰ و ۲۱۷ میلیارد ریال . نرخ بازده داخلی و دوره بازگشت سرمایه به ترتیب معادل ۳۰ درصد و ۲ سال و ۵ ماه پیش بینی گردیده است .

۴) بر اساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات، این موسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنای معقولی را برای تهیه گزارش توجیهی فراهم نمی کند، به علاوه به نظر این موسسه، گزارش توجیهی یاد شده بر اساس مفروضات به گونه ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

۵) حتی اگر رویدادهای پیش بینی شده طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد، نتایج واقعی احتمالاً متفاوت از پیش بینی ها خواهد بود، زیرا رویدادهای پیش بینی شده اغلب به گونه ای مورد انتظار رخ نمی دهد و تفاوتهای حاصل می تواند با اهمیت باشد.

بتاریخ : یکم بهمن ماه ۱۳۹۰

رهیافت و همکاران
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

مرتضی عسگری (۸۳۱۲۴۴)

حسن حسنی (۸۳۱۲۴۴)

3th floor, No.677, North Khorasani Ave.
Tehran, Iran
Tel: +98-21-8850 39 17-19, 8852 1892-95
Fax: +98-21-8852 1896
P.O.Box: 15875-5743

No. 237, West Ebn-Sina Ave., Ferdosi Blvd.
Mashad - Iran
Tel: +98-511-607 40 51 - 9
Fax: +98-511-604 3421
P.O.Box: 91375 - 4465

با سلام

احتراما :

در اجرای مصوبه مورخ ۹۰/۹/۲۰ مجمع عمومی سالیانه صاحبان سهام در خصوص انتشار اوراق مشارکت برای تامین مالی بخشی از پروژه فاز دو طرح مجد ، گزارش توجیهی انتشار اوراق مشارکت توسط شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) در تاریخ ۹۰/۱۰/۱۹ مورد تصویب هیات مدیره شرکت قرار گرفت .

نام	سمت	نماینده	امضاء
صالح نفی پور وجوده	رئیس هیات مدیره		
احمد نوروزی	نائب رئیس هیات مدیره	شرکت عمران ومسکن سازان منطقه شرق	
حسین روحبخش سیامی	عضو هیات مدیره		
محمدعلی رازانی نظام الدینانی	عضو هیات مدیره	شرکت سرمایه گذاری و عمران سارا (سهامی خاص)	
علی اصغر حرمی شریف	عضو هیات مدیره	شرکت افق سهام سرق (سهامی خاص)	

گزارش توجیهی انتشار اوراق مشارکت

به منظور تأمین مالی بخشی از منابع مورد نیاز برای

اجرای فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد

(سهامی خاص)

بهمن ماه ۱۳۹۰

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
مشخصات ناشر	۳
• موضوع فعالیت	۳
• تاریخچهٔ فعالیت	۳
• سهامداران	۳
• مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل	۴
• مشخصات حسابرس/ بازرس شرکت	۴
• سرمایهٔ شرکت	۴
• روند سودآوری و تقسیم سود	۵
• وضعیت مالی شرکت	۵
وضعیت اعتباری شرکت	۹
• بدهی‌ها	۹
• تضمین‌ها و بدهی‌های احتمالی	۱۰
• مطالبات و ذخایر	۱۰
تشریح طرح تأمین مالی	۱۱
• هدف از انتشار اوراق مشارکت	۱۱
• سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن	۱۲
• مبلغ و مشخصات اوراق مشارکت	۱۲
تشریح جزئیات طرح تأمین مالی	۱۴
• جزییات طرح	۱۴
ارزیابی طرح انتشار اوراق مشارکت	۱۷
• پیش‌بینی صورت سود و زیان	۱۷
• مفروضات مبنای تهیه صورت سود و زیان	۱۸
• پیش‌بینی جریانات نقدی	۲۰
• پیش‌بینی خالص جریانات نقدی	۲۱
• ارزیابی مالی طرح	۲۱
ریسک‌ها	۲۲
ویژگی‌های اوراق مشارکت	۲۳
نحوه انتشار، پرداخت سود و اصل اوراق مشارکت	۲۴
سایر نکات با اهمیت	۲۶
• هزینه‌های انتشار	۲۶
• مشخصات مشاور	۲۶

مشخصات ناشر

موضوع فعالیت

مطابق مادهٔ ۴ اساسنامهٔ شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)، موضوع فعالیت اصلی این شرکت به‌شرح زیر می‌باشد.

- تملک زمین، املاک، مستغلات و مستحدثات محدودهٔ طرح مجد و اطراف آن
- احداث مجتمع‌های تجاری-مسکونی و غیره در محدودهٔ طرح
- مدیریت و اجرای عملیات خرید اراضی، تجمیع، تفکیک و آماده‌سازی، ساخت و ساز
- فروش زمین، املاک، مستغلات و مستحدثات و واگذاری سرقفلی و اجاره و استیجاره واحدهای احدائی

تاریخچهٔ فعالیت

در راستای بازسازی بافت‌های فرسوده شهر مشهد مقدس، قرارداد سه جانبه‌ای به شماره ۸۳/۶۹۹ در تاریخ ۶ مرداد ۱۳۸۳ بین شهرداری مشهد، شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق و شرکت عمران و بهسازی شهری منعقد شد. براساس قرارداد مذکور، شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق به عنوان مجری بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده محدوده مجد تعیین شد. شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق در جهت تسهیل و تسریع کار و جلوگیری از اختلاط امور، اقدام به تأسیس و ثبت شرکتی به نام شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) نمود.
شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) در تاریخ ۲۷ تیر ۱۳۸۴ تحت شماره ۲۳۹۷۵ در اداره ثبت شرکت‌های مشهد به ثبت رسید.

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد در تاریخ تهیه این گزارش به شرح زیر می‌باشد.

نمایه ۱ سهامداران شرکت

نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی	شماره ثبت	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق	سهامی خاص	۲۰۲۳۰	۶۹,۹۸۶,۰۰۰	۹۸
سایر (شامل دو شخص حقوقی و چهار شخص حقیقی)		-	۱۴,۰۰۰	۲
جمع	-		۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل

به موجب مصوبهٔ مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۰ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیدند. همچنین بر اساس مصوبهٔ مورخ ۱۳۹۰/۱۰/۱۸ هیئت مدیره، آقای مجید فرزادفر به عنوان مدیر عامل شرکت انتخاب گردیده است.

نمایه ۲- مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت

نام	سمت	نماینده	مدت مأموریت	
			شروع	خاتمه
صالح نقی‌پور ویجویه	رئیس هیئت مدیره		۱۳۹۰/۱۰/۱۸	۱۳۹۲/۱۰/۱۸
احمد بوروزی	نائب رئیس هیئت مدیره	شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق (سهامی خاص)	۱۳۹۰/۱۰/۱۸	۱۳۹۲/۱۰/۱۸
حسین روحبخش سیامی	عضو هیئت مدیره	-	۱۳۹۰/۱۰/۱۸	۱۳۹۲/۱۰/۱۸
محمدعلی رازانی نظام‌العلمایی	عضو هیئت مدیره	شرکت سرمایه‌گذاری و عمران سارا (سهامی خاص)	۱۳۹۰/۱۰/۱۸	۱۳۹۲/۱۰/۱۸
علی‌اصغر خرمی شریف	عضو هیئت مدیره	شرکت افق سهام شرق (سهامی خاص)	۱۳۹۰/۱۰/۱۸	۱۳۹۲/۱۰/۱۸

مشخصات حسابرس/ بازرس شرکت

براساس مصوبهٔ مجمع عمومی عادی سالانه، مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۰، ***مؤسسهٔ حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران*** به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یک سال انتخاب گردیده است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل نیز همین مؤسسهٔ بوده‌است.

سرمایهٔ شرکت

آخرین سرمایهٔ ثبت شدهٔ شرکت مبلغ ۷۰٫۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۷۰ میلیون سهم هزار ریالی می‌باشد که در تاریخ ۱۹ شهریور ۱۳۸۸ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایهٔ شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است:

نمایه ۳- سرمایه شرکت (مبالغ بر حسب میلیون ریال)

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایهٔ قبلی	مبلغ افزایش	سرمایهٔ جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۸/۶/۱۹	۵۰۰	۶۹٫۵۰۰	۷۰٫۰۰۰	٪ ۱۳٫۹۰۰	مطالبات سهامداران

روند سوداوری و تقسیم سود

میزان سود (زیان) خالص و سود تقسیم شدهٔ شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد طی سه سال مالی اخیر به شرح زیر بوده است. گفتنی است طبق مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام شرکت برای سال‌های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹، با توجه به اینکه سود سال‌های مالی قبل عمدتاً از محل منابع سهامداران پروژه بوده است، به ترتیب مبالغ ۸۵/۵ و ۴۲/۳ میلیارد ریال بابت سود سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ از محل سود انباشته به حساب بستانکاری سهامداران پروژه (حساب مشارکت‌ها) منظور شده است. این سود تقسیمی مصوب تاکنون پرداخت نشده است و طبق قرارداد در پایان فاز ۱ به سهامداران پروژه پرداخت خواهد شد.

نمایه ۴ روند سوداوری و تقسیم سود

شرح	۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۸۹/۶/۳۱	۱۳۸۸/۶/۳۱	
			براساس آخرین سرمایه	براساس سرمایه هر سال
سود (زیان) واقعی هر سهم (ریال)	۵۷۳	۱٫۱۲۱	۱٫۳۰۰	۱۸۲٫۱۱۶
سود تقسیمی هر سهم (ریال)	۵۷۱	۱٫۰۰۰	۱٫۲۸۶	۱۸۰٫۰۰۰
سرمایه (میلیون ریال)	۷۰٫۰۰۰	۷۰٫۰۰۰	۵۰۰	

وضعیت مالی شرکت

ترازنامه، صورت سود و زیان و صورت گردش وجوه نقد حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت به شرح نمایه‌های زیر می‌باشد.

نمایه ۵- ترازنامه مقایسه‌ای (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۸۹/۶/۳۱	۱۳۸۸/۶/۳۱
موجودی نقد	۱۷,۵۶۲	۶۵,۱۶۶	۲,۶۸۵
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۴,۰۱۸	۲,۰۷۰	۱,۷۴۵
حسابها و اسناد دریافتنی تجاری	۱۱۹,۷۶۱	۶۴,۳۸۱	۲۵,۶۸۷
سایر حسابهای دریافتنی	۷۹,۹۴۸	۱۱۳,۶۰۷	۳,۷۰۵
پیش پرداختها	۲۵,۸۴۲	۳۷,۷۹۱	۴۴,۸۹۱
کار تکمیل شده	۷۷,۶۰۴	-	-
پروژه های در جریان ساخت	۴۸۶,۴۵۳	۴۵۸,۲۴۶	۲۷۰,۵۴۸
جمع داراییهای جاری	**۸۱۱,۱۹۰**	**۷۴۱,۳۶۱**	**۳۴۹,۳۶۱**
داراییهای ثابت مشهود	۴۱۵	۴۴۹	۴۸۵
سایر داراییها	۳۹,۸۹۳	۲۸,۰۵۸	۴۳,۷۷۱
دارایی های نامشهود	۵	۵	۵
سرمایه گذاری های بلندمدت	۶۲	۳۰	۳۰
جمع داراییهای غیرجاری	**۴۰,۳۷۵**	**۲۸,۵۴۲**	**۴۴,۲۹۱**
جمع داراییها	**۸۵۱,۵۶۵**	**۷۶۹,۸۰۳**	**۳۹۳,۵۵۲**
حسابهای پرداختنی تجاری	۳۴,۰۶۹	۸,۳۱۰	۲,۷۵۷
سایر حسابها و اسناد پرداختنی	۸۱,۶۴۹	۹۷,۷۴۶	۲۴,۸۸۹
پیش دریافت ها	۵۷,۲۸۹	۵۰,۳۷۶	۱۲,۵۸۴
تسهیلات مالی دریافتی	۲۴۹,۶۶۷	۲۲۲,۳۵۸	۶۷,۶۲۴
جمع بدهیهای جاری	**۴۲۲,۶۷۴**	**۳۷۸,۷۹۰**	**۱۰۷,۸۵۴**
مشارکت	۲۶۲,۶۹۹	۱۹۲,۲۸۹	۱۱۳,۴۱۷
تسهیلات مالی دریافتی بلندمدت	۴۰,۶۲۵	۴۱,۲۵۰	۴,۸۷۰
جمع بدهیهای غیرجاری	**۳۰۳,۳۲۴**	**۲۳۵,۵۳۹**	**۱۱۸,۲۸۷**
جمع بدهی	**۷۲۵,۹۹۸**	**۶۱۴,۳۲۹**	**۲۲۶,۱۴۱**
سرمایه	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۲,۹۱۸
سود انباشته	۴۸,۵۶۷	۷۸,۴۷۴	۹۲,۴۹۳
جمع حقوق صاحبان سهام	**۱۲۵,۵۶۷**	**۱۵۵,۴۷۴**	**۱۶۷,۴۱۱**
جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام	**۸۵۱,۵۶۵**	**۷۶۹,۸۰۳**	**۳۹۳,۵۵۲**

۱- مانده حساب مشارکت در ترازنامه، بابت اصل مشارکت سهامداران پروژه (۸۹,۲۳۲ میلیون ریال) و سود تقسیمی مصوب تعلق گرفته اما برداخت نشده به آنها (۱۳۷,۸۲۷ میلیون ریال) می‌باشد.

۲- پروژه‌های در جریان عمدتاً مربوط به فاز ۱ طرح مجد مشهد می‌باشد.

نمایه ۶- صورت سود و زیان مقایسه‌ای (ارقام به میلیون ریال)

شرح	سال مالی منتهی به ۹۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۸۹/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۸۸/۶/۳۱
درآمد فروش املاک	۱۴۸,۲۳۳	۱۴۶,۵۵۱	۱۴۰,۹۴۳
بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	(۱۰۸,۰۷۹)	(۶۸,۶۰۵)	(۵۰,۲۵۱)
هزینه های توزیع و فروش	(۴,۸۵۹)		-
سود عملیاتی	۳۵,۲۹۵	۷۷,۹۴۶	۹۰,۵۹۲
سایر درآمدهای غیرعملیاتی	۴,۷۹۹	۵۶۰	۴۶۷
سود خالص	**۴۰,۰۹۴**	**۷۸,۵۰۶**	**۹۱,۰۵۹**
تعداد سهام (میلیون سهم)	**۷۰**	**۷۰**	**۷۰**
سود هر سهم (ریال)	۵۷۳	۱,۱۲۲	۱,۳۰۱

گردش حساب سود انباشته

شرح	سال مالی منتهی به ۹۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۸۹/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۸۸/۶/۳۱
سود خالص سال	۴۰,۰۹۴	۷۸,۵۰۶	۹۱,۰۵۹
سود انباشته تعدیل شده ابتدای دوره	۷۸,۴۷۴	۹۲,۴۹۳	۶,۳۰۲
سود سهام مصوب	(۷۰,۰۰۰)	(۹۰,۰۰۰)	-
پاداش هیئت مدیره	-	(۴۴۳)	-
اندوخته قانونی	-	(۲,۰۸۲)	(۴,۸۶۸)
سود انباشته پایان سال مالی	**۴۸,۵۶۸**	**۷۸,۴۷۴**	**۹۲,۴۹۳**

۱- درآمد شرکت طی سال‌های گذشته ناشی از واگذاری و پیش‌فروش واحدهای فاز ۱ طرح مجد است که براساس استاندارد حسابداری ۲۹ و به روش درصد پیشرفت کار شناسایی شده است.

۲- هزینه‌های تأمین مالی بابت فاز ۱ طرح مجد به بهای تمام شده پروژه‌ها منظور شده است و به همین علت هزینه مالی در صورت سود و زیان مشاهده نمی‌شود.

۳- همان‌طور که پیش‌تر گفته شد، بخش عمده (۹۵ درصد) سود سهام مصوب در مجامع برگزار شده متعلق به سهامداران پروژه می‌باشد که در پایان پروژه به آنها پرداخت خواهد شد.

۴- مالیات عملکرد تا پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۸۸ تسویه شده است. به استناد مفاد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم، احتساب مالیات جهت درآمد تحصیل شده از محل فروش واحدهای واگذار شده بعد از پایان سال مالی مذکور منوط به انتقال ملک به نام خریداران شده است. لذا بابت عملکرد سال‌های قبل مالیاتی محاسبه و در حساب‌ها منظور نشده است.

نمایه ۷- صورت جریان وجوه نقد مقایسه‌ای (ارقام به میلیون ریال)

شرح / سال	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۸۹	سال ۱۳۸۸
فعالیت های عملیاتی:			
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	(۵۳,۵۳۹)	(۵۳,۷۲۹)	۲۷,۳۱۱
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی:			
سود سپرده بانکی و اوراق مشارکت	۲۸	۵۴۸	۴۴۲
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی دریافتی	(۸,۳۵۴)	(۱۲,۴۷۷)	(۱۱,۹۶۹)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداخت بابت تامین مالی	(۸,۳۲۶)	(۱۱,۹۲۹)	(۱۱,۵۲۵)
مالیات بر درآمد:			
مالیات بر درآمد پرداختی	-	-	-
فعالیت های سرمایه گذاری:			
وجوه نقد پرداختی بابت خرید دارایی های ثابت مشهود	(۲۷)	(۲۲)	(۲۱۶)
وجوه نقد پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت	(۱,۹۸۰)	-	(۵)
وجوه نقد دریافتی بابت فروش سرمایه گذاری ها	۴,۶۹۹	(۷۶۸)	۲,۴۱۶
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	۲,۶۹۲	(۷۹۰)	۲,۱۹۵
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	**(۵۹,۱۷۳)**	**(۶۶,۴۴۸)**	**۱۷,۹۸۱**
فعالیت های تأمین مالی:			
دریافت تسهیلات مالی	۸۲,۰۷۵	۱۶۲,۰۰۰	-
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی	(۷۰,۵۰۶)	(۳۳,۰۷۱)	(۱۸,۶۰۱)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های تأمین مالی	۱۱,۵۶۹	۱۲۸,۹۲۹	(۱۸,۶۰۱)
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	(۴۷,۶۰۴)	۶۲,۴۸۱	(۶۲۰)
مانده وجه نقد در آغاز دوره	۶۵,۱۶۶	۲,۶۸۵	۳,۳۰۵
مانده وجه نقد در پایان دوره	**۱۷,۵۶۲**	**۶۵,۱۶۶**	**۲,۶۸۵**
مبادلات غیرنقدی	**۶۵,۷۹۷**	**۱۶۰,۶۰۶**	**۸۹,۸۶۱**

وضعیت اعتباری شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)

بدهی‌ها

برخی اطلاعات که به منظور ارزیابی وضعیت اعتباری ناشر قابل استفاده می‌باشند، مطابق آخرین صورت‌های مالی حسابرسی‌شدهٔ سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱ به شرح زیر است.

نمایه ۸- وضعیت اعتباری شرکت (مبالغ به میلیون ریال)

شرح		مبلغ
بدهی‌ها مطابق اقلام ترازنامه‌ای به استثنای تسهیلات و مالیات	حساب‌ها و اسناد پرداختنی تجاری کوتاه‌مدت و بلندمدت	۳۴,۰۶۹
	سایر حساب‌ها و اسناد پرداختنی	۸۱,۶۴۸
	پیش‌دریافت‌ها	۵۷,۳۸۹
	سود سهام پرداختنی	-
	ذخیرهٔ مزایای پایان خدمت کارکنان (الف)	
تسهیلات	کوتاه‌مدت	۲۳۱,۶۶۷
	بلندمدت	۴۰,۶۲۵
	حصهٔ جاری تسهیلات مالی بلندمدت	۲۲۹,۶۶۷
	جریمه‌ها	-
	تسهیلات سررسید شده و پرداخت نشده (معوق)	
مالیات	تسویه‌شده تا سال ۱۳۸۸	۴
	مالیات تشخیصی تا تاریخ تهیه این گزارش	-
	قطعی شده	
	در مرحلهٔ حل اختلاف	
	کسری ذخایر تا به نظر حسابرس (ب)	-

الف) شرکت جهت اجرای پروژه‌ها از توان بخش خصوصی استفاده می‌کند و کلیه امور خود را به صورت پیمان واگذار کرده است و فقط یک نفر به عنوان مدیرعامل مشغول به کار می‌باشد.

ب) با توجه به اینکه درآمدهای حاصله مشمول معافیت‌های ماده ۱۴۵ قانون مالیات‌های مستقیم است و یا درآمدهای با نرخ مقطوع (ماده ۵۹ قانون مربور) کم اهمیت بوده و درآمد عملیاتی مشمول مالیات ماده ۱۰۵ قانون مزبور طی سال وجود نداشته است، لذا نسبت به محاسبه و ذخیره مالیات اقدام نگردیده است. مضافاً اینکه، مالیات عملکرد تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۶/۳۱ تسویه شده و مالیات نقل و انتقال املاک در زمان انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران پرداخت خواهد شد. با توجه به اینکه انتقال سود سنوات قبل به حساب سهامداران پروژه منظور شده مبالغ برداختی آتی از محل سود پرداخت نشده سنوات مربور تسویه خواهد شد.

تضمین‌ها و بدهی‌های احتمالی

براساس یادداشت ۲۹ صورت‌های مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱، شرکت در تاریخ مزبور فاقد تعهدات سرمایه‌ای با اهمیت است. شرکت در راستای موضوع فعالیت تأسیس شده، متعهد به اجرای طرح مجد در قبال سهامداران پروژه و مشارکت‌کنندگان می‌باشد. سایر بدهی‌های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت در تاریخ ترازنامه وجود نداشته است.

مطالبات و ذخایر

مطالبات شرکت براساس صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱ شامل اقلام زیر است:

نمایه ۹ مطالبات و ذخایر

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
خریداران واحدهای تجاری، اداری و مسکونی	۱۲۱٫۸۱۶
سهم از حساب‌ها و اسناد دریافتنی تجاری مشارکت se۷-۸	۱۳٫۷۴۷
سهم از حساب‌ها و اسناد دریافتنی تجاری مشارکت se۲-۶	۱۴٫۱۷۴
سایر	۹۶
تهاتر با پیش‌دریافت‌ها	(۳۰٫۰۷۳)
مانده	**۱۱۹٫۷۶۰**

تشریح طرح انتشار اوراق مشارکت

هدف از انتشار اوراق مشارکت

هدف شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) از انتشار اوراق مشارکت موضوع این بیانیهٔ ثبت عبارت است از تأمین مالی بخشی از منابع مورد نیاز برای اجرای فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد.

طرح عظیم مجد مشهد با هدف بازسازی بافت‌های فرسوده و قدیمی، با مساحتی بالغ بر ۸/۶ هکتار و زیربنائی بیش از ۴۰۰ هزار متر مربع، یکی از بزرگ‌ترین پروژه‌های بازسازی بافت‌های فرسوده در سطح کشور است. این طرح در فاصله سه کیلومتری از حرم مطهر امام رضا (ع) و در بلوار شهید قرنی حد فاصل چهار راه ابوطالب و چهار راه شهید مطهری واقع شده است. ساخت ۳۶ برج ۷ تا ۲۷ طبقه در این طرح برنامه‌ریزی شده است. همان‌طور که پیش‌تر گفته شد در به منظور اجرای طرح، قرارداد سه جانبه‌ای بین شهرداری مشهد، شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق و شرکت عمران و بهسازی شهری منعقد شد. براساس قرارداد مذکور، شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق به عنوان مجری بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده محدوده مجد تعیین شد. شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق در جهت تسهیل و تسریع کار و جلوگیری از اختلاط امور، اقدام به تأسیس و ثبت شرکتی به نام شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) نمود.

نمایه زیر، نمایی سه بعدی از طرح را نشان می‌دهد:



طرح عظیم مجد مشهد به سه فاز جداگانه تقسیم‌بندی شده است و عملیات تأمین مالی و اجرایی هر یک به صورت جداگانه اما در قالب شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) انجام می‌شود. بهای تمام شده برآوردی این طرح (شامل بهای تملک زمین، هزینه‌های ساخت و پروانه) بالغ بر ۵٫۰۰۰ میلیارد ریال برآورد شده است که پیش‌بینی می‌شود ارزش فروش کل طرح بالغ بر ۱۰٫۰۰۰ میلیارد ریال باشد.

عواید حاصل از انتشار اوراق مشارکت موضوع این گزارش صرف ساخت یکی از سه فاز طرح عظیم مجد مشهد (فاز ۲) خواهد شد که جزئیات این فاز در ادامه آمده است.

سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح و منابع تأمین آن

فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد از ۱۳ پروژه (مسکونی و تجاری) تشکیل شده است که جزئیات آن در بخش «تشریح جزئیات طرح» این گزارش آمده است. مبلغ کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز جهت اجرای این فاز از طرح عظیم مجد مشهد مبلغ ۱٫۷۵۶٫۹۵۷ میلیون ریال است که منابع تأمین آن به شرح جدول زیر می‌باشد.

نمایه ۱۰- سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح و منابع تامین (مبالغ به میلیون ریال)

	شرح	آخرین برآورد
منابع	انتشار اوراق مشارکت	۷۵۰٫۰۰۰
	آورده ناشر (از محل منابع داخلی و پیش فروش واحدها)	۱٫۰۰۶٫۹۵۷
	جمع منابع	**۱٫۷۵۶٫۹۵۷**
مصارف	تملک زمین	۳۷۱٫۷۱۰
	اخذ پروانه	۹۶٫۲۹۴
	هزینه‌های ساخت (شامل هزینه مطالعه و طراحی)	۱٫۲۸۸٫۹۵۳
	جمع مصارف	**۱٫۷۵۶٫۹۵۷**

مبلغ و مشخصات اوراق مشارکت در دست انتشار

با توجه به اطلاعات ارائه شده شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) در نظر دارد نسبت به انتشار اوراق مشارکت به مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال با مشخصات زیر اقدام نماید.

۱) موضوع انتشار اوراق مشارکت: تأمین بخشی از منابع مالی فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد

۲) مبلغ اوراق مشارکت قابل انتشار: ۷۵۰ میلیارد ریال

۳) تعداد اوراق قابل انتشار: ۷۵۰٫۰۰۰ ورقهٔ مشارکت

۴) مبلغ اسمی اوراق: یک میلیون ریال

۵) نوع اوراق مشارکت: با نام

۶) ویژگی‌های اوراق مشارکت: قابل بازخرید قبل از سر رسید با نرخ ۲۰ درصد

۷) نرخ سود علی‌الحساب : ۲۰ درصد

۸) سررسید اوراق: ۴ ساله

۹) دورهٔ پرداخت سود علی‌الحساب اوراق مشارکت : ۳ ماه یکبار

تشریح جزییات طرح

جزییات طرح

جزییات طرح موضوع انتشار اوراق مشارکت به شرح زیر می‌باشد.

الف) مشخصات عمومی

نمایه ۱۱ مشخصات عمومی فاز ۲ (موضوع انتشار اوراق مشارکت)

ردیف	نام پروژه	محل اجرا	مساحت زمین پروژه ها	کاربری		تاریخ برآوردی شروع	تاریخ برآوردی تکمیل
				تجاری	مسکونی		
۱	پروژه E۱-۱۱	مشهد - بلوار شهید قرنی	۲,۰۰۱	*	*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۲	پروژه E۱-۱۲	مشهد - بلوار شهید قرنی	۳,۵۶۵	*	*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۳	پروژه E۱-۱۳	مشهد - بلوار شهید قرنی	۳,۰۰۸	*	*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۴	پروژه E۳-۹	مشهد - بلوار شهید قرنی	۱,۷۹۷	*	*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۵	پروژه E۳-۱۰	مشهد - بلوار شهید قرنی	۲,۳۱۲	*	*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۶	پروژه E۳-۱۵	مشهد - بلوار شهید قرنی	۱,۶۲۹	*	*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۷	پروژه E۳-۱۴	مشهد - بلوار شهید قرنی	۱,۳۷۹	*	*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۸	پروژه W۲-۲۷	مشهد - بلوار شهید قرنی	۷۲۵		*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۹	پروژه W۲-۲۸	مشهد - بلوار شهید قرنی	۱,۰۳۲		*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۱۰	پروژه W۲-۲۹	مشهد - بلوار شهید قرنی	۴۵۰	*	*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۱۱	پروژه W۲-۳۰	مشهد - بلوار شهید قرنی	۱,۱۶۶	*	*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۱۲	پروژه W۲-۳۱	مشهد - بلوار شهید قرنی	۳,۶۹۵	*	*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
۱۳	پروژه W۱-۳۲	مشهد - بلوار شهید قرنی	۳,۱۳۱	*	*	ابتدای سال ۱۳۹۱	پایان سال ۱۳۹۴
جمع	-		۴۲,۸۷۲	-	-	-	-

ب) ارزش فروش برآوردی پروژه‌های فاز ۲

نمایه ۱۲ ارزش فروش برآوردی فاز ۲

ردیف	نام پروژه	مساحت قابل فروش- متر مربع	برآورد مبلغ فروش، میلیون ریال		
			تجاری	مسکونی	جمع
۱	پروژه E۱-۱۱	۶,۱۱۵	۲۵۵,۱۷۰	۷۱,۴۹۶	۳۲۶,۶۶۶
۲	پروژه E۱-۱۲	۸,۴۰۶	۱۰۸,۵۱۵	۲۲۰,۶۸۰	۳۲۹,۱۹۵
۳	پروژه E۱-۱۳	۹,۵۹۴	۴۲۹,۵۶۵	۱۴۷,۰۴۲	۵۷۶,۶۰۷
۴	پروژه E۳-۹	۴,۶۰۳	۴۰,۲۰۰	۱۱۳,۴۰۰	۱۵۳,۷۰۰
۵	پروژه E۳-۱۰	۷,۸۴۴	۲۲۹,۸۲۰	۱۴۶,۷۷۲	۳۹۶,۶۰۲
۶	پروژه E۳-۱۵	۵,۱۶۲	۱۵۴,۳۰۵	۹۷,۵۲۴	۲۵۱,۸۲۹
۷	پروژه E۳-۱۴	۴,۴۲۵	۱۷۹,۱۲۵	۶۸,۰۹۴	۲۴۷,۲۲۹
۸	پروژه W۲-۲۷	۱,۷۲۱	-	۵۱,۹۲۰	۵۱,۹۲۰
۹	پروژه W۲-۲۸	۲,۱۲۳	-	۱۲۳,۶۹۰	۱۲۳,۶۹۰
۱۰	پروژه W۲-۲۹	۱,۴۲۰	۶,۴۰۰	۴۰,۵۰۰	۴۶,۹۰۰
۱۱	پروژه W۲-۳۰	۳,۸۹۵	۱۱۸,۱۷۵	۷۳,۱۱۶	۱۹۱,۲۹۱
۱۲	پروژه W۲-۳۱	۹,۹۳۷	۳۳۲,۰۸۰	۱۷۳,۷۱۸	۵۰۵,۷۹۸
۱۳	پروژه W۱-۳۲	۶,۹۸۹	۱۶۹,۸۸۰	۱۵۸,۶۱۰	۳۲۸,۴۹۰
جمع		۷۴,۲۴۴	۲,۱۴۳,۳۵۵	۱,۴۸۶,۵۷۲	۳,۶۲۹,۹۲۷

حسابداران و همکاران
کنترل

ج) برآورد کل سرمایه‌گذاری پروژه به تفکیک اجزا

برآورد کل سرمایه‌گذاری در فاز ۲ به تفکیک هزینه‌های تملک زمین، اخذ پروانه بهره‌برداری و ساخت به شرح زیر است:

نمایه ۱۳- برآورد کل سرمایه‌گذاری در فاز ۲ (مبالغ به میلیون ریال)

ردیف	نام پروژه	زمین			پروانه			ساخت			جمع		
		تجاری	مسکونی	جمع	تجاری	مسکونی	جمع	تجاری	مسکونی	جمع	تجاری	مسکونی	جمع
۱	پروژه E۲-۱۱	۱۹,۳۸۶	۱۴,۷۳۱	۳۴,۰۱۷	۹,۶۳۷	۱,۹۴۰	۱۱,۵۷۷	۸۶,۰۹۱	۳۱,۹۵۶	۱۱۸,۰۴۷	۱۱۵,۰۱۵	۴۸,۶۲۶	۱۶۳,۶۴۱
۲	پروژه E۱-۱۲	۵,۴۳۷	۳۸,۱۵۸	۴۳,۶۰۵	۴,۳۷۲	۸,۸۹۲	۱۳,۲۶۴	۳۳,۷۲۰	۱۰۷,۷۲۸	۱۴۱,۴۴۸	۴۳,۵۳۹	۱۵۴,۷۷۸	۱۹۸,۳۱۷
۳	پروژه E۱-۱۳	۳۳,۱۰۹	۳۹,۰۲۷	۵۱,۱۳۶	۱۱,۰۶۵	۳,۷۸۷	۱۴,۸۵۲	۹۹,۵۳۳	۶۴,۳۶۶	۱۶۳,۷۹۹	۱۳۳,۷۰۶	۹۷,۰۸۱	۲۲۹,۷۸۷
۴	پروژه E۲-۹	۳,۶۷۵	۲۷,۸۱۴	۳۰,۵۴۹	۴۱۹	۱,۱۸۰	۱,۵۹۹	۱۸,۲۴۷	۷۴,۳۴۰	۹۲,۵۸۷	۲۱,۳۴۱	۱۰۳,۳۹۴	۱۲۴,۷۳۵
۵	پروژه E۲-۱۰	۱۲,۰۶۶	۲۷,۳۳۸	۳۹,۴۰۴	۳,۵۹۲	۲,۱۱۰	۵,۷۰۲	۵۷,۳۸۵	۶۳,۸۱۳	۱۲۱,۲۵۸	۷۳,۰۴۳	۹۳,۲۲۱	۱۶۶,۲۶۴
۶	پروژه E۲-۱۵	۷,۸۲۶	۱۸,۲۳۸	۲۶,۰۶۴	۲,۶۹۳	۱,۷۰۲	۴,۳۹۵	۴۴,۶۹۴	۴۷,۹۹۱	۹۲,۶۸۵	۵۵,۲۱۴	۶۷,۹۳۰	۱۲۳,۱۴۴
۷	پروژه E۲-۱۴	۱۰,۰۸۲	۱۳,۲۶۱	۲۳,۴۴۳	۲,۰۳۰	۱,۱۵۲	۴,۱۸۲	۵۰,۳۲۳	۳۲,۶۱۹	۸۲,۹۴۲	۶۳,۴۳۵	۴۷,۱۳۲	۱۱۰,۵۶۷
۸	پروژه W۲-۲۷		۱۰,۱۵۰	۱۰,۱۵۰	–	۳۸۴	۳۸۴	–	۳۷,۳۰۰	۳۷,۳۰۰	–	۴۷,۸۳۴	۴۷,۸۳۴
۹	پروژه W۲-۲۸	–	۱۴,۳۳۶	۱۴,۳۳۶	–	۸۵۷	۸۵۷	–	۷۴,۳۹۸	۷۴,۳۹۸	–	۸۹,۵۹۱	۸۹,۵۹۱
۱۰	پروژه W۲-۲۹	۳۵۲	۵,۹۴۸	۶,۳۰۰	۶۶	۴۱۴	۴۸۰	۲,۷۰۸	۲۳,۴۶۷	۲۶,۱۷۵	۳,۱۲۶	۲۹,۸۲۹	۳۲,۹۵۵
۱۱	پروژه W۲-۳۰	۴,۹۷۵	۱۱,۳۴۹	۱۶,۳۲۴	۵,۱۹۸	۳,۲۱۶	۸,۴۱۴	۳۰,۲۲۱	۳۳,۵۶۲	۶۳,۸۸۳	۴۰,۴۹۴	۴۸,۱۳۷	۸۸,۶۲۱
۱۲	پروژه W۲-۳۱	۱۴,۲۲۴	۲۶,۲۰۱	۴۰,۴۲۵	۸,۸۱۱	۴,۶۰۹	۱۳,۴۲۰	۶۹,۴۳۱	۷۰,۸۷۱	۱۴۰,۳۰۲	۹۲,۴۶۶	۱۰۱,۶۸۱	۱۹۴,۱۴۷
۱۳	پروژه W۱-۳۲	۸,۷۸۱	۲۷,۲۷۶	۳۶,۰۵۷	۸,۸۷۹	۸,۲۸۹	۱۷,۱۶۸	۵۵,۰۲۲	۷۹,۱۰۷	۱۳۴,۱۲۹	۷۲,۶۸۱	۱۱۴,۶۷۳	۱۸۷,۳۵۴
جمع	–	۱۰۷,۸۲۳	۲۶۳,۸۸۷	۳۷۱,۷۱۰	۵۷,۷۶۱	۳۸,۵۳۳	۹۶,۲۹۴	۵۴۷,۴۷۶	۷۴۱,۴۷۷	۱,۲۸۸,۹۵۳	۷۱۳,۰۶۰	۱,۰۴۳,۸۹۷	۱,۷۵۶,۹۵۷

د) برنامهٔ زمان‌بندی تأمین منابع و مصارف مالی پروژه‌ها

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)، در نظر دارد مطابق برنامهٔ زمان‌بندی زیر نسبت به تأمین منابع و مصارف مالی اقدام نماید.

نمایه ۱۴- برنامهٔ زمان‌بندی تأمین منابع و مصارف مالی پروژه‌ها: مبالغ برحسب میلیون ریال

شرح	سال مالی ۹۱/۶/۳۱	سال مالی ۹۲/۶/۳۱	سال مالی ۹۳/۶/۳۱	سال مالی ۹۴/۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۹۴/۱۲/۲۹	جمع
انتشار اوراق مشارکت	۷۵۰,۰۰۰	-	-	-	-	۷۵۰,۰۰۰
آورده ناشر (از محل منابع داخلی و پیش فروش واحدها)	-	۵۶,۶۷۸	۳۵۶,۰۰۸	۴۱۵,۵۷۴	۱۷۸,۶۹۷	۱,۰۰۶,۹۵۷
جمع منابع	**۷۵۰,۰۰۰**	**۵۶,۶۷۸**	**۳۵۶,۰۰۸**	**۴۱۵,۵۷۴**	**۱۷۸,۶۹۷**	**۱,۷۵۶,۹۵۷**
وجه نقد پرداختی بابت تملک زمین	۳۷۱,۷۱۰		-	-	-	۳۷۱,۷۱۰
وجه نقد پرداختی بابت ساخت پروژه	۱۰۹,۷۷۱	۲۲۸,۹۰۲	۳۵۶,۰۰۸	۴۱۵,۵۷۴	۱۷۸,۶۹۷	۱,۲۸۸,۹۵۳
پروانه های اخذ شده از شهرداری	۴۸,۱۴۷	۴۸,۱۴۷	-	-	-	۹۶,۲۹۴
جمع مصارف	**۵۲۹,۶۲۸**	**۲۷۷,۰۴۹**	**۳۵۶,۰۰۸**	**۴۱۵,۵۷۴**	**۱۷۸,۶۹۷**	**۱,۷۵۶,۹۵۷**

هـ) برنامهٔ زمان‌بندی اجرای فیزیکی طرح

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)، در نظر دارد مطابق برنامهٔ زمان‌بندی زیر نسبت اجرای فیزیکی طرح اقدام نماید.

نمایه ۱۵- برنامهٔ زمان‌بندی اجرای فیزیکی طرح

شرح	سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۴	جمع
تملک زمین	٪۱۰۰	-	-	-	٪۱۰۰
اخذ پروانه‌ها	٪۵۰	٪۵۰	-	-	٪۱۰۰
ساخت	٪۲۰	٪۲۰	٪۳۰	٪۳۰	٪۱۰۰
درصد پیشرفت	٪۲۰	٪۲۰	٪۳۰	٪۳۰	٪۱۰۰

ارزیابی طرح انتشار اوراق مشارکت

پیش‌بینی صورت سود و زیان

سررسید اوراق مشارکت موضوع این گزارش و نیز مدت زمان لازم برای اجرا و بهره‌برداری پروژه‌های فاز ۲ طرح مجد هر دو ۴ سال می‌باشد. پیش‌بینی سود و زیان شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) در صورت انجام و عدم انجام پروژه‌های فاز ۲ به شرح نمایه زیر می‌باشد. همان‌گونه که در نمایه زیر مشهود است، اجرای فاز ۲ سودآوری مناسبی را عاید شرکت خواهد کرد و جمع افزایش سودآوری حاصل از اجرای آن در طول ۴ سال، بالغ بر ۱٫۴۳۶ میلیارد ریال است.

نمایه ۱۶- پیش‌بینی سود و زیان شرکت در صورت انجام و عدم انجام فاز ۲ (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	سال مالی ۹۱/۶/۳۱		سال مالی ۹۲/۶/۳۱		سال مالی ۹۳/۶/۳۱		سال مالی ۹۴/۶/۳۱		شش ماهه منتهی به ۹۴/۱۲/۲۹	
	انجام پروژه	عدم انجام پروژه	انجام پروژه	عدم انجام پروژه	انجام پروژه	عدم انجام پروژه	انجام پروژه	عدم انجام پروژه	انجام پروژه	عدم انجام پروژه
درآمد حاصل از فروش واحدها	۶۸۱,۸۷۹	۶۸۱,۸۷۹	۸۲۴,۳۸۰	۸۲۴,۳۸۰	۳,۷۱۲,۳۳۲	۲,۲۳۷,۶۲۸	۳,۵۶۰,۶۶۲	۱,۸۷۱,۱۸۷	۹۰۵,۱۵۶	۴۴۹,۳۱۸
بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	(۵۰۲,۱۸۴)	(۵۰۲,۱۸۴)	(۶۱۵,۸۹۸)	(۶۱۵,۸۹۸)	(۲,۳۴۱,۸۸۸)	(۱,۴۵۸,۷۳۹)	(۳۰۷۲,۰۴۲)	(۹۵۲,۲۲۹)	(۵۲۰,۷۶۲)	(۲۳۸,۸۹۳)
سود ناخالص	۱۷۹,۶۹۵	۱۷۹,۶۹۵	۲۰۸,۴۸۱	۲۰۸,۴۸۱	۱,۳۷۰,۴۵۴	۸۶۸,۸۹۰	۱,۴۸۸,۶۱۹	۹۱۷,۹۵۸	۳۷۴,۳۹۵	۲۲۰,۴۷۴
هزینه های عمومی، اداری و توزیع و فروش و سایر هزینه ها	(۳۹,۷۱۳)	(۳۶,۱۰۱)	(۶۶,۸۲۹)	(۳۹,۶۲۵)	(۶۶,۸۲۹)	(۳۹,۶۲۵)	(۵۲,۲۷۳)	(۲۷,۰۴۸)	(۲۷,۱۳۶)	(۱۳,۵۳۴)
سود عملیاتی	۱۳۹,۹۸۲	۱۴۳,۵۹۴	۱۴۱,۶۳۲	۱۶۸,۸۵۷	۱,۳۰۳,۵۰۴	۸۲۹,۲۶۵	۱,۴۳۴,۳۴۷	۸۹۰,۹۱۰	۳۴۷,۲۵۸	۲۰۶,۹۰۰
سایر درآمدها غیرعملیاتی	۵۸,۴۶۴	۱۷,۴۱۹	۴۱,۳۰۷	۳۷,۷۲۳	۴۳,۰۴۸	۳۰,۴۵۹	۳۰۳,۸۶۳	۱۲۵,۸۶۹	۲۸۶,۹۳۳	۱۳۲,۲۹۱
سود (زیان) خالص قبل از مالیات	۱۹۸,۴۴۶	۱۷۱,۰۱۳	۱۸۲,۹۳۹	۱۹۶,۵۷۹	۱,۳۴۶,۵۵۲	۸۴۹,۷۲۳	۱,۷۳۸,۲۱۰	۱,۰۱۶,۷۷۹	۶۳۴,۱۹۱	۳۳۹,۱۹۱
مالیات	–	–	–	–	(۷۵,۰۶۹)	(۷۵,۰۶۹)	–	–	(۱۸۰,۸۹۸)	(۹۰,۱۵۰)
سود (زیان) خالص	۱۹۸,۴۴۶	۱۷۱,۰۱۳	۱۸۲,۹۳۹	۱۹۶,۵۷۹	۱,۲۷۱,۴۸۳	۷۷۴,۶۵۵	۱,۷۳۸,۲۱۰	۱,۰۱۶,۷۷۹	۴۵۳,۲۹۳	۲۴۹,۰۴۲

مفروضات مبنای پیش‌بینی صورت سود و زیان

مفروضات مبنای پیش‌بینی صورت سود و زیان شامل موارد زیر است:

۱. شروع پروژه‌های فاز ۲ به طور مؤثر از ابتدای سال ۱۳۹۱ خواهد بود و مدت زمان ساخت آن ۴ سال برآورد شده است.

۲. مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال از منابع مورد نیاز برای اجرای فاز ۲ از محل انتشار اوراق مشارکت تأمین خواهد شد. اوراق مشارکت مزبور با نرخ سود علی الحساب ۳۰ درصد، پرداخت سود هر سه ماه یکبار و با سررسید ۴ سال از تاریخ انتشار خواهد بود. هزینه‌های اولیه انتشار اوراق مشارکت (شامل هزینه‌های بازارگردانی، تضمین، تعهد پذیره‌نویسی و ...) حدود ۴ درصد کل ارزش اسمی اوراق در زمان انتشار و نیز هر سال حدود ۰/۷۵ درصد ارزش اسمی برآورد شده است. تاریخ برآوردی انتشار این اوراق، ابتدای اسفند ماه ۱۳۹۰ می‌باشد.

۳. مابقی منابع مورد نیاز برای تکمیل فاز ۲ از محل منابع داخلی شرکت (شامل پیش فروش واحدها) تأمین خواهد شد.

۴. نرخ فروش واحدهای مسکونی و تجاری براساس شرایط کنونی بازار برآورد شده است.

۵. پیش‌فروش واحدهای فاز ۲ از ماه نوزدهم پس از شروع ساخت و طی ۱۱ ماه انجام می‌شود. مبالغ پیش‌فروش طی اقساط مساوی ماهانه تا زمان تکمیل ساخت از خریداران دریافت خواهد شد.

۶. محاسبه درآمد فروش املاک و مستغلات براساس استاندارد حسابداری شماره ۳۹ و به روش درصد پیشرفت کار شناسایی خواهد شد. بنابراین برای شناسایی درآمد ضرورت دارد حداقل ۲۰ درصد از ارزش فروش واحدها وصول شده باشد.

۷. سهم هر یک از سال‌های اول تا چهارم از کل هزینه‌های ساخت فاز ۲ به ترتیب ۲۰٪، ۲۰٪، ۳۰٪ و ۳۰٪ پیش‌بینی شده است. همچنین، سهم هر ماه از سال‌های اول تا چهارم از هزینه‌های ساخت فاز ۲ طی دوره ساخت به صورت نمایه زیر برآورد شده است:

فروردین	اردیبهشت	خرداد	تیر	مرداد	شهریور	مهر	آبان	آذر	دی	بهمن	اسفند
۷٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪	۸٪	۸٪	۸٪	۷٪	۶٪	۶٪

۸. بهای تمام شده واحدهای فروش رفته نیز براساس استاندارد حسابداری شماره ۳۹ و به روش درصد پیشرفت کار و به نسبت مخارج انجام شده به کل مخارج برآوردی پروژه‌ها محاسبه و اعمال شده است.

۹. هزینه پروانه‌های اخذ شده از شهرداری با واگذاری واحدهای ساخته شده تهاتر خواهد شد.

۱۰. به منظور اطمینان از بازپرداخت اصل و سود اوراق مشارکت منتشر شده بابت فاز ۲، وجوه مازاد حاصل از پیش‌فروش واحدها، در سپرده‌های بانکی یا اوراق بهادار با درآمد ثابت سرمایه‌گذاری خواهند شد. نرخ سود متوسط سرمایه‌گذاری با درآمد ثابت، سالانه ۱۴ درصد درنظر گرفته شده است.

۱۱. هزینه‌های تأمین مالی (هزینه سود اوراق مشارکت) طبق استاندارد حسابداری شماره ۱۳، در سال‌های ساخت به بهای تمام‌شده پروژه‌های مربوطه منظور خواهد شد.

۱۲. هزینه‌های توزیع و فروش و سایر هزینه‌های عملیاتی در کل دوران ساخت حدود ۳ درصد ارزش فروش کل پروژه‌های فاز ۲ درنظر گرفته شده است که به صورت مساوی بین ماه‌های مختلف تسهیم شده است.

۱۳. شرکت از پرداخت مالیات بر سود معاف است. به استناد مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم، احتساب مالیات جهت درآمدهای تحصیل شده از محل فروش واحدهای واگذار شده منوط به انتقال سلک به نام خریدار خواهد بود. لذا کل مالیات نقل و انتقال، مالیات انتقال حق واگذاری محل (حق کسب یا پیشه) و مالیات بر ارزش معاملاتی اعیان به شرح مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم در پایان دوره ساخت و به هنگام تحویل واحدها پرداخت خواهد شد. مجموع مالیات‌های فوق، ۲/۵ درصد کل ارزش فروش فاز ۲ برآورد شده است.

۱۴. نرخ بازده مورد انتظار سهامدار (بابت آورده ناشر) ۲۰ درصد درنظر گرفته شد و میانگین موزون هزینه سرمایه (اوراق مشارکت و آورده ناشر) نیز معادل ۲۰ درصد برآورد شده است.

۱۵. با توجه به عدم امکان دریافت منابع نقدی مورد نیاز بصورت یکجا در قالب تسهیلات مالی با نرخ سود و مدت مشابه اوراق مشارکت و نیز با هدف مشارکت عموم در منافع حاصل از اجرای پروژه، منابع مورد نیاز طرح از طریق انتشار اوراق مشارکت تامین خواهد شد.

پیش‌بینی جریانات نقدی

جریانات نقدی ورودی و خروجی پیش‌بینی شدهٔ شرکت به شرح نمایه زیر پیش‌بینی شده است:

نمایه ۱۷- جریانات نقدی ورودی و خروجی پیش‌بینی شدهٔ شرکت

شرح	سال مالی ۹۱/۶/۳۱	سال مالی ۹۲/۶/۳۱	سال مالی ۹۳/۶/۳۱	سال مالی ۹۴/۶/۳۱	دوره ۶ ماهه- ۹۴/۱۲/۲۹
منابع نقدی:					
وجه نقد حاصل از فروش واحدها	۸۵۰,۲۶۰	۸۵۰,۳۷۹	۳,۶۲۵,۸۰۴	۳,۴۹۵,۴۲۳	۱,۳۴۷,۷۱۲
وجوه حاصل از انتشار اوراق مشارکت بابت فاز ۲	۷۵۰,۰۰۰	–	–	–	–
وام شهرداری مشهد بابت فاز ۳	۷۰۰,۰۰۰	–	–	–	–
سود دریافتی از محل سرمایه گذاری در سپرده های بانکی و اوراق بهادار با درآمد ثابت	۵۸,۴۶۴	۴۱,۳۰۷	۲۳,۰۳۸	۳۰۳,۶۳	۲۸۶,۱۳۳
وجه نقد دریافتی بابت واگذاری سرمایه گذاری	۸۱۳,۰۰۰	۵۶۸,۰۰۰	۳۳,۰۰۰	۶۰۵,۰۰۰	۶۵۰,۰۰۰
جمع منابع نقدی:	**۳,۱۷۲,۷۲۴**	**۱,۴۵۹,۷۸۶**	**۳,۷۰۲,۸۵۲**	**۴,۴۰۴,۲۸۷**	**۲,۶۸۴,۶۴۵**
مصارف نقدی:					
وجه نقد پرداختی بابت هزینه های انتشار اوراق مشارکت و هزینه های جانبی تأمین مالی	۳۳,۰۰۰	۹,۱۲۵	۹,۱۲۵	۸,۲۵۰	–
وجه نقد پرداختی بابت تملک زمین	۱,۰۲۳,۵۳۳	–	–	–	–
وجه نقد پرداختی بابت ساخت پروژه	۳۵۷,۹۳۰	۶۹۷,۶۶۳	۹۹۳,۳۸۸	۷۲۴,۱۲۱	۲۲۰,۸۲۲
وجوه پرداختی بابت بازپرداخت اصل و سود اوراق مشارکت فاز ۲	۷۵,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۸۲۵,۰۰۰
بازپرداخت به شهرداری مشهد بابت وام فاز ۳	۳۵,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰	۷۷۰,۰۰۰	–
وجوه پرداختی بابت بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی (بدت فاز ۱)	۲۴۳,۱۱۶	۲۰۶۲۵	–	–	–
وجه نقد پرداختی بابت سرمایه گذاری در سپرده بانکی و اوراق بهادار با درآمد ثابت	۱,۳۱۷,۰۰۰		۹۳۸,۰۰۰	۲,۶۷۷,۰۰۰	۱,۲۷۸,۰۰۰
پرداخت به سهامداران پروژه (بدت فاز ۱)	–	–	۳۷۰,۰۲۳		
سایر پرداخت ها (هزینه های عمومی، اداری و توزیع و فروش ...)	۳۹,۷۱۳	۶۶,۸۲۹	۶۶,۸۲۹	۵۴,۲۷۳	۲۷,۱۳۶
پرداخت مالیات			۷۵,۰۶۹	–	۱۸۰,۲۹۸
جمع مصارف نقدی:	**۳,۱۷۴,۳۰۳**	**۱,۱۰۴,۲۶۴**	**۳,۶۳۲,۳۵۳**	**۴,۴۰۵,۶۴۳**	**۲,۶۳۱,۸۶۶**
مازاد (کسری) وجه نقد	**(۱,۵۷۹)**	**۳۵۵,۵۲۲**	**۷۰,۴۹۹**	**(۱,۳۵۷)**	**۵۲,۷۷۹**
مانده نقد ابتدای دوره	**۱۷,۵۶۲**	**۱۵,۹۸۳**	**۳۷۱,۵۰۶**	**۴۴۲,۰۰۵**	**۴۴۰,۶۴۸**
مانده نقد پایان دوره	**۱۵,۹۸۳**	**۳۷۱,۵۰۶**	**۴۴۲,۰۰۵**	**۴۴۰,۶۴۸**	**۴۹۳,۴۲۷**
معاملات غیرنقد:					
پروانه های اخذ شده از شهرداری	۴۸,۱۴۷	۴۸,۱۴۷	–	–	–
تهاتر املاک بابت بدهی به شهرداری بابت پروانه ها	–	–	۷۳,۲۳۱	۲۴,۰۷۴	–
جمع معاملات غیرنقد	**۴۸,۱۴۷**	**۴۸,۱۴۷**	**۷۳,۲۳۱**	**۲۴,۰۷۴**	–

پیش‌بینی خالص جریانات نقدی

جریانات نقدی ورودی ناشی از انتشار اوراق مشارکت و همچنین خالص جریانات نقدی ورودی و خروجی مربوط به فاز ۲ به شرح جدول زیر می‌باشد. گفتنی است برای محاسبه دقیق‌تر شاخص‌های مالی، سود حاصل از سرمایه‌گذاری مازاد وجوه نقد (به منظور پوشش ریسک بازپرداخت اصل و سود اوراق مشارکت) در محاسبه خالص جریان نقد لحاظ نشده است.

نمایه ۱۸- پیش‌بینی خالص جریانات نقدی (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	سال مالی ۹۱/۶/۳۱	سال مالی ۹۲/۶/۳۱	سال مالی ۹۳/۶/۳۱	سال مالی ۹۴/۶/۳۱	دوره ۶ ماهه- ۹۵/۱۲/۲۹
سود خالص با فرض انجام طرح	۱۹۸,۲۴۶	۱۸۲,۹۲۹	۱,۲۷۱,۴۸۲	۱,۷۳۸,۲۱۰	۴۵۳,۲۹۴
- سود خالص با فرض عدم انجام طرح	۱۷۱,۰۱۲	۱۹۶,۵۷۹	۷۷۴,۶۵۵	۱,۰۱۶,۷۷۹	۲۲۹,۰۲۲
خالص تغییرات سود (زیان)	۲۷,۲۳۴	(۱۳,۶۴۱)	۴۹۶,۸۲۸	۷۲۱,۴۳۱	۲۰۴,۲۵۲
-سود سرمایه گذاری وجوه مازاد	(۴۱,۰۴۵)	(۱۳,۵۸۲)	(۲۲,۵۸۹)	(۱۷۷,۱۹۵)	(۱۵۲,۶۴۳)
+ هزینه های غیرنقد (استهلاک)		-	-		-
+ ارزش باقی مانده فاز ۲		-	-		۱,۹۹۷,۸۵۴
جریان نقد ورودی	(۱۳,۶۱۲)	(۲۷,۲۲۴)	۴۷۴,۲۳۹	۵۴۳,۴۳۶	۲,۰۴۷,۲۶۴
-جریان نقدی خروجی و سرمایه گذاری غیرنقد در طرح	(۵۲۹,۶۳۸)	(۲۷۷,۰۴۹)	(۳۵۶,۰۰۸)	(۴۱۵,۵۷۴)	(۱۷۸,۶۹۷)
خالص جریان نقدی	**(۵۴۳,۲۴۰)**	**(۳۰۴,۲۷۴)**	**۱۱۸,۲۳۱**	**۱۲۷,۸۶۲**	**۱,۸۶۸,۷۶۸**

ارزیابی مالی طرح

براساس اطلاعات ارائه شده، بازده طرح پیشنهادی به شرح نمایه زیر است. همان‌طور که ملاحظه می‌شود خالص ارزش فعلی فاز ۲ مثبت است و نرخ بازده داخلی آن (ساده و تعدیل شده) بیشتر از نرخ تنزیل (۲۰ درصد) می‌باشد. نتیجه اینکه، اجرای فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد از توجیه مالی برخوردار است. دوره برگشت سرمایه فاز ۲ نیز ۲ سال و ۵ ماه برآورد شده است که با توجه به حجم بالای منابع مورد نیاز، این تعداد سال مناسب ارزیابی می‌شود.

نمایه ۱۹- ارزیابی مالی طرح

معیار مالی استفاده شده	نتیجهٔ ارزیابی
دورهٔ برگشت سرمایه	۲ سال و ۵ ماه
ارزش فعلی خالص (NPV) – میلیون ریال	۲۱۷,۰۹۷ میلیون ریال
نرخ بازده داخلی (IRR)	٪۳۰
نرخ بازده داخلی تعدیل شده (MIRR)	٪۲۸
نرخ تنزیل (بازده مورد انتظار)	۲۰ درصد

همان‌طور که پیش‌تر گفته شد، سود سرمایه‌گذاری وجوه مازاد در محاسبه شاخص‌های مالی منظور نشده است.

ریسک‌ها

عوامل ریسک

سرمایه‌گذاری در طرح موضوع انتشار اوراق مشارکت پیشنهادی شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)، با ریسک‌هایی همراه است. سرمایه‌گذاران باید پیش از تصمیم‌گیری در خصوص سرمایه‌گذاری در این طرح، عوامل مطرح شده را مدنظر قرار دهند. این عوامل عمدتاً مرتبط با ریسک‌های فعالیت ناشر و عملیات اجرایی طرح موضوع انتشار اوراق مشارکت بوده و در اینجا از ارائه اطلاعات در مورد عوامل ریسکی که می‌تواند بر هر ناشر اوراق بهادار مؤثر باشد خودداری شده است. در ادامه ضمن اشاره به عوامل مؤثر بر صنعت ساخت و ساز، ریسک‌های مرتبط با فعالیت ناشر و عملیات اجرایی طرح موضوع انتشار اوراق مشارکت توضیح داده می‌شود.

الف) عوامل مؤثر بر تقاضا:

مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر تقاضا برای املاک و مستغلات مسکونی و تجاری عبارتند از:

- درآمد سرانه ملی و رشد اقتصادی کشور
- نرخ تورم
- رشد جمعیت
- نرخ ازدواج
- پرداخت تسهیلات بانکی
- وضعیت بازارهای رقیب (بورس اوراق بهادار، طلا، ارز و ...)

ب) عوامل مؤثر بر عرضه:

مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر بازار عرضه املاک و مستغلات مسکونی و تجاری عبارتند از:

- قیمت مصالح ساختمانی و دستمزد و سایر هزینه‌های ساخت و ساز
- قیمت زمین
- نرخ سود تسهیلات اعطایی به سازندگان
- مجوزها و قوانین و مقررات

ج) ریسک‌های مرتبط با فعالیت ناشر

- **ریسک بازار محصولات:** نوسان نامساعد قیمت املاک و مستغلات به عنوان یک ریسک در صنعت ساخت و ساز به شمار می‌رود. البته روند بازار این صنعت نشان می‌دهد که در بلندمدت، قیمت املاک و مستغلات مسکونی و تجاری روند صعودی داشته‌اند.

- **نوسان قیمت تمام شده پروژه‌ها:** افزایش هزینه‌های ساخت می‌تواند حاشیه سود صنعت ساخت و ساز را کاهش می‌دهد. تجربه نشان داده است که افزایش بهای تمام شده را با تعدیل قیمت محصولات این صنعت می‌توان جبران کرد.

- **ریسک عملیاتی:** این ریسک به عدم اتمام پروژه‌ها در زمان برنامه‌ریزی شده اشاره دارد. بدین منظور، سعی خواهد شد نظارت کافی بر روند پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها صورت گیرد.

د) ریسک‌های مرتبط با عملیات اجرایی طرح موضوع انتشار اوراق مشارکت

- **ریسک عدم استفاده از وجوه دریافتی در برنامه تعیین شده:** جهت پوشش این ریسک، وجوه جمع‌آوری شده به حساب مخصوصی واریز خواهد شد و برداشت و انتقال وجوه از آن حساب طبق ضوابط مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار و با نظارت امین طرح امکان‌پذیر است.

- **ریسک اعتباری:** جهت پوشش این ریسک، بانک ضامن طی قراردادی پرداخت مبلغ سود و اصل اوراق مشارکت به دارندگان اوراق را ضمانت می‌نماید.

- **ریسک نقدشوندگی سرمایه‌گذاری در اوراق مشارکت:** جهت پوشش این ریسک، یک شرکت کارگزاری طی قراردادی، بازارگردانی اوراق مشارکت موضوع این گزارش در فرابورس ایران را انجام خواهد داد.

ویژگی‌های اوراق مشارکت

قابلیت تبدیل به سهام

اوراق مشارکت موضوع این گزارش در زمان سررسید قابل تبدیل به سهام شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) نمی‌باشد.

قابلیت تعویض با سهام

اوراق مشارکت موضوع این گزارش در زمان سررسید قابل تعویض با سهام هیچ شرکتی نمی‌باشد.

قابلیت بازخرید قبل از سررسید

اوراق مشارکت موضوع این گزارش قبل از سررسید از طریق فرابورس ایران، بدون هیچ جریمه‌ای قابل معامله توسط شرکت بازارگردان می‌باشد.

نحوهٔ انتشار، پرداخت سود و اصل مبلغ اوراق مشارکت

نحوهٔ خرید اوراق مشارکت

علاقه‌مندان به خرید اوراق مشارکت موضوع این گزارش، می‌بایست از طریق مراجعه به شبکه کارگزاران فعال در فرابورس ایران اقدام به خرید اوراق مشارکت نمایند.

مبادلات ثانویهٔ اوراق مشارکت

مبادلات ثانویه اوراق مشارکت از طریق بازار اوراق مشارکت فرابورس ایران امکان‌پذیر می‌باشد.

زمان‌بندی و نحوهٔ پرداخت سود علی‌الحساب و بازپرداخت اصل مبلغ اوراق مشارکت

با توجه به برنامه‌ریزی انجام شده در خصوص انتشار اوراق مشارکت به مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال در ابتدای اسفند ۱۳۹۰ با نرخ سود علی‌الحساب ۲۰ درصد و در یک مرحله، پرداخت سود اوراق به مبالغ ثابت ۳۷٫۵۰۰ میلیون ریال از تاریخ ۱۳۹۱/۰۳/۱ و با فواصل زمانی ۳ ماهه تا تاریخ سررسید (۱۳۹۴/۱۲/۱)، جمعاً به مبلغ ۶۰۰٫۰۰۰ میلیون ریال انجام خواهد شد. همچنین پرداخت اصل اوراق مشارکت در تاریخ سررسید اوراق، همزمان با پرداخت آخرین سود علی‌الحساب انجام خواهد شد. زمانبندی مذکور به‌شرح زیر می‌باشد:

نمایه ۳۰- زمان‌بندی پرداخت سود علی‌الحساب و اصل مبلغ اوراق مشارکت (میلیون ریال)

تاریخ	سود اوراق	اصل اوراق	جمع
۱۳۹۱/۰۳/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۱/۰۶/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۱/۰۹/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۱/۱۲/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۲/۰۳/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۲/۰۶/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۲/۰۹/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۲/۱۲/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۳/۰۳/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۳/۰۶/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۳/۰۹/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۳/۱۲/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۴/۰۳/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۴/۰۶/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۴/۰۹/۱	۳۷,۵۰۰	-	۳۷,۵۰۰
۱۳۹۴/۱۲/۱	۳۷,۵۰۰	۷۵۰,۰۰۰	۷۸۷,۵۰۰
جمع	۶۰۰,۰۰۰	۷۵۰,۰۰۰	۱,۳۵۰,۰۰۰

بدیهی است که اگر تاریخ صدور مجوز عرضه اوراق مشارکت توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، با تاریخ پیش‌بینی شده متفاوت باشد، زمان‌بندی فوق به همان نسبت تغییر خواهد کرد.

محاسبهٔ سود قطعی اوراق و نحوهٔ تسویهٔ آن

سود قطعی اوراق مشارکت حداکثر ظرف مدت ۵ ماه از تاریخ سررسید اوراق توسط امین طرح محاسبه و حداکثر تا ۶ ماه پس از تاریخ سررسید اوراق اعلام و پرداخت خواهد شد. در صورتی که سود پروژه‌های فاز ۲ بیش از سود علی‌الحساب پرداختی و هزینه‌های تأمین مالی آنها گردد، دارندگان اوراق مشارکت تا سقف نرخ بازده داخلی واقعی طرح در سود قطعی مشارکت خواهند نمود و در صورتی که سود پروژه کمتر از سود علی‌الحساب پرداختی گردد، همان سود علی‌الحساب پرداختی، قطعی تلقی خواهد شد و مابه‌التفاوتی توسط ناشر از سرمایه‌گذاران مطالبه نخواهد شد.

سایر نکات با اهمیت

هزینه‌های انتشار

هزینه‌های تأمین مالی از طریق انتشار اوراق مشارکت و خالص وجوه ناشی از عرضهٔ این اوراق به شرح جدول زیر برآورد می‌شود.

نمایه ۲۱- هزینه‌های انتشار اوراق مشارکت

شرح	مبلغ- میلیون ریال
منابع حاصل از عرضهٔ اوراق مشارکت	۷۵۰٫۰۰۰
هزینه‌های تهیه و رسیدگی به گزارش توجیهی انتشار اوراق مشارکت (توسط حسابرس، مشاور عرضه، ...)	۵۰۰
مدیریت انتشار، گردآوری اطلاعات، و اگهی و تبلیغات جهت فروش اوراق	۳٫۵۰۰
هزینه‌های ناشی از قرارداد با ارکان (عامل، ضامن، امین، ...)	۳۰٫۰۰۰
خالص وجوه ناشی از انتشار	۷۱۷٫۰۰۰

مشخصات مشاور

شرکت در طراحی نحوه تأمین مالی و انتشار اوراق مشارکت خود از خدمات ***شرکت مشاور سرمایه‌گذاری نیکی گستر (سهامی خاص)*** به شرح زیر استفاده نموده است.

نمایه ۲۲- مشخصات مشاور

نام مشاور	شخصیت حقوقی	موضوع مشاوره	اقامتگاه	شمارهٔ تماس و دورنگار
مشاور سرمایه‌گذاری نیکی گستر	سهامی خاص	مشاور عرضه	تهران، شهرک غرب، بلوار دریا، پلاک ۲۴۰، طبقه ۲	۸۸۵۶۱۴۶۸-۷۱

حدود مسؤولیت مشاور عرضه شرکت، براساس قرارداد منعقده به شرح زیر است:

۱. بررسی برنامه یا طرح موضوع تأمین مالی ناشر و ارائهٔ مشاوره در خصوص شیوهٔ تأمین مالی مناسب
۲. ارائهٔ مشاوره در خصوص قوانین و مقررات عرضهٔ اوراق مشارکت و تکالیف قانونی ناشر
۳. ارائهٔ راهنمایی‌های لازم جهت تهیهٔ گزارش توجیهی انتشار اوراق مشارکت
۴. بررسی اطلاعات، مدارک و مستندات تهیهٔ گزارش توجیهی و در صورت لزوم اخذ نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح در خصوص گزارش‌های یادشده
۵. اظهار نظر نسبت به گزارش توجیهی به استناد رسیدگی انجام شده و اظهارنظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح

۶. تهیهٔ بیانیهٔ ثبت با درخواست معافیت از ثبت اوراق مشارکت در دست انتشار ناشر

۷. نمایندگی قانونی ناشر نزد مراجع ذی‌صلاح به منظور پیگیری مراحل قانونی انتشار اوراق مشارکت

۸. تهیه گزارش توجیهی انتشار اوراق مشارکت

شماره: ۹۱-۷۰۷
تاریخ: ۹۱/۰۶/۰۶
پیوست: ــــــ

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد

اعلامیهٔ پذیره‌نویسی اوراق مشارکت
شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)
ثبت‌شده به شمارهٔ ۲۳۹۷۵
مورخ ۲۷ تیر ۱۳۸٤ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها

به اطلاع می‌رساند شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) به استناد مصوبهٔ جلسهٔ هیئت مدیرهٔ مورخ ۱۳۹۱/۰۳/۰۴ و مجوز شمارهٔ ۱۲۱/۱۸۶۵۵۷ مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۵ سازمان بورس و اوراق بهادار، در نظر دارد مبلغ ۷۵۰٫۰۰۰ میلیون ریال اوراق مشارکت به منظور تأمین بخشی از منابع مالی فاز ۲ طرح مجد مشهد را از طریق فرابورس ایران با مشخصات ذیل پذیره‌نویسی نماید:

۱) موضوع فعالیت اصلی:
- تملک زمین، املاک، مستغلات و مستحدثات محدودهٔ طرح مجد و اطراف آن
- احداث مجتمع‌های تجاری-مسکونی و غیره در محدودهٔ طرح
- مدیریت و اجرای عملیات خرید اراضی، تجمیع، تفکیک و آماده‌سازی، ساخت و ساز
- فروش زمین، املاک، مستغلات و مستحدثات و واگذاری سرقفلی و اجاره و استیجاره واحدهای احداثی

۲) مدت شرکت: محدود به تکمیل پروژه مجد ،

۳) مرکز اصلی اداری: مشهد، بین قرنی ۲۳ و ۲۵، ساختمان اطمینان، طبقه ۴ ،

۴) سرمایهٔ فعلی ناشر: ۷۰٫۰۰۰ میلیون ریال تماماً پرداخت‌شده،

۵) هویت کامل اعضاء هیأت مدیره و مدیر عامل ناشر:

نام	سمت	امضاء
مجید فرزادفرد	مدیر عامل	-
صالح تقی‌پور ویجویه	رئیس هیئت مدیره	-
شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق (سهامی خاص)	نائب رئیس هیئت مدیره	احمد نوروزی
حسین روحبخش سهامی	عضو هیئت مدیره	-
شرکت سرمایه‌گذاری و عمران سارا (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	محمدعلی رازانی نظام‌العلمایی
شرکت افق سهام شرق (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	علی‌اصغر خرمی شریف

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)

احمد نوروزی
(نائب رئیس هیئت مدیره)

مشهد- بلوار شهید قرنی- سرچشمه
قرنی ۲۵
تلفن: ۰۵۱۱۷۲۵۹۷۲۵-۶ | ۰۵۱۱۷۲۵۹۷۲۸
فکس: ۰۵۱۱۷۲۷۷۱۷۸۹
www.mdproject.com
E-mail: info@mdproje.com

شماره: ۱۷۰۷ ـ ۹۱
تاریخ: ۹۱/۰۶/۲۷
پیوست: ـــــــ

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد

۶) تعداد اوراق قابل انتشار: ۷۵۰٫۰۰۰ ورقهٔ مشارکت،

۷) مبلغ اسمی اوراق: ۱٫۰۰۰٫۰۰۰ ریال،

۸) نوع اوراق مشارکت: با نام،

۹) نرخ سود علی‌الحساب: ۳۰ درصد به صورت روزشمار و معاف از مالیات،

۱۰) مقاطع پرداخت سود علی‌الحساب اوراق مشارکت: هر ۳ ماه یک‌بار از تاریخ انتشار اوراق،

۱۱) مدت اوراق: ۴ سال،

۱۲) ویژگی‌های اوراق مشارکت: قابل بازخرید قبل از سر رسید با نرخ ۲۰ درصد،

۱۳) مدت عرضه: عرضهٔ عمومی اوراق از اول وقت اداری روز یک شنبه مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۱۲ آغاز و به مدت ۷ روز ادامه خواهد داشت.

تذکر: چنانچه سقف مبلغ تعیین‌شده قبل از انقضای مهلت عرضه، تکمیل و وجوه مربوطه تأمین گردد، عملیات فروش متوقف خواهد شد.

۱۴) ضامن: شرکت بانک پارسیان پرداخت وجه اصل اوراق و سودهای متعلقه در سررسیدهای مقرر را تضمین نموده است و موظف به پرداخت اصل و سودهای متعلقه در مقاطع تعیین‌شده می‌باشد. تعهدات شرکت بانک پارسیان در برابر دارندهٔ اوراق مشارکت از هر حیث بدون قید و شرط بوده و شرکت بانک پارسیان نمی‌تواند به عذر عدم تأمین وجوه کافی یا هر دلیل دیگری، پرداخت‌ها را در سررسیدهای مقرر به تعویق انداخته یا معلق نماید.

۱۵) امین: مؤسسهٔ حسابرسی رهیافت و همکاران،

۱۶) عامل فروش: شرکت کارگزاری بانک پارسیان (سهامی خاص)،

۱۷) عامل پرداخت: شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)،

۱۸) بازارگردان: شرکت تأمین سرمایه لوتوس پارسیان (سهامی خاص)،

۱۹) مشاور عرضه: شرکت مشاور سرمایه‌گذاری نیکی‌گستر (سهامی خاص)،

۲۰) متعهد پذیره‌نویسی: شرکت تأمین سرمایه لوتوس پارسیان (سهامی خاص)،

۲۱) نحوهٔ عمل در صورت عدم تکمیل پذیره‌نویسی اوراق مشارکت:

متعهد پذیره‌نویسی موظف است با رعایت ضوابط و مقررات ناظر بر عرضهٔ اوراق بهادار، اوراق مشارکت موضوع قرارداد را که جهت پذیره‌نویسی به عموم عرضه شده و در مهلت مقرر به فروش نرسیده، به قیمت اسمی اوراق به علاوهٔ سود متعلقه تا تاریخ خرید (در صورت وجود)، حداکثر ۱۵ روز پس از پایان مهلت عرضهٔ عمومی با احتساب مدت تمدید شده خریداری نماید.

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)

(مدیر عامل)

احمد نوروزی
(نائب رئیس هیئت مدیره)

TÜV
فرشته
www.majdproject.com
E-mail : info@majdproje.com

شماره ۱۷۱۷ ـ ۹۱
تاریخ ۹۱/۶/۲۶
پیوست

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد

۲۲) مشخصات سهامداران ناشر:

نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی	شماره ثبت	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق	سهامی خاص	۲۰۳۳۰	۶۹,۹۸۶,۰۰۰	۹۸

۲۳) شرایط خرید اوراق: خرید اوراق مشارکت از طریق فرابورس ایران مستلزم وجود کد معاملاتی فعال در سیستم شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه و اعلام شماره حساب بانکی متمرکز به نام شخص خریدار اوراق است.

تذکر: کارمزد و هزینهٔ پذیره‌نویسی اوراق توسط ناشر اوراق پرداخت خواهد شد. لذا کارگزاران نباید غیر از اصل مبلغ پذیره‌نویسی اوراق، مبلغ دیگری را تحت عنوان کارمزد از مشتریان اخذ کنند. کارمزد معاملات دست دوم اوراق براساس نرخ‌های کارمزد فرابورس ایران از خریداران و فروشندگان دریافت خواهد شد.

۲۴) سود اوراق: سود دارندگان اوراق مشارکت به نسبت مبلغ اسمی اوراق در اختیار به کل مبلغ اسمی اوراق مشارکت منتشرشده می‌باشد. پس از ۳ سال (۴۸ ماه) از تاریخ انتشار این اوراق، مشارکت خاتمه می‌پذیرد و وجه اصل ورقه به آخرین دارندهٔ آن پرداخت خواهد شد. چنانچه سود قطعی مشارکت (که توسط امین طرح محاسبه خواهد شد) بیش از سودهای علی‌الحساب پرداختی باشد، مابه‌التفاوت حاصل با رعایت مقررات مربوطه، حداکثر شش ماه پس از سررسید نهایی اوراق، به دارندهٔ برگهٔ تسویه حساب نهایی مشارکت پرداخت خواهد شد. در صورتی که سود قطعی طرح کمتر از سودهای علی‌الحساب پرداختی باشد، ناشر اوراق، مابه‌التفاوت آن را تا میزان سودهای علی‌الحساب پرداخت‌شده از محل سهم خود یا سایر دارایی‌های خود مجاناً و بلاعوض تأمین و به دارندگان اوراق مشارکت صلح می‌نماید.

۲۵) دارندهٔ ورقه مشارکت برای بکارگیری وجه آن در اجرای طرح با نظارت امین طرح و سایر اختیارات مرقوم در این اعلامیه و بیانیه ثبت به شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) وکالت بلاعزل و نیز در صورت فوت، وصایت با حق توکیل به غیر می‌دهد. دارندهٔ ورقهٔ مشارکت علاوه بر اسقاط حق فسخ وکالت و عزل وکیل، حق هر گونه اقدام منافی با مفاد وکالت، تصرفات مادی و حقوقی مستقل از مفاد این قرارداد و دخالت در امر اجرای طرح موضوع انتشار اوراق توسط شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) و نیز حق درخواست تقسیم دارایی‌ها و فسخ مشارکت را به هر نحو از خود سلب می‌نماید.

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد
(سهامی خاص)

احمد نوروزی
(نائب رئیس هیئت مدیره)

مشهد، بلوار شهید فرامرز سمیده یه
تهران ۲۵
تلفن: ۰۵۱۱۷۲۹۷۷۵-۲۵۱۰۸۰۸
فکس: (۰۵۱۱)۷۲۷۱۷۹۱
www.majdproject.com
E-mail: info@majdproject.com

شماره ۹۱ - ۱۲۷۸۶
تاریخ ۹۱/۰۶/۰۷
پیوست

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد

۳۶) دارندهٔ ورقهٔ مشارکت با خرید آن به شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)، در خصوص اجرای این طرح، وکالت اقامهٔ هرگونه دعوا و اختیارات دادرسی مصرح در مادهٔ ۳۵ قانون آیین دادرسی مدنی از جمله، ۱- وکالت راجع به اعتراض به رأی، تجدید نظر، فرجام‌خواهی و اعاده دادرسی ۳ - وکالت در مصالحه و سازش ۳ - وکالت در ادعای جعل یا انکار و تردید نسبت به سند طرف و استرداد سند ۴ - وکالت در تعیین جاعل ۵ - وکالت در ارجاع دعوا به داوری و تعیین داور ۶ - وکالت در توکیل ۷ - وکالت در تعیین مصدق و کارشناس ۸ - وکالت در دعوای خسارت ۹ - وکالت در استرداد دادخواست یا دعوا ۱۰ - وکالت در جلب شخص ثالث و دفاع از دعوای ثالث ۱۱ - وکالت در ورود شخص ثالث و دفاع در قبال آن ۱۲ - وکالت در دعوای متقابل و دفاع در قبال آن ۱۳ - وکالت در ادعای اعسار ۱۴ - وکالت در قبول یا رد سوگند ۱۵- وکالت در تأمین خواسته و دستور موقت و همچنین وکالت در ارائهٔ درخواست صدور برگ اجرایی و تعقیب عملیات آن و اخذ محکوم به را با حق توکیل به غیر اعطا می‌نماید.

۳۷) دارندهٔ ورقهٔ مشارکت با خرید آن به شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص)، وکالت سپرده‌گذاری اوراق مشارکت تأمین بخشی از منابع مالی فاز ۲ طرح عظیم مجد مشهد نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویهٔ وجوه را اعطا می‌نماید.

۳۸) در صورت حجر دارندهٔ اوراق مشارکت، حقوق و مالکیت اوراق مشارکت وی به قیمت روز به شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد (سهامی خاص) منتقل می‌شود.

۳۹) اطلاعات و مدارک مربوط به شرکت شامل آخرین صورت‌های مالی، گزارش توجیهی هیئت مدیره در خصوص انتشار اوراق مشارکت، گزارش بازرس قانونی و بیانیه ثبت اوراق در دست انتشار در سایت اینترنتی شرکت به آدرس www.majdproject.com و سایت رسمی سازمان بورس و اوراق بهادار به آدرس www.seo.ir در دسترس علاقمندان می‌باشد.

نکات مهم:

۳۰) مسؤولیت صحت و قابلیت اتکای اطلاعات اعلامیهٔ فروش اوراق مشارکت بر عهدهٔ ناشر است.

۳۱) ناشر، شرکت تأمین سرمایه، حسابرس، ارزش‌یابان و مشاوران حقوقی ناشر، مسؤول جبران خسارت وارده به سرمایه‌گذارانی هستند که در اثر قصور، تقصیر، تخلف و یا به دلیل ارائهٔ اطلاعات ناقص و خلاف واقع در عرضهٔ اولیه که ناشی از فعل یا ترک فعل آن‌ها باشد، متضرر گردیده‌اند.

۳۲) ثبت اوراق بهادار نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات سازمان بورس و اوراق بهادار و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزلهٔ تأیید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارشی درمورد شرکت‌ها یا طرح‌های مرتبط با اوراق بهادار توسط سازمان نمی‌باشد.

شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد
(سهامی خاص)

احمد نوروزی
(نائب رئیس هیئت مدیره)

TÜV
مشهد - بلوار شهید قرنی - نرسیده به
تلفن ۲۵
تلفن ۲۵-۷۲۵۱۰۰۰ (۰۵۱۱)
فاکس (۰۵۱۱)۷۲۷۱۷۸۹
www.majdproject.com
E-mail: info@majdproject.com