

بیانیه ثبت

موضوع ماده ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۸۴)

فرم ب - ۲/۴

بیانیه ثبت سهام در دست انتشار شرکت‌های سهامی عام ناشی از افزایش سرمایه
شرکت‌های بخش انبوه‌سازی، املاک و مستغلات

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

اداره ثبت شرکت‌های استان قزوین - شماره ثبت ۹۷۰۶

آدرس: قزوین - خیابان خیام شمالی - نبش کوچه شقایق - پلاک ۵۶۶ - طبقه سوم - واحد ۶
تلفن: ۰۲۸-۳۳۳۲۵۴۴۹-۳۳۳۲۵۲۷۹ فکس: ۰۲۸-۳۳۳۲۵۲۸۵
کدپستی: ۳۴۱۳۸۷۴۶۴۷

شماره ثبت نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ۱۰۵۸۲

ثبت شده در ۱۳۸۶/۰۵/۳۰

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین سهامی عام
تعداد ۱۲۰ میلیون سهم عادی با نام هزار ریالی

این بیانیه، به منظور انتشار اطلاعات مرتبط با عرضه سهام در دست انتشار شرکت عمران و سازندگی استان قزوین سهامی عام، براساس مجموعه فرم ها، اطلاعات، اسناد و مدارکی که در مرحله ثبت به سازمان بورس و اوراق بهادار ارائه شده، توسط ناشر تهیه و ارائه گردیده است.

سرمایه گذاران به منظور دسترسی به اطلاعات مالی شرکت می توانند به سامانه جامع اطلاع رسانی ناشران اوراق بهادار به آدرس www.Codal.ir مراجعه نمایند.

اگهی های شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام) از طریق روزنامه های اطلاعات منتشر و به عموم ارائه خواهد گردید. سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)، در تاریخ ۱۳۸۶/۰۵/۳۰ در بورس و اوراق بهادار پذیرفته شده و با طبقه بندی در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات با نماد ثقزوی مورد معامله قرار می گیرد.

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۱- مشخصات ناشر	۳
۲- نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه	۸
۳- تشریح طرح افزایش سرمایه	۹
۴- تشریح جزییات طرح	۱۱
۵- برنامه های شرکت در صورت عملی نشدن افزایش سرمایه	۱۱
۶- تغییرات پس از تهیه گزارش توجیهی هیئت مدیره	۱۳
۷- چشم انداز شرکت و ریسک های مربوط	۱۳
۸- پذیره نویسی	۱۳
۹- مشخصات مشاوران	۱۳

بیانیه ثبت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

۱- مشخصات ناشر

۱-۱- تاریخچه فعالیت شرکت

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 - نبش 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- موضوع فعالیت شرکت

موضوع فعالیت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارتست از: توسعه و عمران بخش‌های مسکن، ساختمان، عمران شهری و روستایی و فعالیت‌های صنعتی، تولیدی، کشاورزی، بازرگانی، تجاری و صدور خدمات فنی و مهندسی، گردشگری و همچنین صنایع وابسته به آنها در سطوح ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی و هر فعالیت بازرگانی و تجاری برطبق مقررات، از طریق تجهیز پس‌اندازها و تأمین سرمایه به طور مستقیم و یا غیرمستقیم و هدایت آن وجوه به بخش‌ها و واحدهایی که در امور فوق فعالیت می‌نمایند.

۱-۳- بازار سهام شرکت

سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین سهامی عام، در تاریخ ۱۲ مردادماه سال ۱۳۹۲ در بورس و اوراق بهادار پذیرفته شده است. هم‌اکنون سهام شرکت با طبقه بندی در صنعت "انبوه سازی، املاک و مستغلات" با نماد "تقزوی" و در بازار پایه بورس و اوراق بهادار مورد معامله قرار می‌گیرد.

بیانیه ثبت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

۴-۱- ترکیب سهامداران

نام سهامدار	نوع شخصیت	تعداد سهام	درصد سهام
موسسه میثاق رزم اوران	حقوقی	۵.۰۲۶.۰۰۰	۶.۳
شرکت فولاد البرز تاکستان	حقوقی	۴.۵۹۸.۷۹۰	۵.۷
شرکت زمرد بنای قزوین (سهامی خاص)	حقوقی	۴.۱۷۸.۶۹۵	۵.۲
سازمان همیاری شهرداری های استان قزوین	حقوقی	۳.۹۲۲.۷۹۳	۴.۹
خانم رعنا ابوالتمن	حقیقی	۳.۵۸۳.۷۰۹	۴.۵
آقای حسین رستمی	حقیقی	۲.۷۰۹.۴۲۳	۳.۴
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (سهامی عام)	حقوقی	۲.۵۱۲.۰۰۰	۳.۱
شهلا قره گوزلو	حقیقی	۱.۲۰۰.۰۰۰	۱.۵
آقای امیر خسروی	حقیقی	۸۵۴.۵۸۹	۱.۱
شرکت خدمات تدارکات رهام تهران	حقوقی	۸۰۰.۰۰۰	۱
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حقوقی	۸۰۰.۰۰۰	۱
آقای سیدعلی معصومی	حقیقی	۸۰۰.۰۰۰	۱
خانم سیده آریتا معصومی	حقیقی	۸۰۰.۰۰۰	۱
آقای ایمان حدادیان	حقیقی	۲۱۸.۱۱۱	۰.۳
شرکت بازرگانی مهرآذین صنعت نوژان	حقوقی	۱۰۰.۰۰۰	۰.۱
سایر سهامداران		۴۷.۸۹۵.۸۹۰	۵۹.۹
جمع		۸۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰

۵-۱- مشخصات اعضای هیئت مدیره

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخه ۹۶/۱۰/۲۱ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیدند. همچنین براساس مصوبه مورخه ۹۷/۱۱/۰۶ هیئت مدیره، آقای مهدی سلطانی به عنوان مدیرعامل شرکت انتخاب گردیده است.

نام	سمت	نماینده	مدت ماموریت		موظف / غیرموظف
			شروع	خاتمه	
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (سهامی عام)	رئیس هیات مدیره	آقای علی عبدالعلی زاده	۹۶/۱۱/۱۹	۹۸/۱۰/۲۱	غیرموظف
سازمان همیاری شهرداری های استان قزوین	نائب رئیس هیات مدیره	آقای سید کاظم مجابی	۹۶/۱۱/۱۹	۹۸/۱۰/۲۱	غیرموظف
آقای محسن شعاعی	عضو هیات مدیره	---	۹۶/۱۱/۱۹	۹۸/۱۰/۲۱	غیرموظف
شرکت بازرگانی مهرآذین صنعت نوژان	عضو هیات مدیره	آقای بهرام کلانتر پور	۹۶/۱۱/۱۹	۹۸/۱۰/۲۱	غیرموظف
شرکت زمرد بنای قزوین (سهامی خاص)	عضو هیات مدیره و مدیرعامل	آقای مهدی سلطانی	۹۶/۱۱/۱۹	۹۸/۱۰/۲۱	موظف

بیانیه ثبت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

۶-۱- مشخصات حسابرس و بازرس قانونی شرکت

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۰ موسسه حسابرسی بهمند (حسابداران رسمی) به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یک سال انتخاب گردیده است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل موسسه حسابرسی بهمند بوده است.

۷-۱- وضعیت سهام شرکت

وضعیت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین طی سال جاری و دو سال اخیر به شرح زیر می باشد:

شرح	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱
تعداد کل سهام شرکت	۸۰.۰۰۰.۰۰۰	۸۰.۰۰۰.۰۰۰	۴۰.۰۰۰.۰۰۰
درصد سهام شناور آزاد	۶۷	۶۱	۵۰
آخرین قیمت (ریال)	۳.۸۰۰	۴.۰۷۹	۳.۴۰۹

۸-۱- روند سودآوری و تقسیم سود

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

شرح	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱
سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)	(۷۱)	۳۹	۲۹۱
سود نقدی هر سهم (ریال)	-	۶	۲۸
سرمایه (میلیون ریال)	۸۰.۰۰۰	۸۰.۰۰۰	۴۰.۰۰۰

بیانیه ثبت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

۹-۱- اهم پروژه های شرکت مطابق با صورتهای مالی حسابرسی شده منتهی به ۹۷/۱۲/۲۹

۱-۱-۹- اعمده قراردادها و پروژه های در دست اجرای شرکت به شرح زیر است: (ارقام به میلیون ریال)

۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۶/۳۱	
۲۸۰,۶۱۷	۲۵۲,۹۸۷	پروژه مجتمع تجاری پارکینگ طبقاتی بوعلی (مهر و ماه)
۲۵,۳۵۸	۲۴,۷۴۸	پروژه مجتمع مسکونی و فضاهای تجاری و خدماتی کوثر (آفتاب)
۲۴,۰۸۲	۲۳,۹۴۱	پروژه مجتمع مسکونی و تجاری کوثر (مهتاب)
۱۷۱,۴۶۵	۱۶۸,۲۳۱	پروژه مجتمع تجاری و اداری مروارید
۵۰۱,۵۲۲	۴۶۹,۹۰۷	

۱-۹-۲- گردش اموال در جریان ساخت به شرح زیر می باشد:

پروژه مهتاب	پروژه مروارید	پروژه آفتاب	پروژه بوعلی	جمع	
۲۳,۹۴۱	۱۶۸,۲۳۱	۲۴,۷۴۸	۲۵۲,۹۸۷	۴۶۹,۹۰۷	مانده ابتدای دوره / سال
-	۲۷۹	-	-	۲۷۹	تعدیل بهای تمام شده ناشی از فسخ قرار داد فروش
-	۳۱۳	-	۲۷,۶۳۱	۲۷,۹۴۴	مواد و مصالح مصرفی
-	۱,۲۶۹	۴۵۸	-	۱,۷۲۷	هزینه دستمزد و حق الزحمه خدمات پیمانکاران و مشاوران
۶	۲۹۰	۱۷	-	۳۱۲	سربار واحدهای فنی و تبلیغات و بازاریابی
۱۳۵	۱,۰۸۲	۱۳۵	-	۱,۳۵۳	اضافه میشود: سهم پروژه از هزینه پرسنلی (واحدهای فنی)
۲۴,۰۸۲	۱۷۱,۴۶۵	۲۵,۳۵۸	۲۸۰,۶۱۷	۵۰۱,۵۲۲	مانده پایان دوره / سال

بیانیه ثبت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

پروژه مهر و ماه: بر اساس قرارداد مورخ ۲۶/۰۱/۱۳۸۹ مابین شهرداری قزوین بعنوان شریک و شرکت عمران و سازندگی استان قزوین بعنوان سرمایه گذار احداث مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی عمومی با زیر بنای تقریبی ۵۰.۰۰۰ مترمربع در زمینی به مساحت حدود ۴.۰۰۰ مترمربع واقع در بخش یک قزوین خیابان بوعلی جنب بانک کشاورزی به مشارکت گذاشته شده است. آورده شهرداری عبارت است از ۳.۲۲۵ مترمربع زمین پروژه و پروانه ساختمانی مربوطه و آورده سرمایه گذار شامل طراحی، نظارت و ساخت کلیه پروژه با مساحت تقریبی ۳۸.۰۰۰ متر مربع جهت استفاده های تجاری، انبار و تاسیسات، پارکینگ خصوصی و عمومی طبقاتی می باشد. سهم شهرداری از حدود ۳۸.۰۰۰ مترمربع زیر بنا شامل ۶ طبقه حدود ۱۹.۰۰۰ مترمربع پارکینگ عمومی طبقاتی و یا ۷۶۰ واحد پارکینگ و سهم سرمایه گذار شامل ۴ طبقه حدود ۱۳.۰۰۰ متر مربع تجاری، یک طبقه حدود ۳.۰۰۰ مترمربع و یا ۱۲۰ عدد پارکینگ و یک طبقه حدود ۳.۰۰۰ مترمربع جهت تاسیسات و انباری تجاری ها، نمازخانه و سرویس بهداشتی می باشد. مالکیت ۷۵٪ از زمین در پنج مرحله ۱۵ درصدی بنام سرمایه گذار منتقل خواهد شد که تاکنون ۳ دانگ کل زمین به نام شرکت انتقال یافته است. براساس قرارداد جداگانه بخشی از حدود و تعهدات قرارداد فوق به تاریخ ۱۰/۰۵/۱۳۸۹ به نسبت ۵۵٪ سهم شریک اول (شرکت عمران و سازندگی استان قزوین) و ۴۵٪ سهم شریک دوم (شرکت توسعه انبوه سازی پاسارگاد متعلق به بانک پاسارگاد) واگذار شده است. هزینه تامین مالی شریک دوم در پروژه ۳۰٪ سالانه می باشد و سهم از بهای فروش، بهای تمام شده واحدهای تکمیل شده و سود پروژه به نسبت فوق بین دو طرف مشارکت تقسیم خواهد شد. پروژه مذکور در حال حاضر ۷۳.۲٪ پیشرفت فیزیکی دارد. طی هماهنگی با شهرداری و با خرید ۶ ملک از سمت شرق پروژه مهرماه موجبات توسعه پروژه مزبور به سمت خیابان خیام ایجاد شده است. طرح اولیه آن تهیه شده و توافق لازم با شهرداری انجام شده و موضوع در کمیسیون ماده ۵ مطرح شده است. آخرین مصوبه کمیسیون ماده ۵ روز چهارشنبه ۱۳۹۶/۰۸/۰۳ به تصویب رسید که با ابلاغ آن نسبت به اخذ پروانه ساخت اقدام خواهد شد.

پروژه آفتاب: براساس قرارداد منعقد به تاریخ ۱۶/۰۳/۱۳۸۷ عملیات احداث مجتمع مسکونی و فضاهای تجاری و خدماتی در شهرک کوثر قزوین با مؤسسه میثاق رزم آوران با موضوع مشارکت در ساخت منعقد گردیده است. قرارداد با موضوع سرمایه گذاری مشترک در مجتمع مسکونی و فضاهای تجاری و خدماتی مورد نیاز مجتمع کوثر جنوب بلوار انصار الحسین، تقاطع بلوار شهید صیاد شیرازی (پروژه آفتاب) می باشد. درصد مشارکت و آورده شرکا شامل: زمین به مساحت تقریبی ۵۷.۰۰۰ مترمربع با تراکم ۳۰٪ مسکونی و ۵۰۰۵ متر مربع فضای تجاری خطی مورد نیاز طرح و پیش بینی یک واحد آموزشی بصورت ترکیبی به عنوان آورده شریک اول مؤسسه میثاق رزم آوران و طراحی، تهیه نقشه های اجرایی، اخذ مجوزات قانونی، دریافت پروانه ساختمانی از شهرداری، ساخت پروژه بر مبنای پروانه ساختمانی، پرداخت کلیه هزینه های متعلقه، خرید انشعابات، محوطه سازی و نما سازی مربوطه و مدیریت فروش واحدهای احداث شده اعم از مسکونی و تجاری به عنوان آورده شریک دوم شرکت عمران و سازندگی استان قزوین با درصد مشارکت ۲۰٪ سهم شریک اول و ۸۰٪ سهم شریک دوم. انتقال رسمی ۸۰٪ مالکیت پروژه در چهار مرحله دریافت پروانه و ۱۰٪ پیشرفت فیزیکی، ۴۰٪ پیشرفت فیزیکی، ۸۰٪ پیشرفت فیزیکی و ۱۰۰٪ پیشرفت فیزیکی به ترتیب معادل ۲۰٪، ۴۰٪، ۱۵٪ و ۵٪ خواهد بود. بدلیل مشکلات ناشی از عدم اخذ مجوز پروانه ساخت تا تاریخ تهیه صورت های مالی عملیات ساخت پروژه متوقف می باشد. مدت قرارداد اولیه ۶ ساله بوده است که طی توافقات انجام شده شروع قرارداد از ۱۹/۰۲/۱۳۹۲ منظور شده است.

پروژه مهتاب: براساس قرارداد منعقد به تاریخ ۰۱/۱۱/۱۳۸۶ عملیات احداث مجتمع ویژه تجاری و مسکونی در زمینی به مساحت ۱۱.۰۰۰ مترمربع در شهرک کوثر قزوین با مؤسسه میثاق رزم آوران با موضوع مشارکت در ساخت منعقد گردیده است. قرارداد با موضوع مشارکت و سرمایه گذاری مشترک در مجتمع تجاری کوثر با نشانی شهرک کوثر، تقاطع بلوار انقلاب اسلامی بر خیابان سلمان فارسی قزوین (پروژه مهتاب) می باشد. درصد مشارکت و آورده شرکاء شامل زمین با تراکم ۳۰٪ تجاری متعلق به مؤسسه میثاق رزم آوران به عنوان شریک اول و درصد مشارکت ۲۰٪ و تهیه نقشه های اجرایی، اجرای کامل پروژه، پرداخت کلیه هزینه های متعلق به پروژه و مدیریت فروش توسط شرکت عمران و سازندگی استان قزوین به عنوان شریک دوم با درصد مشارکت ۸۰٪. انتقال رسمی ۸۰٪ سند مالکیت در چهار مرحله شامل دریافت پروانه ساختمانی، ۴۰٪ پیشرفت فیزیکی، ۸۰٪ پیشرفت فیزیکی و ۱۰۰٪ پیشرفت فیزیکی به ترتیب معادل ۲۰٪، ۴۰٪، ۱۵٪ و ۵٪ خواهد بود. بدلیل مشکلات ناشی از عدم اخذ مجوز پروانه ساخت تا تاریخ تهیه صورتهای مالی عملیات ساخت پروژه های آفتاب و مهتاب متوقف می باشد. طی توافقات انجام شده شروع قرارداد از ۱۹/۰۲/۱۳۹۲ منظور شده است.

پروژه تجاری مروارید: این پروژه در زمینی به مساحت حدود ۸۰۰۰ متر مربع و ۱۲۰۰ متر مربع الحاقی و با زیر بنایی در حدود ۴۶.۶۰۰ متر مربع در شهر محمدیه استان قزوین قرار دارد. براساس برآورد اولیه حجم سرمایه گذاری در ساخت پروژه حدود ۶۹۷ میلیارد ریال خواهد بود. قرارداد مشارکت میان شهرداری محمدیه به عنوان مالک زمین و شرکت عمران و سازندگی (سهامی عام) به عنوان سرمایه گذار در تاریخ ۱۳/۰۹/۱۳۹۰ به شماره ۱۴/۱۸۷۴۳ منعقد شده است. نسبت مشارکت ۲۰٪ شریک اول و ۸۰٪ سهم شریک دوم می باشد. نقشه های فاز ۱ و ۲ توسط شرکت مهندسی مشاور بعد پنجم شارستان تهیه و بر

بیانیه ثبت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

اساس نقشه های مذکور، پروانه اجرایی از مراجع تایید کننده و صادر کننده ذیربط اخذ گردید. جهت اجرای پروژه در ابتدا با شرکت نوسازان شهر تهران مذاکرات لازم انجام گرفت و سپس مراحل امضای قرارداد انجام پذیرفت و شرکت مذکور اقدام به اجرای فونداسیون بخش تجاری پروژه نمود. پس از این مرحله و به دلیل بروز برخی تغییرات در مدیریت داخلی شرکت نوسازان، طی صورتجلسه ای، پروژه از این شرکت تحویل گرفته شد و شرکت عمران و سازندگی قزوین راسا اقدام به ادامه فرآیند ساخت پروژه نمود که تاکنون بیش از ۹۸/۲۱٪ آن شامل فونداسیون و سه طبقه تجاری اجرا شده است. با شرکت مدیریت آرمانی طرح و بازار درخصوص بازاریابی، تبلیغات و فروش پروژه، قراردادی منعقد شده و پیش فروش پروژه در هفت مرحله انجام شده است. در سال مالی قبل ستاد اجرایی فرمان امام از طریق مراجع قضایی اقدام به ابطال سند مالکیت شهرداری محمدیه نموده و عملیات اجرایی پروژه از اواسط سال ۱۳۹۷ متوقف گردیده است و اقدامات مدیریت جهت حل و فصل موضوع تغییر مالکیت زمین پروژه و ادامه عملیات اجرایی آن، از طریق مذاکره با ستاد اجرایی فرمان امام و شهرداری محمدیه در جریان انجام می باشد، قطعیت ادامه عملیات پروژه منوط تعیین وضعیت نهایی مالکیت زمین و چگونگی توافق با شهرداری محمدیه در رابطه با اخذ مجوز ساخت و تراکم مورد لزوم در سال آتی می باشد.

۲- نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه

افزایش سرمایه قبلی شرکت از مبلغ ۴۰،۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۸۰،۰۰۰ میلیون ریال و از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی سهامداران و سود انباشته (به ترتیب ۳۳،۲۰۰ و ۶،۸۰۰ میلیون ریال) بوده که به منظور سرمایه در گردش صورت گرفته است. نتایج حاصل از افزایش سرمایه مزبور که طی تصمیمات مجمع عمومی فوق العاده مورخه ۹۵/۰۱/۲۶ تصویب شده و در تاریخ ۹۵/۱۰/۰۵ نزد مرجع ثبت شرکتها به ثبت رسیده، در جدول ذیل منعکس شده است.

ارقام به میلیون ریال

شرح		برآورد انجام شده مطابق بیانیه ثبت	اطلاعات واقعی
منابع	آورده نقدی و مطالبات حال شده	۳۳،۲۰۰	۳۳،۲۰۰
	سود انباشته	۶،۸۰۰	۶،۸۰۰
	جمع منابع	۴۰،۰۰۰	۴۰،۰۰۰
مصارف	سرمایه در گردش	۴۰،۰۰۰	۴۰،۰۰۰
	جمع مصارف	۴۰،۰۰۰	۴۰،۰۰۰

دلایل مغایرت ایجاد شده:

بیانیه ثبت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

۳- تشریح طرح افزایش سرمایه

۳-۱- هدف از انجام افزایش سرمایه

هدف شرکت عمران و سازندگی استان قزوین سهامی عام، از افزایش سرمایه موضوع این بیانیه ثبت، به شرح زیر می باشد:

- 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.

- 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 شدید 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.

- جبران کمبود نقدینگی جهت اجرای پروژه ها:

به دلیل عدم نقدینگی در شرایط فعلی امکان ادامه اجرای پروژه ها میسر نمی باشد. انجام پروژه های در جریان ساخت و تکمیل و آماده نمودن پروژه های مزبور جهت فروش با سرعت و درصد پیشرفت بالاتر نیازمند نقدینگی و شرایط مالی مساعد است که با انجام و تحقق افزایش سرمایه این امر محقق خواهد شد.

بیانیه ثبت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

۳-۲- سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن

مبلغ کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز جهت اجرای برنامه‌های یاد شده فوق ۱۲۰،۰۰۰ میلیون ریال و منابع تأمین آن به شرح جدول زیر می‌باشد.

ارقام به میلیون ریال

شرح	آخرین برآورد	برآورد قبلی	تغییرات در برآورد	دلایل تغییرات در برآورد
منابع	آورده نقد	۱۲۰.۰۰۰	-	
	تسهیلات			
	منابع داخلی			
	جمع منابع	۱۲۰.۰۰۰	۱۲۰.۰۰۰	-
مصارف	سرمایه در گردش	۱۲۰.۰۰۰	-	
	جمع مصارف	۱۲۰.۰۰۰	۱۲۰.۰۰۰	-

گزارش توجیهی حاضر، به منظور ارزیابی و توجیه پیشنهاد افزایش سرمایه برای کاهش تسهیلات دریافتی از بانک‌ها و اجتناب از تحمیل هزینه‌های مالی با نرخ بالا و نیز عملیاتی شدن پروژه‌های در جریان ساخت تهیه شده است. کل میزان سرمایه مورد نیاز در حدود ۱۲۰،۰۰۰ میلیون ریال است. مبنای تهیه صورت سود و زیان پیش‌بینی شده، رویه‌های جاری حسابداری شرکت در تهیه صورتهای مالی با اعمال مفروضات خاص در جهت عملیاتی شدن پروژه‌های در جریان است. در کلیه موارد، صورتهای و اطلاعات مالی گذشته و پیش‌بینی، بر مبنای بهای تمام شده تاریخی و در موارد مقتضی با ارزش‌های جاری تهیه شده است.

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

با توجه به برنامه ارائه شده، شرکت عمران و سازندگی استان قزوین در نظر دارد سرمایه خود را از مبلغ ۸۰،۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۲۰۰،۰۰۰ میلیون ریال، از محل آورده نقدی سهامداران به شرح زیر افزایش دهد.

- ۱۲۰،۰۰۰ میلیون ریال (معادل ۱۵۰ درصد) از محل آورده نقدی

بیانیه ثبت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

۴- تشریح جزییات طرح

۴-۱- جزییات طرح براساس گزارش توجیهی هیئت مدیره موضوع افزایش سرمایه پیشنهادی به شرح زیر می باشد:

ارقام به میلیون ریال

نام پروژه	مساحت زمین	زیربنا	حجم سرمایه گذاری	دوره ساخت	سرمایه گذار	پیش بینی بهای فروش	سهام مشارکت شرکت	مالک زمین	مدیریت بازاریابی، فروش و بهره برداری
	مترمربع	مترمربع	میلیون ریال	سال		میلیون ریال			
مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی مهر و ماه	۳۲۲۵	۴۰۶۷۷	۸۵۰,۰۰۰	۵	شرکت عمران و سازندگی قزوین		۵۵٪	شهرداری قزوین	شرکت تامین نیاز بنای ایرانیان
طرح توسعه مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی مهر و ماه	۹۳۸	۱۱۷۰۳	۲۶۶,۰۰۰	۳	شرکت عمران و سازندگی قزوین	۴۲۹,۶۱۰	۵۵٪	شرکت توسعه انبوه سازی پاسارگاد	-
مجتمع تجاری - تفریحی مروارید محمدیه	۹۲۰۰	۴۶۶۰۰	۶۹۷,۰۰۰	۶	شرکت عمران و سازندگی قزوین	۱,۴۳۹,۰۴۰	۸۰٪	شهرداری محمدیه	شرکت مدیریت آرمانی طرح و بازار
مجتمع مسکونی آفتاب	۵۷۰۰۰	۲۲۴۰۰۰	۳,۱۳۸,۹۵۵	۵	شرکت عمران و سازندگی قزوین	۵,۵۳۷,۰۴۰	۸۰٪	موسسه میثاق رزم آوران	-
مجتمع تجاری، تفریحی، ورزشی مهتاب	۴۴۵۹	۲۰۵۰۰	۵۱۲,۵۰۰	۵	شرکت عمران و سازندگی قزوین	۱,۰۲۵,۰۰۰	۸۰٪	موسسه میثاق رزم آوران	-

بیانیه ثبت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

۳-۱-۴- برنامه زمان بندی تأمین منابع و مصارف مالی طرح

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین سهامی عام، در نظر دارد مطابق برنامه زمان بندی زیر نسبت به تأمین منابع و مصارف مالی اقدام نماید.

شرح	سال ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	جمع
آورده نقد	۱۲۰.۰۰۰					۱۲۰.۰۰۰
جمع منابع	۱۲۰.۰۰۰	-	-	-	-	۱۲۰.۰۰۰
سرمایه در گردش		۱۳.۱۳۰	۳۷.۶۸۲	۴۰.۶۶۱	۲۸.۵۲۷	۱۲۰.۰۰۰
جمع مصارف	-	۱۳.۱۳۰	۳۷.۶۸۲	۴۰.۶۶۱	۲۸.۵۲۷	۱۲۰.۰۰۰

ارقام به میلیون ریال

۴-۱-۴- برنامه زمان بندی اجرای فیزیکی پروژه های موضوع افزایش سرمایه

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین سهامی عام، در نظر دارد مطابق برنامه زمان بندی زیر نسبت اجرای فیزیکی طرح اقدام نماید.

شرح	سال ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
طرح توسعه مجتمع مهر و ماه	۲٪	۲۷٪	۵۲٪	۷۷٪	۱۰۰٪
مجتمع مروارید	۲۵٪	۴۳٪	۶۳٪	۸۵٪	۱۰۰٪
مجتمع مسکونی آفتاب	-	۱۷٪	۴۱٪	۷۰٪	۱۰۰٪
مجتمع تجاری مسکونی ویژه مهتاب	-	۲۵٪	۵۰٪	۷۵٪	۱۰۰٪

بیانیه ثبت سهام شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (سهامی عام)

۵- تغییرات ایجاد شده در اطلاعات شرکت پس از تهیه گزارش توجیهی هیئت مدیره در خصوص افزایش سرمایه رویدادهای بااهمیتی که بعد از تاریخ تهیه گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه تا تاریخ تهیه بیانیه ثبت سهام که مستلزم تعدیل اقلام گزارش توجیهی افزایش سرمایه باشد، اتفاق نیفتاده است.

۶- چشم انداز شرکت و ریسک های مربوط

با اجرایی شدن افزایش سرمایه شرکت در نظر دارد موارد زیر را در سنوات آتی اجرایی نماید:

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 شرکتهای 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

۷- پذیره نویسی سهام

۷-۱- نحوه عمل ناشر در صورت وجود حق تقدم استفاده نشده ناشی از افزایش سرمایه

در صورت وجود حق تقدم استفاده نشده (سهام پذیره نویسی نشده) ناشی از افزایش سرمایه، شرکت عمران و سازندگی استان قزوین موظف است نسبت به عرضه عمومی آن از طریق فرابورس ایران اقدام نماید.

۷-۲- مشخصات متعهدان پذیره نویسی

در صورت عدم تکمیل مبلغ افزایش سرمایه و به منظور حصول اطمینان از تکمیل پذیره نویسی تمامی سهام در نظر گرفته شده جهت عرضه عمومی، شرکت های ذیل متعهد گردیده اند تا نسبت به خرید کل حق تقدم های استفاده نشده (سهام پذیره نویسی نشده) حداکثر ظرف مدت ۵ روز پایانی مهلت عرضه عمومی اقدام نماید. مشخصات متعهدان پذیره نویسی به شرح جدول زیر می باشد:

ردیف	نام متعهد	شخصیت حقوقی	موضوع فعالیت	میزان تعهدات
۱	شرکت توسعه و انبوه سازی پاسارگاد	سهامی خاص	انبوه سازی	خرید کلیه حق تقدم های استفاده نشده ظرف ۵ روز پایانی عرضه عمومی

۷-۳- هزینه های قبولی سمت متعهدان پذیره نویسی

کامزد قبولی سمت تعهد پذیره نویسی معادل مبلغ ۱.۰۰۰ میلیون ریال هزینه برای شرکت داشته است.

۷-۴- حدود مسئولیت متعهدان پذیره نویسی، به شرح زیر است:

متعهد پذیره نویسی مسئولیت دارد تا در صورت عدم تکمیل مبلغ افزایش سرمایه پس از عرضه عمومی سهام، حداکثر ظرف ۵ روز باقیمانده سهام پذیره نویسی شده را خریداری نماید.

۷-۵- نحوه عمل ناشر در خصوص وجوه ناشی از فروش حق تقدم استفاده نشده:

شرکت عمران و سازندگی استان قزوین، موظف است وجوه حاصل از فروش حق تقدم های استفاده نشده (سهام پذیره نویسی نشده) و پاره سهام ناشی از افزایش سرمایه را پس از کسر هزینه های مربوطه و کارمزد فروش حق تقدم های یاد شده (مطابق دستورالعمل مراحل زمانی افزایش سرمایه)، به حساب دارندگان حق تقدم های یاد شده منظور نماید.