زیما

سکوی تأمین مالی جمعی زیما با مجوز فعالیت از شرکت فرابورس ایران

گزارش ارزیابی طرح

تامین سرمایه جهت تجهیز کارخانه تولید قطعات بتنی پیش‌ساخته

سرمایه‌پذیر: عمرانی آبتین زیست پارسیان

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

به نام خدا

فهرست مطالب

خلاصه مدیریتی طرح: ۳

معرفی شرکت: ۳

سابقه، محصولات و خدمات شرکت: ۴

اطلاعات مالی و حقوقی شرکت: ۵

مشخصات تیم و سهامداران: ۷

معرفی طرح: ۱۰

معرفی محصول و طرح: ۱۰

بازار طرح: ۱۰

ریسک‌های طرح: ۱۱

مجوزهای اخذ شده: ۱۳

مدل مشارکت: ۱۴

خلاصه مدل مشارکت: ۱۴

ارزیابی مالی اقتصادی طرح: ۱۶

سرمایه‌گذاری طرح و سهم تأمین مالی جمعی: ۱۶

پیش‌بینی درآمد کل طرح و درآمد قابل انتساب به تأمین مالی جمعی: ۱۶

پیش بینی درآمد طرح: ۱۷

پیش‌بینی صورت سود (زیان) طرح: ۱۸

جریان نقد مشارکت‌کنندگان: ۱۹

بررسی سایر مستندات سرمایه‌پذیر: ۲۰

عدم سوءپیشینه مدیران: ۲۰

رتبه‌بندی و گزارش اعتباری: ۲۰

حمید گلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
۲
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

خلاصه مدیریتی طرح:

اطلاعات ارائه‌دهنده طرح	
نام طرح	تامین سرمایه جهت تجهیز کارخانه تولید قطعات بتنی پیش‌ساخته
نماد فارسی طرح	زیمازیست
نماد انگلیسی طرح	Zemazist
سرمایه موردنیاز (میلیارد تومان)	۵۰ میلیارد تومان
طول دوران مشارکت	۱۲ ماه
درصد و زمان‌بندی پرداخت سود پیش‌بینی شده	۴۶% سالانه – پرداخت سود پیشبینی شده هر سه ماه
ضمانت طرح	ضمانت‌نامه تعهد پرداخت بانکی
صنعت و زیرصنعت	ساختمان و مصالح ساختمانی – تولید قطعات بتنی پیش‌ساخته
استان محل اجرای طرح	خراسان رضوی – شهرستان نیشابور

معرفی شرکت:

عنوان	شرح
نام شرکت	شرکت عمرانی آبتین زیست پارسیان
نوع شخصیت حقوقی شرکت	سهامی خاص
شماره ثبت شرکت	۲۹۸۰
تاریخ ثبت شرکت	۱۳۸۶/۱۱/۱۷
شناسه ملی	۱۰۳۸۰۱۸۸۲۴۹
نشانی	استان خراسان رضوی، شهرستان نیشابور، بخش مرکزی، دهستان مازول، روستای یحیی‌آباد، کوچه استقلال ۵۹، طبقه همکف
کد پستی	۹۳۱۷۱۵۷۷۵۲
مشخصات دانش‌بنیانی شرکت	دانش بنیان نیست

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

سابقه، محصولات و خدمات شرکت:

شرکت عمرانی آبتین زیست پارسیان (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۸۶/۱۱/۱۷ با شماره ثبت ۲۹۸۰ و شناسه ملی ۱۰۳۸۰۱۸۸۲۴۹ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی شهرستان نیشابور به ثبت رسیده است. مرکز اصلی شرکت در استان خراسان رضوی، شهرستان نیشابور، بخش مرکزی، دهستان مازول، روستای یحیی‌آباد، کوچه استقلال ۵۹، طبقه همکف به کد پستی ۹۳۱۷۱۵۷۷۵۲ واقع شده و دفتر شرکت در مشهد، بلوار فردوسی، خیابان مهدی، مهدی ۱۸ قرار دارد.

موضوع فعالیت شرکت مطابق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از انجام امور پیمانکاری در شش رشته: (۱) ساختمان و ابنیه اعم از چوبی، آجری، سنگی، بتنی و فلزی؛ (۲) آب، شامل بندها، سدها، سازه‌های هیدرولیکی، تونل‌ها و مخازن آب، شبکه‌های توزیع آب، جمع‌آوری و انتقال فاضلاب، شبکه‌های آبیاری و زهکشی و تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب؛ (۳) راه و ترابری؛ (۴) تأسیسات و تجهیزات؛ (۵) ارتباطات؛ و (۶) کشاورزی و فضای سبز.

بر اساس یادداشت ۱-۲ صورت‌های مالی حسابرسی‌شده سال ۱۴۰۳، فعالیت شرکت طی سال مالی مذکور اجرای قراردادهای پیمانکاری در زمینه احداث پارک خطی و سایر پروژه‌های عمرانی بوده است. شرکت دارای گواهینامه صلاحیت پیمانکاری از سازمان برنامه و بودجه کشور در رشته‌های ساختمان و ابنیه (پایه ۴)، آب (پایه ۵) و کشاورزی و فضای سبز (پایه ۵) است. سرمایه ثبتی شرکت طی سال ۱۴۰۳ از ۲۵،۰۰۰ میلیون ریال به ۸۵،۰۰۰ میلیون ریال افزایش یافته است.

طرح حاضر، توسعه فعالیت شرکت از پیمانکاری صرف به تولید قطعات بتنی پیش‌ساخته مورد نیاز پروژه‌های شرکت است.

حامد کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

اطلاعات مالی و حقوقی شرکت:

۱) خلاصه صورت‌های مالی شرکت:

خلاصه صورتهای مالی شرکت (میلیون ریال)			
شرح	سال ۱۴۰۳ (صورتهای مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)	سال ۱۴۰۲ (صورتهای مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)	سال ۱۴۰۱ (صورتهای مالی حسابرسی شده ۱۴۰۲)
صورت‌وضعیت مالی			
جمع دارایی‌ها	۱۴۰,۸۰۴	۱۸۷,۷۰۹	۶۳,۱۸۳
جمع بدهی‌ها	۵۲,۹۳۲	۱۶۲,۶۸۶	۳۹,۴۸۴
سرمایه	۸۵,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۲۵,۰۰۰
سود (زیان) انباشته	۱,۹۲۵	(۷۲۴)	(۱,۹۰۸)
جمع حقوق صاحبان سهام	۸۷,۸۷۲	۲۵,۰۲۳	۲۳,۶۹۹
صورت سود (زیان)			
درآمدهای عملیاتی	۱۲۹,۵۵۲	۸۴,۷۲۳	۲۴,۲۴۳
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱۰۹,۳۷۰)	(۷۵,۷۰۷)	(۲۰,۴۳۲)
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۱۳,۷۲۲)	(۳,۱۰۳)	(۲,۶۴۳)
سایر درآمدها	۱,۶۰۲	۸۵۱	۱,۸۰۶
سود (زیان) عملیاتی	۶,۴۶۰	۵,۹۱۲	۱,۱۶۹
هزینه‌های مالی	(۴,۷۹۷)	(۴,۳۳۸)	(۲,۰۹۹)
هزینه مالیات‌بردرآمد	(۴۱۶)	(۱,۱۰۱)	(۲۳۵)
سود خالص	۲,۸۴۹	۱,۳۲۴	۶۴۱

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا ۵
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

۲) نسبت‌های مالی شرکت:

نسبت‌های مالی		سال ۱۴۰۳ (صورتهای مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)	سال ۱۴۰۲ (صورتهای مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)	سال ۱۴۰۱ (صورتهای مالی حسابرسی شده ۱۴۰۲)
نسبت‌های نقدینگی	نسبت جاری	۲.۷۷	۱.۲۰	۱.۹۱
نسبت‌های اهرمی	نسبت بدهی	۳۸%	۸۷%	۶۲%
	نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام	۶۰%	۶۵۰%	۱۶۷%
	نسبت مالکانه	۶۲%	۱۳%	۳۸%
نسبت‌های فعالیت	گردش حساب‌های دریافتنی	۲.۰۰	۰.۷۵	۰.۳۹
	دوره‌گردش حساب‌های دریافتنی	۱۸۲	۴۸۷	۹۲۵
	گردش دارایی‌ها	۹۲%	۴۵%	۳۸%
	متوسط دوره وصول مطالبات – روز	۱۸۲	۴۸۷	۹۲۵
	گردش موجودی کالا	۱.۴۷	۱.۰۸	۸۷.۴
	دوره‌گردش موجودی کالا	۲۴۸	۳۳۸	۴
	گردش حساب‌های پرداختنی	۶.۹۶	۱.۳۱	۰.۹۰
	دوره‌گردش حساب‌های پرداختنی	۵۲	۲۷۸	۴۰۶
نسبت‌های سودآوری	حاشیه سود (زیان) ناخالص	۱۵.۶%	۱۰.۶%	۱۵.۷%
	حاشیه سود (زیان) عملیاتی	۵.۰%	۷.۰%	۴.۸%
	حاشیه سود (زیان) خالص	۲.۲%	۱.۶%	۲.۶%
	بازده دارایی‌ها (ROA) = سود خالص به دارایی‌ها	۲.۰%	۰.۷%	۱.۰%
	بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) = سود خالص به حقوق صاحبان سهام	۳.۲%	۵.۳%	۲.۷%

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران نجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

۳) سابقه تأمین مالی از سایر سکوهای تأمین مالی جمعی

بر اساس استعلام گرفته شده از وبسایت فرابورس ایران، سابقه تامین مالی جمعی ندارد.

اطلاعات دعاوی حقوقی شرکت:

بر اساس یادداشت ۲۶ صورت‌های مالی حسابرسی‌شده سال ۱۴۰۳، شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات و بدهی‌های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت است، به‌جز اختلافات مالیاتی زیر: دفاتر شرکت از بابت مالیات و عوارض ارزش افزوده تا سال ۱۴۰۲ مورد رسیدگی قرار گرفته است؛ نسبت به برگ تشخیص سال ۱۴۰۱ اعتراض شده و مجری قرار، مالیات و عوارض شرکت را تعیین نموده است، و نسبت به برگ قطعی سال ۱۴۰۲ به مبلغ ۳،۰۸۲ میلیون ریال (مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۷) نیز اعتراض شده که نتیجه آن تاکنون مشخص نشده است. به‌جز موارد فوق، دعوی حقوقی بااهمیت دیگری مشاهده نگردید.

مشخصات تیم و سهام‌داران:

۱) اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل:

ترکیب اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل به استناد روزنامه رسمی شماره ۲۳۶۳۱ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۶ به شرح جدول زیر است:

نام و نام خانوادگی	نام نماینده اشخاص حقوقی	کد ملی/شناسه ملی	سمت
سید جواد موسوی نیا	–	۵۷۴۹۳۰۴۹۷۳	رئیس هیئت‌مدیره و مدیرعامل
محمد محمدی	–	۰۹۴۳۵۴۴۵۶۴	نایب رئیس هیئت‌مدیره
مریم عطار درآباد	–	۰۹۲۴۵۲۶۹۲۰	عضو هیئت‌مدیره

کلیه اسناد و اوراق بهادار و تعهدآور شرکت از قبیل چک، سفته، برات، قراردادها و عقود اسلامی با امضاء آقای سید جواد موسوی نیا (مدیرعامل و رئیس هیئت‌مدیره) همراه با مهر شرکت معتبر می‌باشد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

۲) سوابق مدیران شرکت:

سوابق تحصیلی و سوابق اجرایی اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل به شرح ذیل است:

سوابق اعضای هیئت‌مدیره					
نام و نام خانوادگی	تاریخ تولد	وضعیت همکاری	تحصیلات	تاریخ آغاز همکاری با شرکت	سابقه سنوات کاری
سید جواد موسوی نیا	۱۳۶۲	موظف	کارشناسی	۱۳۸۷/۱۱/۱۶	حدود ۱۸ سال
محمد محمدی	۱۳۶۳	موظف	کارشناسی	۱۴۰۵/۰۱/۰۱	-
مریم عطاردرآباد	۱۳۷۷	موظف	کارشناسی	۱۴۰۳/۰۱/۰۱	-

۳) ترکیب سهام‌داران:

سرمایه شرکت مبلغ ۸۵,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۱۰۰ سهم بانام ۸۵۰ میلیون ریالی است. ترکیب سهام‌داران بر اساس جدول سهام‌داران پیوست صورت‌جلسه مجمع عمومی عادی به‌طور فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۰، مطابق با جدول زیر می‌باشد:

ردیف	نام سهام‌دار	نوع شخصیت حقوقی	درصد سهام	تعداد سهام
۱	سید جواد موسوی نیا	حقیقی	۹۸%	۹۸
۲	محمد محمدی	حقیقی	۱%	۱
۳	مریم عطاردرآباد	حقیقی	۱%	۱
جمع			۱۰۰%	۱۰۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

۴) تعداد نیروی انسانی شرکت:

بر اساس یادداشت ۱-۳ صورت‌های مالی حسابرسی‌شده سال ۱۴۰۳، میانگین کارکنان در استخدام شرکت طی سال مالی ۱۴۰۳ بالغ بر ۱۵ نفر بوده است (سال ۱۴۰۲: ۲۸ نفر).

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

معرفی طرح:

معرفی محصول و طرح:

موضوع طرح، راه‌اندازی خط تولید قطعات بتنی پیش‌ساخته با استفاده از دستگاه پرس تمام‌اتوماتیک است. محصولات قابل تولید در این خط شامل جدول پرسی (به‌صورت ایستاده و خوابیده به بغل)، انواع کفپوش بتنی پیور و بلوک‌های سبک می‌باشد.
شرکت با بیش از ۲۰ سال سابقه پیمانکاری در اجرای پروژه‌های عمرانی، در حال حاضر حجم قابل توجهی از قطعات بتنی پیش‌ساخته مورد نیاز پروژه‌های خود را از تولیدکنندگان مختلف خریداری می‌کند. هدف طرح، داخلی‌سازی این زنجیره و تبدیل یک قلم هزینه‌ای به یک واحد درآمدزا است.
مشخصات فنی خط تولید بر اساس نامه معرفی طرح به شرح زیر است: قدرت پرس ۱۸۰ بار؛ ظرفیت تولید کفپوش ۱,۶۰۰ تا ۱,۷۰۰ مترمربع در هر شیفت کاری ۸ ساعته؛ نیروی انسانی مورد نیاز بین ۱۵ تا ۲۰ نفر در هر شیفت و تا ۶۰ نفر در سه شیفت کاری پیش‌بینی شده است.
سایت اجرای طرح در دسترس و مالکیت آن متعلق به مدیرعامل شرکت است و شرکت در حوزه محوطه‌سازی و آماده‌سازی معابر، قراردادهای جاری و فعال دارد. کل طرح در چهار فاز اجرا می‌شود و سرمایه مورد نیاز کل آن ۲۰۲.۸ میلیارد تومان برآورد شده است. تأمین مالی حاضر مربوط به فاز نخست به مبلغ ۵۰ میلیارد تومان است که معادل ۲۷.۳۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری طرح (به استثنای سرمایه در گردش) می‌باشد.

بازار طرح:

بازار هدف طرح شامل دو بخش است. بخش نخست، مصرف داخلی خود شرکت در پروژه‌های پیمانکاری جاری است؛ شرکت دارای گواهینامه صلاحیت پیمانکاری در رشته‌های ساختمان و ابنیه، آب و کشاورزی و فضای سبز بوده و پروژه‌های در دست اجرای آن (از جمله احداث پارک خطی و عملیات محوطه‌سازی و آماده‌سازی معابر) مصرف‌کننده مستقیم جدول، کفپوش و بلوک بتنی هستند. این بخش از تقاضا، ریسک فروش را نسبت به یک واحد تولیدی صرف کاهش می‌دهد.
بخش دوم، بازار عمومی مصالح ساختمانی استان خراسان رضوی و شهرستان نیشابور است. مشتریان این بخش شامل شهرداری‌ها و دهیاری‌ها (برای پیاده‌روسازی، جدول‌گذاری و محوطه‌سازی معابر)، پیمانکاران عمرانی، انبوه‌سازان و فروشندگان مصالح ساختمانی می‌باشند. تقاضا برای جدول و کفپوش بتنی عمدتاً از محل بودجه‌های عمرانی شهرداری‌ها و پروژه‌های ساختمانی تأمین می‌شود و ماهیتی مستمر اما فصلی دارد؛ به‌طوری‌که در فصول سرد سال و همچنین در دوره‌های انقباض بودجه‌های عمرانی، حجم تقاضا کاهش می‌یابد.
از منظر رقابتی، تولید قطعات بتنی پیش‌ساخته صنعتی با موانع ورود پایین و تعداد قابل توجه تولیدکننده در سطح استان همراه است و محصول ماهیت کالای عمومی (Commodity) دارد؛ بنابراین رقابت عمدتاً بر پایه قیمت، کیفیت و هزینه حمل شکل می‌گیرد. مزیت نسبی طرح، نزدیکی به محل مصرف، در اختیار داشتن سایت و تقاضای تضمین‌شده داخلی شرکت است. در مقابل، محدوده جغرافیایی فروش به دلیل بالا بودن نسبت هزینه حمل به ارزش محصول، عملاً به شعاع محدودی پیرامون محل تولید محدود می‌شود. قیمت فروش مبنای ارزیابی، ۷۵۰,۰۰۰ تومان به ازای هر مترمربع کفپوش است که بر اساس نامه معرفی طرح توسط سرمایه‌پذیر اعلام شده است.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

ریسک‌های طرح:

عوامل ریسک	شرح ریسک
ریسک فنی تولید و دانش فنی	فعالیت در حوزه تولید مستلزم جذب نیروی فنی مجرب، تسلط بر طرح اختلاط بتن و کنترل کیفیت مستمر است. همچنین زمان‌بندی سه‌ماهه اعلام‌شده برای راه‌اندازی کامل خط تولید (شامل تهیه، حمل، نصب و راه‌اندازی دستگاه پرس وارداتی، بچینگ و دیگ بخار) خوش‌بینانه ارزیابی می‌شود و هرگونه تأخیر در آن، دوره بهره‌برداری در دوران مشارکت را کوتاه و درآمد طرح را کمتر از پیش‌بینی خواهد کرد.
ریسک تأمین مواد اولیه و یا سایر الزامات طرح	مواد اولیه اصلی طرح شامل سیمان، شن و ماسه و افزودنی‌های بتن است که در داخل کشور و در نزدیکی محل اجرای طرح در دسترس می‌باشد و ریسک تأمین آن پایین ارزیابی می‌شود. ریسک اصلی این بخش، نوسان قیمت سیمان و مصالح در شرایط تورمی است که می‌تواند بهای تمام‌شده هر مترمربع محصول را افزایش داده و حاشیه سود طرح را تحت فشار قرار دهد. ضمناً تأمین پایدار انرژی (برق و گاز) برای بچینگ و دیگ بخار، به‌ویژه در دوره‌های اوج مصرف، می‌تواند بر تداوم تولید اثرگذار باشد.
ریسک بازار فروش محصولات	بخشی از تقاضای محصول توسط پروژه‌های جاری خود شرکت تأمین می‌شود که ریسک فروش را کاهش می‌دهد؛ اما تحقق کامل درآمد پیش‌بینی‌شده مستلزم فروش به بازار بیرونی است. بازار قطعات بتنی پیش‌ساخته رقابتی، وابسته به بودجه‌های عمرانی و دارای نوسان فصلی است و به دلیل بالا بودن هزینه حمل، دامنه جغرافیایی فروش محدود می‌باشد. مهم‌ترین نکته این است که کل درآمد عملیاتی شرکت در سال ۱۴۰۳ مبلغ ۱۲۹,۵۵۲ میلیون ریال (حدود ۱۳ میلیارد تومان) بوده، در حالی که درآمد ماهانه ادعایی این خط تولید در ظرفیت اسمی به تنهایی چند برابر کل فروش سالانه فعلی شرکت است. به همین دلیل در مدل مالی، ضریب بهره‌برداری مؤثر ۶۸ درصد (شامل ضریب تعطیلات و توقف خط ۸۵ درصد و ضریب راندمان و ضایعات ۸۰ درصد) اعمال شده و درآمد قابل انتساب به این تأمین مالی به ۷۵,۰۷۷ میلیون تومان

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

	محدود شده است. با این وجود، ریسک عدم تحقق حجم فروش، مهم‌ترین ریسک طرح ارزیابی می‌شود.
ریسک وصول مطالبات از مشتریان	بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی‌شده سال ۱۴۰۳، متوسط دوره وصول مطالبات شرکت ۱۸۲ روز (سال ۱۴۰۲: ۴۸۷ روز) است و مانده دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها ۶۴,۶۲۱ میلیون ریال، معادل حدود ۵۰ درصد کل درآمد عملیاتی سال، می‌باشد. با توجه به اینکه بخش عمده مشتریان بالقوه طرح، نهادهای عمومی و شهرداری‌ها هستند، احتمال طولانی شدن دوره وصول مطالبات و ایجاد شکاف میان تحقق درآمد و وصول نقدی آن قابل توجه است. این موضوع می‌تواند توان شرکت در پرداخت به‌موقع سود دوره‌ای مشارکت‌کنندگان را تحت تأثیر قرار دهد.
ریسک نوسان نرخ ارز	دو قلم اصلی سرمایه‌گذاری طرح (دستگاه پرس تمام‌اتوماتیک و قالب‌های آن) وارداتی و مجموعاً معادل ۶۰۰,۰۰۰ دلار است که در نامه معرفی طرح با نرخ ۱۸۸,۰۰۰ تومان معادل‌سازی شده و ۶۲ درصد از کل سرمایه‌گذاری طرح را تشکیل می‌دهد. هرگونه افزایش نرخ ارز تا زمان گشایش اعتبار و ترخیص کالا، مستقیماً بودجه طرح را افزایش داده و می‌تواند منجر به کسری منابع یا کاهش دامنه تجهیزات خریداری‌شده شود. همچنین محدودیت‌های تخصیص ارز و فرآیند واردات می‌تواند زمان راه‌اندازی را طولانی کند.

حامد کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

مجوزهای اخذ شده:

نوع مجوز	مرجع صادرکننده	تاریخ صدور	تاریخ انقضا
گواهینامه صلاحیت پیمانکاری (ساختمان و ابنیه پایه ۴، آب پایه ۵، کشاورزی و فضای سبز پایه ۵)	سازمان برنامه و بودجه کشور – سازمان برنامه و بودجه خراسان رضوی	۱۴۰۵/۰۴/۰۱	۱۴۰۹/۰۴/۰۱

ریاست جمهوری
سازمان برنامه و بودجه کشور

شماره ۴۰۱/۱۲۲۲۲
تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۱

معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی
امور پیمانکاران و مشاوران

گواهینامه صلاحیت پیمانکاری

جناب آقای سیدجواد موسوی نیا
مدیر عامل محترم شرکت عمرانی ابنیه زیست پارسیان
شناسه ملی ۱۰۲۸۰۱۸۸۲۴۹

به استناد مصوبه نامه شماره ۹۸۰۱۰۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۱ هیات محترم وزیران و اصلاحات بعدی، با توجه به ارزش شرایط لازم و تایید صلاحیت در سامانه جامع تشخیص صلاحیت عوامل نظام فنی و اجرایی، بدین وسیله صلاحیت آن شرکت برای انجام امور پیمانکاری به شرح زیر اعلام می گردد:

پایه	رشته	ظرفیت
۴	ساختمان و ابنیه	تعداد ۵ کار مجاز
۵	آب	تعداد ۳ کار مجاز
۵	کشاورزی و فضای سبز	تعداد ۲ کار مجاز

این گواهینامه تا پایان دوره ارزشیابی و حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۹/۰۴/۰۱ معتبر بوده و همواره ملاک اعتبار آن، اطلاعات مندرج در سامانه ir.sajar.mporg است.

سازمان برنامه و بودجه خراسان رضوی

- رعایت قانون برگزاری مناقصات، آیین‌نامه‌های اجرایی آن، ظرفیت کاری مجاز و بخشنامه شماره ۱۴۰۱/۴۳۰۳۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۱ با موضوع مدیریت تعارض منافع و جلوگیری از تبانی در ارجاع کار ضروری است.
- هرگونه تغییر در اطلاعات مورد استفاده در تشخیص صلاحیت به ویژه مدیر عامل، اعضای هیئت مدیره و قرار گرفتن نام در فهرست سیاه در سامانه جامع تشخیص صلاحیت ثبت شده و مورد تأیید قرار گیرد.
- هر قرارداد جدید باید ظرف مدت سه ماه پس از انعقاد و صورت وضعیت‌های چهارم پس از تأیید کارفرما در سامانه مستقیماً ثبت شود وگرنه امکان استفاده از امتیاز قراردادها در تشخیص صلاحیت‌های بعدی و گزارشی ظرفیت وجود نخواهد داشت.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

مدل مشارکت:

خلاصه مدل مشارکت:

خلاصه مدل مشارکت در طرح توسط سرمایه‌گذاران		
شرایط کمپین تأمین مالی	مدل مشارکت	مشارکت در درآمد
	مبلغ مورد نیاز (میلیون تومان) طرح	۵۰,۰۰۰
	تعداد گواهی شراکت (سهم ۱۰۰۰ ریالی)	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	آورده مشارکت‌کنندگان (میلیون تومان)	۴۵,۰۰۰
	آورده سرمایه‌پذیر (میلیون تومان)	۵,۰۰۰
	نوع کمپین	شناور
	حداقل مبلغ تأمین مالی جهت موفقیت کمپین (میلیون تومان)	۳۰,۰۰۰
	مدت‌زمان کمپین (روز)	۳۰
	حداقل آورده مشارکت‌کننده حقیقی (میلیون تومان)	۰.۵
	حداکثر آورده مشارکت‌کننده حقیقی (میلیون تومان)	۲,۵۰۰
	حداقل آورده مشارکت‌کننده حقوقی (میلیون تومان)	۵
	حداکثر آورده مشارکت‌کننده حقوقی (میلیون تومان)	۵۰,۰۰۰
مدل مشارکت و بازپرداخت	دوران مشارکت (ماه)	۱۲
	نحوه بازپرداخت اصل سرمایه	به‌صورت یکجا و در پایان دوران مشارکت
	معیار محاسبه سود مشارکت‌کنندگان	درصدی از درآمد
	درصد مشارکت‌کنندگان از درآمد طرح (سهم‌الشرکه)	۲۸%
	پیشبینی کل فروش طرح (میلیون تومان)	۷۵,۰۷۷
	سود پیش‌بینی شده طرح در دوران مشارکت	۴۶%
	شیوه پرداخت سود پیش‌بینی شده	پرداخت سود پیش‌بینی‌شده هر سه ماه
	مبلغ سود پیش‌بینی شده (میلیون تومان)	۲۰,۷۰۰

حمید گلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

	محدوده سود مشارکت‌کنندگان	درصورتی‌که سهم سود مشارکت‌کنندگان از درآمد طرح منجر به سود پیش‌بینی‌شده کمتر از ۴۶% در دوران مشارکت گردد، درصد مشارکت در درآمد افزایش می‌یابد تا حدی که سود پیش‌بینی‌شده ۴۶% تأمین شود.
		با افزایش درآمد طرح، درصد مشارکت در درآمد به نحوی تنظیم می‌گردد که حداکثر سود سالیانه پیش‌بینی‌شده مشارکت‌کنندگان از ۵۰.۶% بیشتر نشود.
گزارش‌دهی طرح	گزارش‌دهی طرح	گزارش پیشرفت دوره‌ای هر ۳ ماه
		حسابرسی ویژه پروژه در پایان طرح
	نوع حسابرسی طرح	مؤسسه حسابرسی
تضامین و بازخرید	تضامین طرح	ضمانت‌نامه تعهد پرداخت بانکی
	شرایط بازخرید گواهی شراکت	ندارد

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت اینا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

ارزیابی مالی اقتصادی طرح:

سرمایه‌گذاری طرح و سهم تأمین مالی جمعی:

کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز برای تجهیز کارخانه تولید قطعات بتنی پیش‌ساخته مبلغ ۱۸۲,۸۰۰ میلیون تومان برآورد شده است. طرح در چهار فاز اجرا می‌شود و مبلغ تأمین مالی جمعی حاضر، معادل ۵۰,۰۰۰ میلیون تومان و برابر با ۲۷.۳۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری طرح است. بر همین اساس، سهم هر یک از اقلام سرمایه‌گذاری از محل این تأمین مالی به شرح جدول زیر محاسبه شده است:

کل سرمایه‌گذاری طرح و سهم تأمین مالی جمعی (میلیون تومان)

ردیف	شرح	مبلغ کل طرح	سهم تأمین مالی جمعی
۱	تهیه و حمل دستگاه پرس تمام‌اتوماتیک	۵۶,۴۰۰	۱۵,۴۲۷
۲	تهیه و راه‌اندازی بچینگ و دیگ بخار	۴۰,۰۰۰	۱۰,۹۴۱
۳	خرید قالب‌های دستگاه پرس (۱۵ عدد)	۵۶,۴۰۰	۱۵,۴۲۷
۴	تجهیز سایت شامل سالن تولید، سالن بخار و نصب بچینگ	۳۰,۰۰۰	۸,۲۰۶
	جمع	۱۸۲,۸۰۰	۵۰,۰۰۰

پیش‌بینی درآمد کل طرح و درآمد قابل انتساب به تأمین مالی جمعی:

ظرفیت فروش دو شیفت کاری معادل ۲,۳۰۰ مترمربع کفپوش در روز و متوسط قیمت فروش ۷۵۰,۰۰۰ تومان به ازای هر مترمربع اعلام شده که معادل ۱,۷۲۵ میلیون تومان درآمد روزانه در ظرفیت اسمی است. با توجه به اینکه دستیابی به ظرفیت اسمی در عمل امکان‌پذیر نیست، در این ارزیابی ضریب تعطیلات، توقف خط و تعمیرات دوره‌ای معادل ۸۵ درصد و ضریب راندمان تولید و ضایعات معادل ۸۰ درصد لحاظ شده که مجموعاً ضریب بهره‌برداری مؤثر ۶۸ درصد را نتیجه می‌دهد. همچنین طبق نامه معرفی طرح، راه‌اندازی کامل خط تولید ۳ ماه به طول می‌انجامد و لذا از دوران مشارکت ۱۲ ماهه، تنها ۹ ماه دوره بهره‌برداری منظور شده است.

در نهایت، از کل درآمد پیش‌بینی‌شده طرح در دوران مشارکت، به نسبت سهم این تأمین مالی از کل سرمایه‌گذاری (۲۷.۳۵ درصد)، درآمد قابل انتساب به مشارکت‌کنندگان محاسبه شده است:

محاسبه درآمد طرح و درآمد قابل انتساب به تأمین مالی جمعی

ردیف	شرح	مقدار
۱	ظرفیت تولید و فروش کفپوش در روز (مترمربع) – دو شیفت کاری	۲,۳۰۰
۲	متوسط قیمت فروش هر مترمربع (میلیون تومان)	۰.۷۵۰
۳	درآمد روزانه طرح در ظرفیت اسمی (میلیون تومان)	۱,۷۲۵

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا ۱۶
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

۴	تعداد روز کاری در ماه	۲۶
۵	ضریب تعطیلات، توقف خط و تعمیرات دوره‌ای	۸۵%
۶	ضریب راندمان تولید و ضایعات	۸۰%
۷	ضریب بهره‌برداری مؤثر	۶۸%
۸	مدت راه‌اندازی کامل خط تولید (ماه)	۳
۹	دوران مشارکت (ماه)	۱۲
۱۰	مدت بهره‌برداری در دوران مشارکت (ماه)	۹
۱۱	تیراژ کل قابل تولید و فروش طرح در دوران مشارکت (مترمربع)	۳۶۵,۹۷۶
۱۲	کل درآمد طرح در دوران مشارکت (میلیون تومان)	۲۷۴,۴۸۲
۱۳	نسبت سهم تأمین مالی جمعی از کل سرمایه‌گذاری طرح	۲۷.۳۵%
۱۴	تیراژ قابل انتساب به تأمین مالی جمعی (مترمربع)	۱۰۰,۱۰۳
۱۵	درآمد قابل انتساب به تأمین مالی جمعی (میلیون تومان)	۷۵,۰۷۷

پیش بینی درآمد طرح:

پیش‌بینی درآمد حاصل از فروش			
عنوان محصول	مقدار تولید و فروش (مترمربع)	متوسط قیمت فروش (میلیون تومان)	درآمد حاصل از فروش (میلیون تومان)
کفپوش بتنی پیش‌ساخته	۱۰۰,۱۰۳	۰.۷۵۰	۷۵,۰۷۷
جمع کل درآمد حاصل از فروش			۷۵,۰۷۷

شایان‌ذکر می‌باشد که این عدد، درآمد حاصل از یک دور گردش تولید و فروش محصول است. در ارزیابی توجیهی طرح، فروش محصول با ۱ دور گردش در دوران مشارکت ۱۲ ماهه انجام و محاسبه شده است. در محاسبه تیراژ، ضریب بهره‌برداری مؤثر ۶۸ درصد (حاصل‌ضرب ضریب تعطیلات و توقف خط ۸۵ درصد در ضریب راندمان تولید و ضایعات ۸۰ درصد) و همچنین ۳ ماه دوره راه‌اندازی خط تولید لحاظ شده است.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

پیش‌بینی صورت سود (زیان) طرح:

با توجه به موارد توضیح داده شده در بخشهای قبل، صورت سود (زیان) طرح در دوران مشارکت به‌صورت زیر پیشبینی می‌شود (ارقام جدول به میلیون تومان است):

پیش‌بینی صورت سود (زیان) – مبالغ به میلیون تومان												
عنوان	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	جمع
کفپوش بتنی پیش‌ساخته	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۷۵,۰۷۷
جمع فروش	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۷۵,۰۷۷
تهیه و حمل دستگاه پرس تمام‌اتوماتیک	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱۵,۴۲۷
تهیه و راه‌اندازی بچینگ و دیگ بخار	۹۱۲	۹۱۲	۹۱۲	۹۱۲	۹۱۲	۹۱۲	۹۱۲	۹۱۲	۹۱۲	۹۱۲	۹۱۲	۹۱۲	۱۰,۹۴۱
خرید قالب‌های دستگاه پرس (۱۵ عدد)	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱,۲۸۶	۱۵,۴۲۷
تجهیز سایت شامل سالن تولید، سالن بخار و نصب بچینگ	۶۸۴	۶۸۴	۶۸۴	۶۸۴	۶۸۴	۶۸۴	۶۸۴	۶۸۴	۶۸۴	۶۸۴	۶۸۴	۶۸۴	۸,۲۰۶
جمع هزینه‌های عملیاتی	۴,۱۶۷	۴,۱۶۷	۴,۱۶۷	۴,۱۶۷	۴,۱۶۷	۴,۱۶۷	۴,۱۶۷	۴,۱۶۷	۴,۱۶۷	۴,۱۶۷	۴,۱۶۷	۴,۱۶۷	۵۰,۰۰۰
سود عملیاتی	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	۲۵,۰۷۷
سود پیش‌بینی شده تأمین مالی جمعی	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۲۰,۷۰۰
هزینه تأمین مالی جمعی – کارمزد	۳۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۲۰
سود قبل از کسر مالیات	۱,۷۷۰	۲,۰۹۰	(۳,۰۸۵)	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	(۳,۰۸۵)	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	(۳,۰۸۵)	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	(۳,۰۸۵)	۴,۰۵۷
مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۰۱۴	۱,۰۱۴
سود خالص	۱,۷۷۰	۲,۰۹۰	(۳,۰۸۵)	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	(۳,۰۸۵)	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	(۳,۰۸۵)	۲,۰۹۰	۲,۰۹۰	(۴,۱۰۰)	۳,۰۴۳

حامد کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران نجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

جریان نقد مشارکت‌کنندگان:

جریان نقد مربوط به مشارکتکنندگان در طرح (بدون درنظرگرفتن ۱۰% آورده سرمایه‌پذیر) برای پرداخت سود پیشبینی شده و بازپرداخت اصل سرمایه بصورت زیر خواهد بود (ارقام جدول به میلیون تومان است):

پیش‌بینی جریان نقد مشارکت‌کنندگان – مبالغ به میلیون تومان

جریان نقد مشارکت‌کنندگان	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	جمع
آورده مشارکت‌کنندگان	۴۵,۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۵,۰۰۰
جریان نقد خروجی	۴۵,۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۵,۰۰۰
دریافت سود پیش‌بینی شده	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۲۰,۷۰۰
دریافت اصل مشارکت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۵,۰۰۰	۴۵,۰۰۰
جریان نقد ورودی	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵۰,۱۷۵	۶۵,۷۰۰
خالص جریان نقد مشارکت‌کنندگان بر مبنای سود پیش‌بینی شده	(۴۵,۰۰۰)	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵۰,۱۷۵	۲۰,۷۰۰

حامد کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

بررسی سایر مستندات سرمایه‌پذیر:

عدم سوءپیشینه مدیران:

نسخه الکترونیکی گواهی عدم سوءپیشینه مطابق با جدول زیر ارائه شده است:

نام و نام خانوادگی	سمت	تاریخ گواهی عدم سو پیشینه	سو پیشینه کیفری
سید جواد موسوی نیا	مدیرعامل و رئیس هیئت‌مدیره	۱۴۰۵/۰۵/۱۰	فاقد سوءپیشینه
محمد محمدی	نایب رئیس هیئت‌مدیره	۱۴۰۵/۰۵/۱۲	فاقد سوءپیشینه
مریم عطاردرآباد	عضو هیئت‌مدیره	۱۴۰۵/۰۵/۰۵	فاقد سوءپیشینه

رتبه‌بندی و گزارش اعتباری:

گواهی اعتبارسنجی بانکی از سامانه شرکت اعتبارسنجی ارزش آفرین اعتماد دریافت شده که خلاصه آن در جدول زیر ارائه شده است:

نام و نام خانوادگی	سمت	چک برگشتی	رتبه اعتبارسنجی و توصیف رتبه
شرکت عمرانی آبتین زیست پارسیان	سرمایه‌پذیر	فاقد چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	پایبندی شخص به وام ها و تعهدات خود بالا است
سید جواد موسوی نیا	مدیرعامل و رئیس هیئت‌مدیره	فاقد چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	پایبندی شخص به وام ها و تعهدات خود بالا است
محمد محمدی	نایب رئیس هیئت‌مدیره	فاقد چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	پایبندی شخص به وام ها و تعهدات خود بالا است
مریم عطاردرآباد	عضو هیئت‌مدیره	فاقد چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	پرونده باز وام و تعهدات ندارد

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره