

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش بازرسی قانونی

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

همراه با گزارش توجیهی هیأت مدیره

در مورد افزایش سرمایه

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحات

الف - گزارش بازرسی قانونی در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت (۱) و (۲)

ب - گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه (۱) الی (۳۳)

* * * * *

گزارش بازرسی قانونی درباره گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه
به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام
شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)
در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷

۱- گزارش توجیهی مورخ خرداد ۱۳۹۸ هیأت مدیره شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام) به آن مجمع، مبنی بر لزوم افزایش سرمایه آن شرکت از مبلغ ۸۰ میلیارد ریال فعلی به مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال، مشتمل بر ترازنامه، صورت سود و زیان و جریان وجوه نقد فرضی و یادداشت‌های توضیحی که پیوست می‌باشد، 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.

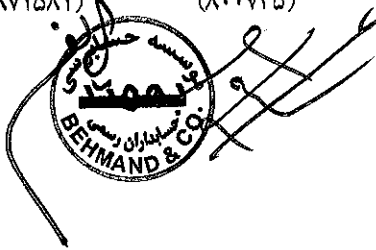
۲- گزارش مزبور در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت و با هدف توجیه افزایش سرمایه از محل آورده نقدی سهامداران به منظور تأمین منابع مالی مورد لزوم جهت تأمین سرمایه در گردش مورد نیاز عمدتاً برای تأمین مخارج تکمیل پروژه‌های ساختمانی در دست اجرا و اجرای پروژه‌های آتی و اعتباردهی به صورتهای مالی و اصلاح ساختار مالی و تسویه بموقع تسهیلات و جایگزینی آن با نرخهای مناسبتر، ارائه گردیده 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 استفاده کنندگان توجه داده می‌شود که این گزارش توجیهی ممکن است برای هدفی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

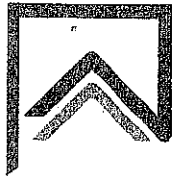
۳- براساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات و با فرض تحقق مفروضات هیأت مدیره، به ویژه تکمیل پروژه‌های ساختمانی در دست اجرا و امکان اجرای پروژه‌های ساختمانی جدید، رفع موانع موجود جهت تکمیل پروژه‌های ساختمانی در جریان تکمیل، وجود بازار فعال و خریداران بالقوه جهت تأمین منابع مالی و تکمیل پروژه‌ها طبق برنامه پیش بینی شده، این مؤسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنایی معقول برای تهیه گزارش توجیهی فراهم نمی‌کند. به علاوه، به نظر این مؤسسه، گزارش توجیهی یادشده، براساس مفروضات به گونه‌ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

- ۴- 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 تفاوت های حاصل می تواند با اهمیت باشد.
- ۵- در راستای مفاد اساسنامه و مقررات حاکم بر شرکت های پذیرفته شده در بورس، اخذ مجوز افزایش سرمایه پیشنهادی هیأت مدیره از سازمان بورس و اوراق بهادار ضروری می باشد.

تاریخ: ۱۰ خرداد ۱۳۹۸

مؤسسه حسابرسی بهمند
علی مشرقی احمد رضا شریفی
(۸۰۰۷۳۵) (۸۷۱۵۸۱)





شرکت عمران و سازندگی استان قزوین

(سهامی عام)

تاریخ:
شماره:
پیوست:

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

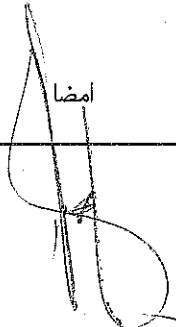



مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

با احترام

گزارش هیات مدیره در ارتباط با توجیه افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال (معادل ۱۵۰ درصد) از طریق افزایش تعداد سهام با هدف جلوگیری از تحمیل هزینه های مالی بالا از محل آورده نقدی سهامداران به پیوست تقدیم می گردد.

به اعتقاد اینجانبان، کلیه اطلاعاتی که در اختیار ما می باشد و به منظور تصمیم گیری نسبت به افزایش سرمایه فوق در جهت حفظ منافع شرکت و رعایت یکنواخت حقوق هر یک از صاحبان سهام ضروری است، منطبق با واقعیت های موجود و نیز مقررات مزبور به طور کافی و به نحو صحیح در این گزارش نشان داده شده است.

گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۹۸/۰۳/۰۷ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

| امضا | سمت | نام نماینده اشخاص حقوقی | اعضای هیات مدیره و مدیرعامل |
|---|---------------------------|--|---------------------------------------|
|  | رئیس هیات مدیره | شرکت عمران و مسکن سازان ایران (سهامی عام) آقای علی عبدالعلی زاده | |
|  | نائب رئیس هیات مدیره | آقای سید کاظم مجابی | سازمان همیاری شهرداری های استان قزوین |
|  | عضو هیات مدیره و مدیرعامل | آقای مهدی سلطانی | شرکت زمرد بنای قزوین (سهامی خاص) |
|  | عضو هیات مدیره | آقای بهرام کلانتر پور | شرکت بازرگانی مهرآدین صنعت نوزان |
| | عضو هیات مدیره | --- | آقای محسن شعاعی |



موسسه حسابداری مهرین
گزارشی

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

فهرست مطالب

شماره صفحه

شرح

بخش اول: مشخصات و تاریخچه شرکت

- ۱-۱- مقدمه ۳
- ۱-۲- تاریخچه و فعالیت ۳
- ۱-۳- اهم رویه های حسابداری ۴-۶
- ۱-۴- سهامداران، هیات مدیره، حسابرس و تغییرات سرمایه ۶-۷
- ۱-۵- اهم قراردادهای و پروژه های در دست اجرا ۸

بخش دوم: مروری بر وضعیت مالی و عملیاتی شرکت

- ۲-۱- مبادلات سهام شرکت ۹
- ۲-۲- روند سودآوری و تقسیم سود شرکت ۹
- ۲-۳- اطلاعات مالی شرکت در سالهای اخیر ۹-۱۴

بخش سوم: تشریح طرح افزایش سرمایه

- ۳-۱- اهداف عمده لزوم افزایش سرمایه ۱۵
- ۳-۲- سرمایه گذاری مورد نیاز و منابع تامین آن ۱۶
- ۳-۳- مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تامین آن ۱۶-۱۷
- ۳-۴- تشریح طرح افزایش سرمایه ۱۸

بخش چهارم: مفروضات

- ۴-۱- مفروضات مبنای پیش بینی صورت سود و زیان ۱۹-۲۱
- ۴-۲- مفروضات مبنای پیش بینی اقلام ترازنامه ۲۱-۲۲
- ۴-۳- مفروضات مبنای پیش بینی اقلام حقوق صاحبان سهام ۲۲

بخش پنجم: پیش بینی اطلاعات مالی آتی طرح افزایش سرمایه

- ۵-۱- پیش بینی ترازنامه شرکت قبل و بعد از افزایش سرمایه ۲۲-۲۴
- ۵-۲- صورت سود و زیان پیش بینی شده با فرض انجام و عدم انجام افزایش سرمایه ۲۵-۲۶
- ۵-۳- پیش بینی صورت جریان وجوه نقد قبل و بعد از افزایش سرمایه ۲۷-۲۸

بخش ششم: ارزیابی مالی طرح افزایش سرمایه و نتیجه گیری

- ۶-۱- پیش بینی جریانهای نقدی در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه ۲۹-۳۰
- ۶-۲- پیش بینی نسبتهای مهم مالی در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه ۳۱-۳۲
- ۶-۳- جمع بندی و نتیجه گیری ۳۳
- ۶-۴- پیشنهاد هیات مدیره و اصلاح اساسنامه ۳۳

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

بخش اول: مشخصات و تاریخچه شرکت

۱-۱- مقدمه

پیام هیات مدیره به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام سهامداران محترم ضمن عرض خیرمقدم و سپاسگزاری از حضور سهامداران محترم و سایر حضار در مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام، در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفندماه ۱۳۴۷، به پیوست گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام) از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال از محل آورده نقدی سهامداران، تقدیم می گردد.

این گزارش با هدف بررسی توجیه پذیری افزایش سرمایه شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام) تهیه گردیده است.

۱-۲- تاریخچه و فعالیت

۱-۲-۱- تاریخچه

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۶/۱۱/۱۱ به صورت شرکت سهامی عام تاسیس شده و طی شماره ۹۷۰۶ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۱۱ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است. مرکز اصلی شرکت در: قزوین - خیابان خیام شمالی - نیش کوچه شقایق - پلاک ۵۶۶ - طبقه سوم - واحد ۶ می باشد. شرکت در تاریخ ۱۳۹۲/۰۵/۱۲ در فهرست شرکتهای پایه فرابورس پذیرفته شده است.

۱-۲-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارتست از: توسعه و عمران بخش های مسکن، ساختمان، عمران شهری و روستایی و فعالیت های صنعتی، تولیدی، کشاورزی، بازرگانی، تجاری و صدور خدمات فنی و مهندسی، گردشگری و همچنین صنایع وابسته به آنها در سطوح ملی، منطقه ای، ناحیه ای و محلی و هر فعالیت بازرگانی و تجاری بر طبق مقررات، از طریق تجهیز پس اندازها و تأمین سرمایه به طور مستقیم و یا غیرمستقیم و هدایت آن وجوه به بخش ها و واحدهایی که در امور فوق فعالیت می نمایند.

۱-۲-۳- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام طی سال به شرح زیر بوده است:

| ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ | |
|------------|------------|------------|------------|------------------|
| ۹ | ۸ | ۱۲ | ۱۳ | کارکنان پروژه ها |
| ۱۰ | ۱۱ | ۱۱ | ۱۲ | دفتر مرکزی |
| ۱۹ | ۱۹ | ۲۳ | ۲۵ | |

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۱-۳-۱- اهم رویه های حسابداری

۱-۳-۱-۱- مبنای تهیه صورتهای مالی

صورتهای مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد مقتضی از ارزشهای جاری نیز استفاده شده است.

۱-۳-۲- مخارج ساخت پروژه های در دست تکمیل

۱-۳-۲-۱- مخارج ساخت املاک در برگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیت هایی تخصیص داد. مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل مخارج تحصیل زمین، مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک از جمله هزینه های عمومی و اداری و سهم از هزینه های مالی قابل انتساب به آن می باشد.

۱-۳-۲-۲- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۱-۳-۲-۳- سایر مخارج مشترک حسب مورد بر اساس روشهای زیر به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند، به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابند:

الف) روش ارزش نسبی فروش

ب) روش مخارج انجام شده پروژه ها طی سال

۱-۳-۲-۴- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده میشود. مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش اندازه گیری می شود.

۱-۳-۳- سرمایه گذاریها

اندازه گیری:

سرمایه گذاری های بلندمدت:

سرمایه گذاری در سهام شرکتهای

سرمایه گذاری در املاک

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاری های جاری:

سایر سرمایه گذاری های جاری

اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها

شناخت درآمد:

سرمایه گذاری های جاری و بلندمدت در سهام

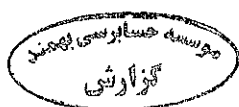
شرکتهای

سایر سرمایه گذاری ها

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت

سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه)

در زمان تحقق سود تضمین شده



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۴-۳-۱- دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت می شود. استهلاك دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

| نوع دارایی | نرخ استهلاك | روش استهلاك |
|------------|-------------|-------------|
| نرم افزار | ۳ ساله | خط مستقیم |

۵-۳-۱- دارایی های ثابت مشهود

۱-۳-۵-۱- دارایی های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت می شود. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا عمر مفید دارایی های ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها می گردد، به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقی مانده دارایی های مربوط مستهلك می شود.

۲-۳-۵-۱- هزینه های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، هنگام وقوع به عنوان هزینه های جاری تلقی و به سود و زیان دوره منظور می گردد.

۳-۳-۵-۱- استهلاك داراییهای ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی دارایی های مربوط و مفاد ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیرماه ۱۳۹۵ بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می شود:

| نوع دارایی | نرخ استهلاك | روش استهلاك |
|-----------------|-------------|-------------|
| ساختمان | ۱۵ ساله | خط مستقیم |
| اثاثه و منصوبات | ۶ ساله | خط مستقیم |
| کامپیوترها | ۳ ساله | خط مستقیم |

۴-۳-۵-۱- برای دارایی های ثابت مشهودی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد استهلاك از ابتدای ماه بعد مورد محاسبه قرار گرفته و در حسابها منظور می گردد. در مواردی که دارایی های استهلاك پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاك منعکس در حده بالاست.

۶-۳-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق پایه برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می شود.

۷-۳-۱- درآمد عملیاتی

درآمد شرکت عمدتاً از بابت درآمد حاصل از فروش واحد هایی که عملیات ساخت آنها آغاز و بر اساس قرارداد حداقل ۲۰ درصد از بهای فروش نقداً وصول شده باشد، بر اساس درصد تکمیل کار شناسایی می شود. همچنین شناسایی درآمد در ارتباط با خدمات ارائه شده (مدیریت پیمان)، در هنگام ارائه خدمات شناسایی می گردد. درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه ماهه ازای دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال

۸-۳-۱- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارایی های واجد شرایط است.

۴-۱- سهامداران، هیات مدیره، حسابرس و تغییرات سرمایه

۴-۱-۱- سهامداران شرکت

ترکیب سهامداران شرکت به شرح زیر است:

| نام و نام خانوادگی | تعداد سهام | درصد مالکیت | مبلغ سرمایه میلیون ریال |
|---|------------|-------------|----------------------------|
| موسسه میثاق رزم اوران | ۵,۰۲۶,۰۰۰ | ۶.۳٪ | ۵,۰۲۶ |
| شرکت فولاد البرز تاکستان | ۴,۵۹۸,۷۹۰ | ۵.۷٪ | ۴,۵۹۹ |
| شرکت زمرد بنای قزوین (سهامی خاص) | ۴,۱۷۸,۶۹۵ | ۵.۲٪ | ۴,۱۷۹ |
| سازمان همیاری شهرداری های استان قزوین | ۳,۹۲۲,۷۹۳ | ۴.۹٪ | ۳,۹۲۳ |
| خانم رعنا ابوالتمن | ۳,۵۸۳,۷۰۹ | ۴.۵٪ | ۳,۵۸۴ |
| آقای حسین رستمی | ۲,۷۰۹,۴۲۳ | ۳.۴٪ | ۲,۷۰۹ |
| شرکت عمران و مسکن سازان ایران (سهامی عام) | ۲,۵۱۲,۰۰۰ | ۳.۱٪ | ۲,۵۱۲ |
| شهلا قره گوزلو | ۱,۲۰۰,۰۰۰ | ۱.۵٪ | ۱,۲۰۰ |
| آقای امیر خسروی | ۸۵۴,۵۸۹ | ۱.۱٪ | ۸۵۵ |
| شرکت خدمات تدارکات رهام تهران | ۸۰۰,۰۰۰ | ۱.۰٪ | ۸۰۰ |
| شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ۸۰۰,۰۰۰ | ۱.۰٪ | ۸۰۰ |
| آقای سیدعلی معصومی | ۸۰۰,۰۰۰ | ۱.۰٪ | ۸۰۰ |
| خانم سیده آرینا معصومی | ۸۰۰,۰۰۰ | ۱.۰٪ | ۸۰۰ |
| آقای ایمان حدادپان | ۲۱۸,۱۱۱ | ۰.۳٪ | ۲۱۸ |
| شرکت بازرگانی مهرآذین صنعت نوزان | ۱۰۰,۰۰۰ | ۰.۱٪ | ۱۰۰ |
| سایر سهامداران | ۴۷,۸۹۵,۸۹۰ | ۵۹.۹٪ | ۴۷,۸۹۶ |
| | ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰٪ | ۸۰,۰۰۰ |

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۱-۴-۲- مشخصات آخرین اعضای هیات مدیره و مدیرعامل

هیات مدیره شرکت مرکب از ۵ عضو به شرح زیر است که به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۲۱ و جلسه هیات مدیره مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۱۹ انتخاب گردیده اند:

| توضیحات | سمت | نام نماینده اشخاص حقوقی | اعضای هیات مدیره و مدیرعامل |
|---------|---------------------------|-------------------------|---|
| غیرموظف | رئیس هیات مدیره | آقای علی عبدالعلی زاده | شرکت عمران و مسکن سازان ایران (سهامی عام) |
| غیرموظف | نائب رئیس هیات مدیره | آقای سید کاظم مجابی | سازمان همیاری شهرداری های استان قزوین |
| غیرموظف | عضو هیات مدیره | --- | آقای محسن شعاعی |
| غیرموظف | عضو هیات مدیره | آقای بهرام کلانتر پور | شرکت بازرگانی مهرآذین صنعت نوزان |
| موظف | عضو هیات مدیره و مدیرعامل | آقای مهدی سلطانیه | شرکت زمرد بنای قزوین (سهامی خاص) |

۱-۴-۳- مشخصات حسابرس و بازرس قانونی شرکت

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۰ موسسه حسابرسی بهمند (حسابداران رسمی) به عنوان حسابرس و بازرس اصلی شرکت و موسسه حسابرسی هوشیارمیز به عنوان بازرس علی البدل برای یک سال مالی انتخاب گردیده اند.

۱-۴-۴- تاریخچه تغییرات سرمایه شرکت از بدو تاسیس

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۴۰.۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۴۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی بانام تمام پرداخت شده بود که بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۵/۰۱/۲۶ از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی سهامداران و سود انباشته (به ترتیب ۱۲.۷۰۵-۲۰.۴۹۵ و ۶.۸۰۰ میلیون ریال) به ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۸۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی افزایش و مراتب ثبت افزایش سرمایه در تاریخ ۱۳۹۵/۱۰/۰۵ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است.

سرمایه شرکت و تعداد سهام آن و آخرین تغییرات ثبت شده از تاریخ تاسیس تاکنون به شرح زیر است:

| تاریخ تصویب | تعداد سهام | درصد تغییرات | مبلغ- ریال |
|-------------|------------|--------------|----------------|
| ۱۳۸۶/۱۱/۱۱ | ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ | - | ۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| ۱۳۹۵/۰۱/۲۶ | ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰٪ | ۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰۰۰۰ میلیون ریال

۱-۵- اهم قراردادهای و پروژه های در دست اجرا
 عمده قراردادهای و پروژه های در دست اجرای شرکت به شرح زیر است:

| مدیریت بازرگانی، فروش و بازاریابی | مشاورین طرح | مالک زمین | سهم مشارکت شرکت | بهای فروش پیش بینی | سال ساخت | دوره سرمایه گذاری | زیر بنا | مساحت زمین | نام پروژه |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------|----------------------|---------|---------------|--|
| | | | | میلیون ریال | سال | میلیون ریال | مترمربع | مترمربع | |
| شرکت تامین نیاز بنای ایرانیان | مهندسين مشاور عمارت خورشيد. تحکیم بنا و آتی نقش سهرابیان | شهرداری قزوین | ۵۵٪ | ۴۲۹,۶۱۰ | ۵ | ۸۵۰,۰۰۰ | ۴۰,۶۷۷ | ۳۳۲۵ | مجمع تجاری و پارکینگ طبقاتی مهر و ماه |
| - | مهندسين مشاور آتی نقش سهرابیان | شرکت توسعه انبوه سازی پاسارگاد | ۵۵٪ | ۲۶۶,۰۰۰ | ۳ | ۱۱۷,۰۳۰ | ۹۳۸ | ۹۳۸ | طرح توسعه مجمع تجاری و پارکینگ طبقاتی مهر و ماه |
| شرکت مدیریت آرمانی طرح و بازار | شرکت مهندسين سهر يادمان و بعد پنجم شارستان | شهرداری محمدیه | ۸۰٪ | ۱,۴۳۹,۰۴۰ | ۶ | ۶۹۷,۰۰۰ | ۴۶۶۰۰ | ۹۲۰۰ | مجمع تجاری - تفریحی مروارید محمدیه |
| - | شرکت مهندسين مشاور طرح و کاوش، بعد پنجم شارستان و رواق اندیشه | مؤسسه میثاق رزم آوران | ۸۰٪ | ۵,۵۳۷,۰۴۰ | ۵ | ۳,۱۳۸,۹۵۵ | ۲۳۴۰۰۰ | ۵۷۰۰۰ | مجمع مسکونی آفتاب |
| - | - | مؤسسه میثاق رزم آوران | ۸۰٪ | ۱,۰۲۵,۰۰۰ | ۵ | ۵۱۲,۵۰۰ | ۲۰,۵۰۰ | ۴۴۵۹ | مجمع تجاری، تفریحی، ورزشی آفتاب |



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

بخش دوم: مروری بر وضعیت مالی و عملیاتی شرکت

۲-۱- مبادلات سهام شرکت

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام) در ۱۲ مردادماه سال ۱۳۹۲ در بورس و اوراق بهادار در گروه "انبوه سازی، املاک و مستغلات" با نماد "تقزوی" پذیرفته شد و سهام آن برای اولین بار در سال ۱۳۹۲ مورد معامله قرار گرفت. سهام شرکت در حال حاضر در بازار پایه فرابورس معامله می شود. وضعیت مبادلات سهام شرکت طی سالهای اخیر به شرح زیر است:

| ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ | ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ | |
|-------------|-------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ | تعداد کل سهام شرکت |
| ۱۲۴,۵۴۱,۸۲۱ | ۱۷۲,۴۰۰,۴۴۱ | ۴۸,۴۲۵,۵۲۴ | ۶۰,۱۴۹,۰۸۶ | ۲۲,۲۰۸,۴۲۰ | تعداد سهام معامله شده |
| ۳,۸۰۰ | ۵,۷۵۰ | ۴,۰۷۹ | ۳,۴۰۹ | ۳,۴۸۰ | آخرین قیمت (ریال) |
| ۱۵۶٪ | ۲۱۶٪ | ۶۱٪ | ۱۵۰٪ | ۵۶٪ | درصد تعداد سهام معامله شده |

۲-۲- روند سودآوری و تقسیم سود شرکت

سود خالص و سود تقسیمی هر سهم شرکت طی سالهای اخیر به شرح زیر است:

| ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ | ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ | |
|------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------------|
| (۱۷,۶۷۲) | (۵,۷۰۶) | ۳,۰۹۶ | ۲۲,۲۳۹ | ۲۴,۲۶۰ | سود (زیان) خالص (میلیون ریال) |
| ۰ | ۴۸۰ | ۲,۲۴۰ | ۲,۴۴۰ | ۱۳,۲۰۰ | سود تقسیمی (میلیون ریال) |
| ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۴۰,۰۰۰ | ۴۰,۰۰۰ | سرمایه (میلیون ریال) |
| (۲۲۱) | (۷۱) | ۳۹ | ۵۵۶ | ۶۰۷ | EPS سود (زیان) هر سهم (ریال) |
| ۰ | ۶ | ۲۸ | ۶۱ | ۳۳۰ | DPS سود تقسیمی هر سهم (ریال) |

۲-۳- اطلاعات مالی شرکت در سالهای اخیر

ترازنامه، صورت سود و زیان و صورت جریان وجوه نقد حسابرسی شده چهار سال اخیر به شرح صفحات بعدی است. ضمناً صورتهای مالی و یادداشتهای توضیحی همراه به انضمام گزارش حسابررس و بازررس قانونی در سایت رسمی بورس و اوراق بهادار موجود است.

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۳-۲-۱- فرانامه سالهای اخیر:

| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| (حسابرسی شده) ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ | دارائتها |
| ۸۰ | ۲,۳۵۹ | ۱,۳۷۷ | ۳۰,۶۰۴ | ۶,۶۴۸ | | | دارائتها جاری |
| ۴۰,۸۱۹ | ۴۱,۶۷۸ | ۳,۶۷۲ | ۳,۷۱۹ | ۳,۷۱۹ | | | موجودی نقد |
| ۱۳,۸۸۰ | ۲۰,۷۲۹ | ۳۰,۱۶۴ | ۷۵,۳۳۳ | ۲,۸۵۲ | | | سرمایه گذاری های کوتاه مدت |
| ۵۰۱,۵۲۲ | ۴۶۹,۹۰۷ | ۲۹۹,۸۶۲ | ۲۴۷,۰۵۰ | ۳۱۲,۳۰۴ | | | دریافتی های تجاری و غیر تجاری |
| ۲۳۴ | ۱۳۲ | ۱,۱۸۷ | ۷۳۳ | ۹۳۰ | | | موجودی املاک |
| ۵۵۶,۵۳۵ | ۵۳۴,۸۱۵ | ۳۳۶,۲۶۲ | ۳۵۷,۴۴۹ | ۳۲۷,۴۵۳ | | | پیش پرداختها |
| ۲۱۵ | ۲۱۵ | ۲۱۵ | ۲۰۰ | ۲۰۰ | | | جمع دارائتها جاری |
| ۱۳ | ۱۳ | ۷۴ | ۱۴۵ | ۲۶ | | | دارائتها غیر جاری |
| ۲۵۵ | ۳۱۵ | ۳۵۷ | ۴۷۳ | ۳۵۸ | | | سرمایه گذاری بلندمدت |
| ۴۸۳ | ۵۴۳ | ۶۴۶ | ۸۱۸ | ۹۶۷۵ | | | دارائتها ثابت مشهود |
| ۵۵۷,۰۱۸ | ۵۳۵,۳۵۸ | ۳۳۶,۹۰۸ | ۳۵۸,۲۶۷ | ۱۰,۲۵۹ | | | سایر دارائتها |
| | | | | ۳۳۷,۷۱۲ | | | جمع دارائتها غیر جاری |
| | | | | | | | جمع دارائتها |

گزارش

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیحی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

| (حسابرسی شده) | ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) | ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ |
|---------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------------|------------|------------|
| میلیون ریال | | | | | میلیون ریال | | |
| ۲۱۰,۳۷۶ | ۱۸۵,۷۹۹ | ۱۹,۴۴۰ | ۶۰,۷۷۷ | ۱۳۹,۵۷۰ | میلیون ریال | | |
| ۴۴۳ | ۴۴۳ | ۴۴۷ | ۵۴۳ | ۵۴ | بدهیهای جاری: | | |
| ۵,۲۰۲ | ۵,۲۰۲ | ۴,۷۳۲ | ۲,۹۲۰ | ۱۳,۲۰۰ | پرداختنی های تجاری و غیر تجاری | | |
| ۱۸۰,۳۷۴ | ۱۶۱,۹۳۹ | ۱۸۷,۴۶۷ | ۱۵۰,۱۴۹ | ۱۱۵,۲۶۷ | مالیات پرداختنی | | |
| ۵۴,۷۰۰ | ۴۵,۹۵۴ | ۲۶,۹۰۹ | ۱۶,۲۴۶ | . | سود سهام پرداختنی | | |
| ۴۵۰,۹۹۵ | ۳۹۹,۳۳۷ | ۳۳۸,۹۸۵ | ۳۳۰,۶۳۵ | ۲۶۸,۰۹۱ | تسهیلات مالی | | |
| | | | | | پیش دریافتها | | |
| ۳۲,۸۳۶ | ۴۵,۲۸۴ | . | ۱۰,۰۰۰ | . | جمع بدهی های جاری | | |
| ۱,۲۳۵ | ۱,۱۱۳ | ۲,۱۱۳ | ۱,۵۴۶ | ۱,۳۳۹ | بدهی های غیر جاری: | | |
| ۳۴,۰۷۱ | ۴۶,۳۹۷ | ۲,۱۱۳ | ۱۱,۵۴۶ | ۱,۳۳۹ | تسهیلات مالی بلندمدت | | |
| ۴۸۵,۰۶۶ | ۴۴۵,۷۳۴ | ۳۴۱,۰۹۸ | ۳۴۲,۱۸۱ | ۲۶۹,۴۳۰ | ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان | | |
| | | | | | جمع بدهی های غیر جاری | | |
| ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۴۰,۰۰۰ | ۴۰,۰۰۰ | جمع بدهی ها | | |
| . | . | . | ۳۶,۳۹۲ | . | حقوق صاحبان سهام | | |
| ۴,۲۱۰ | ۴,۲۱۰ | ۴,۲۱۰ | ۴,۰۰۰ | ۴,۰۰۰ | سرمایه | | |
| (۱۲,۳۵۸) | ۵,۴۱۴ | ۱۱,۶۰۰ | ۳۵,۷۹۴ | ۲۴,۲۸۲ | افزایش سرمایه در جریان | | |
| ۲۱,۹۵۲ | ۸۹,۶۲۴ | ۹۵,۸۱۰ | ۱۱۶,۰۸۶ | ۶۸,۲۸۲ | اندوخته قانونی | | |
| ۵۵۷,۰۱۸ | ۵۳۵,۳۵۸ | ۳۳۶,۹۰۸ | ۳۵۸,۲۶۷ | ۳۳۷,۷۱۲ | سود (زیان) انباشته | | |
| | | | | | جمع حقوق صاحبان سهام | | |
| | | | | | جمع بدهی و حقوق صاحبان سهام | | |



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰۰۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال.

۲-۳-۲- صورت سود و زیان سالهای اخیر:

| (حسابرسی شده) | ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ | ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| (حسابرسی شده) | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| درآمدهای عملیاتی | ۳,۵۵۴ | (۸,۴۴۲) | (۸,۹۲۶) | (۹,۱۲۹) | (۹,۱۹۹) | (۹,۱۹۹) |
| بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی | (۶,۰۳۶) | (۳,۹۳۸) | - | - | (۱,۴۴۷) | (۱,۴۴۷) |
| سود ناخالص | (۹,۵۹۰) | (۱۲,۳۸۰) | (۸,۹۲۶) | (۹,۲۲۹) | (۷,۶۴۶) | (۷,۶۴۶) |
| هزینه های اداری و عمومی | (۹,۵۹۰) | (۹,۴۱۳) | ۵,۹۳۴ | ۲۵,۶۸۴ | ۲۷,۶۶۷ | ۲۷,۶۶۷ |
| سود عملیاتی | (۸,۲۳۷) | (۵,۹۲۱) | (۴,۹۱۷) | (۵,۱۰۶) | (۵,۸۶۴) | (۵,۸۶۴) |
| هزینه های مالی | ۶۵۵ | ۹,۶۲۸ | ۲,۷۶۰ | ۱,۶۶۱ | ۲,۴۵۷ | ۲,۴۵۷ |
| سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی | (۸,۰۸۲) | ۲,۷۰۷ | (۲,۱۵۷) | (۳,۴۴۵) | (۳,۴۰۷) | (۳,۴۰۷) |
| سود قبل از کسر مالیات | (۱۷,۶۷۲) | (۵,۷۰۶) | ۳,۷۷۷ | ۲۲,۳۳۹ | ۲۴,۲۶۰ | ۲۴,۲۶۰ |
| مالیات بر درآمد: | | | | | | |
| سال جاری | . | . | (۲۳۳) | . | . | . |
| سالهای قبل | . | . | (۴۴۸) | . | . | . |
| سود خالص | (۱۷,۶۷۲) | (۵,۷۰۶) | ۳,۵۴۴ | ۲۲,۳۳۹ | ۲۴,۲۶۰ | ۲۴,۲۶۰ |



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

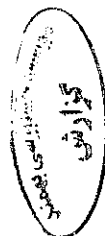
| ریال | ریال | ریال | ریال | ریال | ریال |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| (حسابرسی شده) ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ |
| (۱۲۰) | (۱۱۸) | ۷۴ | ۶۴۲ | ۶۹۲ | ۶۹۲ |
| (۱۰۱) | ۴۶ | (۳۵) | (۳۵۱) | (۸۵) | (۸۵) |
| (۳۲۱) | (۷۱) | ۳۹ | ۲۹۱ | ۶۰۷ | ۶۰۷ |

سود پایه هر سهم:
ناشی از عملیات در حال تداوم:
عملیاتی
غیر عملیاتی
سود پایه هر سهم (EPS)

گرددش حساب سود (زبان) انباشته

| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| (حسابرسی شده) ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ | (حسابرسی شده) ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ |
| ۵,۴۱۴ | ۳۷,۵۲۹ | ۳۷,۲۸۱ | ۲۴,۴۷۴ | ۲۴,۴۷۴ | ۲۴,۷۴۸ |
| - | (۳۵,۹۲۹) | (۱۶,۳۲۷) | (۱,۶۷۹) | (۱,۶۷۹) | (۲۰,۶۲۹) |
| ۵,۴۱۴ | ۱۱,۶۰۰ | ۱۰,۹۵۴ | ۲۲,۷۹۵ | ۲۲,۷۹۵ | ۱۴,۰۶۹ |
| - | (۴۸۰) | (۲,۲۴۰) | (۲,۴۴۰) | (۲,۴۴۰) | (۱۲,۲۰۰) |
| - | - | - | (۶,۸۰۰) | (۶,۸۰۰) | - |
| - | (۴۸۰) | (۲,۲۴۰) | (۹,۲۴۰) | (۹,۲۴۰) | (۱۳,۲۰۰) |
| (۱۲,۲۵۸) | ۵,۴۱۴ | ۱۱,۸۱۰ | ۳۵,۷۹۴ | ۳۵,۷۹۴ | ۲۵,۱۲۹ |
| - | - | (۲۱۰) | - | - | (۸۴۷) |
| (۱۲,۲۵۸) | ۵,۴۱۴ | ۱۱,۶۰۰ | ۳۵,۷۹۴ | ۳۵,۷۹۴ | ۲۴,۲۸۲ |

سود خالص
سود انباشته ابتدای دوره
تعدیلات سنواتی
سود انباشته ابتدای دوره - تعدیل شده
سود سهام مصوب
افزایش سرمایه
سود قابل تخصیص
اندوخته قانونی
سود انباشته پایان دوره



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

| حسابرسی شده | حسابرسی شده | حسابرسی شده | حسابرسی شده | حسابرسی شده |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ | ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |

| | | | | |
|-------|----------|----------|----------|----------|
| ۱۱۶ | (۱,۰۱۹) | (۱۹,۵۱۶) | ۲۲,۸۹۶ | (۷,۷۶۵) |
| ۱ | ۱,۰۲۹ | ۲,۶۰۹ | ۱,۶۶۱ | ۲,۴۵۷ |
| (۴۰۱) | (۳۳,۰۶۷) | (۳۱,۲۲۳) | (۱۲,۹۳۴) | (۱۰,۹۲۷) |
| . | . | (۴۳۸) | (۱۵) | . |
| (۴۰۰) | (۳۲,۰۳۸) | (۳۹,۰۵۲) | (۱۱,۲۸۸) | (۸,۴۷۰) |

| | | | | |
|-------|---------|----------|--------|----------|
| (۴۷) | . | (۲۸۸) | . | . |
| . | ۲,۵۲۰ | . | . | . |
| . | (۸۷) | (۱۲۷) | (۱۲۴) | (۸۲) |
| . | (۱۰) | . | (۱۶۰) | (۱) |
| . | ۲,۴۳۳ | (۱۲۷) | (۳۹۴) | (۸۳) |
| (۳۳۱) | (۳,۶۳۴) | (۴۸,۹۸۳) | ۱۱,۲۱۴ | (۱۶,۳۱۸) |

| | | | | |
|---------|-----------|-----------|----------|----------|
| . | ۱۵۷,۸۴۹ | ۳۷۶,۶۵۰ | ۱۲۲,۷۲۰ | ۱۰۹,۸۸۸ |
| (۱,۴۹۷) | (۱۵۳,۷۱۵) | (۳۶۶,۰۵۲) | (۹۲,۹۹۹) | (۹۹,۲۱۵) |
| (۴۵۱) | ۲۷,۴۸۲ | ۳,۳۶۵ | (۳۲,۷۶۷) | . |
| . | . | ۳,۷۰۷ | ۱۶,۷۸۸ | . |
| . | . | ۲,۰۸۶ | . | . |
| (۱,۹۴۸) | ۳۱,۶۱۶ | ۱۹,۷۵۶ | ۱۲,۷۴۲ | ۱۰,۶۷۳ |
| (۲,۲۷۹) | ۹۸۲ | (۲۹,۲۲۷) | ۲۳,۹۵۶ | (۵,۶۴۵) |
| ۲,۳۵۹ | ۱,۳۷۷ | ۳,۶۰۴ | ۶,۶۴۸ | ۱۲,۲۹۳ |
| ۸۰ | ۲,۲۵۹ | ۱,۳۷۷ | ۳,۶۰۴ | ۶,۶۴۸ |

۲-۳-۲- صورت جریان وجه نقد سالیانه اخیر:

فعالیت‌های عملیاتی:

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
 بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تامین مالی:
 سود دریافتی بابت سپرده‌های بانکی
 سود پرداختی بابت تسهیلات
 سود سهام پرداختی
 جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تامین مالی

مالیات بر درآمد:

مالیات بر درآمد پرداختی
 فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:
 وجه دریافتی بابت فروش سرمایه‌گذاری کوتاه مدت
 وجه پرداختی بابت خرید دارایی‌های ثابت مشهود
 وجه پرداختی بابت خرید دارایی‌های نامشهود

جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
 جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی

فعالیت‌های تامین مالی:

دریافت اصل تسهیلات
 پرداخت اصل تسهیلات
 کاهش (افزایش) سپرده‌گذاری جهت اخذ تسهیلات مالی
 وجه حاصل از افزایش سرمایه
 وجه حاصل از فروش حق تقدم استفاده نشده سهامداران
 جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
 خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
 مانده وجه نقد در ابتدای سال
 مانده وجه نقد در پایان سال



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

بخش سوم: تشریح طرح افزایش سرمایه

۱-۳- اهداف عمده لزوم افزایش سرمایه

اهم اهداف شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)، از افزایش سرمایه پیشنهادی هیات مدیره به شرح زیر است:

الف- استفاده بهینه از وجوه نقد با جلوگیری از خروج وجه نقد از شرکت:

- از آنجا که خروج نقدینگی از شرکت باعث کاهش توان شرکت جهت ساخت و تکمیل پروژه ها و تحمیل هزینه های ناشی از اخذ تسهیلات با نرخ بالا از بانکها و موسسات مالی و اعتباری خواهد شد، لذا افزایش سرمایه موجبات حفظ وضعیت فعلی سرمایه در گردش شرکت را فراهم خواهد کرد. شایان ذکر است با توجه به مشکلات نقدینگی در شرایط فعلی اجتناب از پرداخت بهره تسهیلات با نرخ بالا به نوعی برای مدیریت وجوه شرکت ضروری است.

- جلوگیری از روند افزایش هزینه های مالی ناشی از تسویه بدهی ها در شرایط فعلی ضروری است که این مهم جز با افزایش سرمایه از طریق آورده نقدی سهامداران و تسویه تسهیلات با نرخ بالا میسر نمی باشد.

ب- اصلاح ساختار سرمایه شرکت:

- در حال حاضر با توجه به پایین بودن نسبت سرمایه ثبت شده در مقابل سایر سرفصلهای مربوط به ساختار سرمایه، افزایش سرمایه شرکت در اصلاح ساختار مالی شرکت مفید و موثر می باشد.

- اصلاح ساختار مالی شرکت و کاهش ریسک مالی ترازنامه جهت اعتبار سنجی موسسات مالی و اعتباری و بانکها بابت اخذ تسهیلات مالی با نرخ بهره پایین تر در حال حاضر برای حفظ بازار شرکت ضروری است.

ج- اصلاح نسبت های مالی:

- صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات یک صنعت سرمایه بر و زیربنایی است و معمولاً نسبت مالکانه در این صنعت بین ۴۰ تا ۵۰ درصد است. این نسبت در شرکت عمران و سازندگی استان قزوین با شاخص صنعت فاصله بسیار دارد.

- بر اساس جزء ۷ ماده ۶ دستورالعمل سازمان بورس و اوراق بهادار نسبت حقوق صاحبان سهام به کل دارایی ها، بر اساس آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده، باید حداقل ۳۰ درصد باشد و این در حالی است که این نسبت در سال منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ برای شرکت ۱۷ درصد بوده است. بنابراین افزایش سرمایه می تواند تاثیر بسزایی در بهبود نسبتهای مالی و ساختار مالی شرکت، داشته باشد.

- افزایش سرمایه مذکور موجب بهبود نسبت مالکانه و رقابت پذیری در صنعت و بهبود و افزایش قیمت سهام و ارزش بازار سهام شرکت می گردد.

د- آماده سازی بستر لازم برای اجرای طرح های توسعه ای در شرکت

با توجه به ساختار تامین مالی موجود در شرکت عملاً امکان اجرای طرح های توسعه ای و اجرای پروژه های دیگر مقدور نبوده و یا با تحمل هزینه های بالا مقدور است. این در حالی است که شرکت در جهت بقاء خود در بازارهای رقابتی نیاز شدیدی به تامین مالی با هزینه کمتر دارد. لذا لازم است شرکت ابتدا به اصلاح ساختار تامین مالی اقدام و سپس نسبت به اجرای طرح های توسعه ای مبادرت ورزد.

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۳-۲- سرمایه گذاری مورد نیاز و منابع تامین آن

مبلغ کل سرمایه گذاری مورد نیاز جهت نیل به اهداف یاد شده، ۱۲۰.۰۰۰ میلیون ریال و منابع تامین آن به شرح زیر است:

| شرح | آخرین برآورد |
|-----------------------|--------------|
| کل مبلغ افزایش سرمایه | ۱۲۰,۰۰۰ |
| منابع: | |
| آورده نقدی سهامداران | ۱۲۰,۰۰۰ |
| جمع منابع | ۱۲۰,۰۰۰ |
| مصارف: | |
| سرمایه در گردش | ۱۲۰,۰۰۰ |
| جمع مصارف | ۱۲۰,۰۰۰ |

۳-۳- مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تامین آن

گزارش توجیهی حاضر، به منظور ارزیابی و توجیه پیشنهاد افزایش سرمایه برای کاهش تسهیلات دریافتی از بانک ها و اجتناب از تحمیل هزینه های مالی با نرخ بالا و نیز عملیاتی شدن پروژه های در جریان ساخت تهیه شده است. کل میزان سرمایه مورد نیاز در حدود ۱۲۰.۰۰۰ میلیون ریال است. مبنای تهیه صورت سود و زیان پیش بینی شده، رویه های جاری حسابداری شرکت در تهیه صورتهای مالی با اعمال مفروضات خاص در جهت عملیاتی شدن پروژه های در جریان است. در کلیه موارد، صورتهای و اطلاعات مالی گذشته و پیش بینی، بر مبنای بهای تمام شده تاریخی و در موارد مقتضی با ارزش های جاری تهیه شده است.

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

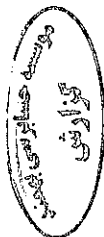
در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰۰۰۰ میلیون ریال

۳-۳-۱- افزایش سرمایه شرکت به مبلغ ۱۲۰۰۰۰ میلیون ریال به شرح زیر قابل تفکیک است:

| بعد از افزایش سرمایه | | افزایش سرمایه از محل | | قبل از افزایش سرمایه | | نام سهامداران |
|----------------------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------|---|
| درصد مالکیت | مبلغ سهام | تعداد سهام | آورده نقدی سهامداران | درصد مالکیت | مبلغ سهام | |
| میلیون ریال | | | | | | |
| ۶.۲۸٪ | ۱۲,۵۶۵ | ۱۲,۵۶۵,۰۰۰ | ۷,۵۳۹ | ۶.۲۸٪ | ۵,۰۲۶,۰۰۰ | موسسه میناق رزم اوران |
| ۵.۷۵٪ | ۱۱,۴۹۷ | ۱۱,۴۹۶,۹۷۵ | ۶,۸۹۸ | ۵.۷۵٪ | ۴,۵۹۸,۷۹۰ | شرکت فولاد البرز تاکستان |
| ۵.۲۲٪ | ۱۰,۳۴۷ | ۱۰,۳۴۶,۷۳۸ | ۶,۲۶۸ | ۵.۲۲٪ | ۴,۱۷۸,۶۹۵ | شرکت زمرد بنای قزوین (سهامی خاص) |
| ۴.۹۰٪ | ۹,۸۰۷ | ۹,۸۰۶,۹۸۳ | ۵,۸۸۴ | ۴.۹۰٪ | ۳,۹۲۲,۷۹۳ | سازمان همیاری شهرداری های استان قزوین |
| ۴.۴۸٪ | ۸,۹۵۹ | ۸,۹۵۹,۲۷۳ | ۵,۳۷۶ | ۴.۴۸٪ | ۳,۵۸۳,۷۰۹ | خانم رعنا ابوالتمن |
| ۳.۳۹٪ | ۶,۷۷۴ | ۶,۷۷۳,۵۵۸ | ۴,۰۶۴ | ۳.۳۹٪ | ۲,۷۰۹,۴۲۳ | آقای حسین رستمی |
| ۳.۱۴٪ | ۶,۲۸۰ | ۶,۲۸۰,۰۰۰ | ۳,۷۶۸ | ۳.۱۴٪ | ۲,۵۱۲,۰۰۰ | شرکت عمران و مسکن سازان ایران (سهامی عام) |
| ۱.۵۰٪ | ۳,۰۰۰ | ۳,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۸۰۰ | ۱.۵۰٪ | ۱,۲۰۰,۰۰۰ | شهلا قره گوزلو |
| ۱.۰۷٪ | ۲,۱۳۶ | ۲,۱۳۶,۴۷۳ | ۱,۲۸۲ | ۱.۰۷٪ | ۸۵۵ | آقای امیر خسروی |
| ۱٪ | ۲,۰۰۰ | ۲,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۲۰۰ | ۱٪ | ۸۰۰,۰۰۰ | شرکت خدمات تدارکات رهام تهران |
| ۱٪ | ۲,۰۰۰ | ۲,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۲۰۰ | ۱٪ | ۸۰۰,۰۰۰ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران |
| ۱٪ | ۲,۰۰۰ | ۲,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۲۰۰ | ۱٪ | ۸۰۰,۰۰۰ | آقای سیدعلی معصومی |
| ۰.۲۷٪ | ۵۴۵ | ۵۴۵,۳۷۸ | ۳۲۷ | ۰.۲۷٪ | ۲۱۸ | خانم سیده آرینا معصومی |
| ۰.۱۳٪ | ۲۵۰ | ۲۵۰,۰۰۰ | ۱۵۰ | ۰.۱۳٪ | ۱۰۰,۰۰۰ | آقای ایمان حدادیان |
| ۵۹.۸۷٪ | ۱۱۹,۷۴۰ | ۱۱۹,۷۳۹,۷۲۵ | ۷۱,۸۴۴ | ۵۹.۸۷٪ | ۴۷,۸۹۶ | شرکت بازرگانی مهرآدین صنعت نوژان |
| ۱۰۰٪ | ۴۰۰,۰۰۰ | ۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۲۰,۰۰۰ | ۱۰۰٪ | ۸۰,۰۰۰ | سایر سهامداران |

۳-۳-۱-۱- مبلغ تحقق یافته جهت افزایش سرمایه از محل آورده نقدی سهامداران با فرض حضور کلیه سهامداران به نسبت سهام آنها منظور شده که پس از عملیاتی نمودن مراحل افزایش سرمایه ترکیب نهایی آن

مشخص خواهد شد.



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۳-۴- تشریح طرح افزایش سرمایه

۳-۴-۱- هدف از افزایش سرمایه

شرکت در نظر دارد به منظور جلوگیری از خروج نقدینگی، بهبود ساختار مالی و عدم تحمیل هزینه های مالی با نرخ بالا و همچنین تداوم حضور در بازار پایه و ورود به بازار فرابورس و بورس و نیز به جهت ورود جدی به پروژه های عظیم ساختمانی و سهولت اخذ تسهیلات از سیستم های پولی و بانکی کشور با نرخ بهره پایین تر، سرمایه خود را از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال (معادل ۱۵۰ درصد) از محل آورده نقدی سهامداران افزایش دهد. شایان ذکر است کافی نبودن سرمایه کنونی شرکت نسبت به دارایی ها و بدهی ها و تحمیل هزینه های مالی بالا شرکت را برای حضور و مشارکت در پروژه های عظیم و سودآور و همچنین اخذ تسهیلات با نرخ پایین تر با مشکلات جدی مواجه نموده است. از طرفی امکان تسویه بدهی های سهامداران در کوتاه مدت از محل درآمدهای شرکت امکان پذیر نیست، لذا بر اساس موارد ذکر شده، ضرورت افزایش سرمایه جهت انجام فعالیت های موضوع شرکت ضروری است.

۳-۴-۲- طرح های توسعه ای شرکت در آینده

- ورود به پروژه های عظیم عمرانی و زیربنایی
- ورود به پروژه های عظیم ساختمانی تجاری و مسکونی
- مشارکت با ادارات، ارگان ها، نهادهای عمومی و شرکتها برای ساخت مجتمع های مسکونی، تجاری و اداری
- اجرایی نمودن ساخت و بهره برداری از نیروگاه برق بادی
- ایجاد سایت و سیستم نوین فروش و ارتباط با مشتریان
- بهره گیری از فن آوری های نوین ساخت و ساز
- توسعه نظام جامع مدیریت پروژه جهت نظارت بر پروژه های اجرایی
- توسعه فن آوری از طریق ایجاد نظام کنترل پروژه ها به صورت جامع
- توسعه فضای کسب و کار از طریق شبکه اطلاع رسانی مشتریان و ذی نفعان از طریق ایجاد سایت

بخش چهارم: مفروضات بهترین برآورد مدیریت

۴-۱- مفروضات مبنای پیش بینی صورت سود و زیان

۴-۱-۱- درآمد حاصل از فروش پروژه های آماده تحویل:

۴-۱-۱-۱- پروژه مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی مهر و ماه:

این پروژه به مساحت ۳.۲۲۵ مترمربع که شامل ۵ طبقه تجاری در طبقات زیرزمین اول، همکف، اول و دوم و ۷ طبقه پارکینگ در طبقات ۳ الی ۹ و نیز یک طبقه شامل انباری تجاری، نمازخانه و ... در طبقه زیر زمین سوم می باشد. مجتمع تجاری مهر و ماه علاوه بر واحدهای تجاری، دارای امکانات رفاهی از جمله فود کورت، هایپر مارکت و ۸۰۰ واحد پارکینگ خودرو می باشد که تماما تکمیل و در مراحل پایانی فروش است.

۴-۱-۱-۲- پروژه مجتمع تجاری - تفریحی مروارید محمدیه:

این مجتمع دارای ۳۵۰ واحد تجاری، امکانات رفاهی، تفریحی، ورزشی، فرهنگی و گردشگری مناسب همچون هایپرمارکت، شهربازی، رستوران، فود کورت، چایخانه، بازی های میزی، ورزش های بدنسازی، سینمای سه بعدی و سالن های چند منظوره می باشد و با دارا بودن حدود ۵۰۰ پارکینگ مسقف خودرو بصورت طبقاتی و مجزا از مجموعه تجاری ولی مرتبط با آن، تسهیلات ویژه ای را برای بازدید کنندگان فراهم می کند. از مهمترین مزایای این پروژه، قرار گرفتن در مرکز تجاری شهر محمدیه و امکان دسترسی به اتوبان تهران - قزوین است. بهای فروش برآورد مهندسی برای هر متر مربع از این پروژه به صورت متغیر از ۴۰ میلیون ریال تا ۱۳۱ میلیون ریال برآورد شده که از سال ۱۳۹۵ پیش فروش آن نیز آغاز شده و در مدت سه سال آتی تکمیل و به فروش خواهد رفت.

۴-۱-۲- درآمد حاصل از فروش پروژه های در جریان ساخت:

۴-۱-۲-۱- پروژه طرح توسعه مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی مهر و ماه

این پروژه با خرید ۹ ملک از سمت شرق مجتمع تجاری مهر و ماه موجبات توسعه آن به سمت خیابان خیام (مرکز تجاری شهر قزوین) را فراهم آورده و با زیربنای مفید ۳.۴۶۲ متر مربع انجام خواهد شد. اجرای این طرح علاوه بر ایجاد دسترسی مناسبتر به پروژه مهر و ماه، بر مطلوبیت فضاها موجود نیز خواهد افزود. این پروژه طی مدت سه سال تکمیل و به فروش خواهد رسید، طبق برآورد مهندسی نرخ هر متر مربع برای فروش به طور میانگین ۴۰۰ میلیون ریال خواهد بود.

۴-۱-۲-۲- پروژه برج های مسکونی ویژه مهتاب

برج های مسکونی مهتاب دارای موقعیت ویژه در شمالی ترین قسمت شهرک کوثر با سه بر و مشرف به بلوار دانشگاه بین المللی امام خمینی به مساحت ۹۲.۰۰۰ متر مربع احداث و به فروش خواهد رفت. دسترسی به کریدور غرب، جنوب و شمال کشور (اتوبان ارتباطی تهران به اتوبان های رشت، تبریز و همدان) و نزدیکی به نمایشگاه بین المللی و صدا و سیما از دیگر ویژگی های این پروژه است. کاربری برج ها، مسکونی با امکانات ویژه، تجاری و تفریحی بوده و امکاناتی مانند استخر، فضاهای ورزشی و تراس سبز در بخش مسکونی و مغازه، هایپر مارکت، سالن اجتماعات، رستوران و فود کورت در بخش تجاری-تفریحی- فرهنگی آن پیش بینی شده است. دوره ساخت و تکمیل و فروش آن حدودا ۵ سال برآورد شده است و طبق برآورد مهندسی نرخ هر مترمربع برای فروش ۱۴۵ میلیون ریال خواهد بود.

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۳-۲-۱-۴- پروژه مجتمع مسکونی آفتاب

این مجتمع با زیربنای کل ۲۲۴.۰۰۰ مترمربع، شامل ۱۶۴۱ واحد مسکونی ۱، ۲ و ۳ خوابه با انباری و ۱۶۴۱ پارکینگ سرپوشیده در ۳۸ بلوک ۸، ۱۰ و ۱۲ طبقه و ۲۰۱ واحد تجاری در دو طبقه با انباری و پارکینگ سرپوشیده می‌باشد. مجتمع مسکونی آفتاب در شهرک کوثر، جنوب بلوار انصارالحسین واقع شده و به لحاظ منظر و راههای دسترسی از شرایط ویژه ای برخوردار است. به‌علاوه پروژه دارای امکانات رفاهی و خدماتی ویژه ساکنین مانند سالن اجتماعات، مسیر پیاده روی، مسیر دوچرخه سواری، مهدکودک، فضای بازی کودکان، فضاهای ورزشی سرپوشیده و روباز، سوپرمارکت، نانواپی، رستوران، فست‌فود، کافی‌شاپ، تاکسی تلفنی، خشکشویی و ... می‌باشد. طبق برآورد مهندسی نرخ هر مترمربع برای فروش به طور میانگین ۲۵ میلیون ریال بوده که طی ۵ سال آتی قابل فروش خواهد بود.

۴-۱-۲-۴- پروژه مجتمع تجاری، تفریحی، ورزشی آفتاب

این مجتمع به متراژ مفید ۲۰.۵۰۰ مترمربع به صورت تجاری، تفریحی، ورزشی آفتاب در شهرک کوثر، جنوب بلوار انصارالحسین (ضلع شمال غربی مجتمع مسکونی آفتاب) واقع شده و علاوه بر واحدهای تجاری، امکانات رفاهی، تفریحی، ورزشی و فرهنگی مناسبی برای آن پیش بینی شده است. طبق برآورد مهندسی نرخ هر مترمربع برای فروش به طور میانگین ۲۴ میلیون ریال بوده که طی ۵ سال آتی قابل فروش خواهد بود.

۳-۱-۱-۴- کل درآمدها

درآمد و بهای تمام شده پروژه ها مطابق با استاندارد ۲۹ حسابداری ایران به روش درصد پیشرفت پروژه ها شناسایی شده است. از آنجایی که افزایش سرمایه از محل آورده نقدی سهامداران موجب افزایش سرمایه در گردش شرکت می شود بنابراین درصد پیشرفت و تکمیل پروژه ها با فرض انجام افزایش سرمایه با سرعت و رشد بالاتری انجام می شود و متقابلاً بدون فرض انجام افزایش سرمایه درصد پیشرفت پروژه ها با سرعت به نسبت کمتری اجرا خواهد شد. ضمن آنکه با فرض انجام افزایش سرمایه پروژه های در جریان فعلی عمدتاً تا پایان سال ۱۴۰۰ به اتمام خواهد رسید و تحقیق و توسعه جهت انعقاد قراردادهای جدید با جدیت بیشتری انجام خواهد یافت که در صورت عدم انجام افزایش سرمایه این امر تحقق نخواهد یافت.

۴-۱-۱-۴- بهای تمام شده پروژه ها

بهای تمام شده پروژه های تکمیل شده و در جریان تکمیل بر اساس درصد پیشرفت پیمان و مطابق با استاندارد ۲۹ حسابداری ایران در مفروضات استفاده شده است. لازم به توضیح است که ۵۰ درصد بهای تمام شده مواد و مصالح مصرفی، ۳۵ درصد دستمزد مستقیم و مابقی هزینه های سربار، مالی و مشترک با مفروضات مندرج در سرفصل هزینه های اداری، عمومی و مالی در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه منظور شده است. لازم به توضیح است که از کل هزینه های مالی شرکت بر اساس متوسط نرخ ۴ سال قبل به میزان ۸۰ درصد به بهای تمام شده منظور شده است که نرخ بهره در صورت انجام افزایش سرمایه ۱۸ درصد و در صورت عدم انجام افزایش سرمایه ۲۳.۵ درصد لحاظ شده است.

۵-۱-۱-۴- هزینه های اداری، عمومی و فروش

افزایش هزینه های حقوق و دستمزد اداری در هر سال معادل ۱۸ درصد و سایر هزینه های اداری و عمومی در هر سال معادل ۱۵ درصد در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه لحاظ شده است.

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۴-۱-۶- سایر اقلام عملیاتی

سایر اقلام عملیاتی ناشی از درآمد اجاره فود کورت مهر و ماه بوده که بر اساس بودجه پیش بینی شده در سال اول لحاظ و در سالهای بعد با برآورد سالیانه ۱۵ درصد رشد بر اساس سنوات گذشته در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه پیش بینی شده است.

۴-۱-۷- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی ناشی از سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتها و درآمد اجاره و نیز سود سپرده های بانکی بوده که بر اساس بودجه پیش بینی شده در سال اول لحاظ و در سالهای بعد با برآورد سالیانه ۲۰ درصد رشد برای سود سپرده های بانکی و ۱۵ درصد رشد برای بقیه درآمدها بر اساس سنوات گذشته در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه پیش بینی شده است.

۴-۱-۸- هزینه های تامین مالی

هزینه های تامین مالی به طور میانگین در هر سال معادل ۲۳.۵ درصد اصل تسهیلات پرداخت شده در صورت عدم انجام افزایش سرمایه و ۱۸ درصد تسهیلات پرداخت شده در صورت انجام افزایش سرمایه محاسبه شده و بر اساس میانگین نرخ ۴ سال قبل ۷۰ درصد آن به هزینه های ساخت و تکمیل پروژه ها منظور و ۳۰ درصد باقیمانده به هزینه مالی منظور شده است.

۴-۱-۹- مالیات بر درآمد

محاسبات مالیات بر درآمد شرکت طی سالهای مورد اشاره بر مبنای ۲۵ سود قبل از مالیات به کسر درآمدهای معاف در نظر گرفته شده است.

۴-۲- مفروضات مبنای پیش بینی اقلام نرزانامه

۴-۲-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان سالانه در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه به طور متوسط ۱۸ درصد رشد پیدا کرده است.

۴-۲-۲- مالیات پرداختنی از بابت مالیات عملکرد سال های مالی آتی با توجه به درآمد مشمول مالیات در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه پیش بینی شده است.

۴-۲-۳- تسهیلات مالی دریافتی متناسب با میزان اجرای پیمان ها است که در هر سال در صورت انجام افزایش سرمایه به میزان ۶۰ درصد بهای تمام شده پروژه ها دریافت و ۶۰ درصد در سال دریافت و ۳۰ درصد در سال بعدی و ۱۰ درصد آن ۲ سال پس از آن تسویه خواهد شد. دریافت تسهیلات در صورت عدم انجام افزایش سرمایه در هر سال به میزان ۸۵ درصد بهای تمام شده پروژه ها و تسویه آن در سال اول ۵۰ درصد، ۳۰ درصد در سال بعدی و ۲۰ درصد مابقی ۲ سال پس از آن پرداخت خواهد شد. ضمن آنکه نرخ تسهیلات مالی دریافتی نیز در صورت انجام افزایش سرمایه ۱۸ درصد و در صورت عدم انجام افزایش سرمایه ۲۳.۵ درصد فرض شده است.

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۴-۲-۴- حصد بلند مدت تسهیلات مالی در هر سال در صورت انجام افزایش سرمایه به میزان ۱۰ درصد تسهیلات دریافتی آن سال و در صورت عدم انجام افزایش سرمایه به میزان ۲۰ درصد تسهیلات دریافتی آن سال فرض شده است.

۴-۲-۵- حسابهای دریافتی تجاری در هر سال به میزان درآمد پروژه ها پیش بینی شده و نحوه وصول مطالبات نیز ۵۰ درصد در سال تحقق درآمد، ۳۰ درصد در سال بعدی و ۲۰ درصد دو سال پس از آن با فرض انجام و عدم انجام افزایش سرمایه پیش بینی شده است.

۴-۲-۶- حسابهای پرداختی تجاری در هر سال به میزان هزینه های عملیاتی پروژه ها پیش بینی شده و نحوه تسویه بدهی ها نیز ۵۰ درصد در سال تحقق هزینه ها، ۳۰ درصد در سال بعدی و ۲۰ درصد دو سال پس از آن با فرض انجام و عدم انجام افزایش سرمایه پیش بینی شده است.

۴-۲-۷- دارایی های غیر جاری در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه به تناسب ۴ سال قبل افزایش یا کاهش خواهد یافت.

۴-۲-۸- موجودی نقد در پایان هر سال متناسب با جریان های نقدی ورودی و خروجی سالانه در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه پیش بینی شده است.

۴-۲-۹- پیش دریافتها در هر سال به طور متوسط به میزان ۲۰ درصد درآمدهای شناسایی شده در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه پیش بینی شده است.

۴-۲-۱۰- پیش پرداختها در هر سال به طور متوسط به میزان ۲۵ الی ۳۰ درصد مخارج انجام شده در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه پیش بینی شده است.

۴-۲-۱۱- سود سهام مصوب در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه در هر سال حداقل به میزان ۱۰ درصد از سود خالص پیش بینی شده و ۸۰ درصد در سال تصویب و ۲۰ درصد در سال بعدی پرداخت شده است.

۴-۳- مفروضات مبنای پیش بینی اقلام حقوق صاحبان سهام

۴-۳-۱- تعدیلات سنواتی متناسب با تعدیلات منظور شده در سنوات قبل به میزان ۵ درصد افزایش نسبت به دوره قبل در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه پیش بینی شده است.

۴-۳-۲- اندوخته قانونی هر سال به میزان ۵ درصد از سود خالص تا میزان ۱۰ درصد سرمایه در صورت انجام افزایش سرمایه منظور شده است.

۴-۳-۳- سود سهام مصوب در هر سال به میزان حداقل ۱۰ درصد از سود خالص مطابق با مفاد قانون تجارت شناسایی شده است.

شرکت عمران و سازندگی اسکان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰۰۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال

بخش پنجم: پیش بینی اطلاعات مالی آتی طرح افزایش سرمایه
 ۵-۱ پیش بینی ترانزاکشنه شرکت قبل و بعد از افزایش سرمایه

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | | ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ | | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ | |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| بدون افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه |
| با فرض افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه |
| ۱۴۰۵۴۰ | ۱۵۸۴۴ | ۱۳۴۱۳۴ | ۴۷۸۱۸ | ۱۱۵۵۳۱ | ۴۲۷۳۰ | ۱۲۵۷۱۲ | ۸۵۰۳۲ | ۱۵۷۵۲ | ۱۴۱ |
| ۲۴۶۱۰ | ۲۴۶۱۰ | ۲۷۳۳۵ | ۲۷۳۳۵ | ۳۰۳۸۳ | ۳۰۳۸۳ | ۳۳۷۵۹ | ۳۳۷۵۹ | ۳۷۵۱۰ | ۳۷۵۱۰ |
| ۱۰۴۵۷۳۲۱ | ۱۰۴۱۷۹۶۹ | ۱۰۴۳۳۸۳۶ | ۱۰۳۴۲۵۰۱ | ۱۰۱۵۶۴۴۱ | ۸۵۳۰۴۸۸ | ۷۸۱۰۶۱ | ۳۵۶۰۲۳۳ | ۶۹۸۹۹ | ۶۹۸۹۹ |
| ۴۳۰۵۷۱ | ۵۲۵۸۶۴ | ۴۱۱۶۲۴ | ۴۹۶۷۰۲ | ۴۴۳۷۴۴ | ۴۸۷۴۵۹ | ۴۸۶۳۲۰ | ۴۹۱۰۳۲۳ | ۴۸۱۰۲۰۴ | ۴۸۱۰۲۰۴ |
| ۶۶۰۵۳۷ | ۱۹۶۸۱۸ | ۵۴۲۰۰۱ | ۱۸۷۴۷۹ | ۴۱۴۰۰۶ | ۱۱۸۰۱۴۲ | ۳۰۰۸۲۹ | ۱۲۶۰۳۲۷ | ۱۹۰۱۶۹ | ۱۹۰۱۶۹ |
| ۲۰۷۱۳۰۵۹۹ | ۲۰۱۸۱۰۶ | ۲۰۵۴۸۰۹۴۰ | ۲۰۰۱۸۴۵ | ۲۰۱۶۰۱۰۴ | ۱۰۵۳۲۰۳۳ | ۱۰۷۲۷۰۷۰۲ | ۱۰۰۹۲۰۷۷۴ | ۶۲۳۰۵۳۳ | ۶۰۷۰۹۲۲ |
| ۵۰۰ | ۵۰۰ | ۲۵۰ | ۲۵۰ | ۳۲۰ | ۳۲۰ | ۳۲۰ | ۳۲۰ | ۲۱۵ | ۲۱۵ |
| ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۷۵ | ۷۵ | ۹۵ | ۹۵ | ۱۲۰ | ۱۲۰ | ۴۵ | ۴۵ |
| ۶۰۰ | ۶۰۰ | ۵۶۰ | ۵۶۰ | ۳۵۰ | ۳۵۰ | ۴۷۵ | ۴۷۵ | ۴۵۰ | ۴۵۰ |
| ۴۰۹۶۵ | ۱۱۰۳۳۴ | ۱۵۵۲۷ | ۷۰۴۳۷ | ۵۰۱۸۲ | ۲۲۰۸۶ | ۱۴۰۷۵۰ | ۷۰۵۶۴ | ۴۹۰۶۷۵ | ۴۸۴۶ |
| ۶۰۱۶۵ | ۱۲۰۴۳۴ | ۱۶۰۵۱۲ | ۸۰۴۲۲ | ۵۰۹۴۸ | ۲۲۰۸۵۱ | ۱۵۰۶۶۵ | ۸۰۴۲۹ | ۵۰۰۳۸۵ | ۵۰۵۵۶ |
| ۲۰۷۱۹۰۷۶۴ | ۲۰۱۹۳۰۵۴۰ | ۲۰۵۶۵۰۴۵۱ | ۲۰۰۰۲۶۶ | ۲۰۳۱۱۰۵۲ | ۱۰۵۵۵۰۵۴ | ۱۰۷۲۳۰۳۶۷ | ۱۰۰۱۰۲۵۳ | ۶۷۳۰۹۱۸ | ۶۱۳۰۴۷۸ |



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۵-۲- صورت سود و زیان پیش بینی شده با فرض انجام اقدام افزایش سرمایه

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | | ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ | | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ | |
|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|
| میلیون ریال | بدون افزایش سرمایه | میلیون ریال | بدون افزایش سرمایه | میلیون ریال | بدون افزایش سرمایه | میلیون ریال | بدون افزایش سرمایه | میلیون ریال | بدون افزایش سرمایه |
| ۱,۷۱۳,۲۶۱ | ۷۱۵,۷۷۳ | ۱,۷۵۹,۵۳۱ | ۷۱۱,۳۵۵ | ۱,۵۴۵,۹۱۹ | ۵۳۱,۶۳۷ | ۱,۳۶۲,۱۷۹ | ۵۸۹,۷۴۶ | ۱۱۵,۲۶۰ | ۱۱۵,۲۶۰ |
| (۱,۴۶۷,۸۵۹) | (۶۱۵,۰۵۸) | (۱,۵۴۸,۵۷۴) | (۶۲۴,۹۲۹) | (۱,۳۸۰,۰۱۸) | (۴۷۲,۵۷۰) | (۱,۲۰۳,۳۱۶) | (۵۰۵,۷۴۹) | (۹۵,۸۴۳) | (۹۵,۸۴۳) |
| ۲۴۵,۴۰۲ | ۱۰۰,۷۱۶ | ۲۱۰,۹۵۷ | ۸۶,۴۲۶ | ۱۶۵,۹۰۱ | ۵۹,۰۶۸ | ۱۵۸,۸۶۳ | ۸۳,۹۹۸ | ۱۹,۴۱۷ | ۱۹,۴۱۷ |
| (۱۲,۴۷۰) | (۱۰,۷۶۱) | (۱۰,۷۶۱) | (۱۰,۷۶۱) | (۹,۶۵۹) | (۹,۶۵۹) | (۸,۶۶۴) | (۸,۶۶۴) | (۷,۷۱۲) | (۷,۷۱۲) |
| ۲,۰۳۳ | ۱,۶۸۰ | ۱,۶۸۰ | ۱,۶۸۰ | ۱,۴۱۵ | ۱,۴۱۵ | ۱,۱۹۱ | ۱,۱۹۱ | ۹۹۳ | ۹۹۳ |
| (۱۰,۴۳۷) | (۹,۰۸۱) | (۹,۰۸۱) | (۹,۰۸۱) | (۸,۲۴۴) | (۸,۲۴۴) | (۷,۴۷۳) | (۷,۴۷۳) | (۶,۷۱۹) | (۶,۷۱۹) |
| ۲۳۴,۹۶۵ | ۹۰,۲۷۹ | ۲۰۱,۸۷۶ | ۷۷,۳۴۵ | ۱۵۷,۶۵۷ | ۵۰,۸۲۴ | ۱۵۱,۳۸۹ | ۷۶,۵۲۵ | ۱۳,۶۹۸ | ۱۳,۶۹۸ |
| (۳۸,۸۷۴) | (۳۸,۹۸۰) | (۳۰,۱۲۲) | (۳۶,۶۶۴) | (۳۰,۱۶۹) | (۱۹,۲۱۹) | (۳۵,۰۳۸) | (۱۵,۹۵۰) | (۵,۳۶۲) | (۵,۳۶۲) |
| ۳,۵۵۶ | ۳,۵۵۶ | ۲,۹۶۹ | ۲,۹۶۹ | ۲,۴۷۸ | ۲,۴۷۸ | ۲,۰۶۹ | ۲,۰۶۹ | ۴,۴۷۴ | ۴,۴۷۴ |
| (۳۵,۳۱۸) | (۲۵,۴۲۴) | (۳۷,۱۵۴) | (۲۳,۶۹۵) | (۲۷,۶۹۱) | (۱۶,۷۴۰) | (۲۲,۹۶۹) | (۱۳,۸۸۱) | (۸,۸۸۸) | (۸,۸۸۸) |
| ۱۹۹,۶۴۷ | ۶۴,۸۵۵ | ۱۶۴,۷۲۲ | ۵۳,۶۴۹ | ۱۳۹,۹۶۶ | ۳۴,۰۸۳ | ۱۳۸,۴۲۰ | ۶۲,۶۴۴ | ۱۱,۸۱۰ | ۱۱,۸۱۰ |
| (۴۹,۰۵۹) | (۱۵,۲۶۰) | (۴۰,۴۷۰) | (۱۲,۷۰۱) | (۳۱,۸۹۹) | (۷,۹۳۸) | (۳۱,۶۱۱) | (۱۵,۱۶۲) | (۲,۵۴۱) | (۲,۵۴۱) |
| ۱۵۰,۵۸۹ | ۴۹,۴۹۴ | ۱۲۴,۲۵۳ | ۴۰,۹۴۸ | ۹۸,۰۶۷ | ۲۶,۱۵۵ | ۹۶,۸۰۹ | ۴۷,۴۷۷ | ۹,۳۶۹ | ۹,۳۶۹ |

درآمدهای عملیاتی

بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

سود ناخالص

هزینه های اداری و عمومی

سایر اقلام عملیاتی

سود عملیاتی

هزینه های مالی

سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سود قبل از مالیات

مالیات بر درآمد

سود خالص



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توضیحی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰۰۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال

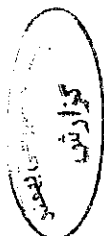
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | | ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ | | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ | |
|---------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|------|------------|------|
| سرمایه | ریال | سرمایه | ریال | سرمایه | ریال | سرمایه | ریال | سرمایه | ریال |
| بدون افزایش | ۱,۱۲۸ | ۹۶۷ | ۷۸۸ | ۶۲۵ | ۷۵۷ | ۹۵۷ | ۱۵۹ | ۱۵۹ | ۱۵۹ |
| با فرض افزایش | (۴۲۲) | (۳۵۵) | (۲۹۸) | (۳۰۸) | (۲۷۳) | (۳۶۳) | (۴۳) | (۴۳) | (۴۳) |
| سرمایه | ۷۵۳ | ۶۱۲ | ۴۹۰ | ۳۱۷ | ۴۸۴ | ۵۹۳ | ۱۱۶ | ۱۱۶ | ۱۱۶ |

سود پایه هر سهم:
 ناشی از عملیات در حال تداوم:
 عملیاتی
 غیر عملیاتی
 سود پایه هر سهم (EPS)

پیش بینی گردش حساب سود (زیان) انباشته قبل و بعد از افزایش سرمایه

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | | ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ | | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ | |
|---------------|----------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|
| سرمایه | ریال | سرمایه | ریال | سرمایه | ریال | سرمایه | ریال | سرمایه | ریال |
| بدون افزایش | ۱۱۴,۳۲۴ | ۵۲,۸۰۴ | ۴۰,۹۴۸ | ۳۳,۹۶۲ | ۳۹,۴۱۶ | ۳۹,۴۱۶ | ۱۲,۲۵۸ | ۱۲,۲۵۸ | ۱۲,۲۵۸ |
| با فرض افزایش | (۳۳,۱۵۰) | (۳۱,۰۹۶) | (۳۹,۱۳۹) | (۳۹,۱۳۹) | (۳۷,۳۷۵) | (۳۷,۳۷۵) | (۳۵,۵۰۰) | (۳۵,۵۰۰) | (۳۵,۵۰۰) |
| سرمایه | ۷۱,۱۸۴ | (۲۱,۴۱۲) | (۲,۱۰۹) | (۵,۲۷۷) | (۲,۱۰۹) | (۲,۱۰۹) | (۲۳,۲۴۲) | (۲۳,۲۴۲) | (۲۳,۲۴۲) |
| بدون افزایش | (۱۵,۰۵۹) | (۴,۹۴۹) | (۴,۹۴۵) | (۹,۸۰۷) | (۹,۸۰۷) | (۹,۸۰۷) | (۹,۸۰۷) | (۹,۸۰۷) | (۹,۸۰۷) |
| با فرض افزایش | (۱۵,۰۵۹) | (۴,۹۴۹) | (۴,۹۴۵) | (۹,۸۰۷) | (۹,۸۰۷) | (۹,۸۰۷) | (۹,۸۰۷) | (۹,۸۰۷) | (۹,۸۰۷) |
| سرمایه | ۲۰۶,۷۱۳ | ۵۲,۴۰۹ | ۵۳,۸۰۴ | ۴۹,۵۶۱ | ۱۰,۴۳۷ | ۳۳,۹۶۲ | ۳۹,۴۱۶ | ۳۹,۴۱۶ | ۳۹,۴۱۶ |
| بدون افزایش | (۳۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) |
| با فرض افزایش | (۳۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) | (۶,۲۱۳) |
| سرمایه | ۲۰۶,۶۸۰ | ۵۲,۴۰۹ | ۵۳,۸۰۴ | ۴۹,۵۶۱ | ۵,۵۹۶ | ۳۳,۹۶۲ | ۳۹,۴۱۶ | ۳۹,۴۱۶ | ۳۹,۴۱۶ |

سود خالص
 سود انباشته ابتدای سال
 تعدیلات سنواتی
 سود انباشته ابتدای سال - تعدیل شده
 سود سهام مصوب
 افزایش سرمایه
 سود قابل تخصیص
 اندوخته قانونی
 سود انباشته پایان سال



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

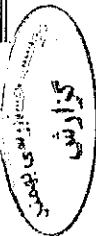
گزارش توجیهی افزایش سرمایه

دوره مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰۰۰۰ میلیون ریال

۵-۲- پیش بینی صورت جریان وجوه نقد قبل و بعد از افزایش سرمایه

فعالیت‌های عملیاتی :
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
بازده سرمایه گذاری و سود پرداختی بابت سود دریافتی بابت سپرده های بانکی
سود سهام دریافتی
سود پرداختی بابت تسهیلات
سود سهام پرداختی
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری و سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
مالیات بر درآمد پرداختی
مالیات بر درآمد پرداختی
فعالیت های سرمایه گذاری :
وجه پرداختی بابت خرید دارایی ها
وجه دریافتی بابت فروش دارایی ها
وجه دریافتی بابت سرمایه گذاریها
جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی :
دریافت تسهیلات
بازپرداخت اصل تسهیلات
کاهش (افزایش) سوره گذاری جهت اخذ تسهیلات مالی
وجه حاصل از افزایش سرمایه
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
مانده وجه نقد در ابتدای سال
مانده وجه نقد در پایان سال

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | | ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ | | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ | |
|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|----------|-------------|----------|
| میلیون ریال | سرمایه | میلیون ریال | سرمایه | میلیون ریال | سرمایه | میلیون ریال | سرمایه | میلیون ریال | سرمایه |
| ۳,۴۱۳ | ۳,۴۱۳ | ۲,۳۷۰ | ۲,۳۷۰ | ۱,۹۷۵ | ۱,۹۷۵ | ۱,۹۷۵ | ۱,۹۷۵ | ۱,۶۴۶ | ۱,۶۴۶ |
| (۱۲۸,۵۵۲) | (۹۵,۸۳۴) | (۸۸,۱۷۵) | (۶۳,۵۵۴) | (۵۲,۷۴۵) | (۵۲,۷۴۵) | (۱۷,۷۳۳) | (۱۷,۷۳۳) | (۱۷,۷۳۳) | (۱۷,۷۳۳) |
| (۱۴,۵۳۲) | (۴,۷۷۹) | (۱۱,۹۰۲) | (۳,۰۴۲) | (۹,۷۸۲) | (۹,۷۸۲) | (۵,۹۴۴) | (۵,۹۴۴) | (۵,۹۴۴) | (۵,۹۴۴) |
| (۱۳۹,۶۷۱) | (۹۷,۱۹۹) | (۱۰۷,۱۷۶) | (۶۴,۲۲۶) | (۸۸,۷۵۴) | (۵۴,۷۵۳) | (۲۲,۰۲۹) | (۲۲,۰۲۹) | (۲۲,۰۲۹) | (۲۲,۰۲۹) |
| (۴۰,۴۷۰) | (۱۲,۷۰۱) | (۳۱,۶۹۱) | (۱۵,۱۶۷) | (۲,۵۴۱) | (۲,۵۴۱) | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ |
| (۳۱۰) | (۳۱۰) | (۳۲۰) | (۳۲۰) | (۱۵۰) | (۱۵۰) | (۲۵۰) | (۲۵۰) | (۲۵۰) | (۲۵۰) |
| ۱۵ | ۱۵ | ۴۵ | ۴۵ | ۳۵ | ۳۵ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ |
| ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۳,۹۷۰ | ۳,۹۷۰ | ۳,۹۷۰ | ۳,۹۷۰ |
| (۲۹۵) | (۲۹۵) | (۱۷۵) | (۱۷۵) | (۱۱۵) | (۱۱۵) | ۲,۷۴۰ | ۲,۷۴۰ | ۲,۷۴۰ | ۲,۷۴۰ |
| ۱۳۴,۴۲۷ | ۸۶,۳۸۸ | ۱۵۱,۴۱۸ | ۸۸,۸۴۳ | ۳۶,۲۸۳ | ۹۲,۳۰۹ | (۷,۹۴۰) | (۷,۹۴۰) | ۵,۴۱۵ | ۵,۴۱۵ |
| ۷۱۶,۵۰۷ | ۴۲۲,۰۶۵ | ۷۳۴,۳۲۶ | ۴۲۸,۳۷۹ | ۳۱۶,۲۸۷ | ۵۴۵,۶۶۷ | ۶۵,۴۷۷ | ۶۵,۴۷۷ | ۶۵,۴۷۷ | ۶۵,۴۷۷ |
| (۷۱۴,۱۷۵) | (۴۰۷,۸۰۴) | (۳۷۵,۲۱۲) | (۳۷۵,۲۱۲) | (۲۷۰,۴۴۳) | (۴۱۳,۹۹۳) | (۷۵,۴۵۵) | (۷۵,۴۵۵) | (۷۵,۴۵۵) | (۷۵,۴۵۵) |
| (۱۳۰,۳۶۲) | (۱۴۲,۶۳۲) | (۱۲۹,۹۴۲) | (۱۳۰,۴۵۹) | (۱۲۴,۴۲۸) | (۱۱۵,۰۲۴) | (۸۸,۶۸۹) | (۸۸,۶۸۹) | ۲,۴۴۵ | ۲,۴۴۵ |
| (۱۲۸,۰۳۰) | (۱۱۸,۳۶۲) | (۱۲۲,۸۱۵) | (۸۳,۷۵۵) | (۷۸,۵۸۴) | ۱۶,۶۵۰ | ۲۱,۳۳۳ | ۲۱,۳۳۳ | (۷,۶۳۳) | (۷,۶۳۳) |
| ۶,۴۰۷ | (۳۱,۹۷۴) | ۱۸,۶۰۳ | ۵۰,۸۸ | (۴۲,۳۰۱) | ۱۰,۹۹۰ | ۱۳,۳۹۳ | ۱۳,۳۹۳ | (۲,۲۱۸) | (۲,۲۱۸) |
| ۱۳۴,۱۳۳ | ۴۷,۸۱۸ | ۱۱۵,۵۳۱ | ۴۲,۳۰ | ۱۲۵,۷۱۲ | ۱۴۱ | ۲,۳۵۹ | ۲,۳۵۹ | ۲,۳۵۹ | ۲,۳۵۹ |
| ۱۴۰,۵۴۰ | ۱۵,۸۴۴ | ۱۳۴,۱۳۳ | ۴۷,۸۱۸ | ۱۲۵,۷۱۲ | ۸۵,۰۴۱ | ۱۵,۷۵۲ | ۱۵,۷۵۲ | ۱۴۱ | ۱۴۱ |



شرکت عمران و سازندگی آستان قدس رضوی (عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰۰۰۰ میلیون ریال

۳-۵- پیش بینی صورت تطبیق وجوه نقد قبل و بعد از افزایش سرمایه

| ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ | بدون افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه | بدون افزایش سرمایه | با فرض افزایش سرمایه |
|------------|------------|------------|------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| ۲۳۴,۹۶۵ | ۹۰,۳۷۹ | ۲۰۱,۸۷۶ | ۱۵۷,۶۵۷ | ۵۰,۸۲۴ | ۱۵۱,۳۸۹ | ۷۶,۵۲۵ | ۱۲,۶۹۸ | ۱۲,۶۹۸ | ۱۲,۶۹۸ | ۱۲,۶۹۸ | ۱۲,۶۹۸ | ۱۲,۶۹۸ | ۱۲,۶۹۸ | ۱۲,۶۹۸ | ۱۲,۶۹۸ |
| ۲۲۰ | ۲۲۰ | ۱۹۲ | ۱۶۷ | ۱۶۷ | ۱۴۵ | ۱۴۵ | ۱۲۶ | ۱۲۶ | ۱۲۶ | ۱۲۶ | ۱۲۶ | ۱۲۶ | ۱۲۶ | ۱۲۶ | ۱۲۶ |
| ۵۱۱ | ۵۱۱ | ۴۳۳ | ۴۱۸ | ۴۱۸ | ۴۰۰ | ۴۰۰ | ۳۷۹ | ۳۷۹ | ۳۷۹ | ۳۷۹ | ۳۷۹ | ۳۷۹ | ۳۷۹ | ۳۷۹ | ۳۷۹ |
| (۳۳,۵۰۵) | (۱۷۵,۴۶۸) | (۳۷۷,۳۹۶) | (۳۷۵,۳۷۹) | (۴۹۷,۲۶۵) | (۷۱۱,۱۶۲) | (۲۸۶,۳۲۵) | (۲۱,۵۶۷) | (۲۱,۵۶۷) | (۲۱,۵۶۷) | (۲۱,۵۶۷) | (۲۱,۵۶۷) | (۲۱,۵۶۷) | (۲۱,۵۶۷) | (۲۱,۵۶۷) | (۲۱,۵۶۷) |
| ۵۶,۱۵۰ | ۱۴۸,۳۲۴ | ۲۴۸,۹۴۴ | ۲۹۴,۰۴۶ | ۲۲۹,۴۹۳ | ۶۵۳,۰۱۲ | ۲۸۲,۲۱۴ | ۳۰۲,۷۵۶ | ۳۰۲,۷۵۶ | ۳۰۲,۷۵۶ | ۳۰۲,۷۵۶ | ۳۰۲,۷۵۶ | ۳۰۲,۷۵۶ | ۳۰۲,۷۵۶ | ۳۰۲,۷۵۶ | ۳۰۲,۷۵۶ |
| (۱۸,۹۴۷) | (۳۹,۱۶۲) | ۳۲,۱۲۰ | ۴۲,۵۹۶ | ۳,۸۶۴ | (۵,۱۳۶) | (۱۰,۱۱۹) | (۳۲۰,۸۴۳) | (۳۲۰,۸۴۳) | (۳۲۰,۸۴۳) | (۳۲۰,۸۴۳) | (۳۲۰,۸۴۳) | (۳۲۰,۸۴۳) | (۳۲۰,۸۴۳) | (۳۲۰,۸۴۳) | (۳۲۰,۸۴۳) |
| (۱۱۸,۵۳۶) | (۹,۳۴۰) | (۱۲۷,۹۹۵) | (۱۱۳,۱۷۶) | ۸,۲۹۵ | (۲۸۱,۶۶۰) | (۱۰,۷۲۶۹) | (۱۳,۸۸۴) | (۱۳,۸۸۴) | (۱۳,۸۸۴) | (۱۳,۸۸۴) | (۱۳,۸۸۴) | (۱۳,۸۸۴) | (۱۳,۸۸۴) | (۱۳,۸۸۴) | (۱۳,۸۸۴) |
| (۹,۲۵۴) | ۸۸۴ | ۴۲,۷۲۲ | ۲۶,۷۴۸ | (۱۱,۶۲۲) | ۲۴۹,۳۸۴ | ۹۴,۸۹۷ | (۳,۸۵۷) | (۳,۸۵۷) | (۳,۸۵۷) | (۳,۸۵۷) | (۳,۸۵۷) | (۳,۸۵۷) | (۳,۸۵۷) | (۳,۸۵۷) | (۳,۸۵۷) |
| ۱۹۳,۲۶۷ | ۱۷۰,۴۱۵ | ۲۰۴,۴۰۳ | ۱۳۰,۴۱۲ | ۱۳۱,۶۷۸ | ۱۲۸,۳۵۰ | ۹۹,۲۵۰ | (۴۵,۴۵۹) | (۴۵,۴۵۹) | (۴۵,۴۵۹) | (۴۵,۴۵۹) | (۴۵,۴۵۹) | (۴۵,۴۵۹) | (۴۵,۴۵۹) | (۴۵,۴۵۹) | (۴۵,۴۵۹) |
| ۳۱۴,۸۷۲ | ۱۹۶,۵۸۳ | ۳۲۵,۳۹۹ | ۱۷۳,۴۸۷ | ۱۱۵,۸۵۱ | ۱۸۴,۷۲۰ | ۱۴۹,۷۱۸ | ۱۰,۳۵۰ | ۱۰,۳۵۰ | ۱۰,۳۵۰ | ۱۰,۳۵۰ | ۱۰,۳۵۰ | ۱۰,۳۵۰ | ۱۰,۳۵۰ | ۱۰,۳۵۰ | ۱۰,۳۵۰ |

سود عملیاتی
هزینه استهلاک
خالص افزایش در مزایای پایان خدمت کارکنان
کاهش (افزایش) دریافتی های تجاری
افزایش (کاهش) پرداختی های تجاری
کاهش (افزایش) موجودی املاک
کاهش (افزایش) پیش پرداخت ها
افزایش (کاهش) پیش دریافتها
سایر جریان های نقدی



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

بخش ششم: ارزیابی مالی طرح افزایش سرمایه و نتیجه گیری

برای ارزیابی اقتصادی طرح از روش ارزش فعلی خالص (NPV)، نرخ بازده داخلی (IRR)، دوره برگشت سرمایه (P&P) و شاخص سود آوری (PI) به شرح زیر استفاده شده است:

۱-۶- پیش بینی جریانات نقدی در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه

| سال مالی | سود (زیان) خالص | | ارزش فعلی منافع آتی (NPV) |
|------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | با فرض عدم انجام افزایش سرمایه | با فرض انجام افزایش سرمایه | |
| ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ | ۹,۲۶۹ | ۹,۲۶۹ | ۰ |
| ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ | ۴۷,۴۷۷ | ۹۶,۸۰۹ | ۳۹,۴۶۶ |
| ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | ۲۶,۱۵۵ | ۹۸,۰۶۷ | ۴۶,۰۲۴ |
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۴۰,۹۴۸ | ۱۲۴,۲۵۲ | ۴۲,۶۵۲ |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۴۹,۴۹۴ | ۱۵۰,۵۸۹ | ۴۱,۴۰۸ |
| | | | <u>۱۶۹,۵۵۰</u> |
| | | | <u>۳۰۵,۶۴۴</u> |

۱-۱-۶- خالص ارزش فعلی (NPV)

- cf جریان نقدی هر سال
- k حداقل نرخ باده مورد انتظار
- n دوره‌های پیش بینی شده

$$NPV = cf_1 + \frac{cf_2}{(1+k)^1} + \dots + \frac{cf_n}{(1+k)^n} - \text{سرمایه گذاری}$$

$$9.654 = 0 + \frac{49.332}{(1+.25)^1} + \frac{71.912}{(1+.25)^2} + \frac{83.305}{(1+.25)^3} + \frac{101.094}{(1+.25)^4} + \dots - 120.000$$

(NPV) = ۴۹.۵۵۰ خالص ارزش فعلی

مقایسه ارزش فعلی سود خالص شرکت در دو حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه با نرخ تنزیل ۲۵ درصد نشان می دهد که خالص ارزش فعلی جریانات نقدی حاصل از افزایش سرمایه مثبت خواهد بود. لذا طرح توجیه پذیر است.

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۶-۱-۲ بازده داخلی (IRR)

$$0 = cf_1 + \frac{cf_2}{(1+k)^1} + \dots + \frac{cf_n}{(1+k)^n} - \text{سرمایه گذاری}$$

$$0 = 0 + \frac{49.332}{(1+k)^1} + \frac{71.912}{(1+k)^2} + \frac{83.305}{(1+k)^3} + \frac{101.094}{(1+k)^4} - 120.000$$

(IRR) \approx ۴۴٪ حداقل نرخ بازده مورد انتظار

IRR = ۴۴٪ > ۲۵٪

بر اساس پیش بینی های انجام شده و جریان های نقدی ورودی آتی نرخ بازده داخلی بالغ بر ۴۴ درصد تعیین گردیده که با توجه به اینکه نرخ بازده داخلی طرح بزرگتر از نرخ تنزیل و بازده مورد انتظار است، بنابراین سرمایه گذاری در طرح توجیه پذیر است.

۶-۱-۳ دوره بازگشت سرمایه (payback period)

| شرح | ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| خالص سرمایه گذاری (b) | (۱۲۰.۰۰۰) | | | |
| جریان نقدی ورودی (a) | ۳۹.۴۶۶ | ۴۶.۰۲۴ | ۴۲.۶۵۲ | ۴۱.۴۰۸ |
| خالص جریان نقدی (fv=a-b) | (۸۰.۵۳۴) | ۴۶.۰۲۴ | ۴۲.۶۵۲ | ۴۱.۴۰۸ |
| خالص جریان نقدی تجمیعی ($\sum fv$) | (۸۰.۵۳۴) | (۳۴.۵۱۰) | ۸.۱۴۲ | ۴۹.۵۵۰ |

دوره بازگشت سرمایه (P & P) مدت زمانی است که خالص جریانهای نقدی تجمیعی برابر صفر شود. ($\sum fv=0$)

$$\text{دوره بازگشت سرمایه (سال)} = 2 + \frac{34.510}{42.652} = 2.809 \approx 2.8$$

دوره بازگشت سرمایه بر اساس جریانهای نقدی ورودی طرح و باتوجه به میزان کل سرمایه گذاری اولیه، ۲ سال و ۹ ماه و ۲۱ روز است. با توجه به اینکه به طور معمول دوره بازگشت سرمایه مورد انتظار کمتر از ۵ سال است لذا طرح پذیرفته می شود.

۶-۱-۴ شاخص سود آوری (PI)

شاخص سود آوری (PI) عبارت است از ارزش فعلی جریان وجوه نقد آتی تنزیل شده تقسیم بر ارزش فعلی خالص سرمایه گذاری.

$$PI = \frac{NPV}{b} = \frac{169.550}{120.000} \approx 1.41$$

با توجه به اینکه شاخص سودآوری طرح بزرگتر از یک است، بنابراین طرح پذیرفته می شود. بر اساس اطلاعات مندرج در بالا خلاصه نتایج حاصل از ارزیابی مالی طرح به شرح زیر است:

| | |
|---------|-------------------------------------|
| ۱۶۹.۵۵۰ | خالص ارزش فعلی (NPV) |
| ۴۴٪ | بازده داخلی (IRR) |
| ۲.۸ | دوره بازگشت سرمایه (payback period) |
| ۱.۴۱ | شاخص سود آوری (PI) |

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰۰۰۰ میلیون ریال

۶-۲- پیش بینی نسبتهای مهم مالی در صورت انجام افزایش سرمایه

| نسبت مالی | نحوه محاسبه | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
|-------------------------------|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| نسبت جاری | دارایی جاری تقسیم بر بدهی جاری | ۱.۰۹ | ۱.۲۵ | ۱.۱۱ | ۱.۱۷ | ۱.۰۵ |
| نسبت آتی | دارایی آتی تقسیم بر بدهی جاری | ۰.۱۳ | ۰.۱۷ | ۰.۴۵ | ۰.۶۲ | ۰.۶۸ |
| نسبتهای اهرمی: | | | | | | |
| نسبت بدهی ها | مجموع بدهی ها تقسیم بر مجموع دارایی ها | ۰.۹۳ | ۰.۷۶ | ۰.۹۵ | ۰.۸۸ | ۰.۹۸ |
| نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام | حقوق صاحبان سهام تقسیم بر مجموع بدهی ها | ۰.۰۸ | ۰.۳۲ | ۰.۰۵ | ۰.۱۴ | ۰.۰۲ |
| نسبت مالکانه | حقوق صاحبان سهام تقسیم بر مجموع دارایی ها | ۰.۰۷ | ۰.۲۴ | ۰.۰۵ | ۰.۱۲ | ۰.۰۲ |
| نسبتهای فعالیت: | | | | | | |
| نسبت گردش دارایی ها | درآمد تقسیم بر مجموع دارایی ها | ۰.۱۹ | ۰.۱۷ | ۰.۵۴ | ۰.۷۸ | ۰.۳۴ |
| نسبت سرمایه در گردش | درآمد تقسیم بر سرمایه در گردش | ۲.۴۰ | ۰.۹۴ | ۵.۳۳ | ۵.۳۲ | ۶.۸۰ |
| نسبتهای سودآوری: | | | | | | |
| بازده حقوق صاحبان سهام | سود خالص تقسیم بر حقوق صاحبان سهام | ۰.۲۱ | ۰.۰۶ | ۰.۹۵ | ۰.۴۵ | ۰.۷۶ |
| بازده دارایی ها | سود خالص تقسیم بر مجموع دارایی ها | ۰.۰۲ | ۰.۰۱ | ۰.۰۴ | ۰.۰۶ | ۰.۰۴ |
| بازده درآمد | سود خالص تقسیم بر درآمد | ۰.۰۸ | ۰.۰۸ | ۰.۰۸ | ۰.۰۷ | ۰.۰۶ |



شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۱-۲-۶- تجزیه و تحلیل نسبتهای مالی:

نسبت جاری شرکت: این نسبت توانایی انجام تعهدات جاری شرکت را نشان می دهد. نسبت جاری حدود ۱ الی ۲ مطلوب ارزیابی می گردد. در نظر گرفتن تنها نسبت جاری بدون توجه به سایر نسبت های مالی گمراه کننده است.

نسبت مالکانه: این نسبت نشان دهنده این است که چند درصد از دارایی های شرکت از محل حقوق صاحبان سهام تامین می شود. صنعت املاک و مستعلات یک صنعت سرمایه بر است و معمولاً نسبت مالکانه در این صنعت بین ۱۰ تا ۱۵ درصد می باشد. تجزیه تحلیل این نسبت در شرکت نشان می دهد، این نسبت روند کاهشی داشته و این نشان دهنده کاهش سهم حقوق صاحبان سهام از خالص دارایی های شرکت است. با شرایط فعلی ساختار مالی شرکت، یکی از مناسب ترین روش ها افزایش سرمایه از محل آورده نقدی سهامداران است که ضمن جلوگیری از خروج وجه نقد و بهبود وضعیت نقدینگی شرکت و کاهش بدهی ها یک روش تامین مالی ارزان تر نسبت به دریافت تسهیلات می باشد، و نسبت مالکانه را افزایش می دهد.

نسبت بدهی: این نسبت معرف این امر است که چه میزان از دارایی های شرکت از طریق بدهی ها تامین شده است. هرچقدر این نسبت بزرگ تر باشد، طلبکاران اطمینان کمتری برای وصول مطالبات خود خواهند داشت و مفهوم آن این است که در صورت ورشکستگی و انحلال واحد تجاری، طلبکاران به تمامی مطالباتشان نمی رسند.

سرمایه در گردش: سرمایه در گردش معیاری است که هم برای نشان دادن میزان کارآمدی یک شرکت به کار می رود و هم نشان دهنده سلامت مالی آن در کوتاه مدت است. شرکت در حال حاضر از مشکل کمبود سرمایه در گردش رنج می برد با عنایت به، افزایش سرمایه می تواند بخش قابل توجهی از مشکل سرمایه در گردش شرکت را مرتفع نماید.

با عنایت به نا مطلوب بودن نسبت های فوق الذکر پیش بینی می شود افزایش سرمایه پیشنهادی سبب بهبود نسبت های مالی مذکور گردد. در این خصوص نسبت های مالی محاسبه شده مربوط به صورت های مالی آتی (قبل و بعد از افزایش سرمایه) نمایانگر بهبود وضعیت مالی شرکت می باشد.

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در مورد افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال

۳-۶- جمع بندی و نتیجه گیری

۳-۶-۱- با توجه به موارد مندرج در این گزارش، دلایل توجیهی هیات مدیره برای افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال به طور خلاصه عبارت است از:

- ۱- جلوگیری از خروج نقدینگی شرکت، تامین سرمایه در گردش آتی جهت عملیات مورد نیاز
- ۲- انجام پروژه های در جریان ساخت و تکمیل و آماده نمودن پروژه های مزبور جهت فروش با سرعت و درصد پیشرفت بالاتر
- ۳- انعقاد قراردادهای جدید عمرانی تا قبل از سال ۱۴۰۲ و اجرای پروژه های جدید از سال ۱۴۰۱
- ۴- جایگزینی تسهیلات مالی با نرخ بهره پایین تر به جای نرخ بهره بالاتر و کاهش هزینه های تامین منابع مالی مورد نیاز
- ۵- حفظ شرکت در بازار پایه و ورود به فرابورس

۳-۶-۲- با توجه به نتایج حاصل از افزایش سرمایه که منجر به بهبود در ساختار مالی و نسبتهای مالی به شرح یادداشت ۲-۶ گردیده، همانطور که ملاحظه می گردد منجر به بهبود نسبتهای نقدینگی، اهرمی و سرمایه گذاری (به ویژه نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام و نسبت مالکانه) گردیده که یکی از عوامل موثر در تصمیم گیری نهادهای مالی در خصوص ترغیب به منظور اعطای تسهیلات با نرخ کمتر و همچنین مشارکت در پروژه های مورد نظر می تواند قرار بگیرد.

۴-۶- پیشنهاد هیات مدیره و اصلاح اساسنامه

۱-۴-۶- پیشنهاد هیات مدیره:

با توجه به دلایل ذکر شده در خصوص وضعیت ساختار مالی شرکت و پیش بینی سودآوری در سنوات آتی هیات مدیره پیشنهاد می نماید، مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام) با افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال از محل آورده نقدی سهامداران افزایش از طریق افزایش تعداد سهام موافقت فرمایند.

۲-۴-۶- اصلاح اساسنامه شرکت:

با توجه به مطالب فوق الذکر از مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام تقاضا دارد، پس از اخذ تصمیم در خصوص اصلاح ماده مربوط در اساسنامه، جهت ثبت افزایش سرمایه مزبور، در اداره ثبت شرکتها اختیارات لازم به هیات مدیره شرکت تفویض نماید.