

شماره ثبت شده: ۱۷۲۳۳۱  
شناسه ملی: ۱۰۱۰۲۱۴۷۶۶۹  
تاریخ تهیه گزارش: ۱۴۰۳/۰۴/۰۳



# طرح توسعه کسب و کار

به منظور تامین بخشی از منابع مالی مورد نیاز

ساخت پروژه نسیم محمودیه

شرکت پایاسازه پاسارگاد (سهامی خاص)

نزد:

اداره کل ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری

آدرس ثبتی:

تهران، خیابان ستارخان، خیابان پاتریس لومومبا، خیابان بهزاد کریمی، پلاک ۱۹،  
طبقه ۳، تلفن تماس: ۰۲۱-۶۶۵۷۳۷۰۰

کد پستی: ۱۴۴۳۶۷۴۹۱۴

## معرفی شرکت پایاسازه پاسارگاد

### • موضوع فعالیت

به موجب ماده ۲ اساسنامه شرکت، هدف موضوع فعالیت شرکت عبارت است از:

انجام خدمات مشاوره و طراحی، تحقیقات و تولید، پشتیبانی ماشین آلات صنعتی و غیر صنعتی، ایجاد و انجام در زمینه های سیویل، ابنیه، پلسازی، راهسازی، مهندس ترافیک، تاسیسات شهری صنعتی (شبکه های انتقال آب و جمع آوری فاضلاب) آبیاری زهکشی، سازه های هیدرولیکی ژئوتکنیک سد سازی، کارهای دریایی (ساخت بندر و اسکله) سیویل فرودگاه، راه آهن و مترو و ایستگاه های آنها صنایع کشاورزی، محوطه سازی، عملیات نقشه برداری، مدیریت مهندسی و ساخت و نظارت بر پروژه های که با موضوع شرکت ارتباط مستقیم یا غیر مستقیم داشته باشند، مدیریت بهره وری پروژه های عمرانی و بهسازی محیط زیست، خدمات تحقیق و تولید مصالح ساختمانی تهیه تولید نرم افزارهای مرتبط با مهندسی سیویل ساخت کارخانجات و برنامه ریزی جهت راه اندازی خطوط تولید، کنترل کیفیت، بهره برداری از معادن (سنگهای ساختمانی و شن و ماسه) اجرای پروژه های نیروگاهی، پالایشگاهی، پتروشیمی در صورت لزوم با اخذ مجوز از مراکز ذیصلاح قانونی واردات و صادرات کلیه کالاهای مجاز بازرگانی

### • تاریخچه فعالیت

شرکت پایاسازه پاسارگاد در تاریخ ۱۳۷۹/۱۲/۲۰ توسط موسسین این شرکت آقایان حمیدرضا معماریان، پیمان اعتماد، علی فرهودی زاده، مرتضی کوبی دانا، سید احمد رکن الدینی عزآبادی، امیرعلی صفیاری اسکندر در اداره ثبت شرکتهای استان تهران به ثبت رسیده است.

این شرکت با بیش از ۲۰ سال سابقه فعالیت در صنعت ساخت، دارای گواهی احراز صلاحیت: رتبه یک ساختمان و ابنیه، رتبه یک تاسیسات و تجهیزات، رتبه پنج نفت و گاز، رتبه سه رشته نیرو و رتبه پنج راه و ترابری می باشد.

### • مشخصات اعضای هیئت مدیره و سهامداران

مطابق با آخرین آگهی تغییرات شرکت، سرمایه ثبتی معادل ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال منقسم به ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. جدول سهامداران بالای ۱۰ درصد شرکت به تفکیک حقیقی و حقوقی در تاریخ تهیه گزارش مطابق با جدول زیر می باشد.



نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی/حقیقی	شماره ثبت	شماره ملی	تعداد سهام	درصد مالکیت
حمیدرضا معماریان	حقیقی	-	۰۰۵۴۸۲۱۳۶۳	۹۹,۹۰۰,۰۰۰	۴۹/۹۵
مسعود فیاض آذر	حقیقی	-	۱۳۷۸۲۲۵۸۱۳	۹۹,۹۰۰,۰۰۰	۴۹/۹۵
پیمان اعتماد	حقیقی	-	۶۱۸۹۸۵۶۳۷۳	۲۰۰,۰۰۰	۰/۱
جمع				۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

• مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل و افراد کلیدی

به موجب مصوبات مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۲ و جلسه هیات مدیره مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۲، افراد ذیل به عنوان اعضای هیات مدیره و مدیرعامل شرکت انتخاب شده‌اند.

نام شرکت/شخص	سمت	مدت مأموریت		موظف/ غیرموظف	شماره همراه	کد ملی
		خاتمه	شروع			
حمیدرضا معماریان	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره	۱۳۹۶/۰۴/۲۶	۱۴۰۴/۰۱/۲۲	موظف		۰۰۵۴۸۲۱۳۶۳
مسعود فیاض آذر	رئیس هیئت مدیره	۱۳۹۶/۰۴/۲۶	۱۴۰۴/۰۱/۲۲	غیرموظف	-	۱۳۷۸۲۲۵۸۱۳
پیمان اعتماد	نایب رئیس هیئت مدیره	۱۳۹۸/۰۴/۰۴	۱۴۰۴/۰۱/۲۲	غیرموظف	-	۶۱۸۹۸۵۶۳۷۳



## تشریح جزییات طرح و تأمین مالی آن

## • هدف

پروژه نسیم محمودیه یکی از پروژه های پیمانکاری شرکت پایاسازه پاسارگاد می باشد و هدف شرکت پایاسازه پاسارگاد از تأمین مالی موضوع این گزارش، تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز برای ساخت این پروژه، به شرح زیر می باشد.

## • سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن

مبلغ کل پیمان این پروژه معادل ۱,۲۲۲,۰۶۰,۳۵۲,۴۵۶ ریال می باشد که بیش از ۵۲٪ آن تأمین شده است و شرکت برای ادامه کار طی ۶ ماه آینده، قصد دارد تا بخشی از سرمایه‌گذاری مورد نیاز جهت اجرای پروژه را از محل منابع مالی حاصل از تأمین مالی جمعی از طریق سکوی تأمین مالی زوج، تأمین نماید. جزییات سرمایه‌گذاری و منابع تأمین آن در جدول زیر تشریح شده است.

مبلغ برآوردی (ریال)	شرح	
۵۷,۷۶۳	خرید مصالح مصرفی اولین صورتوضعیت	مصارف
۵۷,۷۶۳	مجموع	
۷,۷۶۳	آورده شرکت (متقاضی)	منابع
۵۰,۰۰۰	تأمین مالی جمعی	
۵۷,۷۶۳	مجموع	

## • خلاصه طرح

پروژه مجتمع تجاری- اداری نسیم محمودیه با زیربنای تقریبی ۱۹۷۷۵ مترمربع در زمینی به مساحت ۲۰۶۳ مترمربع و به صورت کلی مشتمل بر ۱۰ طبقه زیرزمین که شامل عملیات تهیه، حمل، ساخت و اجرای اسکلت فلزی و دیوارهای حائل و برشی، سقف های دال بتنی و عرشه فولادی می باشد.





### • شرح طرح

پروژه یک مجتمع تجاری و اداری در محمودیه تهران، خیابان ولیعصر می باشد که در حال حاضر حدود ۵۲ درصد پیش رفت فیزیکی داشته است. پروژه علاوه بر اجراء، تهیه و حمل مصالح را نیز در بر دارد. شرکت پایاسازه پاسارگاد به عنوان پیمانکار پروژه قصد دارد با تامین مصالح مورد نیاز برای صورتوضعیت اول خود، ادامه تکمیل پروژه را از طریق دریافت صورتوضعیت ها و تزریق مبالغ مورد نیاز، تکمیل کند.

### • برنامه عملیاتی طرح

مطابق با بودجه در دسترس شرکت پایاسازه و برنامه زمان بندی پیش بینی شده برای اجرای پروژه نسیم محمودیه، در صورتیکه صورتوضعیت اول این پروژه تامین مالی گردد، بقیه صورتوضعیت ها نیز به تناسب و با استفاده از منابع صورتوضعیت های تایید شده قبلی می تواند تامین مالی شده و پروژه طبق برنامه پیشرفت داشته باشد. لذا شرکت پایاسازه پاسارگاد قصد دارد با خرید مصالح اولین صورت وضعیت به مبلغ ۵۷،۷۶۳ میلیون ریال که ۵۰،۰۰۰ میلیون ریال آن را از طریق سکوی تامین مالی زچ و ۷،۷۶۳ میلیون ریال آن از طریق آورده شرکت، تامین خواهد شد، اجرای پروژه را تسریع نموده و خود را در قبال افزایش قیمت مصالح بیمه خواهد نمود.

### • درآمد طرح

شرکت پایاسازه پاسارگاد با استفاده از منابع تامین شده، هزینه مصالح پروژه در ماه اول را تامین نموده و پس از ارسال صورت وضعیت، پس از یک ماه مبلغ صورتوضعیت را دریافت خواهد نمود. جدول زیر درآمدهای هر صورتوضعیت را فارغ از زمان دریافت آن نشان می دهد.

شرح	۱ ماه	۲ ماه	۳ ماه	۴ ماه	۵ ماه
صورتوضعیت اجرای پیمان	۱۶۳،۶۱۵	۲۲۱،۹۸۶	۱۶۱،۸۹۴	۱۲۳،۶۲۸	۱۳۸،۳۴۵
مالیات و عوارض ارزش افزوده ۱۰٪	۱۴،۸۷۴	۲۰،۱۸۱	۱۴،۷۱۸	۱۱،۲۳۹	۱۲،۵۷۷
درآمد	۱۴۸،۷۴۱	۲۰۱،۸۰۶	۱۴۷،۱۷۶	۱۱۲،۳۸۹	۱۲۵،۷۶۹



## • هزینه های دوران اجرای پروژه

هزینه های دوران اجرای پروژه از آیتم های متعددی تشکیل شده است که در جدول زیر فقط آیتم های عمده درج می گردد و بقیه آیتمها تحت عنوان سایر آورده می شود.

شرح	پایان ۱ ماه	پایان ۲ ماه	پایان ۳ ماه	پایان ۴ ماه	پایان ۵ ماه
تجهیزات اداری و خدماتی	۵۵۰	۷۳۶	۵۴۰	۴۱۲	۴۶۱
هزینه های بالاسری	۱۶,۷۲۵	۲۲,۶۵۸	۲۰,۲۸۳	۱۵,۴۸۹	۱۷,۳۳۲
هزینه های اجرا	۲۶,۰۵۵	۳۷,۳۳۴	۲۶,۵۷۲	۲۰,۲۹۱	۲۲,۷۰۷
هزینه های مصالح حمل مصالح	۵۷,۷۶۳	۷۷,۱۰۳	۵۲,۸۷۶	۴۰,۳۷۸	۴۵,۱۸۵
حقوق و دستمزد پرسنل	۱۵,۵۶۷	۲۰,۸۴۹	۱۵,۲۸۹	۱۱,۶۷۵	۱۳,۰۶۵
سایر	۱۷,۲۰۶	۲۳,۰۴۴	۱۶,۸۹۹	۱۲,۹۰۵	۱۴,۴۴۱
مجموع	۱۳۳,۸۶۷	۱۸۱,۶۲۵	۱۳۲,۴۵۸	۱۰۱,۱۵۰	۱۱۳,۱۹۲

## • سود و زیان پیش بینی شده

معیار محاسبه سود پروژه، مابه التفاوت مبلغ صورتوضعیت با بهای تمام شده آن به کسر از هزینه های عامل و فرابورس می باشد. لذا سهم سرمایه گذاران از سود در طرح اولیه معادل با سهم سودهای علی الحساب از سود پروژه است و در صورتیکه سود پروژه از مقادیر پیش بینی شده، در اثر تغییر هزینه مصالح پیشی گیرد، مازاد سود کسب شده به نسبت سهم سرمایه گذاران تقسیم خواهد شد. لازم به ذکر است با توجه به اینکه سرمایه گذاران اجرای پروژه را به شرکت پایاسازه به عنوان یک شرکت متخصص در حوزه پیمانکاری صنعت ساخت واگذار نموده اند، متقاضی متعهد گردیده است در صورتیکه به علت قصور، سود پیش بینی شده تحقق پیدا نکند، سود علی الحساب سرمایه گذاران را از محل سهم سود خود پرداخت نماید.

شرح	تاریخ جذب منابع	پایان ۱ ماه	پایان ۲ ماه	پایان ۳ ماه	پایان ۴ ماه	پایان ۵ ماه	پایان ۶ ماه	مجموع
درآمد		۱۴۸,۷۴۱	۲۰۱,۸۰۶	۱۴۷,۱۷۶	۱۱۲,۳۸۹	۱۲۵,۷۶۹	۰	۷۳۵,۸۸۰
بهای تمام شده		۱۳۳,۸۶۷	۱۸۱,۶۲۵	۱۳۲,۴۵۸	۱۰۱,۱۵۰	۱۱۳,۱۹۲	۰	۶۶۲,۲۹۲
هزینه های عامل و فرابورس	۱,۷۰۰							۱,۷۰۰
سود پیش بینی شده	-۱,۷۰۰	۱۴,۸۷۴	۲۰,۱۸۱	۱۴,۷۱۸	۱۱,۲۳۹	۱۲,۵۷۷	۰	۷۱,۸۸۸
سود علی الحساب برداختی				۴,۶۶۳			۴,۵۶۲	۹,۲۲۵

سهم سود سرمایه گذاران از مجموع سود پروژه معادل ۱۲,۸۳٪ خواهد بود.



• جریان وجوه پیش بینی شده

با توجه به اینکه خرید مصالح در زمان جذب منابع خواهد بود و از طرفی پرداخت صورت وضعیت ها یکماه بعد از اجرای کار صورت خواهد گرفت، لذا جریان نقد پروژه به شرح جدول زیر خواهد بود.

شرح		تاریخ					
		پایان	پایان	پایان	پایان	پایان	پایان
		ماه ۱	ماه ۲	ماه ۳	ماه ۴	ماه ۵	ماه ۶
<b>مجموع جریان نقد ورودی</b>							
آورده متقاضی		۷,۷۶۳					
تامین مالی جمعی دریافت شده		۵۰,۰۰۰					
درآمد نقدی		۰	۱۴۸,۷۴۱	۲۰۱,۸۰۶	۱۴۷,۱۷۶	۱۱۲,۳۸۹	۱۲۵,۷۶۹
<b>مجموع جریان نقد خروجی</b>							
مصالح خریداری شده		۵۷,۷۶۳	۰	۰	۰	۰	۰
مانده بهای تمام شده هر صورت وضعیت		۷۶,۱۰۴	۱۸۱,۶۲۵	۱۳۲,۴۵۸	۱۰۱,۱۵۰	۱۱۳,۱۹۲	
سود علی الحساب کرایه				۴,۶۶۳			۴,۵۶۲
بارپرداخت اصل کرایه							۵۰,۰۰۰
هزینه عامل و فرابورس		۱,۷۰۰	۰	۰	۰	۰	۰
<b>خالص جریان وجوه نقد پروژه</b>		<b>-۱۳۳,۸۶۷</b>	<b>-۱۸۱,۶۲۵</b>	<b>۱۶,۳۸۲</b>	<b>۱۰۰,۶۵۶</b>	<b>۳۳,۹۸۴</b>	<b>۱۲۵,۷۶۹</b>

• اهم شاخص های اقتصادی طرح

شرح	واحد	شاخص
نرخ بازدهی داخلی طرح	درصد	۶۴.۹٪
خالص ارزش حال پروژه (نرخ تنزیل سالانه ۴۰٪)	میلیون ریال	۲۵,۳۴۹

شاخص های اقتصادی پروژه از مقادیر قابل قبولی برخوردار می باشد.

سود علی الحساب سرمایه گذاران در این پروژه معادل سالانه ۳۷٪ بطور اسمی. پیش بینی می شود.



## • ریسک های پروژه

راهکارهای کنترل ریسک	عوامل ریسک
با توجه به اینکه عمده مصالح مورد استفاده در پروژه عبارتند از شن و ماسه، سیمان، میلگرد، بتن و ورق و رابیتس، متقاضی با خرید مصالح مورد نیاز پروژه طی ماه اول و برنامه ریزی و پیش آنها سعی دارد این ریسک را به حداقل خود کاهش دهد.	افزایش قیمت آهن آلات و مصالح حائز اهمیت پروژه
بهره گیری از تیم کنترل پروژه کارآمد و قوی توسط متقاضی، به عنوان یک راهکار پیشگیری از ریسک عدم اجرای به موقع پروژه مورد استفاده قرار می گیرد. شایان ذکر است متقاضی با توجه به تخصص خود در این صنعت تبعات مالی ریسک طولانی شدن اجرای طرح را به طور داوطلبانه پذیرفته است.	طولانی شدن اجرای پروژه
با توجه به اینکه قرارداد اجرای فب مابین متقاضی و مالک پروژه، از شرایط پرداخت نقدی و تهاتری برخوردار است لذا سناریوی پرداخت نسیم توسط کارفرما مزرح نیست. اما در صورت وقوع این اتفاق پیگیری توسط پیمانکار و همچنین تزریق منابع مالی موقت توسط متقاضی با توجه به توان مالی متقاضی به عنوان راهکار کاهش ریسک مذکور دیده شده است.	عدم پرداخت به موقع صورت وضعیت ها توسط کارفرما

حمیدرضا معماریان

مدیر عامل

