

گزارش ارزیابی تأمین مالی شرکت آسمان بیکران هشتم طوس

تاریخ تنظیم گزارش:
اردیبهشت ۱۴۰۴

تلفن: ۰۲۱-۷۵۰۷۶۰۰۰
نشانی: کیلومتر ۲۰ جاده
دماوند، پارک فناوری پردیس
نیش نوآوری هشتم، پلاک ۸۲

خلاصه طرح

شرکت آسمان بیکران هشتم طوس

سال تأسیس:	۱۳۹۸	موضوع فعالیت:	انجام فنی و مهندسی ساختمان، تأسیسات، ابنیه عمران، اعم از آجری، سنگی، چوبی، بتنی، فلزی، راه و راهسازی، راه های ریلی، سدسازی، پل سازی، ایجاد سیستم های گرمایشی و سرمایشی ساختمان، پیمانکاری، فضای سبز، شبکه های رایانه ای ساختمان، بتن ریزی، تأسیسات مکانیکی و غیرمکانیکی، جوشکاری و اخذ نمایندگی از شرکت های داخلی و خارجی پس از اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح. مشاوره طراحی، نظارت و اجرای پروژه های ساختمانی و غیرساختمانی (اعم از مسکونی، اداری، صنعتی، تجاری و محوطه سازی)
نوع ثبت:	سهامی خاص	محل ثبت:	خراسن رضوی
شناسه ملی شرکت:	۱۴۰۰۴۵۱۸۳۲۰	نوع دانش بنیانی:	-
تعداد نیروی انسانی:	۵۶ نفر	سرمایه اولیه:	۱۰ میلیون ریال
		سرمایه فعلی:	۲,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال

وضعیت فنی و مالی شرکت

امتیاز کل نسبت های مالی منتخب:	۷۲	امتیاز مالی:	۷۵۷
امتیاز مشاور فنی:	-	نمودار امتیاز فنی:	-

وضعیت اعتباری شرکت (میلیون ریال)

مجموع قراردادهای جاری شرکت:	۸۰۶۸,۷۱۴	امتیاز اعتباری:	۶,۳۵
مبلغ تسهیلات جاری:	۱۴۰,۸۴۶	مبلغ ضمانت نامه جاری:	۹۳,۸۰۹

خلاصه اطلاعات طرح موضوع تامین مالی (میلیون ریال)

نوع تامین مالی:	تقدی	مبلغ تامین مالی:	۲۵۰,۰۰۰
محصول موضوع تامین مالی:	تأمین سرمایه در گردش جهت تهیه و تجهیز یاسداکت های LV برای توسعه سیستم برق رسانی پروژه ساختمانی		
مدت تامین مالی (ماه):	۱۲	درصد سود قابل تحقق:	۴۵٪
میزان سود قابل تحقق:	۱۱۲,۵۰۰	تضمین:	ضمانت نامه صندوق های پژوهش و فناوری نوافرین
شرکت دعاوی با اهمیت حقوقی و کیفری ندارد.			

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

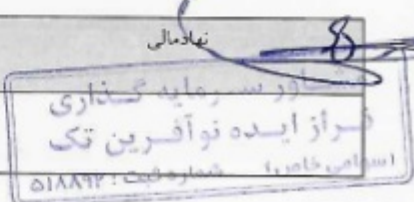


آسمان بیکران هشتم طوس

عامل



نهاد مالی



فرزاد ایده نوآفرین تک

فصل ۱ - معرفی شرکت

۱-۱- اطلاعات ثبتی شرکت

آسمان بیکران هشتم طوس			نام شرکت:
۵۲۸۸۶	شماره ثبت:	۱۳۹۳/۰۸/۱۴	تاریخ ثبت:
۱۴۰۰۴۵۱۸۳۲۰	شناسه ملی:	استان خراسان رضوی	محل ثبت:
۱۰	سرمایه اولیه (میلیون ریال):	سهامی خاص	نوع شرکت:
۳,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه فعلی (میلیون ریال):		
انجام فنی و مهندسی ساختمان، تاسیسات، ابنیه عمران، اعم از آجری، سنگی، چوبی، بتنی، فلزی، راه و راهسازی، راه های ریلی، سدسازی، پل سازی، ایجاد سیستمهای گرمایشی و سرمایشی ساختمان، پیمانکاری، فضای سبز، شبکه های رایانه ای ساختمان، بتن ریزی، تاسیسات مکانیکی و غیرمکانیکی، جوشکاری و اخذ نمایندگی از شرکت های داخلی و خارجی پس از اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح، مشاوره، طراحی، نظارت و اجرای پروژه های ساختمانی و غیر ساختمانی (اعم از مسکونی، اداری، صنعتی، تجاری و محوطه سازی)، مشاوره، طراحی، نظارت و اجرای انواع پروژه های راهسازی و نقشه برداری، مشاوره، طراحی، نظارت و اجرای معماری داخلی و خارجی ساختمان، نماسازی و زیباسازی، مشاوره، طراحی، نظارت و اجرای خطوط انتقال آب، برق، گاز، نفت، مخابرات و فاضلاب، نوسازی و احیا بافت فرسوده شهری و مقاوم سازی ساختمان و انواع سازه ها، خدمات طراحی، ساخت، مشاوره و نظارت پروژه ها، خرید و فروش مصالح ساختمان و کالاهای مرتبط با موضوع شرکت، اخذ تسهیلات ریالی و ارزی از بانکها و موسسات مالی و اعتباری جهت شرکت، شرکت در مناقصه ها و مزایده های دولتی و غیردولتی، تولید مواد و مصالح، تولید ماشین آلات و تجهیزات ساختمانی، عقد قراردادهای با اشخاص حقیقی و حقوقی، انجام کلیه امور بازرگانی شامل واردات و صادرات و ترخیص کلیه کالاهای مجاز از گمرکات و بنادر کشور پس از اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح، پیمانکاری مربوط به انواع ساختمان سازی و انواع ابنیه، راه سازی، شهرک سازی، طراحی داخلی ساختمان، سوله سازی، ساخت بتن آماده و سازه های بتنی، تاسیسات و تجهیزات برق پس از اخذ مجوزهای لازم			موضوع فعالیت:
کلیه اسناد و اوراق بهادار و تعهدآور شرکت از قبیل چک، سفته، بروات، قراردادهای و عقود اسلامی و سایر اوراق عادی و اداری با دو امضاء از ۴ امضاء خانم افسانه رضایی، آقای نصیر اختراعی طوسی، خانم محبوبه غلامی و آقای وحیدرضا ابراهیمی کارگر شیرازی به شماره ملی ۳۶۲۰۳۰۵۸۴۶ (به عنوان سهامدار) به همراه مهر شرکت			مدیرعامل:
حق امضا:			نصیر اختراعی طوسی
AsemanBikaranToos@Gmail.com	پست الکترونیک:	۰۹۱۵۱۱۱۳۴۱۴	موبایل:
https://baran.ir/companies/aseman	آدرس وبسایت:	۳۱۵۵۱-۰۵۱	تلفن:
استیجاری	نوع مالکیت:	مشهد-بلوار هاشمیه-هاشمیه ۱۰-پلاک ۴۷-طبقه سوم	نشانی دفتر:
		مشهد-بلوار صارمی-نیش صارمی ۳۱-پلاک ۲۱۷	نشانی پروژه:

۱-۲- اطلاعات اعضای هیئت مدیره شرکت

اطلاعات اعضای هیئت مدیره شرکت به استناد روزنامه رسمی شماره مورخ به شرح زیر است:

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	سال تولد	رشته تحصیلی
۱	افسانه رضایی	رئیس هیات مدیره	۱۳۶۶	لیسانس حسابداری
۲	گروه توسعه ساختمان باران خاورمیانه به نمایندگی محبوه غلامی	عضو هیات مدیره	۱۳۶۴	لیسانس کتابداری
۳	نصیر اختراعی طوسی	نائب رئیس هیات مدیره-مدیر عامل	۱۳۴۴	فوق لیسانس معماری

۱-۳- اطلاعات سهام داران شرکت

ردیف	نام سهام دار	نوع شخصیت (حقیقی/حقوقی)	کد ملی / شناسه ملی	درصد سهام
۱	توسعه ساختمان باران خاورمیانه	حقوقی	۱۴۰۰۸۱۷۱۱۰۳	%۹۵.۹۹۸
۲	سایر سهامداران	حقوقی	-	%۴.۰۰۲
مجموع				۱۰۰%

۱-۴- خلاصه ای از سابقه فعالیت شرکت

شرکت آسمان بیکران هشتم طوس از سال ۱۳۹۳ در حوزه های مالی و مهندسی ساخت، شروع به فعالیت نموده است. این شرکت سعی نموده با ارائه تعریف جدیدی از صنعت ساختمان، بالاترین سطح رضایت مشتریان را داشته باشد. این مهم از طریق تجهیزات و مصالح با کیفیت، جذب و بکارگماری منابع انسانی متخصص و متعهد، با برقراری توازن در شاخص های هزینه، زمان و کیفیت، میسر گردیده است.

۱-۵- معرفی محصولات و خدمات قابل ارائه شرکت

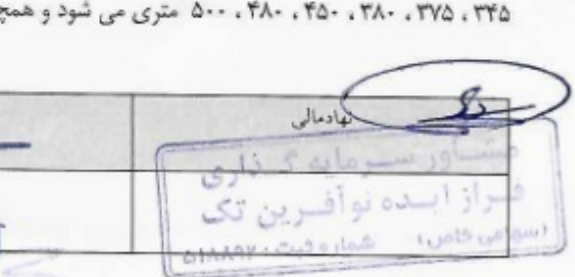
۱-۴- پروژه باران فاز ۱



فاز ۱ برج مسکونی باران ۴ در تابستان سال ۱۳۹۴ به عنوان چهارمین پروژه گروه مهندسی باران در کلاس هتل برج ها مراحل مطالعاتی خود را پشت سر گذاشته و به مخاطبان معرفی شد. پس از نزدیک به یک دهه فعالیت و با کوله باری از تجارب ارزشمند در طراحی و اداره این سبک زندگی، میتوان این پروژه را خیزی بلند برای بهتر شدن از هر آنچه تا به حال بوده، نام گذارد. هتل برج باران ۴ نماد نوآوری در کیفیت سکونت است. هتل برج باران ۴ در دو فاز ۱ و ۲ در زمینی به مساحت ۷۰۷۷ هزار متر، و در ۲۵ طبقه روی همکف در نیش خیابان شهید صارمی ۳۱ واقع شده و کمتر از یکصد متر با برج باران ۲ فاصله دارد. در این هتل برج (فاز ۱) از مجموع بیش از ۲۸ هزار متر مربع زیربنا، ۱۷ هزار متر مربع به فضاهای خدماتی و مشترک و بیش از ۲۱ هزار متر مربع زیربنا مسکونی در ۶۲ واحد آپارتمان تعریف شده است که شامل پلان هایی با مساحت ۲۵۰، ۲۶۰، ۲۷۵، ۳۱۵، ۳۳۰، ۳۴۵، ۳۷۵، ۳۸۰، ۴۵۰، ۴۸۰، ۵۰۰ متری می شود و همچنین واحدهای دوبلکس با متراژ ۸۶۰ متری طراحی شده است.



مهر و امضاء
مدیر عامل



پروژه باران ۴- فاز ۲



فاز ۲ برج مسکونی باران ۴ در تابستان سال ۱۳۹۷ به عنوان چهارمین پروژه گروه مهندسی باران در کلاس هتل برج ها مراحل مطالعاتی خود را پشت سر گذاشته و به مخاطبان معرفی شد.

در این هتل برج (فاز ۲) از مجموع حدود ۳۳ هزار متر مربع زیربنا، ۱۴ هزار متر مربع به فضاهای خدماتی و مشترک، ۱۹ هزار متر مربع زیربنای مسکونی در ۷۹ واحد آپارتمان تعریف شده است که شامل پلان هایی با مساحت ۲۵۰، ۳۱۵، ۳۲۵، ۳۳۰، ۳۴۵، ۳۷۵، ۳۸۰، ۴۵۰، ۴۸۰، ۵۰۰ متری می شود و همچنین واحدهای دوبلکس با متراژ ۸۷۰ متری طراحی شده است.

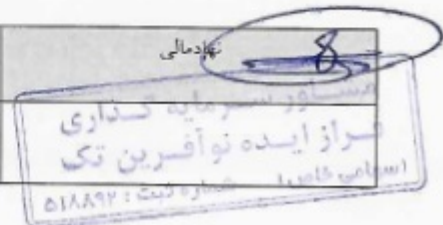
خدمات قابل ارائه در هتل برج های مسکونی باران بشرح ذیل می باشد:

رستوران	استخر	پلیارد	مدیریت داخلی	سیلما	سالن زیبایی ناوان	کارواش	مانیتورینگ	BMS
کافی شاپ	سونا	اسکواش	مدیریت مالی	مهد کودک	پروپزش آقاخان	خشکشویی	نگهبانی	IPTV
کافه روبار	جکوزی	گیم نت	مدیریت تفریحات	سالن زیبایی	بیزینس لانژ	خانه داری	نکستین داسوسیت	دمش هوای تازه
کافه کتاب	بدنسازي	پینگ پنگ	پزشک خانواده	خدمات سفر	برندشاپ	پارک من	تاکسی سرویس	اعلام و اطلاع خبری
لابی و پذیرش	ماساژ تراپی	بولینگ	سوئیت مهمان	مینی مارکت	بانک/ATM	باقیاتی	کارپردازی	تستسور ۲ دستگاه
امکانات بام	استخر روبار	سالن بدنسازی	باند پیاده روی و ورزش هوازی	کافی شاپ تابستانه				

۶-۱- وضعیت مجوزات و تأییدیه های شرکت

ردیف	عنوان	مرجع صدور	تاریخ صدور	مدت اعتبار
۱	پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان	وزارت راه و شهر سازی	۱۴۰۲/۰۹/۱۶	۳ سال

تصاویر برخی از مجوزات شرکت به شرح زیر است:



فصل ۲ - ارزیابی مالی

۲-۱- بررسی صورت های مالی (ترازنامه)

بر اساس اطلاعات صورت مالی حسابرسی شده سال های ۱۴۰۰، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ اطلاعات مالی ترازنامه شرکت در سه سال گذشته مطابق جدول ذیل است:

درصد تغییرات نسبت به سال ۱۴۰۰			صورت مالی حسابرسی شده سال های			میلیون ریال
۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	
۷۸۰٪	۲۹۵٪	۱۰۰٪	۴۰۱,۸۶۴	۱۵۲,۳۰۹	۵۱,۵۵۳	موجودی نقد و بانک
۰٪	۰٪	۱۰۰٪	-	-	۱۱۸,۹۹۰	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۵۵۷۷٪	۲۰۸۰٪	۱۰۰٪	۲,۷۸۹,۸۸۴	۱,۰۴۰,۵۹۹	۵۰,۰۲۵	حساب ها و اسناد دریافتی تجاری
-	-	۱۰۰٪	-	-	-	سایر اسناد دریافتی
۱۵۹٪	۸۷٪	۱۰۰٪	۱۱,۹۷۳,۰۹۳	۶,۵۳۵,۴۸۹	۷,۵۱۶,۵۲۹	پروژه در جریان تکمیل
۱۰٪	۱۱۵٪	۱۰۰٪	۱۱,۰۷۷	۱۳۱,۳۰۷	۱۱۴,۱۳۳	موجودی مواد و کالا
۱۰۰۸٪	۸۶٪	۱۰۰٪	۴۸۲,۵۷۳	۴۰,۹۷۸	۳۷,۸۶۲	سفارشات و پیش پرداخت ها
۱۹۸٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۵,۶۵۸,۴۹۱	۷,۹۰۰,۶۸۲	۷,۸۹۹,۰۹۲	جمع دارایی های جاری
۵۶٪	۳۹٪	۱۰۰٪	۵۰,۹۷۵	۳۵,۹۱۷	۹۱,۳۷۰	دارایی های ثابت مشهود
۳۲٪	۳۷٪	۱۰۰٪	۲۵۳	۳۶۶	۷۸۴	دارایی های نامشهود
۲۲۷۴۰٪	۲۲۷۴۰٪	۱۰۰٪	۷,۸۳۹,۸۵۶	۷,۸۳۹,۸۵۸	۲,۴۴۷	سرمایه گذاری های بلندمدت
۰٪	۳۶۶٪	۱۰۰٪	-	۱۰۵,۰۰۰	۲۸,۶۸۰	سایر دارایی ها
۶۳۵۵٪	۶۴۲۷٪	۱۰۰٪	۷,۸۹۱,۰۸۴	۷,۹۸۱,۱۴۱	۱۲۴,۱۸۱	جمع دارایی های غیر جاری
۲۹۴٪	۱۹۸٪	۱۰۰٪	۲۳,۵۴۹,۵۷۵	۱۵,۸۸۱,۸۲۳	۸,۰۲۳,۲۷۳	جمع دارایی ها
۸۱۹٪	۱۸۲٪	۱۰۰٪	۶,۷۱۴,۲۷۳	۱,۴۹۱,۷۰۸	۸۱۹,۵۹۲	حساب ها و اسناد پرداختی تجاری
-	-	۱۰۰٪	-	-	-	سایر حساب ها و اسناد پرداختی
-	-	۱۰۰٪	-	-	-	جاری شرکا و سهامداران
۵۹٪	۸۹٪	۱۰۰٪	۱,۹۸۸,۰۰۳	۳,۰۲۳,۶۵۲	۳,۳۹۷,۸۱۳	پیش دریافت ها
-	-	۱۰۰٪	-	-	-	ذخایر
-	-	۱۰۰٪	-	-	-	سود سهام پرداختی
۱۵۹٪	۱۳۳٪	۱۰۰٪	۱,۵۸۹,۳۰۸	۱,۳۳۲,۲۶۳	۱,۰۰۲,۴۸۶	تسهیلات مالی دریافتی
۱۹۷٪	۱۱۲٪	۱۰۰٪	۱۰,۲۹۱,۵۸۴	۵,۸۴۷,۶۲۵	۵,۲۱۹,۸۹۱	جمع بدهی های جاری
۸۱۲٪	۸۳۸٪	۱۰۰٪	۶,۲۳۴,۳۲۵	۶,۶۴۴,۴۷۹	۷۹۳,۶۸۳	حساب ها و اسناد پرداختی بلندمدت
-	-	۱۰۰٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	-	-	تسهیلات مالی دریافتی بلندمدت
۳۵۷٪	۱۹۳٪	۱۰۰٪	۷,۰۸۵	۲,۸۲۸	۱,۸۸۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۹۳۶٪	۸۳۷٪	۱۰۰٪	۷,۴۴۱,۴۱۰	۶,۶۴۸,۳۱۷	۷۹۴,۶۶۷	جمع بدهی های غیر جاری
۲۹۵٪	۲۰۸٪	۱۰۰٪	۱۷,۷۳۲,۹۹۴	۱۲,۴۹۵,۹۴۲	۶,۰۱۴,۵۵۸	جمع بدهی ها
۲۵۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۳,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	سرمایه
۵۸۴٪	۲۶۹٪	۱۰۰٪	۲۲۴,۶۶۴	۱۱۲,۵۳۰	۴۱,۸۷۲	اندوخته قانونی
-	-	۱۰۰٪	-	-	-	سایر اندوخته ها
-	-	۱۰۰٪	-	-	-	ماژد تجدید ارزیابی و سایر سودهای تحقق نیافته
۳۳۵٪	۲۷۰٪	۱۰۰٪	۲,۵۷۱,۹۱۷	۲,۰۷۳,۳۵۱	۷۶۶,۸۴۳	سود (زیان) انباشته
۲۹۰٪	۱۶۹٪	۱۰۰٪	۵,۸۱۶,۵۸۱	۳,۳۸۵,۸۸۱	۲,۰۰۸,۷۱۵	جمع حقوق صاحبان سهام
۲۹۴٪	۱۹۸٪	۱۰۰٪	۲۳,۵۴۹,۵۷۵	۱۵,۸۸۱,۸۲۳	۸,۰۲۳,۲۷۳	جمع بدهی و حقوق صاحبان سهام

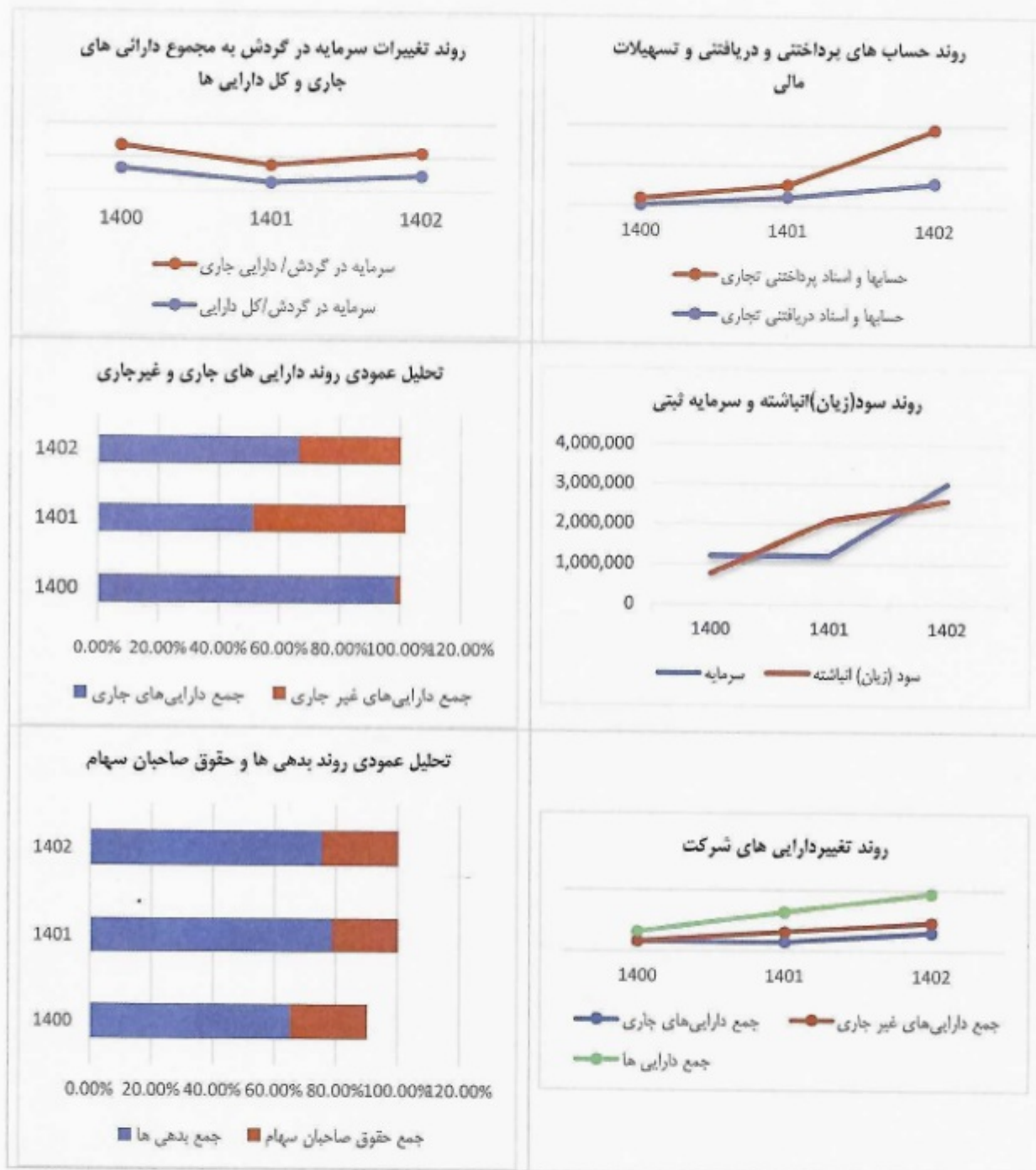


آسمان بیکران هشتم طوس



نهاد مالی
سرمایه گذاری
تراز آینده نوآفرین تک
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۳

۱-۱-۲- تصویر نمودارهای مرتبط



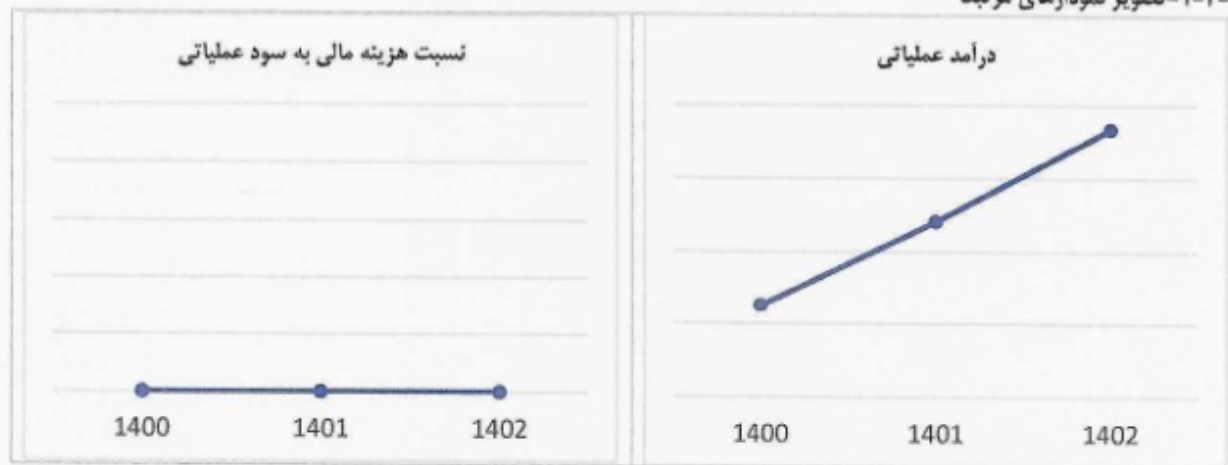
۲-۱-۲- تحلیل مالی ترازنامه

۲-۲- بررسی صورت‌های مالی (صورت سود و زیان)

بر اساس اطلاعات صورت مالی حسابرسی شده سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱، ۱۴۰۲ اطلاعات مالی شرکت، اطلاعات مالی صورت سود و زیان شرکت در سه سال گذشته مطابق جدول ذیل است:

میلیون ریال	صورت مالی حسابرسی شده سال‌های			درصد تغییرات نسبت به سال ۱۴۰۰		
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲
درآمد عملیاتی	۲,۵۰۳,۹۷۰	۴,۸۲۲,۰۷۰	۷,۳۴۲,۱۱۲	۱۰۰٪	۱۹۲٪	۲۹۳٪
بهای تمام‌شده درآمد عملیاتی	۲,۱۷۲,۶۷۲	۳,۴۰۵,۷۲۷	۴,۶۷۳,۵۸۰	۱۰۰٪	۱۵۷٪	۲۱۵٪
سود (زیان) ناخالص	۳۳۱,۲۹۸	۱,۴۱۶,۳۴۳	۲,۶۶۸,۵۳۲	۱۰۰٪	۴۲۸٪	۸۰۵٪
جمع هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	۱۲,۱۰۵	۱۱,۶۵۳	۲۶,۶۳۶	۱۰۰٪	۹۶٪	۲۲۰٪
خالص سایر درآمدها و اقلام عملیاتی	-	-	-	۱۰۰٪	-	-
سود (زیان) عملیاتی	۳۱۹,۱۹۳	۱,۴۰۴,۶۹۰	۲,۶۴۱,۸۹۶	۱۰۰٪	۴۴۰٪	۸۲۸٪
هزینه‌های مالی	-	-	-	۱۰۰٪	-	-
خالص سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۳۳,۸۷۹	۸,۴۷۷	۷۷۹	۱۰۰٪	۲۵٪	۳٪
سود (زیان) قبل از کسر مالیات	۳۵۳,۰۷۲	۱,۴۱۳,۱۶۷	۲,۶۴۲,۶۷۵	۱۰۰٪	۴۰۰٪	۷۴۸٪
مالیات بر درآمد	-	-	-	۱۰۰٪	-	-
سود (زیان) خالص	۳۵۳,۰۷۲	۱,۴۱۳,۱۶۷	۲,۶۴۲,۶۷۵	۱۰۰٪	۴۰۰٪	۷۴۸٪

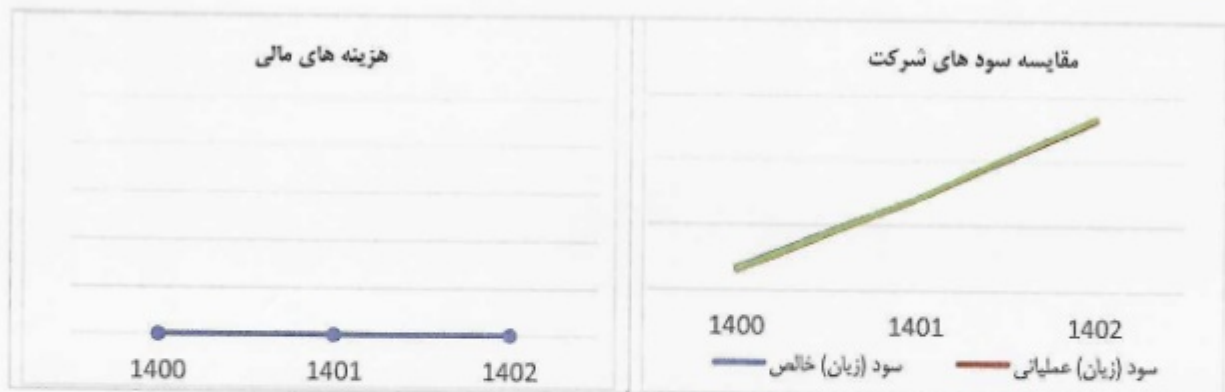
۲-۲-۱- تصویر نمودارهای مرتبط



آسمان پیکران هشتم طوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۸۶



فرراز ایده نوآفرین تک
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲



۲-۲-۲- تحلیل مالی صورت سود و زیان

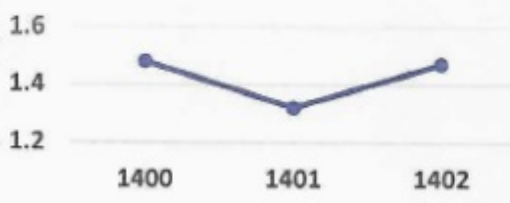
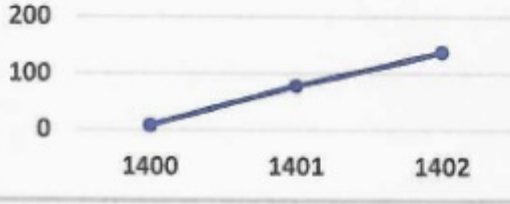
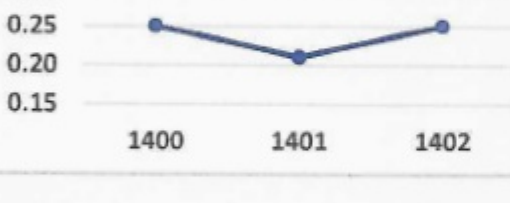
صورت سود و زیان شرکت نشان دهنده رشد چشمگیر و کنترل هزینه های عملیاتی در سال اخیر دارد. شرکت توانسته است درآمد عملیاتی خود را در سال ۱۴۰۰ از مبلغ ۲,۵۰۳,۹۷۰ میلیون ریال به درآمد عملیاتی ۷,۳۴۲,۱۱۲ میلیون ریال در سال ۱۴۰۲ برساند که نشان میدهد در دو سال مورد بحث شرکت توانسته است درآمد خود را حدود ۲ برابر افزایش دهد. جمع هزینه های فروش، اداری و عمومی افزایش قابل توجهی نداشته است و شرکت توانسته است آن را مدیریت کند. سود خالص شرکت نیز از مبلغ ۳۵۳,۰۷۲ میلیون ریال به ۲,۶۴۲,۶۷۵ میلیون ریال در سال ۱۴۰۲ افزایش یافته است که افزایش چشمگیر حدود ۷ برابری را نشان میدهد. حاشیه سود شرکت نیز بسیار بالا و مناسب میباشد. در سال ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ به ترتیب ۷۰٪ و ۶۳٪ بوده است.

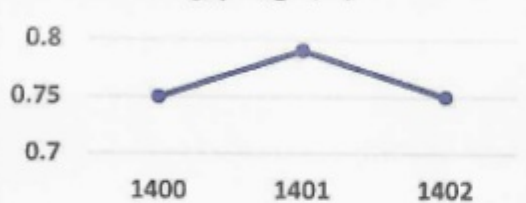
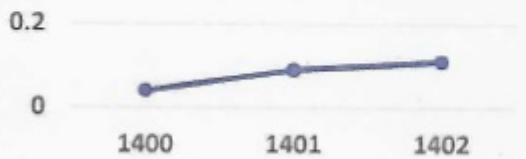
۳-۲- تراز کل آزمایشی مالی سال ۱۴۰۳ شرکت

آسمان بیکران هشتم طوس					
تاریخ گزارش: ۱۳۹۱/۰۱/۲۲					
صفحه ۲ از ۲					
گزارش مرور کلی					
شعبه: (آسمان بیکران هشتم طوس) نوع سند: (عمومی) التناهی: تعدیل ماهیت اول دوره: تعدیل ماهیت پایان دوره: سند حقوق: عمومی. التناهی: تعدیل ماهیت اول دوره: تعدیل ماهیت پایان دوره: سند حقوق: (وحدت سند: انوکت: تایید: تصویب: تاریخ: ۱۳۹۱/۰۱/۲۲) سال مالی: ۱۳۹۰/۰۱/۲۲ حسابهای با مانده: (۰)					
کد	عنوان حساب	بدهکار	بستانکار	مانده بدهکار	مانده بستانکار
۱۰	موجودی نقد و بانک	۱۲,۵۵۳,۳۳۰,۳۲۰,۵۲۲	۱۵,۱۲۱,۳۵۵,۹۱۱,۳۲۵	۳۸,۸۸۵,۵۸۰,۸۰۴	
۱۱	حساب و اسناد دریافتی تجاری	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۵۵۵,۵۵۵,۵۵۵,۵۵۵		۲۰,۵۵۵,۵۵۵,۵۵۵,۵۵۵
۱۲	سایر حسابها و اسناد دریافتی	۱۱,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۵۵۵,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۱۶,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰	
۱۳	موجودی مراد و کتا	۹,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴	بسی پرانگست ها	۱,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵	کار در جریان ساخت	۱۲,۵۵۵,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۵۵۵,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰		
۱۶	سپرده ها و واریج دریافتی	۲,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۱۷	واریج های ثابت مشهود	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۱۸	اسنادهای التناهی داراییهای ثابت	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۱۹	داراییهای نامشهود	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۲۰	سرمایه گذارهای بلند مدت	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۲۱	سایر داراییهای غیر جاری	۲,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۲۲	حسابها و اسناد پرداختی تجاری	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۲۳	سایر حسابها و اسناد پرداختی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۲۴	بیش دریافت ها	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۲۵	اسهولیات مالی و دریافتی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۲۶	سپرده ها و واریج پرداختی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۲۷	محدود کننده مدت اسهولیات	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۲۸	تاکوید مراد پایا خدمت کارکنان	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۲۹	سرمایه	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۳۰	اصو فته ها	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۳۱	سود (زیان) التناهی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۳۲	درآمد فروش	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۳۳	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۳۴	بهای تمام شده کالای فروش رفته	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۳۵	هزینه های عمومی و اداری	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۳۶	هزینه های التناهی دارگران از دست	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
جمع: ۱۲,۵۵۵,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰					

آسمان بیکران هشتم طوس					
تاریخ گزارش: ۱۳۹۱/۰۱/۲۲					
صفحه ۲ از ۲					
گزارش مرور کلی					
شعبه: (آسمان بیکران هشتم طوس) نوع سند: (عمومی) التناهی: تعدیل ماهیت اول دوره: تعدیل ماهیت پایان دوره: سند حقوق: عمومی. التناهی: تعدیل ماهیت اول دوره: تعدیل ماهیت پایان دوره: سند حقوق: (وحدت سند: انوکت: تایید: تصویب: تاریخ: ۱۳۹۱/۰۱/۲۲) سال مالی: ۱۳۹۰/۰۱/۲۲ حسابهای با مانده: (۰)					
کد	عنوان حساب	بدهکار	بستانکار	مانده بدهکار	مانده بستانکار
۹۱	حسابهای التناهی ما نزد دیگران	۲۳,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
۹۲	طرف حسابهای التناهی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
جمع: ۱۲,۵۵۵,۳۳۹,۰۰۰,۰۰۰					

۲-۴- بررسی نسبت‌های مالی

نمودار	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	نسبت ایده‌آل	عنوان شاخص
				حداکثر امتیاز	
نسبت جاری 	۱.۵۲	۱.۳۵	۱.۵۱	۲	نسبت جاری
	۷.۶	۶.۸	۷.۶	۱۰	
نسبت آتی 	۱.۳۷	۱.۳۲	۱.۴۸	۱	نسبت آتی
	۱۵	۱۵	۱۵	۱۵	
دوره وصول مطالبات 	۱۳۷	۷۸	۸	۶۰	دوره وصول مطالبات
	۸	۱۰	۱۰	۱۰	
گردش دارایی‌ها 	۰.۳۱	۰.۳	۰.۳۱	۱	گردش دارایی‌ها
	۳.۱	۳	۳.۱	۱۰	
نسبت مالکانه 	۰.۲۵	۰.۲۱	۰.۲۵	۰.۵	نسبت مالکانه
	۵	۳.۲	۵	۱۰	

نسبت بدهی به دارایی ها 	0.75	0.79	0.75	0.5	نسبت بدهی به دارایی ها
	۸	۸	۸	۱۰	
نسبت بازده دارایی ها Return On Assets 	0.11	0.09	0.04	0.2	نسبت بازده دارایی ها Return On Assets
	۵.۵	۴.۵	۲	۱۰	
نسبت بازده حقوق صاحبان سهام Return On Equity 	0.45	0.42	0.18	0.4	نسبت بازده حقوق صاحبان سهام Return On Equity
	۱۰	۱۰	۴.۵	۱۰	
نسبت بازده فروش Return On Sales 	0.26	0.29	0.14	0.25	نسبت بازده فروش Return On Sales
	۱۵	۱۵	۸.۴	۱۵	
	۵۶.۵	۵۷.۵	۳۳.۲	۱۰۰	مجموع امتیازات نسبت های مالی

۲-۴-۱- تحلیل نسبت‌های مالی

نسبت جاری صنعت حدود ۲ است. با توجه به نوسانات این نسبت و نزدیک بودن آن به میانگین صنعت در سال ۱۴۰۲، وضعیت نسبت جاری مناسب ارزیابی می‌گردد. نسبت آتی صنعت حدود ۱ است. عدد سال ۱۴۰۲ بالاتر از صنعت بوده و حاکی از نقدینگی قابل قبول است. بنابراین وضعیت مناسب می‌باشد. دوره وصول مطالبات صنعت حدود ۶۰ روز است. افزایش قابل توجه در سال ۱۴۰۲ نگران کننده است. بنابراین وضعیت نامناسب است. نسبت بدهی به دارایی‌ها صنعت ۰.۴ است. نسبت بالاتر از ایده‌آل بوده و نشان‌دهنده اتکای بالا به بدهی است. وضعیت نامناسب است. بازده دارایی‌ها (ROA) صنعت حدود ۰.۲ است. هرچند روند صعودی است، اما هنوز پایین‌تر از ایده‌آل می‌باشد. نسبت در حال بهبود بوده ولی هنوز مطلوب نیست. بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) نسبت بالاتر از صنعت (۰.۴) است. وضعیت بسیار مناسب می‌باشد. بازده فروش (ROS) صنعت حدود ۰.۲۵ است. نسبت سال ۱۴۰۲ بسیار مطلوب است. بازده فروش در وضعیت خوبی قرار دارد.

نتیجه‌گیری کلی:

- وضعیت نقدینگی شرکت (نسبت جاری و آتی) در سطح مناسبی قرار دارد.
- ساختار سرمایه و وابستگی به بدهی‌ها همچنان پریسک است.
- عملکرد سودآوری شرکت به‌ویژه در ROE و ROS بسیار مناسب بوده است.
- در دوره وصول مطالبات و گردش دارایی‌ها نیاز به بهبود عملکرد و بازنگری در سیاست‌های اعتباری وجود دارد.

۲-۶- امتیاز مالی

جهت تخصیص امتیاز مالی متقاضی بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده سال‌های ۱۴۰۰، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲، شاخص‌های مالی موردنظر در سه سال گذشته مطابق جدول فوق محاسبه و امتیاز نهایی متقاضی بر اساس وزن‌های تعیین شده به ازای هر سال مطابق جدول ذیل محاسبه گردید.

سال	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲
مجموع امتیاز مالی	۶۳.۶	۷۶.۵	۷۷.۲
ضریب وزنی	۱۰٪	۲۰٪	۷۰٪
امتیاز وزنی	۰.۶۳	۱.۵۳	۵.۴
مجموع امتیاز وزنی	۷.۵۷		

۲-۷- تحلیل مالی

۱. افزایش قابل توجه دارایی‌ها با تمرکز بر دارایی‌های جاری: مجموع دارایی‌های شرکت از ۸'۰۲۳ میلیارد ریال در سال ۱۴۰۰ به ۲۳'۵۵۰ میلیارد ریال در سال ۱۴۰۲ رسیده است) رشد ۲۹۴٪. (بخش عمده این رشد ناشی از افزایش حساب‌های دریافتی تجاری) از ۵۰ میلیارد ریال به ۲'۷۹۰ میلیارد ریال (و همچنین افزایش موجودی اموال از ۷'۵۱۶ به ۱۱'۹۷۳ میلیارد ریال است که حاکی از رشد فعالیت‌های عملیاتی و انباشته شدن مطالبات شرکت است.

۲. رشد بدهی‌ها در سطحی هم‌راستا با دارایی‌ها: بدهی‌های شرکت طی این سه سال از ۶'۰۱۵ میلیارد ریال به ۱۷'۷۳۳ میلیارد ریال افزایش یافته (رشد ۲۹۵٪)، که عمدتاً ناشی از افزایش حساب‌های پرداختی تجاری و بدهی‌های بلندمدت است. سهم بدهی در ساختار سرمایه تقریباً ثابت باقی مانده، که نشان‌دهنده حفظ نسبی نسبت اهرمی شرکت است، اما افزایش بدهی بلندمدت می‌تواند به معنای شروع سرمایه‌گذاری‌های بزرگ‌تر باشد.

۳. تقویت حقوق صاحبان سهام از طریق سودآوری و افزایش سرمایه: حقوق صاحبان سهام از ۲'۰۰۹ میلیارد ریال در سال ۱۴۰۰ به ۵'۸۱۷ میلیارد ریال در سال ۱۴۰۲ افزایش یافته) رشد ۲۹۰٪. (این افزایش عمدتاً به دلیل افزایش سرمایه از ۱'۲۰۰ به ۳'۰۰۰ میلیارد ریال و رشد سود انباشته از ۷۶۷ به ۲'۵۷۲ میلیارد ریال (بوده است که نشان می‌دهد شرکت در این مدت توانسته سودآوری پایدار داشته باشد.

۴. تغییر ترکیب دارایی‌ها به سمت نقدشوندگی بیشتر: موجودی نقد و بانک از ۵۱ میلیارد ریال در ۱۴۰۰ به بیش از ۴۰۱ میلیارد ریال در ۱۴۰۲ رسیده (رشد ۷۸۰٪). (همچنین سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها نیز رشد چشمگیری داشته) ۱۰ برابر شده‌اند، که می‌تواند نشانه‌ای از گسترش برنامه‌های خرید و توسعه فعالیت‌ها باشد. در مقابل، موجودی کالا به شدت کاهش یافته که ممکن است نشان‌دهنده کاهش موجودی انبار یا بهبود در فرآیند فروش باشد.

۵. افزایش معنادار سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت: سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت شرکت از ۳.۴ میلیارد ریال در سال ۱۴۰۰ به ۷'۸۴۰ میلیارد ریال در سال ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ افزایش یافته است. این جهش قابل توجه احتمالاً ناشی از مشارکت در پروژه‌ها یا خرید سهام شرکت‌های دیگر است و می‌تواند در بلندمدت سودآوری بیشتری را برای شرکت به همراه داشته باشد، گرچه نیازمند بررسی بازدهی این سرمایه‌گذاری‌هاست.

فصل ۳ - اعتبارسنجی بانکی

۳-۱- رتبه اعتباری شرکت و اعضای هیئت‌مدیره

جدول ذیل طبق اعلام اعتباری انجام‌شده توسط سامانه اعتبارسنجی بانک صادرات در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۱۳ تدوین گردیده است: (مبالغ به میلیون ریال)

نام مشتری	چک برگشتی	مجموع وام‌های فعال	ماتده بدهی وام‌های فعال	مجموع معوقات بانکی	مجموع ضمانت‌نامه‌های فعال	توضیحات
شرکت آسمان پیکران هشتم طوس	-	۱,۲۱۸,۹۳۴	۱,۴۰۸,۴۶۲	۰	۹۳۹,۰۹۲	شخص حقوقی در لیست سیاه بانک‌ها و مؤسسات مالی قرار ندارد.
اقساطه رضایی	-	۶۲	۳۹	۰	۰	شخص حقیقی در لیست سیاه بانک‌ها و مؤسسات مالی قرار ندارد.
گروه توسعه ساختمان باران خاورمیانه	-	۰	۰	۰	۸۹۴	شخص حقیقی در لیست سیاه بانک‌ها و مؤسسات مالی قرار ندارد.
محبوبه غلامی	-	۲۲۲	۱۰۷	۰	۰	شخص حقیقی در لیست سیاه بانک‌ها و مؤسسات مالی قرار ندارد.
نصیر اختراعی طوسی	-	۰	۰	۰	۰	شخص حقیقی در لیست سیاه بانک‌ها و مؤسسات مالی قرار ندارد.

شرکت آسمان پیکران هشتم طوس دارای ۹ فقره تسهیلات به مانده مبلغ ۱,۴۰۸,۴۶۲ میلیون ریال است. این شرکت همچنین ۶ فقره ضمانت‌نامه به مانده در تعهد ۹۳۹,۰۹۲ میلیون ریال نیز است. همچنین شرکت به مبلغ ۴,۷۲۳ میلیون ریال اعتبار اسنادی دارد.

فصل ۴ - معرفی محصول / خدمت موضوع تأمین مالی

۴-۱- مقدمه

در پروژه‌های ساختمانی بزرگ و مدرن، به‌ویژه برج‌های مسکونی با کاربری‌های ترکیبی مانند پروژه باران ۴، استفاده از فناوری‌های نوین در زیرساخت‌های تأسیساتی اهمیت ویژه‌ای دارد. یکی از این فناوری‌ها، سیستم باسداکت (Busduct) فشار ضعیف یا LV است که به‌عنوان جایگزینی پیشرفته و مطمئن برای کابل‌کشی سنتی به کار می‌رود. این سیستم امکان توزیع برق را با ایمنی، سرعت و دقت بالاتری فراهم می‌کند و در پروژه‌هایی با نیاز به انعطاف‌پذیری و بهره‌وری انرژی بالا، مزایای چشمگیری دارد. استفاده از باسداکت‌های LV در پروژه‌های ساختمانی نه تنها موجب کاهش حجم کابل‌کشی و صرفه‌جویی در فضا می‌شود، بلکه باعث افزایش ایمنی الکتریکی، کاهش هزینه‌های نگهداری و تسهیل در توسعه یا تغییر مسیر خطوط برق در آینده نیز خواهد شد. در پروژه باران ۴، به‌کارگیری این فناوری می‌تواند زیرساخت برق‌رسانی را به سطح استانداردهای جهانی برساند و موجب افزایش اطمینان و عملکرد بهینه سامانه توزیع برق در طول بهره‌برداری شود.

۴-۲- معرفی محصول

باسداکت‌های فشار ضعیف (LV) تجهیزات مدرن برای انتقال و توزیع برق در ساختمان‌ها و پروژه‌های بزرگ هستند که به‌جای کابل‌کشی سنتی به کار می‌روند. این سیستم‌ها برق را با ایمنی بالا و در حجم کم از تابلوهای اصلی به بخش‌های مختلف پروژه منتقل می‌کنند. طراحی فلزی و عایق‌بندی شده آن‌ها خطرات ناشی از اتصال کوتاه و برق‌گرفتگی را کاهش می‌دهد. همچنین به دلیل افت ولتاژ کمتر، راندمان انرژی بالاتری نسبت به کابل دارند. باسداکت‌ها به‌صورت ماژولار ساخته می‌شوند و امکان توسعه آسان در پروژه را فراهم می‌کنند. سرعت نصب، اشغال فضای کمتر، و قابلیت انعطاف در طراحی از دیگر مزایای آن‌هاست. به همین دلیل در پروژه‌های پیشرفته‌ای مانند برج‌های مسکونی مدرن، انتخابی حرفه‌ای و کارآمد برای تأمین برق به شمار می‌آیند.

۴-۳- نحوه عملکرد

باسداکت‌های (LV) ولتاژ پایین، سیستم‌هایی مدرن برای انتقال و توزیع برق هستند که به‌جای کابل‌کشی سنتی، از محفظه‌های فلزی حاوی شیشه‌های رسانا استفاده می‌کنند. این باسداکت‌ها برق را از تابلوهای اصلی به نقاط مختلف ساختمان یا تأسیسات صنعتی منتقل می‌کنند و با داشتن خروجی‌های متعدد در طول مسیر، امکان توزیع انعطاف‌پذیر و ایمن برق را فراهم می‌سازند. طراحی فشرده، ایزوله‌شده و مقاوم آن‌ها، مانع بروز حوادث الکتریکی و افت ولتاژ می‌شود. نصب سریع، نگهداری آسان و قابلیت ارتقا از دیگر مزایای باسداکت‌های LV است که آن‌ها را برای پروژه‌های بزرگ، مانند مجتمع‌های مسکونی، تجاری و صنعتی، به گزینه‌ای کارآمد و اقتصادی تبدیل می‌کند.

۴-۴- ویژگی‌ها

باسداکت‌های LV دارای ویژگی‌هایی هستند که آن‌ها را از سیستم‌های سنتی کابل‌کشی متمایز می‌کند. این تجهیزات به‌صورت ماژولار طراحی شده‌اند، یعنی به راحتی قابل گسترش و تغییر در مسیر هستند. از نظر ایمنی، به دلیل استفاده از پوشش فلزی و عایق‌بندی دقیق، در برابر شوک الکتریکی و آتش‌سوزی مقاوم‌اند. همچنین به دلیل ساختار فشرده‌شان، فضای کمتری اشغال می‌کنند و نصب آن‌ها نسبت به کابل‌کشی سریع‌تر و با دقت بیشتری انجام می‌شود. باسداکت‌ها معمولاً تلفات انرژی کمتری دارند و در برابر

گرما و نوسانات برق عملکرد پایدارتری نشان می‌دهند. از دیگر ویژگی‌های مهم آن‌ها می‌توان به قابلیت اتصال آسان، نگهداری ساده، و عمر طولانی اشاره کرد.

۴-۵- طرح موضوع تأمین مالی

عنوان پروژه	تأمین سرمایه در گردش جهت تهیه و تجهیز باسداک‌های LV برای توسعه سیستم برق رسانی پروژه ساختمانی
حوزه پروژه	اقدام الکتریکی
کارکرد و عملکرد محصول	باسداک‌های فشار ضعیف (LV) تجهیزاتی مدرن برای انتقال برق در ساختمان‌ها و پروژه‌های بزرگ هستند که به جای کابل کشی سنتی به کار می‌روند. این سیستم‌ها برق را با ایمنی بالا و در حجم کم از تابلوهای اصلی به بخش‌های مختلف پروژه منتقل می‌کنند به دلیل افت ولتاژ کمتر، راندمان انرژی بالاتری نسبت به کابل دارند. باسداک‌ها به صورت ماژولار ساخته می‌شوند و امکان توسعه آسان در پروژه را فراهم می‌کنند. سرعت نصب، اشغال فضای کمتر، و قابلیت انعطاف در طراحی از دیگر مزایای آن‌هاست.
KPI های پیشبرد طرح	برق رسانی به واحدهای ساختمانی پروژه باران ۴
وضعیت کنونی پروژه	در حال اجرا
دستاوردهای این پروژه	اجرای باسداک‌های LV باعث ایجاد یک سیستم توزیع برق پایدار، ایمن و به‌روز در پروژه می‌شود که سطح کیفی تأسیسات برقی را به طرز محسوسه ارتقاء می‌دهد. به دلیل عمر بالا، افت ولتاژ کم و احتمال کمتر بروز خرابی، هزینه‌های تعمیرات و نگهداری کاهش می‌یابد. نصب سریع و ماژولار بودن باسداک‌ها، زمان اجرای پروژه را کاهش داده و بهره‌برداری سریع‌تر از پروژه را امکان‌پذیر می‌سازد. استفاده از فناوری‌های نوین و باکیفیت در تأسیسات زیربنایی، جایگاه برند سازنده را ارتقاء داده و پروژه را در بازار رقابتی متمایز می‌سازد. در پروژه‌های لوکس، کیفیت سیستم‌های زیرساختی (از جمله برق) عامل مهمی در تصمیم‌گیری خریداران یا سطح توقع بالا محسوب می‌شود. باسداک‌ها امکان توسعه و افزایش بار مصرفی را بدون نیاز به بازسازی اساسی فراهم می‌کنند، که در پروژه‌های بلندمدت ارزشمند است. استفاده از باسداک‌ها پروژه را در انطباق با استانداردهای بین‌المللی و ملی قرار می‌دهد و ریسک‌های فنی و قانونی را کاهش می‌دهد.
برآورد مبلغ و زمان پروژه	زمان اجرا پروژه (ماه): ۱۲ مبلغ اجرا پروژه (میلیون ریال): ۲۵۰,۰۰۰
آیا محصول فوق‌فروشی داشته است؟ (حجم فروش)	بله ☒ خیر ☐ حجم فروش:
مجوزهای موردنیاز جهت اجرای پروژه	☐ پروانه کسب ☐ مجوز تأسیس ☐ پروانه تولید و بهره‌برداری ☐ مجوز وزارت بهداشت ☐ مجوز محیط زیست ☐ مجوز نیروی انتظامی ☐ اخذ رتبه از ارگان یا سازمان خاص ☐ ثبت پتنت ☐ گواهی استاندارد ☐ گواهی نانومقیاس ☐ سایر: ☐ مواد اولیه خاص ☐ تأییدیه خاص ☐ تجهیزات خاص ☐ توسعه بازار و فروش
نیازمندی‌های طرح	پروژه ساختمانی باران ۴
بازار هدف نهایی پروژه (وضعیت نیاز بازار به محصول)	ندارد
محدودیت‌های اجرای طرح	ندارد
آیا رقیبی برای پروژه فوق‌موجود هست؟ (توضیح)	بله ☐ خیر ☒

۴-۷- زمان‌بندی اجرای طرح

ردیف	مراحل اجرایی طرح	زمان (ماه)											
		۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲
۱	خرید مواد اولیه												
۲	نصب و راه اندازی												
۳	بازاریابی و فروش												

محمد فرید
مستشار
آسمان بیکران هشتم طوس
شماره ثبت ۵۲
۱۷



سندھ سرکاری گزاری
فراز ابدہ نوآفرین تک
(سہامی خاص) شماره ثبت ۵۱۸۸۹۲

٩-١- جريانات النقدية

[illegible]

اسماعیلی ظاہری ۱ شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲

2/10/24

۶-۲- وصول مطالبات

دوره وصول سود پیش‌بینی‌شده (میلیون ریال)											
ماه	اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	یازدهم
وصول سود	.	.	۲۸,۱۲۵	.	.	۲۸,۱۲۵	.	.	۲۸,۱۲۵	.	۲۸,۱۲۵

۶-۳- خلاصه طرح موضوع تامین مالی

شرح	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
اطلاعات پروژه	کل سرمایه مورد نیاز اولیه پروژه	۲۸۴,۹۰۵
	کل سود پیش‌بینی‌شده پروژه	۱۷۳,۸۷۹
	سهام سرمایه گذار از سرمایه اولیه	۲۵۰,۰۰۰
سهام شرکت از هزینه	درصد سهم سرمایه گذار از سرمایه اولیه	%۶۲.۹۵
	سهام شرکت از سرمایه اولیه	۱۳۳,۹۰۵
	درصد سهم شرکت از سرمایه اولیه	%۲۵.۰۵
سهام شرکت از سود	سهام سرمایه گذار از سود کل	۱۱۲,۵۰۰
	درصد سهم سرمایه گذار از سود کل	%۶۴.۳۳
	سهام شرکت از سود کل	۶۲,۳۷۹
	درصد سهم شرکت از سود کل	%۲۵.۶۷
آورده سرمایه گذار در پروژه	دوره پروژه (ماه)	۱۲
	آورده نقدی	۲۵۰,۰۰۰

فصل ۷ - نتیجه گیری و پیشنهادها

بازده ماهانه (درصد)	میزان سود (میلیون ریال)	سهم سرمایه گذار از سود (درصد)	آورده سرمایه گذار (میلیون ریال)
۳.۷۵٪	۱۱۲.۵۰۰	۴۵٪	۲۵۰,۰۰۰

۷-۱- سابقه تامین مالی در سکوها تامین مالی

سوابق تامین مالی شرکت از محل سکوها تامین مالی جمعی به شرح زیر است:

ردیف	عنوان طرح	مبلغ (میلیون ریال)	سکوی تامین مالی	درصد سود	تاریخ خاتمه
۱	تامین سرمایه در گردش مشارکت در تکمیل و فروش واحدهای پروژه باران	۲۵۰,۰۰۰	یکتا کرد	۴۵٪	۱۴۰۵/۰۳/۰۹
	مجموع	۲۵۰,۰۰۰			

۷-۲- تحلیل ریسک

ردیف	عنوان شاخص ارزیابی	امتیاز (بدون وزن)	ضریب وزنی	امتیاز در ارزیابی	درصد امتیاز در ارزیابی
۱	فنی و تخصصی	۶.۵۵	۳	۱۹.۶۵	۲۰٪
۳	مالی	۷.۵۷	۳	۲۲.۷۱	۲۳٪
۴	اعتباری سنجی بانک	۶.۳۵	۲	۱۲.۷۰	۱۳٪
	مجموع امتیازات کسب شده			۵۵.۰۶	۵۵٪

ریسک های مرتبط با بازار

نوسانات قیمت مسکن: تغییرات غیرقابل پیش بینی در قیمت فروش آپارتمان ها، به ویژه واحدهای لوکس و متراژ بالا، می تواند بازده سرمایه گذاری را تهدید کند.

کاهش تقاضا در بازار مسکن لوکس: کاهش قدرت خرید یا تغییر ترجیحات خریداران ممکن است منجر به کند شدن فروش واحدها شود. رقابت با سایر پروژه های لوکس در منطقه: پروژه های مشابه در نزدیکی محل احداث می توانند خریداران بالقوه را جذب و فروش پروژه را به تأخیر بیندازند.

ریسک های مرتبط با تولید

تاخیر در تامین تجهیزات: هرگونه تأخیر در تامین پاسداکتهای LV می تواند زمان بندی پروژه را دچار اختلال کرده و هزینه ها را افزایش دهد. مشکلات فنی و نصب تجهیزات برقی: اشتباه در طراحی یا نصب تجهیزات برقی رسانی (نظیر پاسداکتهای) ممکن است باعث توقف یا بازکاری شود. وابستگی به پیمانکاران و تامین کنندگان خاص: در صورت عدم تمهید یا ورشکستگی تامین کننده پاسداکت، پروژه با وقفه مواجه خواهد شد.

ریسک های مالی

ناتوانی در تامین منابع مالی تکمیلی: اگر سرمایه گذار یا مجری پروژه نتواند سرمایه در گردش یا منابع مالی آینده را تامین کند، پروژه نیمه تمام باقی می ماند.

افزایش هزینه‌های عملیاتی و ساخت: تورم مصالح، افزایش نرخ ارز (در صورت وارداتی بودن تجهیزات)، و هزینه‌های بالاسری می‌تواند باعث افزایش کل هزینه‌ها و کاهش سودآوری شود.

ریسک‌های مدیریتی

تغییرات مدیریتی در تیم پروژه: جابه‌جایی مدیران یا تصمیم‌گیرندگان کلیدی می‌تواند بر یکپارچگی اجرایی و برنامه‌ریزی‌های بلندمدت پروژه اثر منفی بگذارد. عدم کنترل صحیح پروژه و ضعف در برنامه‌ریزی: نبود مدیریت پروژه حرفه‌ای می‌تواند باعث هدررفت منابع مالی و زمان شود. عدم رعایت استانداردها و مقررات شهرداری یا نظام مهندسی: مشکلات حقوقی یا توقیف‌های قانونی ناشی از رعایت نکردن مقررات، پروژه را با خطر مواجه می‌کند.

جمع‌بندی و ارائه پیشنهاد

پروژه تامین سرمایه در گردش برای خرید باسداکت‌های ۷L در فاز ۲ برج مسکونی باران ۴، با توجه به ماهیت لوکس و مترائ بالا و واحدها، دارای ریسک‌های متعددی است. از منظر بازار، نوسانات قیمت مسکن و کاهش تقاضای واحدهای لوکس می‌تواند فروش را با چالش مواجه کند. در حوزه اجرا، تأخیر در تأمین یا نصب باسداکت‌ها، برنامه‌ریزی‌های بلندمدت پروژه را تهدید می‌کند. از نظر مالی، افزایش هزینه‌ها و عدم قطعیت در تأمین منابع آتی، سودآوری پروژه را تحت تأثیر قرار می‌دهد. نبود اطلاعات مالی شفاف نیز ارزیابی دقیق را دشوار می‌سازد. در نهایت، ضعف در مدیریت پروژه یا تغییرات مدیریتی می‌تواند انسجام اجرایی را خدشه‌دار کند. با این حال، در صورت کنترل این ریسک‌ها، پروژه از پتانسیل سودآوری مناسبی برخوردار است.

۳-۷- نتیجه‌گیری نهایی

صورت سود و زیان شرکت نشان دهنده رشد چشمگیر و کنترل هزینه‌های عملیاتی در سال اخیر دارد. شرکت توانسته است درآمد عملیاتی خود را در سال ۱۴۰۰ از مبلغ ۲,۵۰۳,۹۷۰ میلیون ریال به درآمد عملیاتی ۷,۳۴۲,۱۱۲ میلیون ریال در سال ۱۴۰۲ برساند که نشان می‌دهد در دو سال مورد بحث شرکت توانسته است درآمد خود را حدود ۲ برابر افزایش دهد. جمع هزینه‌های فروش، اداری و عمومی افزایش قابل توجهی نداشته است و شرکت توانسته است آن را مدیریت کند. سود خالص شرکت نیز از مبلغ ۳۵۳,۰۷۲ میلیون ریال به ۲,۶۴۲,۶۷۵ میلیون ریال در سال ۱۴۰۲ افزایش یافته است که افزایش چشمگیر حدود ۷ برابری را نشان می‌دهد. حاشیه سود شرکت نیز بسیار بالا و مناسب می‌باشد. در سال ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ به ترتیب ۷۰٪ و ۶۳٪ بوده است. نسبت جاری صنعت حدود ۲ است. با توجه به نوسانات این نسبت و نزدیک بودن آن به میانگین صنعت در سال ۱۴۰۲، وضعیت نسبت جاری مناسب ارزیابی می‌گردد. نسبت آتی صنعت حدود ۱ است. عدد سال ۱۴۰۲ بالاتر از صنعت بوده و حاکی از نقدینگی قابل قبول است. بنابراین وضعیت مناسب می‌باشد. دوره وصول مطالبات صنعت حدود ۶۰ روز است. افزایش قابل توجه در سال ۱۴۰۲ نگران‌کننده است. بنابراین وضعیت نامناسب است. نسبت بدهی به دارایی‌ها صنعت ۰.۴ است. نسبت بالاتر از ایده‌آل بوده و نشان‌دهنده اتکال بالا به بدهی است. وضعیت نامناسب است. بازده دارایی‌ها (ROA) صنعت حدود ۰.۲ است. هرچند روند صعودی است، اما هنوز پایین‌تر از ایده‌آل می‌باشد. نسبت در حال بهبود بوده ولی هنوز مطلوب نیست. بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) نسبت بالاتر از صنعت (۰.۴) است. وضعیت بسیار مناسب می‌باشد. بازده فروش (ROS) صنعت حدود ۰.۲۵ است. نسبت سال ۱۴۰۲ بسیار مطلوب است. بازده فروش در وضعیت خوبی قرار دارد.

مالی

با توجه به سهم بازار مناسب شرکت در ساخت و فروش پروژه‌های لوکس و همچنین ارتباط لازم مناسب برای توسعه بازار محصولات ذکر شده، طرح با دریافت تضامین معتبر دارای توجیه‌پذیری است.

جمع‌بندی واحد تامین مالی
جمعی