

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش بازرس قانونی در خصوص افزایش سرمایه

بانضمام

گزارش توجیهی هیأت مدیره

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

فهرست مندرجات

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>
(۱) الی (۲)	گزارش بازرس قانونی
۱ الی ۲۸	گزارش توجیهی افزایش سرمایه هیأت مدیره

مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی فاطر



خیابان وصال شیرازی - بزرگمهر غربی - کوی اسکو - پلاک ۱۴

تلفن: ۶۶۴۰۸۲۲۶ - ۶۶۴۹۸۰۲۵ - ۶۶۴۹۲۸۷۱

WWW.FATERAUDIT.COM

شماره ثبت ۲۳۹۱

(حسابداران رسمی)

حسابرس معتمد بورس اوراق بهادار

”بسمه تعالی“

گزارش بازرس قانونی در باره گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

(۱) گزارش توجیهی هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) در خصوص افزایش سرمایه آن شرکت از مبلغ ۱ ۵۰۰ ۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۲ ۵۰۰ ۰۰۰ میلیون ریال مشتمل بر صورت سود و زیان فرضی همراه با سایر اطلاعات مالی پیش‌بینی شده و فرضی پیوست، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با هیأت مدیره شرکت است.

(۲) گزارش مزبور در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت و با هدف توجیه افزایش سرمایه از محل سود انباشته، مطالبات و آورده نقدی سهامداران تهیه شده است. این گزارش توجیهی براساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمی‌رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده‌کنندگان توجه داده می‌شود که این گزارش توجیهی ممکن است برای هدفهایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

(۳) براساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات و با فرض تحقق رویدادهای پیش‌بینی شده توسط هیأت مدیره این مؤسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنای معقولی را برای گزارش توجیهی فراهم نمی‌کند. به علاوه، به نظر این مؤسسه، گزارش توجیهی افزایش سرمایه مزبور براساس مفروضات و به گونه‌ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

(۴) با توجه به اظهارنظر مقبول این مؤسسه نسبت به صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰ شرکت و تقسیم سود مصوب مجمع عمومی عادی صاحبان سهام، مانده سود انباشته برای افزایش سرمایه به مبلغ ۴۱۰ ۵۰۰ میلیون ریال از کفایت لازم برخوردار است.





۵) حتی اگر رویدادهای پیش‌بینی شده طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد. نتایج واقعی احتمالاً متفاوت از پیش‌بینی‌ها خواهد بود، زیرا رویدادهای پیش‌بینی شده اغلب به گونه مورد انتظار رخ نمی‌دهد و تفاوت‌های حاصل می‌تواند با اهمیت باشد.

مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی فاطر

۱۷ اسفند ماه ۱۴۰۰

غلامرضا درباری

مجید بمانی

شماره عضویت: ۸۰۰۲۹۲

شماره عضویت: ۸۶۱۴۸۴

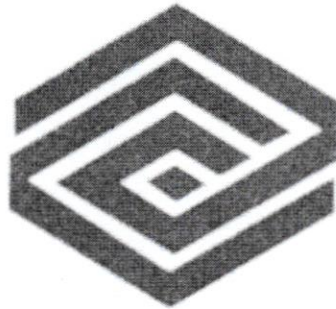


زمتان ۱۴۰۰

کنزارش توجیبه افزایش سرمایه

شرکت سرمایه کنزاری ساتحمان نوین (سهامی عام)

از مبلغ ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال به مبلغ ۲,۵۰۰,۰۰۰ ریال



شرکت سرمایه کنزاری ساتحمان نوین

شرکت مشاور سرمایه کنزاری سهم آشنا

شرکت مشاور سرمایه کنزاری سهم آشنا

فهرست

صفحه	عنوان
۳	۱. مقدمه
۴	۲. مشخصات ناشر
۴	۲-۱ موضوع فعالیت
۵	۲-۲ تاریخچه فعالیت
۵	۲-۳ بازار سهام شرکت
۵	۲-۴ سهامداران
۵	۲-۵ مشخصات حسابر/ بازرس شرکت
۶	۲-۶ مشخصات اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل
۶	۲-۷ افزایش سرمایه شرکت
۶	۲-۸ روند سودآوری و تقسیم سود
۷	۳. وضعیت مالی شرکت
۱۱	۴. تشریح طرح افزایش سرمایه
۱۱	۴-۱ هدف از انجام افزایش سرمایه
۱۱	۴-۲ سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن
۱۲	۴-۳ مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تأمین آن
۱۳	۵. تشریح جزییات مصارف افزایش سرمایه
۱۳	۵-۱ پیش‌بینی صورت سود و زیان
۱۴	۵-۲ مفروضات مبنای پیش‌بینی صورت سود و زیان
۱۹	۵-۳ پیش‌بینی صورت تطبیق
۲۰	۵-۴ پیش‌بینی جریان وجوه نقد
۲۱	۵-۵ پیش‌بینی صورت وضعیت مالی
۲۲	۵-۶ مفروضات مبنای پیش‌بینی صورت وضعیت مالی
۲۳	۵-۷ نسبت‌های مالی آتی
۲۴	۵-۸ پیش‌بینی تغییرات در حقوق مالکانه
۲۶	۶. پیش‌بینی جریان‌ات نقدی
۲۶	۶-۱ جریان‌ات نقدی پروژه
۲۶	۶-۲ ارزیابی مالی پروژه
۲۷	۷. عوامل ریسک
۲۸	۸. پیشنهاد هیأت مدیره

فهرست جداول

۵	جدول شماره ۱. ترکیب سهامداران شرکت
۶	جدول شماره ۲. مشخصات اعضای هیأت مدیره
۶	جدول شماره ۳. اطلاعات افزایش سرمایه قبلی شرکت
۶	جدول شماره ۴. روند سودآوری و تقسیم سود شرکت طی سه سال گذشته
۷	جدول شماره ۵. صورت سود و زیان مقایسه‌ای شرکت
۸	جدول شماره ۶. صورت وضعیت مالی مقایسه‌ای شرکت
۹	جدول شماره ۷. گردش حقوق مالکانه مقایسه‌ای شرکت
۱۰	جدول شماره ۸. صورت جریان وجوه نقدی مقایسه‌ای شرکت
۱۱	جدول شماره ۹. منابع و مصارف سرمایه‌گذاری‌های مورد نیاز
۱۳	جدول شماره ۱۰. پیش‌بینی صورت سود و زیان
۱۴	جدول شماره ۱۱. درآمد سود سهام
۱۴	جدول شماره ۱۲. پیش‌بینی درآمد سود سهام شرکت تأمین سرمایه نوین
۱۵	جدول شماره ۱۳. پیش‌بینی درآمد سود سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
۱۵	جدول شماره ۱۴. پیش‌بینی درآمد سود سهام شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران کرمان
۱۵	جدول شماره ۱۵. پیش‌بینی درآمد سود سهام شرکت بانک اقتصاد نوین
۱۷	جدول شماره ۱۶. پیش‌بینی هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا
۱۹	جدول شماره ۱۷. پیش‌بینی صورت تطبیق
۲۰	جدول شماره ۱۸. پیش‌بینی جریان وجوه نقد
۲۱	جدول شماره ۱۹. پیش‌بینی صورت وضعیت مالی
۲۲	جدول شماره ۲۰. پیش‌بینی حساب‌های دریافتی شرکت
۲۳	جدول شماره ۲۱. پیش‌بینی پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۲۳	جدول شماره ۲۲. پیش‌بینی نسبت‌های مالی آتی
۲۴	جدول شماره ۲۳. پیش‌بینی تغییرات در حقوق مالکانه
۲۶	جدول شماره ۲۴. پیش‌بینی جریان‌ات نقدی
۲۶	جدول شماره ۲۵. ارزیابی مالی پروژه

۱. مقدمه

این گزارش در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)، جهت تصمیم‌گیری در خصوص افزایش سرمایه از مبلغ ۱,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۲,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال معادل ۶۶,۷ درصد) از محل سود انباشته و مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی با هدف اصلاح ساختار مالی شرکت، جلوگیری از خروج نقدینگی و حفظ و بهبود پرتفوی سهام شرکت تهیه گردیده و اعضای هیأت مدیره اعتقاد دارند اطلاعات مندرج در این گزارش توجیهی هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آن‌ها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده است. بر این اساس هیأت مدیره اعتقاد دارد:

۱. تمامی مفروضات با اهمیت موثر بر اطلاعات مالی آتی در این گزارش افشا شده است.
۲. مفروضات مورد استفاده در این گزارش بر مبنای معقول استوار بوده و متناسب با هدف گزارش توجیهی می‌باشد.
۳. اطلاعات مالی آتی در این گزارش بر اساس مفروضات مذکور به نحو مناسب محاسبه و با رعایت استانداردهای حسابداری ارائه گردیده است.

این گزارش در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۶ به تصویب هیأت مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیأت مدیره و سرپرست	حسن پورفرج قاجاری	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
	نایب رئیس هیأت مدیره	احمد جاویداحمدآبادی	شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا
	عضو هیأت مدیره	سید حسین هاشمی طباطبائی زواره	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
	عضو هیأت مدیره	مقصود پورابولی	سازه‌های نوین کرت
	عضو هیأت مدیره	حمیدرضا احمدی	تأمین مسکن نوین

۲. مشخصات ناشر

۲-۱ موضوع فعالیت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه به شرح زیر می باشد :

الف- موضوع فعالیت های اصلی :

۱- سرمایه گذاری در سهام، سهم شرکت، واحدهای سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی شرکت ها، موسسات یا صندوق های سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص وابسته به خود، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه گذاری سرمایه پذیر را در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد.

۲- سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار که به طور معمول دارای حق رأی نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی دهد.

ب- موضوع فعالیت های فرعی:

۱- سرمایه گذاری در مسکوکات، فلزات گران بها، گواهی سپرده بانکی و سپرده های سرمایه گذاری نزد بانک ها و موسسات مالی اعتبار مجاز.

۲- سرمایه گذاری در سهام، سهم شرکت، واحدهای سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی شرکت ها، موسسات یا صندوق های سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص وابسته خود، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه گذاری سرمایه پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه بیابد.

۳- سرمایه گذاری در سایر دارایی ها از جمله دارایی های فیزیکی، پروژه های ساختمانی با هدف کسب انتفاع.

۴- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله: پذیرش سمت در صندوق های سرمایه گذاری، تأمین مالی بازارگردانی اوراق بهادار، مشارکت در تعهد پذیرهنویسی اوراق بهادار، تضمین نقدشوندگی اصل یا حداقل سود اوراق بهادار.

۵- سایر فعالیت ها: شرکت می تواند در راستای اجرای فعالیت های مذکور، در حدود مقررات و مفاد اساسنامه اقدام به اخذ تسهیلات مالی یا تحصیل دارایی نماید یا اسناد اعتباری بانکی افتتاح کند و به واردات و صادرات کالا بپردازد و امور گمرکی مربوطه را انجام دهد. این اقدامات فقط در صورتی مجاز است که در راستای اجرای فعالیت های شرکت ضرورت داشته باشد و انجام آن ها در مقررات منع نشده باشد.

۶- فعالیت اصلی شرکت طی دوره مورد گزارش سرمایه گذاری در سهام شرکت ها، موسسات یا صندوق های سرمایه گذاری می باشد.



۲-۲ تاریخچه فعالیت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) از مصادیق نهادهای مالی موضوع بند ۲۱ ماده یک قانون بازار اوراق بهادار محسوب می شود. این شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۰۵/۰۳ به صورت شرکت سهامی عام تأسیس شده و طی شماره ۲۲۶۹۰۰ مورخ ۱۳۸۳/۰۵/۰۳ و شناسه ملی شرکت ۱۰۱۰۲۶۸۰۵۹۹ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است و در تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۱ به شماره ۱۱۰۱۲ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار تهران به ثبت رسیده است. در حال حاضر شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران است و واحد تجاری نهایی گروه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت تهران - خیابان شهید احمد قصیر - کوچه دوازدهم غربی - پلاک ۴ - طبقه دوم می باشد.

۲-۳ بازار سهام شرکت

سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)، در بازار سرمایه ایران پذیرفته شده و با طبقه بندی در صنعت سرمایه گذاری ها، با نماد «وثنو» مورد معامله قرار می گیرد.

۲-۴ سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شرح زیر می باشد:

جدول شماره ۱. ترکیب سهامداران شرکت

درصد مالکیت	تعداد	سهامدار
۴۵.۶۳%	۶۸۴,۴۱۶,۶۳۰	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۷.۹۱%	۱۱۸,۶۷۵,۹۶۰	شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا
۴.۴۳%	۶۶,۴۸۳,۲۲۵	شرکت تأمین مسکن نوین
۲.۸۷%	۴۳,۰۰۰,۰۰۰	شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان
۰.۵۴%	۸,۰۵۰,۰۰۰	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۰.۱۰%	۱,۵۰۵,۰۰۰	شرکت سازه های نوین کرت
۰.۰۴%	۵۵۵,۰۰۰	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۳۸.۴۹%	۵۷۷,۳۱۴,۱۸۵	سایر اشخاص حقیقی و حقوقی
۱۰۰%	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع

۲-۵ مشخصات حسابرس / بازرس شرکت

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه، مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۸، موسسه حسابرسی فاطر (حسابداران رسمی) به شناسه ملی ۱۰۱۰۰۱۸۸۵۷۴ به عنوان حسابرس مستقل و بازرس اصلی و موسسه حسابرسی و خدمات مالی آگاه نگر (حسابداران رسمی) به شناسه ملی ۱۰۱۰۰۵۱۵۹۹۳ به عنوان بازرس علی البدل برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ انتخاب گردیدند. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل موسسه حسابرسی فاطر بوده است.



۲-۶ مشخصات اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل

براساس صورتجلسه مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۲۵ و جلسه هیأت مدیره مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۳ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیأت مدیره و همچنین بر اساس صورتجلسه هیأت مدیره مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۱ جناب آقای حسن پورفرج قاجاری به عنوان سرپرست شرکت معرفی گردیده‌اند.

جدول شماره ۲. مشخصات اعضای هیأت مدیره

موظف / غیر موظف	مدت تصدی		سمت	تمایند	اعضا هیأت مدیره
	پایان	شروع			
موظف	۱۴۰۱/۰۸/۲۴	۱۳۹۹/۰۸/۲۵	رئیس هیأت مدیره و سرپرست	حسن پورفرج قاجاری	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
غیر موظف	۱۴۰۱/۰۸/۲۴	۱۳۹۹/۰۸/۲۵	نایب رئیس هیأت مدیره	احمد جاویداحمدآبادی	شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا
غیر موظف	۱۴۰۱/۰۸/۲۴	۱۳۹۹/۰۸/۲۵	عضو هیأت مدیره	سید حسین هاشمی طباطبائی زواره	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
غیر موظف	۱۴۰۱/۰۸/۲۴	۱۳۹۹/۰۸/۲۵	عضو هیأت مدیره	مقصود پورابولی	سازه‌های نوین کرت
موظف	۱۴۰۱/۰۸/۲۴	۱۳۹۹/۰۸/۲۵	عضو هیأت مدیره	حمیدرضا احمدی	تأمین مسکن نوین

۲-۷ افزایش سرمایه شرکت

افزایش سرمایه قبلی شرکت از مبلغ ۶۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۱,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و از محل سود انباشته بوده که به منظور اصلاح ساختار مالی، افزایش و بهبود سرمایه‌گذاری شرکت صورت گرفته است. نتایج حاصل از افزایش سرمایه در تاریخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۴ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت رسیده است. در جدول ذیل منعکس شده است.

جدول شماره ۳. اطلاعات افزایش سرمایه قبلی شرکت (ارقام به میلیون ریال)

مبلغ	شرح	منابع
۹۰۰,۰۰۰	افزایش سرمایه از محل سود انباشته	منابع
۹۰۰,۰۰۰	جمع منابع	
۹۰۰,۰۰۰	اصلاح ساختار مالی، افزایش و بهبود سرمایه‌گذاری شرکت	مصارف
۹۰۰,۰۰۰	جمع مصارف	

۲-۸ روند سودآوری و تقسیم سود

میزان سود (زیان) خالص و سود تقسیم شده شرکت طی سه سال مالی اخیر به شرح زیر می‌باشد:

جدول شماره ۴. روند سودآوری و تقسیم سود شرکت طی سه سال گذشته

شرح	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت (ریال)	۳۲۵	۲,۵۸۳	۶۰۵
سود نقدی هر سهم (ریال)	۸۰	۲۶۰	۳۹۳
سرمایه (میلیون ریال)	۳۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰

۳. وضعیت مالی شرکت

صورت سود و زیان، صورت وضعیت مالی، گردش حقوق مالکانه و صورت گردش وجوه نقد حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت شرح زیر می‌باشد.

✓ صورت سود و زیان

جدول شماره ۵. صورت سود و زیان مقایسه‌ای شرکت (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
درآمد سود سهام	۱۲۵,۰۲۸	۱۶۱,۵۹۹	۴۱,۴۷۰
درآمد سود تضمین شده	۱۲۸	۶۵	۳۸
سود و (زیان) فروش سرمایه‌گذاری‌ها	۸۳۲,۶۹۱	۱,۴۰۴,۹۵۱	۱۷۱,۱۸۷
جمع درآمدهای عملیاتی	۹۵۷,۸۴۷	۱,۵۶۶,۶۱۵	۲۱۲,۶۹۵
هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا	(۲۳,۱۵۱)	(۵,۷۹۰)	(۶,۱۵۵)
هزینه استهلاک	(۳,۳۶۸)	(۱۳۶)	(۴۹)
سایر هزینه‌ها	(۱۵,۴۷۵)	(۱۱,۳۵۹)	(۲,۶۱۷)
جمع هزینه‌های عملیاتی	(۴۱,۹۹۴)	(۱۷,۲۸۵)	(۸,۸۲۱)
سود عملیاتی	۹۱۵,۸۵۳	۱,۵۴۹,۳۳۰	۲۰۳,۸۷۴
هزینه‌های مالی	(۱۰,۹۵۴)	(۱,۴۰۲)	(۹,۸۱۰)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی	۱,۸۹۹	۱,۹۴۴	۱,۴۹۵
سود قبل از مالیات	۹۰۶,۷۹۸	۱,۵۴۹,۸۷۲	۱۹۵,۵۵۹
هزینه مالیات بر درآمد	.	.	.
سود خالص	۹۰۶,۷۹۸	۱,۵۴۹,۸۷۲	۱۹۵,۵۵۹

گزارش توجیهی افزایش سبد شرکت سیدگلدی ساختمان نوین (سهامی عام)

✓ صورت وضعیت مالی

جدول شماره ۶ صورت وضعیت مالی مقایسه‌ای شرکت (ارقام به میلیون ریال)

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)	شرح
۱۶۸	۵۸۲	۲۵۱,۸۷۳	دارایی‌های ثابت مشهود
۱۶	۲۷۲	۴۵۴	دارایی‌های نامشهود
۳۹۷,۲۹۳	۴۰۷,۶۳۵	۸۳۳,۸۱۰	سرمایه‌گذاری بلند مدت
۱۸,۵۷۷	۱۹,۰۸۲	۲۹۲	سایر دارایی‌ها
۴۱۶,۰۵۴	۴۲۷,۵۷۱	۱,۰۸۶,۴۲۹	جمع دارایی‌های غیر جاری
۶۰۶	۲۲۵	۱,۸۰۷	پیش‌پرداخت‌ها
۱۸,۷۴۵	۱۸۱,۸۰۴	۳۷,۸۰۳	دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
۳۸۰,۱۷۰	۱,۷۶۴,۹۰۷	۲,۰۳۴,۶۳۲	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت
۷,۹۵۴	۴۸۱	۲,۵۸۶	موجود نقد
.	.	۱۸,۷۹۰	دارایی نگهداری شده برای فروش
۴۰۷,۴۷۵	۱,۹۴۷,۴۱۷	۲,۰۹۵,۶۱۸	جمع دارایی‌های جاری
۸۲۳,۵۲۹	۲,۳۷۴,۹۸۸	۳,۱۸۲,۰۴۷	جمع دارایی‌ها
۳۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه
۳۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۱۰۵,۳۴۰	اندوخته قانونی
۳۸۵,۱۱۷	۱,۵۸۰,۹۸۹	۱,۳۸۶,۴۴۷	سود انباشته
۷۱۵,۱۱۷	۲,۲۴۰,۹۸۹	۲,۹۹۱,۷۸۷	جمع حقوق مالکانه
۲۹,۳۹۹	۱۱۱,۵۸۶	۱۵۴,۹۰۷	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
.	.	.	مالیات پرداختی
۲۴,۶۲۰	۲۲,۴۱۳	۳۵,۳۵۳	سود سهام پرداختی
۵۴,۳۹۳	.	.	تسهیلات مالی
۱۰۸,۴۱۲	۱۳۳,۹۹۹	۱۹۰,۲۶۰	جمع بدهی‌های جاری
۱۰۸,۴۱۲	۱۳۳,۹۹۹	۱۹۰,۲۶۰	جمع بدهی‌ها
۸۲۳,۵۲۹	۲,۳۷۴,۹۸۸	۳,۱۸۲,۰۴۷	جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سیدگداری ساختمان نوین (سهامی عام)

✓ گردش حقوق مالکانه

جدول شماره ۷. گردش حقوق مالکانه مقایسه‌ای شرکت (ارقام به میلیون ریال)

تاریخ	سود انباشته	اندوخته قانونی	سرمایه	شرح
مانده ابتدای دوره در ۱۳۹۷/۰۷/۰۱	۲۲۱,۶۳۵	۲۷,۹۲۳	۳۰۰,۰۰۰	
سود و زیان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۹۵,۵۵۹	.	.	
سود سهام مصوب	(۳۰,۰۰۰)	.	.	
تخصیص به اندوخته قانونی	(۲,۰۷۷)	۲,۰۷۷	.	
مانده در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۳۸۵,۱۱۷	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	
مانده ابتدای دوره در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱	۳۸۵,۱۱۷	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	
افزایش سرمایه	(۳۰۰,۰۰۰)	.	۳۰۰,۰۰۰	
سود و زیان سال مالی منتهی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱,۵۴۹,۸۷۲	.	.	
سود سهام مصوب	(۲۴,۰۰۰)	.	.	
اندوخته قانونی	(۳۰,۰۰۰)	۳۰,۰۰۰	.	
مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱,۵۸۰,۹۸۹	۶۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	
مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	۱,۵۸۰,۹۸۹	۶۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	
سود خالص منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۹۰۶,۷۹۸	.	.	
سود سهام مصوب	(۱۵۶,۰۰۰)	.	.	
تخصیص به اندوخته قانونی	(۴۵,۳۴۰)	۴۵,۳۴۰	.	
افزایش سرمایه	(۹۰۰,۰۰۰)	.	۹۰۰,۰۰۰	
مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱,۳۸۶,۴۴۷	۱۰۵,۳۴۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	

گزارش توجیحی انزکدش سید شرکت سیدگذاری ساختمان نوین (سای عام)

✓ صورت جریان وجوه نقد

جدول شماره ۸. صورت جریان وجوه نقدی مقایسه‌ای شرکت (ارقام به میلیون ریال)

نسخ	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)
نقد حاصل از عملیات	۳۴,۰۵۶	۸,۲۹۴	۳۱۱,۰۲۹
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر آمد	.	.	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۳۴,۰۵۶	۸,۲۹۴	۳۱۱,۰۲۹
پرداخت های نقدی برای دارایی های نامشهود	.	(۲۵۶)	(۲۹۰)
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی ثابت مشهود	(۱۵۶)	(۵۵۰)	(۲۵۴,۵۵۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۱۵۶)	(۸۰۶)	(۲۵۴,۸۴۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۳۳,۹۰۰	۷,۴۸۸	۵۶,۱۸۹
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	(۲۷,۵۶۰)	(۱۴,۹۶۱)	(۴۳,۱۳۰)
پرداخت نقدی بابت سود تسهیلات (اعتبار دریافتی)	.	.	(۱۰,۹۵۴)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت تامین مالی	(۲۷,۵۶۰)	(۱۴,۹۶۱)	(۵۴,۰۸۴)
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۶,۳۴۰	(۷,۴۷۳)	۲,۱۰۵
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۱,۶۱۴	۷,۹۵۴	۴۸۱
مانده موجودی نقد در پایان سال	۷,۹۵۴	۴۸۱	۲,۵۸۶
معاملات غیر نقدی	.	۵۵,۷۹۵	.



۴. تشریح طرح افزایش سرمایه

۴-۱ هدف از انجام افزایش سرمایه

هدف شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)، از افزایش سرمایه موضوع این گزارش توجیهی، به شرح زیر می‌باشد:

فعالیت اصلی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)، سرمایه‌گذاری در شرکت‌های خارج یا داخل بورس اوراق بهادار، خرید و فروش اوراق بدهی و سرمایه‌گذاری و هر گونه فعالیت مجاز دیگر جهت نیل به اهداف شرکت می‌باشد. شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین تمامی توان و تلاش خود را در جهت توسعه سرمایه‌گذاری‌ها و تنوع بخشی پرتفوی شرکت بکار بسته است. در این راستا با توجه به چشم‌انداز بازار سرمایه، تغییرات پرتفوی شرکت قابل تأمل می‌باشد که عمده آن افزایش در سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت و همچنین حفظ و بهبود سهام سرمایه‌گذاری‌های فعلی شرکت با توجه به توان سودآوری شرکت‌ها می‌باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین به منظور اصلاح ساختارهای مالی شرکت به جهت جلوگیری از خروج نقدینگی و عدم فروش سهام با بازده مطلوب و حفظ جایگاه شرکت در بازار سرمایه و همچنین بهره‌مندی از فرصت‌های بالقوه و تنوع بخشی پرتفوی خود در نظر دارد از محل سود انباشته و مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی افزایش سرمایه‌ای معادل ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال انجام دهد.

بدیهی است خروج نقدینگی از طریق تقسیم سود در مجامع عمومی و عدم ورود نقدینگی از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی باعث می‌شود شرکت نتواند از موقعیت‌های مناسب سرمایه‌گذاری (در شرایط فعلی بازار با توجه به ارزندگی بسیاری از سهام‌ها) بهره‌مند گردد. لازم به ذکر است که در صورت عدم موافقت با افزایش سرمایه و درخواست سهامداران جهت تقسیم سود موجود در سود انباشته، شرکت نه تنها قادر به افزایش سرمایه‌گذاری‌های خود نخواهد بود بلکه نسبت به کاهش سرمایه‌گذاری نیز اقدام نماید و این مساله باعث کاهش سودآوری شرکت خواهد شد. بنابراین با توجه به اهداف توسعه‌ای و استراتژیک شرکت، افزایش سرمایه به منظور بهبود عملیات جاری و تداوم فعالیت مثبت در آینده، امری ضروری محسوب می‌گردد.

۴-۲ سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن

مبلغ کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز جهت اجرای برنامه‌های یاد شده فوق ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و منابع تأمین آن به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره ۹. منابع و مصارف سرمایه‌گذاری‌های مورد نیاز (ارقام به میلیون ریال)

شرح	آخرین برآورد (میلیون ریال)
سود انباشته	۴۱۰,۵۰۰
مطالبات و آورده نقدی سهامداران	۵۸۹,۵۰۰
جمع منابع	۱,۰۰۰,۰۰۰
اصلاح ساختار مالی، افزایش و بهبود سرمایه‌گذاری‌های شرکت	۱,۰۰۰,۰۰۰
جمع مصارف	۱,۰۰۰,۰۰۰

۴-۳ مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تأمین آن

با توجه به برنامه ارائه شده، شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین در نظر دارد سرمایه خود را از مبلغ ۱,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۲,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال، از محل سود انباشته و مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی به شرح زیر افزایش دهد.

- ۵۸۹,۵۰۰ میلیون ریال (معادل ۳۹.۳۰ درصد سرمایه فعلی) از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی؛
 - ۴۱۰,۵۰۰ میلیون ریال (معادل ۲۷.۳۷ درصد سرمایه فعلی) از محل سود انباشته.
- جزئیات طرح موضوع افزایش سرمایه پیشنهادی به شرح زیر می‌باشد.

۵. تشریح جزئیات مصارف افزایش سرمایه

۵-۱ پیش‌بینی صورت سود و زیان

پیش‌بینی سود و زیان شرکت در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره ۱۰. پیش‌بینی صورت سود و زیان (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۵/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		شرح
عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	
۴۱۳,۱۷۵	۴۱۳,۱۷۵	۳۳۳,۷۱۲	۳۳۳,۷۱۲	۲۵۹,۲۵۹	۲۵۹,۲۵۹	۲۲۴,۷۲۶	۲۲۴,۷۲۶	۱۹۴,۶۱۲	۱۹۴,۶۱۲	درآمد سود سهام
۲۷۰	۲۷۷	۲۱۷	۲۲۲	۱۸۰	۱۸۴	۱۵۸	۱۶۰	۱۵۵	۱۵۵	درآمد سود تضمین شده
۸۳۲,۲۹۰	۱,۳۵۸,۱۹۰	۵۹۵,۸۷۵	۱,۲۳۴,۹۳۵	۵۸۷,۴۴۱	۱,۰۰۴۷,۱۷۶	۵۵۲,۳۳۱	۸۶۴,۴۹۰	۴۹۰,۷۷۱	۴۵۹,۳۷۳	سود و (زیان) فروش سرمایه‌گذاری‌ها
۱,۳۰۵,۷۳۵	۱,۸۷۱,۶۴۲	۱,۰۰۳,۰۸۰	۱,۵۶۸,۸۷۹	۸۵۶,۶۸۰	۱,۳۱۶,۶۱۹	۷۷۷,۲۰۵	۱,۰۰۸۹,۳۷۶	۵۸۵,۵۳۸	۶۵۴,۱۴۰	جمع درآمدهای عملیاتی
(۵۹,۱۷۸)	(۶۰,۳۵۰)	(۳۹,۳۰۵)	(۵۰,۳۰۹)	(۳۱,۲۱۷)	(۳۱,۸۹۱)	(۳۳,۱۸۲)	(۳۳,۳۳۲)	(۳۹,۸۲۶)	(۳۹,۸۲۶)	هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا
(۵,۶۳۹)	(۵,۶۳۹)	(۵,۷۴۰)	(۵,۷۴۰)	(۵,۷۴۴)	(۵,۷۴۴)	(۵,۷۴۴)	(۵,۷۴۴)	(۵,۷۴۴)	(۵,۷۴۴)	هزینه استهلاک
(۳۸,۵۰۷)	(۳۸,۵۰۷)	(۳۳,۰۸۹)	(۳۳,۰۸۹)	(۳۶,۷۴۱)	(۳۶,۷۴۱)	(۲۲,۷۸۴)	(۲۳,۳۸۴)	(۱۸,۵۷۰)	(۱۸,۵۷۰)	سایر هزینه‌ها
(۱۰۳,۳۲۴)	(۱۰۳,۳۲۴)	(۸۷,۱۳۴)	(۸۸,۱۳۷)	(۷۳,۷۰۲)	(۷۴,۳۸۷)	(۶۲,۲۱۰)	(۶۲,۳۵۱)	(۵۴,۱۳۰)	(۵۴,۱۳۰)	جمع هزینه‌های عملیاتی
۱,۱۵۲,۴۱۲	۱,۷۶۷,۱۴۶	۹۴۳,۶۷۰	۱,۴۸۰,۷۴۲	۷۸۳,۱۷۸	۱,۳۴۲,۳۳۶	۷۱۴,۹۹۵	۱,۰۰۲۷,۰۳۶	۵۳۱,۳۹۸	۶۰۰,۰۰۰	سود عملیاتی
(۴۱,۵۸۴)	(۷۳,۹۸۹)	(۳۴,۵۱۶)	(۶۱,۸۶۷)	(۲۹,۶۳۲)	(۵۲,۴۸۴)	(۳۰,۶۸۱)	(۳۷,۰۹۰)	(۳۳,۳۲۷)	(۳۰,۷۵۵)	هزینه‌های مالی
۴,۷۲۵	۴,۷۲۵	۳,۹۳۸	۳,۹۳۸	۳,۲۸۱	۳,۲۸۱	۲,۷۳۵	۲,۷۳۵	۲,۲۷۹	۲,۲۷۹	سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی
۱,۱۱۵,۵۵۴	۱,۶۹۸,۸۸۳	۹۱۳,۰۹۱	۱,۴۳۲,۸۱۲	۷۵۶,۸۱۷	۱,۱۹۲,۰۳۴	۶۸۷,۰۴۹	۹۸۲,۶۷۰	۵۰۰,۳۴۹	۵۶۱,۵۲۳	سود قبل از مالیات
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	هزینه مالیات بر درآمد
۱,۱۱۵,۵۵۴	۱,۶۹۸,۸۸۳	۹۱۳,۰۹۱	۱,۴۳۲,۸۱۲	۷۵۶,۸۱۷	۱,۱۹۲,۰۳۴	۶۸۷,۰۴۹	۹۸۲,۶۷۰	۵۰۰,۳۴۹	۵۶۱,۵۲۳	سود خالص



شماره سپیدکداری: ۳۳۳

۵-۲ مفروضات مبنای پیش‌بینی صورت سود و زیان

❖ درآمدهای عملیاتی

- درآمد سود سهام در هر دو حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه بر اساس جدول ذیل و مطابق با مفروضاتی که در ادامه شرح داده شده است پیش‌بینی شده است:

جدول شماره ۱۱. درآمد سود سهام (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درآمد سود سهام
۲۳۳,۵۳۱	۱۹۴,۶۰۹	۱۶۲,۱۷۴	۱۴۲,۸۵۱	۱۳۲,۵۱۷	تأمین سرمایه نوین
۴۱,۷۶۰	۲۹,۹۸۴	۲۰,۹۷۳	۱۴,۱۳۳	۸,۹۹۱	سرمایه گذاری ساختمان ایران
۲۴,۶۵۶	۱۷,۲۷۸	۱۱,۶۷۴	۷,۴۵۸	۴,۳۲۴	سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان
۱۸,۱۱۵	۱۲,۵۸۰	۸,۳۸۷	۵,۲۴۲	۲,۹۱۲	بانک اقتصاد نوین
۹۵,۱۱۴	۷۹,۲۶۱	۶۶,۰۵۱	۵۵,۰۴۳	۴۵,۸۶۹	سایر
۴۱۳,۱۷۵	۳۳۳,۷۱۲	۲۶۹,۲۵۹	۲۲۴,۷۲۶	۱۹۴,۶۱۲	جمع کل

- سود سهام مصوب شرکت تأمین سرمایه نوین مطابق با افشاء گزارش توجیهی افزایش سرمایه حسابرسی شده در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۵ مطابق با جدول زیر در نظر گرفته شده است. همچنین با توجه به مالکیت دو درصدی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین در شرکت تأمین سرمایه نوین درآمد سود سهام از این شرکت به شرح جدول زیر برآورد شده است. لازم به ذکر است که سود سهام مصوب برای دو سال آخر سال مالی با نرخ رشد تورم انتظاری ۲۰ درصدی برآورد شده است.

جدول شماره ۱۲. پیش‌بینی درآمد سود سهام شرکت تأمین سرمایه نوین (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	تأمین سرمایه نوین
۱۱,۶۷۶,۸۳۸	۹,۷۳۰,۶۹۸	۸,۱۰۸,۹۱۵	۷,۱۴۲,۷۱۰	۶,۶۲۶,۰۰۱	سود سهام مصوب سال مالی
۳۹۹,۹۹۰,۰۰۰	۳۹۹,۹۹۰,۰۰۰	۳۹۹,۹۹۰,۰۰۰	۳۹۹,۹۹۰,۰۰۰	۳۹۹,۹۹۰,۰۰۰	تعداد سهام و تنو
%۲	%۲	%۲	%۲	%۲	درصد مالکیت
۲۳۳,۵۳۱	۱۹۴,۶۰۹	۱۶۲,۱۷۴	۱۴۲,۸۵۱	۱۳۲,۵۱۷	درآمد شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

- درخصوص درآمد ناشی از سود سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران، برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مطابق با سود تقسیمی در مجمع عمومی عادی بطور فوق‌العاده برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ منظور شده است. برای سنوات آتی سود خالص هر سهم با نرخ رشد ۲۰ درصد (معادل نرخ تورم انتظاری) و درصد سود تقسیمی شرکت مطابق با سیاست گذشته شرکت و افزایش ۵ درصدی برای سال‌های آتی منظور شده است. تعداد سهام تحت تملک شرکت مطابق با گزارش حسابرسی نشده سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ لحاظ شده است.



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

جدول شماره ۱۳. پیش‌بینی درآمد سود سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تعداد سهام	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
۲,۵۷۱	۲,۱۴۳	۱,۷۸۶	۱,۴۸۸	۱,۲۴۰	۴۴,۹۵۲,۹۲۰	سود خالص هر سهم
۳۶%	۳۱%	۲۶%	۲۱%	۱۶%		درصد سود تقسیمی
۹۲۹	۶۶۷	۴۶۷	۳۱۴	۲۰۰		سود نقدی هر سهم
۴۱,۷۶۰	۲۹,۹۸۴	۲۰,۹۷۳	۱۴,۱۳۳	۸,۹۹۱	-	درآمد شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

- درخصوص درآمد ناشی از سود سهام شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران کرمان، برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ مطابق با سود تقسیمی در مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ منظور شده است. برای سنوات آتی سود خالص هر سهم با نرخ رشد ۲۰ درصد (معادل نرخ تورم انتظاری) و درصد سود تقسیمی شرکت مطابق با سیاست گذشته شرکت و افزایش ۵ درصدی منظور شده است. تعداد سهام تحت تملک شرکت مطابق با گزارش حسابرسی نشده سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ لحاظ شده است.

جدول شماره ۱۴. پیش‌بینی درآمد سود سهام شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران کرمان (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	تعداد سهام	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران کرمان
۷۳	۶۰	۵۰	۴۲	۳۵	۱,۰۸۰,۹۳۲,۷۷۶	سود خالص هر سهم
۳۱%	۲۶%	۲۱%	۱۶%	۱۱%		درصد سود تقسیمی
۲۳	۱۶	۱۱	۷	۴		سود نقدی هر سهم
۲۴,۶۵۶	۱۷,۲۷۸	۱۱,۶۷۴	۷,۴۵۸	۴,۳۲۴	-	درآمد شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

- درخصوص درآمد ناشی از سود سهام شرکت بانک اقتصاد نوین، با توجه به سود خالص گزارش شده نه ماهه منتهی به سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ و برای سه ماهه باقی مانده معادل یک چهارم سود نه ماهه برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ منظور شده است و برای سال‌های آتی با نرخ رشد ۲۰ درصد (معادل نرخ تورم انتظاری) رشد داده شده است. از آنجا که شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ سودآور شده است برای این سال ۱۰ درصد سود تقسیمی دیده شده است و برای سنوات آتی افزایش ۵ درصدی منظور شده است. تعداد سهام تحت تملک شرکت مطابق با گزارش حسابرسی نشده سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ لحاظ شده است.

جدول شماره ۱۵. پیش‌بینی درآمد سود سهام شرکت بانک اقتصاد نوین (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	تعداد سهام	بانک اقتصاد نوین
۱,۳۲۷	۱,۱۰۶	۹۲۲	۷۶۸	۶۴۰	۴۵,۵۰۰,۱۸۰	سود خالص هر سهم
۳۰%	۲۵%	۲۰%	۱۵%	۱۰%		درصد سود تقسیمی
۳۹۸	۲۷۶	۱۸۴	۱۱۵	۶۴		سود نقدی هر سهم
۱۸,۱۱۵	۱۲,۵۸۰	۸,۳۸۷	۵,۲۴۲	۲,۹۱۲	-	درآمد شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

- همچنین درآمد سود سهام سایر شرکت‌ها با نرخ رشدی معادل ۲۰ درصد (بر اساس نرخ تورم انتظاری) نسبت به سال گذشته رشد یافته است.

• درآمد ناشی از سپرده‌های سرمایه‌گذاری (تضمین شده) با نرخ ۶ درصد نسبت به وجه نقد شرکت در سال گذشته فرض شده است.

• درآمد حاصل از سود فروش سرمایه‌گذاری‌های شرکت در هر دو حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه با توجه به شرایط فعلی بازار سرمایه برای سال اول معادل ۲۰ درصد و برای سال‌های آتی معادل ۳۰ درصد متوسط سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت شرکت (جمع سرمایه‌گذاری کوتاه مدت اول دوره و پایان دوره تقسیم بر دو) منظور شده است. شایان ذکر است میانگین هندسی شاخص کل طی ۲۰ سال گذشته ۳۴ درصد بوده است که با توجه به شرایط بازار در دو سال گذشته این نرخ به صورت محافظه کارانه معادل ۳۰ درصد در نظر گرفته شده است.



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سپیدکادی با مکان بین‌المللی ۱۴۰۱

❖ هزینه‌های عملیاتی

- هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا در هر دو حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه طبق جدول زیر بیش نبوده‌اند:
جدول شماره ۱۶. پیش‌بینی هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۱۰-۱۳۹۱		۱۴۰۲۰-۱۳۹۱		۱۴۰۳۰-۱۳۹۱		۱۴۰۴۰-۱۳۹۱		۱۴۰۵۰-۱۳۹۱	
	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام
حقوق و دستمزد و مزایا	۱۷,۷۳۰	۱۷,۷۳۰	۲۱,۲۷۶	۲۱,۲۷۶	۲۱,۲۷۶	۲۱,۲۷۶	۲۱,۲۷۶	۲۱,۲۷۶	۲۱,۲۷۶	۲۱,۲۷۶
بیمه سهم کارفرما	۴,۰۷۸	۴,۰۷۸	۴,۸۹۳	۴,۸۹۳	۴,۸۹۳	۴,۸۹۳	۴,۸۹۳	۴,۸۹۳	۴,۸۹۳	۴,۸۹۳
پاداش هیأت مدیره	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۱,۰۰۱	۱,۱۲۳	۱,۰۰۱	۱,۱۲۳	۱,۰۰۱	۱,۱۲۳	۱,۰۰۱	۱,۱۲۳
عیدی و پاداش	۲,۱۲۸	۲,۱۲۸	۲,۵۵۳	۲,۵۵۳	۲,۵۵۳	۲,۵۵۳	۲,۵۵۳	۲,۵۵۳	۲,۵۵۳	۲,۵۵۳
سایر هزینه‌های پرسنلی	۳,۸۹۰	۳,۸۹۰	۴,۳۷۷	۴,۳۷۷	۴,۳۵۸	۴,۳۷۷	۴,۳۵۸	۴,۳۷۷	۴,۳۵۸	۴,۳۷۷
جمع کل	۲۹,۸۲۶	۲۹,۸۲۶	۳۴,۳۲۲	۳۴,۱۸۲	۳۴,۱۸۲	۳۴,۱۸۲	۳۴,۱۸۲	۳۴,۱۸۲	۳۴,۱۸۲	۳۴,۱۸۲

- هزینه حقوق و دستمزد و مزایا شرکت در هر دو حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه در هر سال با نرخ ۲۰ درصد (معادل نرخ تورمی انتظاری) نسبت به سال گذشته رشد داده شده است.

- بیمه سهم کارفرما معادل ۲۳ درصد حقوق و دستمزد و مزایا منظور شده است، پاداش هیئت مدیره مطابق با میانگین سنوات گذشته شرکت، ۰.۲ درصد سود خالص لحاظ شده است.

- عیدی و پاداش مطابق با میانگین سه سال گذشته شرکت، ۱۲ درصد حقوق و دستمزد و مزایا منظور شده است.

❖ سایر هزینه‌های پرسنلی ۱۵ درصد از جمع ارقام فوق در نظر گرفته شده است.
❖ هزینه‌های استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود و دارایی‌های نامشهود در هر دو حالت عدم و انجام افزایش سرمایه مطابق روند معمول شرکت محاسبه شده است.
❖ سایر هزینه‌ها و همچنین سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی در هر دو حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه در هر سال با نرخ ۲۰ درصد (معادل نرخ تورم انتظاری) نسبت به سال گذشته رشد داده شده است.

❖ هزینه مالی با توجه به نرخ اعلامی در صورت‌های مالی شرکت، معادل ۲۱ درصد برداختی‌های تجاری شرکت منظور شده است.
❖ مالیات بر درآمد شرکت با توجه به نوع فعالیت شرکت، صفر در نظر گرفته شده است.



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سپیدگذری ساختمان نوین (سهامی عام)

- سود سهام مصوب سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱، معادل ۵۸۹,۵۰۰ میلیون ریال، بر اساس تصمیمات مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۸ لحاظ شده است. همچنین طی سال‌های آتی در هر دو حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه، میزان سود سهام مصوب به میزان ۶۵ درصد از سود خالص سال مالی قبل پیش‌بینی شده است. همچنین مفروض است در حالت عدم انجام افزایش سرمایه، با درخواست سهامداران، مبلغ ۴۱۰,۵۰۰ میلیون ریال از محل سود انباشته شرکت، در مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱، علاوه بر ۶۵ درصد مذکور، تقسیم خواهد شد.

موسسه حسابرسان
گزارش

گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سیدگدازی ساختمان زمین های ماس

۵-۳ پیش بینی صورت تطبیق
 صورت تطبیق پیش بینی شده سال های آتی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین با دو فرض انجام و عدم انجام افزایش سرمایه در جدول زیر نمایش داده شده است.
 جدول شماره ۱۷. پیش بینی صورت تطبیق (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۱/۰۹/۳۱		۱۴۰۲/۰۹/۳۱		۱۴۰۳/۰۹/۳۱		۱۴۰۴/۰۹/۳۱		۱۴۰۵/۰۹/۳۱		
	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	
سود خالص	۱,۱۱۵,۵۵۴	۱,۳۹۸,۸۸۳	۹۱۳,۰۹۱	۱,۳۳۲,۸۱۲	۷۵۶,۸۱۷	۱,۱۹۳,۰۳۴	۶۸۷,۰۴۹	۹۸۲,۶۷۰	۵۰۰,۳۳۹	۵۶۱,۵۳۳	
هزینه مالیات بر درآمد	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
هزینه های مالی	۴۱,۵۸۳	۷۲,۹۸۹	۳۴,۵۱۶	۶۱,۸۶۷	۳۹,۶۳۲	۵۲,۳۸۴	۲۰,۶۸۱	۴۷,۰۹۰	۳۳,۳۲۷	۴۰,۷۵۵	
استهلاک دارایی های غیر جاری	۵,۶۳۹	۵,۶۳۹	۵,۷۳۰	۵,۷۳۰	۵,۷۳۴	۵,۷۳۴	۵,۷۳۴	۵,۷۳۴	۵,۷۳۴	۵,۷۳۴	
جمع تعديلات	۴۷,۲۲۳	۷۸,۶۲۸	۴۰,۲۴۶	۷۳,۶۰۷	۴۵,۳۶۶	۵۸,۲۲۸	۳۶,۴۳۵	۵۲,۸۵۴	۴۹,۰۷۱	۴۶,۴۹۹	
کاهش (افزایش) دریافتی های عملیاتی	(۲۳,۹۲۵)	(۲۳,۹۲۵)	(۱۹,۳۴۵)	(۱۹,۳۴۵)	(۱۳,۵۲۶)	(۱۳,۵۲۶)	(۹,۲۳۳)	(۹,۳۳۳)	(۲۱,۱۸۷)	(۲۱,۱۸۲)	کاهش (افزایش) سرمایه گذاری های عملیاتی
کاهش (افزایش) سرمایه گذاری های کوتاه مدت	(۵۳۸,۰۲۶)	(۸۰۹,۳۲۶)	(۳۳۱,۴۱۳)	(۵۷۸,۹۷۲)	(۳۹۸,۱۳۷)	(۵۷۲,۸۲۳)	۶۴,۰۱۲	(۶۴۵,۰۸۱)	۱۶۱,۵۵۷	(۵۲۴,۳۶۱)	کاهش (افزایش) سایر دارایی ها
کاهش (افزایش) سایر دارایی ها	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
کاهش (افزایش) سرمایه گذاری های بلندمدت	.	.	.	.	.	.	.	.	(۳۲,۵۱۷)	(۳۲,۵۱۷)	کاهش (افزایش) سرمایه گذاری های بلندمدت
کاهش (افزایش) پیش پرداخت های عملیاتی	(۶۵۲)	(۶۵۸)	(۵۳۷)	(۵۵۰)	(۳۶۰)	(۳۸۱)	(۳۲۳)	(۳۲۸)	(۱۲۹)	(۱۲۹)	کاهش (افزایش) پیش پرداخت های عملیاتی
افزایش (کاهش) پرداختی های عملیاتی	۳۶,۱۶۹	۵۵,۳۷۸	۲۵,۳۵۴	۳۶,۷۷۹	(۳,۳۳۴)	۲۷,۳۳۵	(۱۱,۱۴۴)	۳۱,۶۲۵	۱۱,۰۸۲	۳۶,۴۵۲	افزایش (کاهش) پرداختی های عملیاتی
جمع تغییرات سرمایه در گردش	(۵۳۶,۴۳۴)	(۷۷۸,۴۳۱)	(۴۳۶,۰۳۱)	(۶۵۲,۱۶۸)	(۳۱۵,۳۷۶)	(۵۵۹,۳۹۵)	۴۳,۳۰۳	(۶۲۳,۰۲۷)	۱۱۸,۸۱۱	(۵۳۱,۸۳۷)	جمع تغییرات سرمایه در گردش
نقد حاصل از عملیات	۶۳۶,۳۴۲	۹۹۹,۰۸۰	۵۲۷,۳۲۶	۸۳۸,۲۵۱	۴۷۶,۸۲۷	۶۹۱,۸۶۷	۷۶۶,۷۷۷	۴۱۲,۴۷۸	۶۵۸,۳۳۳	۷۶,۱۸۵	نقد حاصل از عملیات



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سپیدکده‌های ساختمان نوین (سهامی عام)

۵-۴ پیش‌بینی جریان وجوه نقد
جریان وجوه نقد پیش‌بینی شده سال‌های آتی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین با دو فرض انجام و عدم انجام افزایش سرمایه در جدول زیر نمایش داده شده است.
جدول شماره ۱۸. پیش‌بینی جریان وجوه نقد (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۵/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
	عدد	انجام	عدد	انجام	عدد	انجام	عدد	انجام	عدد	انجام
نقد حاصل از عملیات	۶۳۶,۳۳۳	۹۹۹,۰۸۰	۵۲۷,۳۳۶	۸۳۸,۳۵۱	۴۷۶,۸۲۷	۶۹۱,۸۶۷	۷۶۶,۷۷۷	۴۱۲,۳۷۸	۶۵۸,۲۳۲	۷۶,۱۸۵
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر آمد	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۶۳۶,۳۳۳	۹۹۹,۰۸۰	۵۲۷,۳۳۶	۸۳۸,۳۵۱	۴۷۶,۸۲۷	۶۹۱,۸۶۷	۷۶۶,۷۷۷	۴۱۲,۳۷۸	۶۵۸,۲۳۲	۷۶,۱۸۵
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی ثابت مشهود	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی	۶۳۶,۳۳۳	۹۹۹,۰۸۰	۵۲۷,۳۳۶	۸۳۸,۳۵۱	۴۷۶,۸۲۷	۶۹۱,۸۶۷	۷۶۶,۷۷۷	۴۱۲,۳۷۸	۶۵۸,۲۳۲	۷۶,۱۸۶
دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سهام	(۵۹۳,۵۰۹)	(۹۳۳,۸۲۸)	(۳۹۱,۹۳۸)	(۷۷۵,۳۷۲)	(۳۶۶,۵۸۲)	(۶۳۸,۷۳۶)	(۳۶۵,۷۷۷)	(۳۶۳,۹۹۰)	(۶۲۳,۸۵۳)	(۶۲۳,۸۵۳)
پرداخت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه	.	.	.	.	.	.	.	.	.	۵۸۹,۵۰۰
پرداخت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه	(۳۱,۵۸۳)	(۷۳,۹۸۹)	(۳۳,۵۱۶)	(۶۱,۸۶۷)	(۳۹,۶۳۲)	(۵۲,۳۸۳)	(۳۰,۶۸۱)	(۳۷,۰۹۰)	(۳۳,۳۲۷)	(۳۰,۷۵۵)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت تامین مالی	(۶۳۵,۰۹۲)	(۹۹۷,۸۱۷)	(۵۳۶,۵۵۴)	(۸۳۷,۳۳۹)	(۴۷۶,۳۱۴)	(۶۹۱,۳۳۰)	(۷۶۶,۴۰۸)	(۴۱۲,۰۸۰)	(۶۵۸,۱۸۰)	(۷۶,۱۰۸)
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۱,۲۵۰	۱,۲۶۳	۸۷۳	۹۱۲	۶۱۳	۶۴۷	۳۶۹	۳۹۷	۵۲	۷۸
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۴,۴۹۲	۴۶۲۰	۲,۶۲۰	۲,۷۰۸	۲,۰۰۷	۲,۰۶۱	۲,۶۲۸	۲,۶۶۴	۲,۵۸۶	۲,۵۸۶
مانده موجودی نقد در پایان سال	۵,۷۴۳	۵,۸۸۳	۳,۴۹۲	۳,۶۲۰	۲,۶۲۰	۲,۷۰۸	۲,۰۰۷	۲,۰۶۱	۲,۶۳۸	۲,۶۶۴



سید سعید کوهی

گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سپیدکامی ساختمان زمین آرمی هم

۵-۵ پیش بینی صورت وضعیت مالی

جدول شماره ۱۹. پیش بینی صورت وضعیت مالی (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۵/۰۷/۳۱		۱۴۰۴/۰۷/۳۱		۱۴۰۳/۰۷/۳۱		۱۴۰۲/۰۷/۳۱		۱۴۰۱/۰۷/۳۱		شرح
انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	
۲۲۳,۶۷۶	۲۲۳,۶۷۶	۲۲۹,۳۱۶	۲۲۹,۳۱۶	۲۳۴,۹۵۵	۲۳۴,۹۵۵	۲۴۰,۵۹۴	۲۴۰,۵۹۴	۲۴۶,۲۳۴	۲۴۶,۲۳۴	دارایی های ثابت مشهود
۳۹	۳۹	۳۹	۳۹	۱۴۰	۱۴۰	۲۳۴	۲۳۴	۲۳۴	۲۳۴	دارایی های نامشهود
۱۵۶,۳۳۷	۱۵۶,۳۳۷	۱۵۶,۳۳۷	۱۵۶,۳۳۷	۱۵۶,۳۳۷	۱۵۶,۳۳۷	۱۵۶,۳۳۷	۱۵۶,۳۳۷	۱۵۶,۳۳۷	۱۵۶,۳۳۷	سرمایه گذاری بلند مدت
۲۹۲	۲۹۲	۲۹۲	۲۹۲	۲۹۲	۲۹۲	۲۹۲	۲۹۲	۲۹۲	۲۹۲	سایر دارایی ها
۱,۰۹۰,۳۳۴	۱,۰۹۰,۳۳۴	۱,۰۹۵,۹۷۴	۱,۰۹۵,۹۷۴	۱,۱۰۱,۷۱۴	۱,۱۰۱,۷۱۴	۱,۱۰۷,۴۵۸	۱,۱۰۷,۴۵۸	۱,۱۱۳,۳۰۲	۱,۱۱۳,۳۰۲	جمع دارایی های غیر جاری
۳,۹۰۷	۳,۹۵۴	۳,۲۵۶	۳,۲۹۶	۲,۷۱۸	۲,۷۳۶	۲,۲۵۹	۲,۲۶۴	۱,۹۳۶	۱,۹۳۶	پیش برداخت ها
۱۲۵,۱۰۴	۱۲۵,۱۰۴	۱۰۱,۱۷۹	۱۰۱,۱۷۹	۸۱,۷۵۴	۸۱,۷۵۴	۶۸,۳۷۸	۶۸,۳۷۸	۵۸,۹۸۵	۵۸,۹۸۵	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۳,۰۷۶,۶۴۸	۵,۲۶۵,۲۹۵	۲,۵۳۸,۶۳۲	۴,۳۵۵,۹۷۰	۲,۱۰۷,۲۰۹	۳,۷۷۶,۹۹۸	۱,۸۰۹,۰۶۳	۳,۲۰۴,۱۷۴	۱,۸۷۳,۰۷۵	۲,۵۵۹,۰۹۳	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۵,۷۴۳	۵,۸۸۳	۴,۴۹۲	۴,۶۲۰	۳,۶۲۰	۳,۷۰۸	۳,۰۰۷	۳,۰۶۱	۲,۶۳۸	۲,۶۶۴	موجود نقد
۱۸,۷۹۰	۱۸,۷۹۰	۱۸,۷۹۰	۱۸,۷۹۰	۱۸,۷۹۰	۱۸,۷۹۰	۱۸,۷۹۰	۱۸,۷۹۰	۱۸,۷۹۰	۱۸,۷۹۰	دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
۳,۲۳۰,۱۹۲	۵,۴۱۹,۰۴۶	۲,۲۶۶,۳۳۹	۴,۵۸۳,۸۵۴	۲,۳۱۴,۰۹۱	۳,۸۸۳,۹۹۴	۱,۹۰۰,۱۳۴۶	۳,۲۹۶,۵۱۷	۱,۹۵۵,۴۲۳	۲,۶۴۱,۴۶۸	جمع دارایی های جاری
۴,۳۳۰,۵۳۶	۶,۵۰۹,۳۶۱	۳,۷۷۶,۳۱۲	۵,۶۷۹,۸۳۸	۳,۳۱۵,۸۰۵	۴,۹۸۵,۷۰۸	۳,۰۰۸,۸۰۳	۴,۴۰۳,۹۷۵	۳,۰۶۸,۶۲۵	۳,۷۵۴,۶۶۹	جمع دارایی های
۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه
۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	اندرخته قانونی
۲,۳۵۷,۴۰۲	۲,۳۹۶,۶۸۳	۱,۹۳۵,۳۵۷	۲,۶۲۲,۶۲۹	۱,۵۱۴,۲۰۴	۱,۹۸۳,۰۸۷	۱,۳۰۳,۹۵۸	۱,۴۸۸,۲۳۱	۱,۲۷۲,۳۷۹	۹۱۹,۸۹۴	سود انباشته
۴,۱۰۷,۴۰۲	۶,۱۴۶,۶۸۳	۳,۵۸۵,۳۵۷	۵,۳۷۲,۶۲۹	۴,۱۶۴,۳۰۴	۴,۷۷۵,۳۸۸	۲,۸۵۳,۹۵۸	۴,۱۷۰,۹۹۰	۲,۹۰۳,۶۳۶	۳,۵۵۳,۳۱۰	جمع حقوق مالکانه
۲۱۳,۱۲۴	۲۳۲,۶۷۷	۱۷۶,۹۵۵	۳۰۷,۱۹۹	۱۵۱,۶۰۱	۲۶۰,۴۲۰	۱۵۴,۸۴۵	۲۳۲,۹۸۴	۱۶۵,۹۸۹	۲۰۱,۳۵۹	پروانه های تجاری و سایر برداختی ها
۴,۳۳۰,۵۳۶	۶,۵۰۹,۳۶۱	۳,۷۷۶,۳۱۲	۵,۶۷۹,۸۳۸	۳,۳۱۵,۸۰۵	۴,۹۸۵,۷۰۸	۳,۰۰۸,۸۰۳	۴,۴۰۳,۹۷۵	۳,۰۶۸,۶۲۵	۳,۷۵۴,۶۶۹	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

سود سهام برداختی

جمع بدهی های جاری

جمع بدهی ها

جمع حقوق مالکانه و بدهی ها



مدیر سپیدکامی هم

۵-۶ مفروضات مبنای پیش‌بینی صورت وضعیت مالی

- ارزش دفتری دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود در حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه پس از کسر استهلاک مطابق با رویه معمول شرکت در محاسبه استهلاک، در صورت‌های مالی پیش‌بینی گردیده است.
- سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت شرکت در حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه ثابت و معادل عملکرد شرکت در سه ماهه اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ در نظر گرفته شده است.
- سایر دارایی‌های شرکت در حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه ثابت و معادل عملکرد شرکت در سه ماهه اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ در نظر گرفته شده است.
- حساب پیش‌پرداخت‌های شرکت در حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه بر اساس میانگین سنوات گذشته، معادل ۴ درصد از جمع هزینه‌های عملیاتی شرکت به غیر از استهلاک پیش‌بینی گردیده است.
- با توجه به ماهیت شرکت که سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها است، حساب‌های دریافتی تجاری در حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه بر اساس نسبت سال گذشته ۲۹ درصد درآمد سود حاصل از سهام شرکت‌ها می‌باشد. همچنین سایر دریافتی‌ها مطابق با ماهیت آن با نرخ ۲۰ درصد نسبت به سال گذشته رشد داده شده است. دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها مطابق با جدول زیر منظور شده است.

جدول شماره ۲۰. پیش‌بینی حساب‌های دریافتی شرکت (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۵/۰۶/۳۱
تجاری	۵۶,۴۳۷	۶۵,۱۷۱	۷۸,۰۸۵	۹۶,۷۷۶	۱۱۹,۸۲۱
سایر حساب‌های دریافتی	۲,۵۴۸	۳,۰۵۷	۳,۶۶۹	۴,۴۰۲	۵,۲۸۳
جمع کل	۵۸,۹۸۵	۶۸,۲۲۸	۸۱,۷۵۴	۱۰۱,۱۷۹	۱۲۵,۱۰۴

- خرید سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت طی دوره، مطابق با عملکرد شرکت در سال مالی گذشته، در سال‌های آتی معادل ۱۳۰ درصد سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت اول دوره منظور شده است. همچنین در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و با ورود منابع حاصل از افزایش از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی شرکت ۵۸۹,۵۰۰ میلیون ریال سرمایه‌گذاری کوتاه مدت بیشتر، و در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و با عدم تقسیم سود میان سهامداران به میزان ۴۱۰,۵۰۰ میلیون ریال (انتقال به سرمایه و عدم خروج نقدینگی)، شرکت به سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت بیشتری را می‌تواند تحصیل کند. همچنین با توجه به وجود نیروی‌های متخصص در شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، واگذاری سرمایه‌گذاری کوتاه مدت به نحوی صورت خواهد پذیرفت که علاوه بر ماندگاری سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت با پتانسیل بالا، شرکت بتواند منابع مورد نیاز برای هزینه‌های خود را مدیریت کند.
- در حالت انجام افزایش سرمایه میزان ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از حساب سود انباشته و مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی به سرمایه منتقل خواهد شد.
- بر اساس مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ قانون تجارت، شرکت‌ها موظف‌اند سالانه ۵ درصد از سود خالص را پس از وضع زیان‌های وارده در سال‌های قبل، به حساب اندوخته قانونی منتقل کنند تا زمانی که مجموع آن به ۱۰ درصد سرمایه برسد.

گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سیکلزادی ساکن بین (سهامی عام)

- پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها در حالت عدم و انجام افزایش سرمایه مطابق جدول ذیل پیش‌بینی شده است. جدول شماره ۳۱. پیش‌بینی پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۵/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
شرح	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام
تجاری	۳۳۷,۵۶۶	۱۶۴,۳۶۲	۲۹۴,۶۰۶	۱۴۱,۱۰۷	۲۴۹,۹۲۶	۱۴۶,۱۰۰	۲۲۴,۳۳۹	۱۵۸,۷۰۱	۱۹۴,۰۷۱
سایر حساب‌های پرداختی	۱۵,۱۱۲	۱۲,۵۹۳	۱۲,۵۹۳	۱۰,۴۹۴	۱۰,۴۹۴	۸,۷۳۵	۸,۷۳۵	۷,۲۸۸	۷,۲۸۸
جمع کل	۳۵۲,۶۷۸	۱۷۶,۹۵۵	۳۰۷,۱۹۹	۱۵۱,۶۰۱	۳۶۰,۴۲۰	۱۵۴,۸۳۵	۳۳۳,۹۸۴	۱۶۶,۹۸۹	۲۰۱,۳۵۹

پرداختی‌های تجاری شرکت، معادل ۶ درصد خرید سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت منظور شده است. سایر حساب‌های پرداختی با نرخ ۳۰ درصد (نرخ تورم انتظاری) نسبت به سال گذشته رشد داده شده است.

- مفروض است شرکت در حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه در هر سال اقدام به پرداخت سود سهام مصوب مجمع عمومی عادی سالیانه خواهد نمود. همچنین در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مانده سود سهام پرداختی سنوات گذشته شرکت پرداخت و تسویه خواهد شد.

۵-۷ نسبت‌های مالی آتی

جدول شماره ۳۲. پیش‌بینی نسبت‌های مالی آتی

نسبت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم
نسبت جاری	۱۵	۱۵	۱۵	۱۵	۱۵	۱۵	۱۲	۱۲	۱۲	۱۳
ROE	۲۸٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۴٪	۲۴٪	۱۷٪	۱۶٪	
ROA	۲۵٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۳٪	۲۳٪	۲۲٪	۲۳٪	۱۶٪	۱۵٪	
حاشیه سود خالص	۸۸٪	۸۵٪	۹۰٪	۸۸٪	۹۰٪	۸۸٪	۸۵٪	۸۵٪	۸۵٪	
نسبت سرمایه‌گذاری کوتاه مدت به درآمد عملیاتی	۲۵	۲۵	۲۸	۲۵	۲۹	۲۳	۲۹	۳۲	۳۹	

همانگونه که مشخص است در صورت انجام افزایش نسبت‌های مالی مهم شرکت نسبت به حالت عدم انجام افزایش سرمایه شرایط بهتری خواهد داشت.



گزارش عمومی افزایش سرمایه شرکت سهامی گسترش پیمان (سهامی عام)

۵-۸ پیش بینی تقسیمات در حقوق مالکانه

جدول شماره ۳۳. پیش بینی تقسیمات در حقوق مالکانه (ارقام به میلیون ریال)

شرح	سرمایه		اندوخته قانونی		سود انباشته		جمع کل	
	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم
مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۰۵,۲۳۰	۱۰۵,۲۳۰	۱,۳۲۶,۳۴۷	۲,۹۹۱,۷۸۷	۲,۹۹۱,۷۸۷	۲,۹۹۱,۷۸۷
سود خالص منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۵۶۱,۵۲۳	۵۶۱,۵۲۳	۵۶۱,۵۲۳	۵۰۰,۳۳۹
سود سهام مصوب	۰	۰	۰	۰	(۵۸۹,۵۰۰)	(۵۸۹,۵۰۰)	(۵۸۹,۵۰۰)	(۵۸۹,۵۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	۰	۰	۷۸,۰۷۶	۷۵,۰۱۷	(۲۸,۰۷۶)	(۲۵,۰۱۷)	۰	۰
افزایش سرمایه	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	(۳۱۰,۵۰۰)	۵۸۹,۵۰۰	۵۸۹,۵۰۰	۰
مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۲۳,۴۱۶	۱۳۰,۳۵۷	۹۱۹,۸۹۴	۱,۳۷۲,۲۷۹	۲,۵۵۳,۳۱۰	۲,۹۰۲,۶۳۶
مانده در ۰۷/۰۷/۱۴۰۱	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۳۳,۴۱۶	۱۳۰,۳۵۷	۹۱۹,۸۹۴	۱,۳۷۲,۲۷۹	۲,۵۵۳,۳۱۰	۲,۹۰۲,۶۳۶
سود خالص منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۹۸۲,۶۷۰	۹۸۲,۶۷۰	۹۸۲,۶۷۰	۵۸۷,۰۳۹
سود سهام مصوب	۰	۰	۰	۰	(۳۶۴,۹۹۰)	(۳۶۴,۹۹۰)	(۳۶۴,۹۹۰)	(۳۶۴,۹۹۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	۰	۰	۴۹,۱۳۴	۱۹,۶۴۳	(۳۹۰,۱۳۴)	(۱۹۰,۶۴۳)	۰	۰
مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۸۲,۵۵۰	۱۵۰,۰۰۰	۱,۴۸۸,۴۴۱	۱,۳۰۳,۹۵۸	۴,۱۷۰,۹۹۰	۲,۸۵۳,۹۵۸
مانده در ۰۷/۰۷/۱۴۰۲	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۸۲,۵۵۰	۱۵۰,۰۰۰	۱,۳۸۸,۴۴۱	۱,۳۰۳,۹۵۸	۴,۱۷۰,۹۹۰	۲,۸۵۳,۹۵۸
سود خالص منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۱,۱۹۳,۰۳۴	۷۵۶,۸۷۷	۱,۱۹۳,۰۳۴	۷۵۶,۸۷۷
سود سهام مصوب	۰	۰	۰	۰	(۶۳۸,۷۳۶)	(۴۴۶,۵۸۲)	(۶۳۸,۷۳۶)	(۴۴۶,۵۸۲)
تخصیص به اندوخته قانونی	۰	۰	۵۹,۶۵۲	۰	(۵۹,۶۵۲)	۰	۰	۰
مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲۴۲,۲۰۱	۱۵۰,۰۰۰	۱,۹۸۳,۰۸۷	۱,۵۱۴,۳۰۴	۴,۷۳۵,۳۸۸	۳,۱۶۴,۳۰۴
مانده در ۰۷/۰۷/۱۴۰۳	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲۴۲,۲۰۱	۱۵۰,۰۰۰	۱,۹۸۳,۰۸۷	۱,۵۱۴,۳۰۴	۴,۷۳۵,۳۸۸	۳,۱۶۴,۳۰۴
سود خالص منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۱,۳۳۲,۸۱۲	۹۱۳,۰۹۱	۱,۳۳۲,۸۱۲	۹۱۳,۰۹۱
سود سهام مصوب	۰	۰	۰	۰	(۷۷۵,۳۷۲)	(۴۹۱,۹۳۸)	(۷۷۵,۳۷۲)	(۴۹۱,۹۳۸)



شماره سهام گسترش پیمان ۳۳

گزارش توجیه افزایش سرمایه شرکت سیدگداری ساختمان بین‌المللی (م.م)

جمع کل		سود انباشته		اندوخته قانونی		سرمایه		شرح
عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	
۳,۵۸۵,۳۵۷	۵,۳۷۲,۶۲۹	۱,۹۳۵,۳۵۷	۲,۶۳۷,۲۲۹	۱۵۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	تخصیص به اندوخته قانونی مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۳,۵۸۵,۳۵۷	۵,۳۷۲,۶۲۹	۱,۹۳۵,۳۵۷	۲,۶۳۷,۲۲۹	۱۵۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ سود خالص منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱
۱,۱۱۵,۵۵۴	۱,۶۹۸,۸۸۳	۱,۱۱۵,۵۵۴	۱,۶۹۸,۸۸۳	.	.	.	.	سود سهام مصوب تخصیص به اندوخته قانونی
(۵۹۳,۵۰۹)	(۹۳۴,۸۷۸)	(۵۹۳,۵۰۹)	(۹۳۴,۸۷۸)	.	.	.	.
۴,۱۰۷,۴۰۳	۶,۱۴۶,۶۸۳	۲,۴۵۷,۴۰۳	۳,۳۹۶,۶۸۳	۱۵۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۵/۰۶/۳۱



شماره سیدگداری ۱۳۸۲۳۱

۶. پیش‌بینی جریان‌های نقدی

۶-۱ جریان‌های نقدی پروژه

جریان‌های نقدی ورودی ناشی از افزایش سرمایه و همچنین خالص جریان‌های نقدی ورودی (خروجی) به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره ۲۴. پیش‌بینی جریان‌های نقدی (ارقام به میلیون ریال)

جریان‌های نقدی افزایش سرمایه	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶
سود نقدی در حالت انجام افزایش سرمایه	۶۲۴,۸۵۳	۳۶۴,۹۹۰	۶۳۸,۷۳۶	۷۷۵,۴۷۲	۹۲۴,۸۲۸	۱,۱۰۴,۲۷۴
سود نقدی در حالت عدم انجام	۶۲۴,۸۵۳	۷۳۵,۷۲۷	۴۴۶,۵۸۲	۴۹۱,۹۳۸	۵۹۳,۵۰۹	۷۲۵,۱۱۰
خالص تغییرات	۰	(۳۷۰,۷۳۷)	۱۹۲,۱۵۴	۲۸۳,۵۳۴	۳۳۱,۳۱۹	۳۷۹,۱۶۳
سرمایه گذاری‌ها	(۵۸۹,۵۰۰)	(۴۱۰,۵۰۰)	۰	۰	۰	۲,۱۸۸,۶۴۷
خالص جریان نقدی	(۵۸۹,۵۰۰)	(۷۸۱,۲۳۷)	۱۹۲,۱۵۴	۲۸۳,۵۳۴	۳۳۱,۳۱۹	۲,۵۶۷,۸۱۱

۶-۲ ارزیابی مالی پروژه

بر اساس اطلاعات ارائه شده، بازده پروژه پیشنهادی به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره ۲۵. ارزیابی مالی پروژه

نتیجه ارزیابی	معیار مالی استفاده شده
چهار سال و سه ماه	دوره بازگشت سرمایه
۲۰۷,۲۶۴	ارزش فعلی خالص
٪۲۶	نرخ بازدهی داخلی
٪۲۰	نرخ بازدهی مورد انتظار



۷. عوامل ریسک

با افزایش پیچیدگی‌های روز افزون فناوری، تغییرات زیادی در عوامل محیطی و سیستم‌های اقتصادی به وجود آمده است، که این امر سبب ظهور ریسک‌های متفاوتی شده است. اغلب شرکت‌های صنعتی، تولیدی، سرمایه‌گذاری، موسسات پولی و مالی با توجه به حوزه عملکرد خود با ریسک‌های خاصی مواجه می‌شوند. در ادامه به اهم ریسک‌های پیش‌روی شرکت پرداخته می‌شود.

۱. ریسک نوسان نرخ بهره

تغییرات نرخ بهره بر بخش مالی و واقعی اقتصاد اثرگذار است و حتی تغییر نرخ بهره در برخی کشورها بر اقتصاد جهان و جریان‌های مالی بین‌المللی تاثیر دارد. اثرات تغییرات نرخ بهره بر فعالیت شرکت سرمایه‌گذاری در موارد ذیل خلاصه می‌گردد:

- افزایش و کاهش نرخ بازده مورد توقع، کاهش و افزایش قیمت‌ها در بازار سهام، میزان جذاب نمودن سایر بازارها و ورود و خروج وجوه از بورس اوراق بهادار و اثرات آن بر ارزش بازار شرکت‌های پذیرفته شده و به تبع آن پرتفوی و خالص ارزش دارایی‌های شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین،
- افزایش / کاهش نرخ بازده مورد توقع و اثر بر توجیه‌پذیری طرح‌های جدید یا در دست اجرا،
- افزایش هزینه‌های مالی شرکت و متعاقب آن کاهش سود تقسیم و کاهش درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها،
- استفاده از روش‌های تأمین مالی مبتنی بر بدهی توسط شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین و اثر متعاقب بر میزان نقدینگی و وجوه در دسترس.

۲. ریسک نوسانات نرخ ارز

تغییرات نرخ ارز، درآمدها و تعهدات شرکت‌های سرمایه‌پذیر را متاثر می‌سازد. به لحاظ ماهیت فعالیت شرکت، بخش عمده درآمدها از محل سود تقسیمی سهام شرکت‌های سرمایه‌پذیر می‌باشد. لذا تغییر نرخ ارز بر بهای تمام شده شرکت‌های وارد کننده مواد اولیه و فروش شرکت‌های صادر کننده محصول و سود ناویژه شرکت‌های که به سبب اجرای طرح‌های توسعه، بدهی ارزی دارند به میزان قابل توجهی اثرگذار است.

۳. ریسک نوسان قیمت نهادهای تولید و محصولات

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین به واسطه شرکت‌های سرمایه‌پذیر از چنین ریسک‌های اثر می‌پذیرد و این دسته از ریسک‌ها هم بر درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها به دلیل تغییر بهای تمام شده و فروش شرکت‌های سرمایه‌پذیر و هم بر درآمد حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌ها به دلیل تغییر سود ویژه و ارزش بنگاه شرکت‌های مورد نظر برای فروش اثر گذارند.

۴. ریسک نقدینگی

عدم کفایت وجوه برای تداوم فعالیت و ایفای تعهدات، سازمان را با ریسک نقدینگی مواجه می‌سازد. هم‌اکنون شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین از نظر نقدینگی در وضعیت مناسب قرار داشته و نسبت‌های نقدینگی نیز تاییدی بر این مدعا

است که تعادل نسبی در جریان‌های نقدی ورودی و خروجی برقرار است. نقدینگی لازم برای تداوم فعالیت و توسعه می‌تواند از منابع ذیل تأمین گردد:

- سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها،
- فروش سرمایه‌گذاری‌ها،
- ابزار بدهی و تسهیلات بانکی.

۸. پیشنهاد هیأت مدیره

با توجه به تحلیل‌های مالی انجام‌شده در بخش‌های قبل، افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) از توجیهات لازم و کافی برخوردار بوده و انجام آن امری ضروری به نظر می‌رسد. بنابراین پیشنهاد می‌گردد سرمایه شرکت از مبلغ ۱,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۲,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (معادل ۶۶.۷ درصد سرمایه فعلی) افزایش یابد.

موسسه حسابرسی
گزارش