KarenCrowd

گزارش ارزیابی طرح تأمین مالی جمعی

دیوارچینی طبقه ۱ و محوطه برج باران کیش

متقاضی:

« آسمان بیکران هشتم طوس»

عامل:

شرکت دانش‌بنیان گروه پیشگامان کارآفرینی کارن

نهاد مالی:

شرکت کارگزاری بانک کارآفرین

تاریخ گزارش: آبان ماه ۱۴۰۵

فهرست مطالب

فصل اول - بررسی کلیات شرکت ۲

۱/۱ اطلاعات متقاضی ۲

۱/۲ خلاصه‌ای از سابقه فعالیت متقاضی ۳

۱/۳ گزارش وضعیت اعتباری متقاضی و اعضای هیئت‌مدیره ۴

۱/۴ مجوزات و گواهینامه‌ها ۴

۱/۵ سوابق استفاده از ابزار تامین مالی جمعی ۵

فصل دوم - بررسی کلیات طرح ۶

فصل سوم - بررسی مالی شرکت و طرح ۸

۳/۱ خلاصه صورت‌های مالی ۸

۳/۲ نسبت های مالی ۸

۳/۳ برنامه خرید، فروش و کسب درآمد ۹

۳/۴ برنامه هزینه‌کرد طرح ۹

۳/۵ هزینه های ساخت ۹

۳/۶ جدول سود و زیان طرح ۱۰

فصل چهارم - بررسی ریسک‌های طرح ۱۲

۴/۱ بررسی ریسک ۱۲

۴/۲ تحلیل حساسیت طرح ۱۳

پیوست‌ها ۱۴

فصل اول - بررسی کلیات شرکت

۱/۱ اطلاعات متقاضی

جدول ۱-۱ اطلاعات متقاضی

نام شرکت	آسمان بیکران هشتم طوس	شناسه ملی	۱۴۰۰۴۵۱۸۳۲۰
شماره ثبت	۵۲۸۸۶	نوع شرکت	سهامی خاص
تاریخ تأسیس	۱۳۹۳/۰۸/۱۴	محل ثبت	مشهد
حوزه فعالیت	انجام فنی و مهندسی ساختمان، تأسیسات، ابنیه عمران، اعم از آجری، سنگی، چوبی، بتنی، فلزی، راه و راه‌سازی، راه‌های ریلی، سدسازی، پل‌سازی، ایجاد سیستم‌های گرمایشی و سرمایشی ساختمان، پیمانکاری، فضای سبز و غیره.	سرمایه فعلی	۳،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال
وضعیت دانش‌بنیانی	غیردانش‌بنیان	نوع دانش‌بنیانی	-
مدیرعامل	نصیر اختراعی طوسی	حق امضا	کلیه اسناد و اوراق بهادار و تعهدآور شرکت از قبیل چک، سفته، بروات، قراردادها و عقود اسلامی و سایر اوراق عادی و اداری با دو امضا از ۴ امضاء خانم ها افسانه رضائی، محبوبه غلامی و آقایان نصیر اختراعی طوسی و علیرضا مرادی (مسئول امور مالی) به همراه مهر شرکت معتبر خواهد بود.
نشانی	استان خراسان رضوی - شهرستان مشهد - بخش مرکزی - شهر مشهد - محله /هاشمیه - بلوار هاشمیه (شهید صارمی ۲۱)-خیابان هاشمیه ۱۰- پلاک -۴۷-طبقه سوم و کد پستی: ۹۱۷۸۶۴۸۷۸۳	شماره تلفن	۰۵۱۳۱۵۵۱
وب‌سایت شرکت	https://baran.ir/companies/aseman/	شرکت مشمول ماده ۱۴۱ قانون تجارت نیست	

بانک کارآفرین
آسمان بیکران هشتم طوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

	اعضای هیئت‌مدیره		
سمت	نام و نام خانوادگی	کد ملی	عدم سوءپیشینه
مدیرعامل و نایب‌رئیس هیئت‌مدیره	نصیر اختراعی طوسی	۰۹۴۱۷۹۳۷۷۱	فاقد سوءپیشینه
رئیس هیئت‌مدیره	افسانه رضائی	۰۸۲۹۸۰۲۴۷۹	فاقد سوءپیشینه
عضو اصلی هیئت‌مدیره	گروه توسعه ساختمان باران خاورمیانه (به نمایندگی محبوبه غلامی)	۱۴۰۰۸۱۷۱۱۰۳	فاقد سوءپیشینه

اطلاعات سهام‌داران			
نام سهام‌دار	درصد سهام	نوع شخصیت	کد ملی/شناسه ملی
گروه توسعه ساختمان باران خاورمیانه	۹۵.۹۹	حقوقی	۱۴۰۰۸۱۷۱۱۰۳
آرمان فروزان هشتم طوس	۱	حقوقی	۱۰۳۸۰۶۴۹۷۹۲
توسعه محافظ ایمن سایه	۱	حقوقی	۱۰۳۸۰۶۵۴۱۸۴
ستاره فروزان هشتم طوس	۱	حقوقی	۱۰۳۸۰۶۷۱۶۱۵
توسعه تجارت افق بیکران پارس	۱	حقوقی	۱۴۰۰۸۹۲۶۳۲۰

*اطلاعات اساسنامه در پیوست گزارش موجود است.

۱/۲خلاصه‌ای از سابقه فعالیت متقاضی

جدول ۱-۲ سابقه فعالیت متقاضی

توضیحات
شرکت آسمان بیکران هشتم طوس از سال ۱۳۹۳ فعالیت خود را به‌عنوان یکی از شرکت‌های زیرمجموعه گروه توسعه اقتصادی باران آغاز کرده و مأموریت اصلی آن مدیریت جامع فرایندهای سرمایه‌گذاری، تأمین و ساخت پروژه‌های ساختمانی گروه باران است.

کارگزاری بانک کارآفرین (سهامی خاص)

آسمان بیکران هشتم طوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

شرکت باتکیه‌بر دانش تخصصی در حوزه‌های مالی و مهندسی ساخت، استفاده از نیروی انسانی متخصص، تجهیزات و مصالح باکیفیت و بهره‌گیری از فناوری‌های نوین، در زمینه مدیریت و برنامه‌ریزی، خدمات فنی و مهندسی ساختمان و تأسیسات، تأمین و ساخت، نظارت بر اجرا و اجرای پروژه‌های ساختمانی فعالیت می‌نماید. این شرکت با شناسایی نیازهای اساسی مشتری، همواره سعی نموده با ارائه تعریف جدیدی از صنعت ساختمان، بالاترین سطح رضایت مشتریان را داشته باشد.

۱/۳ گزارش وضعیت اعتباری متقاضی و اعضای هیئت‌مدیره

جدول ۱-۳ وضعیت اعتباری متقاضی

شرکت	سابقه منفی ندارد.	تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۲۵	
	خلاصه قراردادهای اصلی	بدهی سررسید نشده: ۱،۲۸۵.۷ میلیارد تومان. بدهی سررسید گذشته یا معوق: ندارد.	
	خلاصه ضمانت‌نامه‌ها	ضمانت‌نامه فعال: ۹۳۲ میلیارد تومان.	
	چک برگشتی	ندارد.	
هیئت‌مدیره	مدیرعامل و نایب‌رئیس هیئت‌مدیره	رئیس هیئت‌مدیره	عضو هیئت‌مدیره
	نصیر اختراعی طوسی	افسانه رضائی	گروه توسعه ساختمان باران خاورمیانه
	خلاصه وضعیت تسهیلات و تعهدات: بدهی سررسید نشده: ندارد. بدهی سررسید شده یا معوق: ندارد. چک برگشتی: ندارد.	خلاصه وضعیت تسهیلات و تعهدات: بدهی سررسید نشده: ۸۵۶ میلیون تومان. بدهی سررسید شده یا معوق: ندارد. چک برگشتی: ندارد.	خلاصه وضعیت تسهیلات و تعهدات: بدهی سررسید نشده: ندارد. بدهی سررسید شده یا معوق: ندارد. چک برگشتی: ندارد.

۱/۴ مجوزات و گواهینامه‌ها

جدول ۱-۴ لیست گواهینامه‌ها، تقدیرنامه‌ها و مجوزهای متقاضی

ردیف	شرح	مرجع صادرکننده	تاریخ دریافت	تاریخ اعتبار
۱	پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان	وزارت راه و شهرسازی	۱۳۹۹/۰۵/۱۶	۱۴۰۵/۰۹/۱۶

*تصاویر مجوزات و گواهینامه‌های متقاضی در پیوست گزارش موجود است.

کارگزاری بانک کارآفرین
شماره ثبت ۵۹۹۳ (سهامی خاص)

آسمان بیکران بستم طوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

۱/۵ سوابق استفاده از ابزار تامین مالی جمعی

جدول ۱-۵ سوابق متقاضی در استفاده از ابزار تامین مالی جمعی

نام سکو	نام طرح	مدت طرح	مبلغ جمع‌آوری شده (ریال)	تاریخ شروع طرح	تاریخ پایان طرح	سود تسویه شده
کارن‌کراد	ساخت سازه فلزی طبقات اول و همکف برج باران ۴	۱۲	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۴۰۵/۰۸/۰۶	۱۴۰۶/۰۸/۱۷	در حال اجرا
ایساتیس‌کراد	سرمایه به جهت تأمین و نصب تجهیزات سیستم آفلاین محور (لوکال) پروژه باران ۴	۱۲	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۴۰۵/۰۷/۲۸	۱۴۰۶/۰۸/۰۴	در حال اجرا
ایساتیس‌کراد	تأمین سرمایه جهت تأمین و نصب تجهیزات هوشمندسازی بخشی از واحدهای پروژه ساختمانی باران ۴	۱۲	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۴۰۵/۰۶/۱۸	۱۴۰۶/۰۶/۱۹	در حال اجرا
ایساتیس‌کراد	تأمین سرمایه جهت مجهزسازی بخشی از واحدهای پروژه ساختمانی باران ۵	۱۲	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۴۰۵/۰۶/۰۱	۱۴۰۶/۰۶/۲۲	در حال اجرا
یکتا کراد	تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل عملیات اجرایی نمای ساختمان	۱۲	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۶/۰۴/۱۲	در حال اجرا
یکتا کراد	تأمین بخشی از سرمایه در گردش اجرای عملیات زیرساخت تأسیسات مکانیکی و برقی	۱۲	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۴۰۵/۰۳/۰۵	۱۴۰۶/۰۳/۰۸	در حال اجرا
ایساتیس‌کراد	تأمین سرمایه در گردش جهت خرید پمپ‌های آب و بوستر پمپ‌های پروژه باران ۴	۱۲	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۴۰۴/۰۶/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۳۰	۴۳٪
حلال‌فاند	تأمین سرمایه در گردش جهت خرید تابلو برق‌های مشاعات پروژه باران ۴	۱۲	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۴۰۴/۰۵/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۰۱	۴۳٪
نوین‌کراد	تأمین سرمایه در گردش جهت تهیه و تجهیز باسداکت‌های ال وی برای توسعه سیستم برق‌رسانی پروژه ساختمانی	۱۲	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۴۰۴/۰۳/۱۸	۱۴۰۵/۰۳/۲۳	۴۵٪
یکتا کراد	تأمین سرمایه در گردش مشارکت در تکمیل و فروش واحدهای پروژه باران	۱۲	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۴۰۴/۰۲/۱۴	۱۴۰۵/۰۲/۱۵	۴۵٪

کارگزاری بانک کارآفرین
شماره ثبت: ۵۹۹۳ (سهامی خاص)

آسمان بیکران بشم طوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

فصل دوم – بررسی کلیات طرح

جدول ۲-۱ اطلاعات کلی طرح

اطلاعات کلی طرح	
نام طرح	دیوارچینی طبقه ۱ و محوطه برج باران کیش
نماد طرح	کاردیوار
نوع مشارکت	مشارکت در درآمد
هدف از اجرای طرح	هدف از اجرای طرح دیوارچینی طبقه ۱ و محوطه برج باران کیش است. منابع طرح صرف خرید مواد اولیه، سایر هزینه‌های تکمیل پروژه و هزینه‌های مالی - حسابرسی می‌شود. درآمد پیش‌بینی شده طرح ۴۸ میلیارد تومان است. هزینه پیش‌بینی شده طرح ۲۸ میلیارد و ۵۵۴ میلیون و ۲۲۵ هزار تومان و سود پیش‌بینی شده طرح ۱۹ میلیارد و ۴۴۵ میلیون و ۷۷۵ هزار تومان است که به میزان ٪۴۸ آن بین سرمایه‌گذاران طرح تقسیم خواهد شد.
سرمایه موردنیاز	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال
مدت‌زمان طرح	۱۲ ماه
سود پیش‌بینی‌شده مشارکت	٪۴۸
نحوه تقسیم سود	هر سه ماه ٪۱۲
نحوه بازپرداخت اصل سرمایه	پایان طرح
تضامین و وثایق	ضمانت‌نامه تعهد پرداخت بانکی برای اصل سرمایه و توثیق چک توسط متقاضی و ضامن نزد عامل
اطلاعات فنی طرح	
نام پروژه	دیوارچینی طبقه ۱ و محوطه برج باران کیش
مشخصات پروژه	طرح حاضر مربوط به اجرای عملیات دیوارچینی طبقه ۱ و محوطه برج باران کیش توسط شرکت آسمان بیکران هشتم طوس است. عملیات اجرایی این پروژه شامل تأمین و به‌کارگیری مصالح و تجهیزات موردنیاز از جمله بولت و مهره، پایه اصلی قوطی، قاب اصلی قوطی، پایه میانی قوطی، نبشی نگهدارنده پایه اصلی، پلیت، سمنت‌برد و بتن خواهد بود. اقلام مذکور متناسب با نیازهای اجرایی

آسمان بیکران هشتم طوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۶
بانک کارآفرین

	پروژه در بخش‌های مختلف مورداستفاده قرار گرفته و عملیات نصب، اجرا و تکمیل اجزای مربوط به دیوارچینی و محوطه را پوشش می‌دهند.
کاربرد	اجرای عملیات دیوارچینی طبقه ۱ و محوطه باهدف تکمیل بخش‌های ساختمانی و آماده‌سازی فضاهای داخلی و پیرامونی برج باران کیش انجام می‌شود. استفاده از مصالح و اجزای فلزی در کنار مصالح ساختمانی از جمله سمنت‌برد و بتن، متناسب با جزئیات اجرایی پروژه، در ایجاد اتصالات، استقرار اجزای موردنیاز و تکمیل بخش‌های مختلف عملیات نقش دارد. اجرای این بخش از پروژه، زمینه لازم برای پیشبرد مراحل بعدی ساخت‌وساز و تکمیل ساختمان را فراهم می‌کند.
اطلاعات بازار طرح	
مشتریان هدف	مشتریان هدف پروژه شامل متقاضیان خرید و سرمایه‌گذاری در واحدهای مسکونی برج باران کیش هستند.
برنامه بازاریابی و فروش	برنامه بازاریابی و فروش پروژه بر معرفی و پیش‌فروش واحدهای مسکونی برج باران کیش متمرکز است. پیشبرد عملیات اجرایی، از جمله تکمیل دیوارچینی طبقه اول و محوطه، با افزایش پیشرفت فیزیکی پروژه می‌تواند در جلب‌اعتماد خریداران و تسهیل فرایند فروش واحدها مؤثر باشد. همچنین دریافت وجوه حاصل از پیش‌فروش و پرداخت‌های مرحله‌ای خریداران، متناسب با مفاد قراردادها، می‌تواند به تأمین بخشی از منابع مالی موردنیاز برای ادامه عملیات اجرایی پروژه کمک کند.
رقبا	رقبای شرکت به‌طورکلی شامل سایر برج‌سازها و مجتمع‌سازهای مسکونی نوساز و باکیفیت در شهر مشهد هستند که از نظر موقعیت مکانی، کیفیت ساخت، امکانات رفاهی و شرایط فروش، بازار هدف مشابهی دارند.
مزایای رقابتی	مزیت رقابتی شرکت آسمان بیکران هشتم طوس بر سابقه فعالیت در حوزه ساخت‌وساز، تجربه اجرای پروژه‌های ساختمانی گروه باران، برخورداری از نیروی انسانی متخصص و توان مدیریت هم‌زمان تأمین، اجرا و کنترل پروژه استوار است. همچنین ارتباط مستمر با تأمین‌کنندگان مصالح، شناخت مناسب بازار ساخت‌وساز، استفاده از مصالح و تجهیزات باکیفیت و توجه به شاخص‌های هزینه، زمان و کیفیت، موجب افزایش توان اجرایی شرکت و اعتماد بیشتر خریداران به پروژه‌های آن می‌شود.

آسمان بیکران هشتم طوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

کارگزاری
بانک کارآفرین

فصل سوم - بررسی مالی شرکت و طرح

۳/۱خلاصه صورت‌های مالی

جدول ۳-۱ اطلاعات صورت‌های مالی متقاضی (میلیون ریال)

شرح	صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۴	صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳	صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۲
صورت‌وضعیت مالی			
موجودی املاک	۲۷،۳۸۱،۳۹۳	۲۲،۷۳۰،۵۱۳	۲۰،۱۰۸،۹۰۲
جمع دارایی‌ها	۴۹،۳۱۲،۹۶۵	۳۱،۳۹۱،۲۵۵	۲۳،۸۳۸،۵۱۴
جمع بدهی‌ها	۳۱،۴۴۲،۲۵۹	۲۳،۹۶۳،۸۴۱	۱۸،۰۲۱،۹۲۳
سود (زیان) انباشته	۱۴،۵۷۰،۷۰۵	۴،۱۲۷،۴۱۲	۲،۵۷۱،۹۲۷
جمع حقوق صاحبان سهام	۱۷،۸۷۰،۷۰۶	۷،۴۲۷،۴۱۴	۵،۸۱۶،۵۹۳
صورت سود و زیان			
درآمدهای عملیاتی	۱۸،۵۲۹،۲۰۳	۱۱،۰۶۲،۷۵۲	۷،۳۴۲،۱۱۲
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۷،۷۴۶،۳۱۷)	(۹،۰۱۵،۴۶۴)	(۴،۶۷۳،۵۸۰)
سود (زیان) عملیاتی	۱۰،۷۲۳،۹۹۰	۲،۰۰۵،۴۵۱	۲،۶۴۱،۸۹۴
سود خالص	۱۰،۷۴۳،۲۹۳	۲،۰۰۷،۲۲۳	۲،۶۴۲،۶۷۴

۳/۲ نسبت های مالی

جدول ۳-۲ نسبت‌های مالی متقاضی

نوع نسبت		سال ۱۴۰۴	سال ۱۴۰۳
نسبت‌های اهرمی	نسبت بدهی	۰.۶۳	۰.۷۶
	نسبت جاری	۱.۹	۱.۴۵
نسبت‌های نقدینگی	نسبت آنی	۰.۸۳	۰.۳۹

کارگزاری بانک کارآفرین
آسمان، یکران، بشتطوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

نسبت‌های فعالیت	متوسط دوره وصول مطالبات (روز)	۲۷۵	۱۷۰
نسبت‌های سودآوری	حاشیه سود عملیاتی	٪۵۸	٪۱۸
	بازده دارایی‌ها	٪۲.۲	٪۶.۴

۳/۳ برنامه خرید، فروش و کسب درآمد

***جدول ۳-۳ برنامه فروش طرح (میلیون ریال)**

فروش محصول	فروش کل
پیش‌فروش واحدهای طبقه ۱ برج باران کیش	۴۸۰،۰۰۰
مجموع کل فروش	**۴۸۰،۰۰۰**

* وجوه حاصل از تأمین سرمایه طرح فعلی، به‌منظور اجرای عملیات دیوارچینی طبقه ۱ و محوطه برج باران کیش مورد استفاده قرار خواهد گرفت. منابع مالی تخصیص‌یافته، صرف تأمین مصالح و اقلام موردنیاز از جمله بولت و مهره، پایه و قاب اصلی قوطی، پایه میانی قوطی، نبشی نگهدارنده پایه اصلی، پلیت، سمنت‌برد و بتن خواهد شد. اجرای این بخش از عملیات ساختمانی، ضمن افزایش پیشرفت فیزیکی پروژه، زمینه لازم برای آماده‌سازی فضاهای داخلی و محوطه و پیشبرد سایر مراحل تکمیلی ساختمان را فراهم می‌کند. همچنین، جریان درآمدی و تأمین نقدینگی آتی پروژه عمدتاً بر پایه پیش‌فروش واحدهای مسکونی طبقه ۱ برج باران کیش و وصول مرحله‌ای وجوه از خریداران، پیش‌بینی شده است. وجوه دریافتی از خریداران، علاوه بر تخصیص بخشی، به اجرای عملیات دیوارچینی طبقه ۱ و محوطه، برای پوشش سایر هزینه‌های تکمیل پروژه نیز مورد استفاده قرار خواهد گرفت. به این ترتیب، درآمد حاصل از پیش‌فروش واحدها به‌عنوان یکی از منابع اصلی تأمین نقدینگی پروژه، نقش مؤثری در تأمین هزینه‌های اجرایی، تداوم عملیات ساختمانی و پیشبرد مراحل بعدی تکمیل برج باران کیش خواهد داشت.

۳/۴ برنامه هزینه‌کرد طرح

برنامه هزینه‌کرد طرح به‌صورت کلی شامل هزینه‌های مربوط به خرید مواد اولیه، سایر هزینه‌های تکمیل پروژه و هزینه‌های مالی - حسابرسی است.

۳/۵ هزینه های ساخت

هزینه خرید مواد اولیه

***جدول ۳-۴ هزینه خرید مواد اولیه (هزینه به میلیون ریال)**

نام مواد اولیه	مقدار کل خرید (کیلوگرم)	قیمت هر کیلوگرم	قیمت کل
بولت و مهره (کیلوگرم)	۵۶۵	۴.۱	۲،۳۱۶.۵
پایه اصلی قوطی (کیلوگرم)	۹،۴۲۰	۴.۹	۴۶،۱۵۸

کارگزاری بانک کارآفرین
آسمان بیکران بستم طوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

قاب اصلی قوطی (کیلوگرم)	۸.۹۷۶	۴.۹۵	۴۴.۴۳۱.۲
پایه میانی قوطی (کیلوگرم)	۲.۶۸۱	۴.۹۵	۱۳.۲۷۰.۹۵
نبشی نگهدارنده پایه اصلی (کیلوگرم)	۱۵۰	۳.۸	۵۷۰
پلیت (کیلوگرم)	۱.۹۶۲	۴.۸	۹.۴۱۷.۶
سمنت‌برد (کیلوگرم)	۱.۷۲۸	۵۱	۸۸.۱۲۸
بتن (کیلوگرم)	۱۵۰	۱۴۵	۲۱.۷۵۰
جمع کل			**۲۲۶.۰۴۲.۲۵**

*خرید و تأمین کلیه مصالح و اقلام موردنیاز جهت اجرای عملیات دیوارچینی طبقه ۱ و محوطه برج باران کیش، در ماه اول انجام خواهد شد. پس از تأمین مواد اولیه و مصالح موردنیاز، عملیات اجرایی و تکمیل دیوارچینی طبقه ۱ و بخش‌های مربوط به محوطه، طی ماه‌های اول تا دوازدهم مطابق برنامه زمان‌بندی پروژه انجام خواهد شد.

سایر هزینه‌های تکمیل پروژه

*جدول ۳-۵ سایر هزینه‌های تکمیل پروژه (هزینه به میلیون ریال)

شرح	هزینه ماهانه	هزینه کل سال
سایر هزینه‌های تکمیل پروژه (از ماه ۱ تا ۱۲)	۴.۰۰۰	۴۸.۰۰۰
جمع کل		**۴۸.۰۰۰**

* سایر هزینه‌های تکمیل پروژه، مرتبط با عملیات دیوارچینی طبقه اول و محوطه برج باران کیش، از ماه ۱ تا ۱۲ انجام خواهد شد. این هزینه‌ها شامل خاکبرداری، لجستیک، آماده‌سازی و زیرسازی محل اجرای دیوارها، حمل و جابه‌جایی مصالح، اجرای ملات و چسب‌های ساختمانی، برش و آماده‌سازی بلوک‌ها ، اجرای اتصالات و مهار دیوارها، نصب اجزای فلزی نگهدارنده، اجرای کلاف‌ها و اتصالات موردنیاز، بندکشی، نصب پلیت‌ها و سمنت‌بردها، ترمیم سطوح و پاک‌سازی نهایی بخش‌های اجراشده خواهد بود.

هزینه‌های مالی - حسابرسی

جدول ۳-۶ هزینه‌های مالی-حسابرسی (هزینه به میلیون ریال)

شرح	هزینه ماهانه	هزینه کل سال
مالی	-	۱۰.۰۰۰
حسابرسی	-	۱.۵۰۰
جمع کل		**۱۱.۵۰۰**

۳/۶ جدول سود و زیان طرح

جدول ۳-۷ جدول سود و زیان طرح (ارقام به میلیون ریال)

درآمد عملیاتی	۴۸۰.۰۰۰

کارگزاری بورس کالا آفتاب
شماره ثبت ۵۹۹۳ (بهای خاک)
آسمان بیکران بستم طوس
شماره ثبت ۵۲۸۸۶

بهای تمام‌شده درآمدهای عملیاتی	۲۷۴،۰۴۲،۲۵
سود ناخالص	۲۰۵،۹۵۷،۷۵
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	۱،۵۰۰
سود عملیاتی	۲۰۴،۴۵۷،۷۵
هزینه‌های مالی	۱۰،۰۰۰
سود خالص	۱۹۴،۴۵۷،۷۵
سود تقسیمی	۱۲۰،۰۰۰

آسمان بیکران نسیم طوس
شماره ثبت: ۵۰۸۸۶

کارگزاری
بانک کارآفرین
شماره ثبت: ۵۹۹۳ (سهامی خاص)

فصل چهارم - بررسی ریسک‌های طرح

۴/۱بررسی ریسک

جدول ۴-۱ ریسک‌های طرح

ریسک بازار	ریسک بازار این طرح عمدتاً ناشی از تغییر شرایط بازار مسکن، نوسانات قیمت واحدهای مسکونی و کاهش قدرت خرید متقاضیان است. باتوجه‌به اینکه بخشی از منابع مالی اجرای عملیات دیوارچینی طبقه اول و محوطه از محل درآمدهای حاصل از پیش‌فروش واحدهای مسکونی تأمین می‌شود، کاهش تقاضا برای خرید ملک یا تأخیر در پرداخت اقساط توسط خریداران می‌تواند موجب کاهش جریان نقدی ورودی پروژه و محدودیت در تأمین منابع مالی موردنیاز برای ادامه عملیات اجرایی شود.
ریسک قانونی	ریسک قانونی طرح شامل تغییر قوانین و مقررات مرتبط با ساخت‌وساز، ضوابط شهرداری، مقررات فنی و مهندسی، مالیات و عوارض و همچنین مقررات مرتبط با قراردادهای فروش و پیش‌فروش واحدهای مسکونی است. تغییر در این قوانین یا ایجاد الزامات جدید می‌تواند موجب افزایش هزینه‌های اجرایی، ایجاد هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده یا تأخیر در فرایند تکمیل و تحویل واحد شود.
ریسک کلان	تورم عمومی، نوسانات نرخ ارز و شرایط اقتصادی کشور از مهم‌ترین ریسک‌های کلان طرح محسوب می‌شوند. افزایش تورم می‌تواند موجب رشد قیمت مصالح موردنیاز و همچنین افزایش هزینه‌های حمل‌ونقل و سایر مخارج اجرایی شود. از سوی دیگر، با توجه به استقرار پروژه در جزیره کیش و موقعیت جغرافیایی آن در جنوب کشور، تشدید تنش‌های نظامی و شرایط جنگی در مناطق جنوبی و حاشیه خلیج فارس می‌تواند ریسک اجرای پروژه را افزایش دهد.
ریسک تأمین	ریسک تأمین این طرح عمدتاً به دسترسی، کیفیت و قیمت مصالح موردنیاز اجرای دیوارچینی طبقه اول و محوطه مربوط می‌شود. باتوجه‌به خرید کلیه مواد اولیه در ماه نخست، افزایش قیمت مصالح پیش از زمان خرید، محدودیت عرضه، اختلال در حمل‌ونقل داخلی و عدم انطباق کیفیت مصالح با مشخصات فنی موردنیاز می‌تواند بر هزینه‌های اولیه و زمان‌بندی اجرای پروژه اثرگذار باشد. بااین‌حال، خرید کل مصالح در ابتدای طرح، ریسک ناشی از افزایش قیمت و کمبود احتمالی آن‌ها در ماه‌های بعد را کاهش می‌دهد.

کارگزاری بانک کارآفرین
شماره ثبت ۵۹۹۳ سهامی خاص

اتحادیه کیوان بهشم خوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

۴/۲ تحلیل حساسیت طرح

درصد تغییرات هزینه	درصد تغییرات درآمد												
	۱۹۴,۴۵۷,۷۵	-۱۵٪ ۴۰۸۰۰۰	-۱۲.۵٪ ۴۲۰۰۰۰	-۱۰٪ ۴۳۲۰۰۰	-۷.۵٪ ۴۴۴۰۰۰	-۵٪ ۴۵۶۰۰۰	-۲.۵٪ ۴۶۸۰۰۰	۰٪ ۴۸۰,۰۰۰	۲.۵٪ ۴۹۲۰۰۰	۵٪ ۵۰۴۰۰۰	۷.۵٪ ۵۱۶۰۰۰	۱۰٪ ۵۲۸۰۰۰	۱۲.۵٪ ۵۴۰۰۰۰	۱۵٪ ۵۵۲۰۰۰
-۱۵٪	-۲۲۲۷۱۱	۱۶۵,۲۸۹	۱۷۷,۲۸۹	۱۸۹,۲۸۹	۲۰۱,۲۸۹	۲۱۳,۲۸۹	۲۲۵,۲۸۹	۲۳۷,۲۸۹	۲۴۹,۲۸۹	۲۶۱,۲۸۹	۲۷۳,۲۸۹	۲۸۵,۲۸۹	۲۹۷,۲۸۹	۳۰۹,۲۸۹
-۱۲.۵٪	-۲۴۹۸۴۹	۱۵۸,۱۵۱	۱۷۰,۱۵۱	۱۸۲,۱۵۱	۱۹۴,۱۵۱	۲۰۶,۱۵۱	۲۱۸,۱۵۱	۲۳۰,۱۵۱	۲۴۲,۱۵۱	۲۵۴,۱۵۱	۲۶۶,۱۵۱	۲۷۸,۱۵۱	۲۹۰,۱۵۱	۳۰۲,۱۵۱
-۱۰٪	-۲۵۶۹۸۸	۱۵۱,۰۱۲	۱۶۳,۰۱۲	۱۷۵,۰۱۲	۱۸۷,۰۱۲	۱۹۹,۰۱۲	۲۱۱,۰۱۲	۲۲۳,۰۱۲	۲۳۵,۰۱۲	۲۴۷,۰۱۲	۲۵۹,۰۱۲	۲۷۱,۰۱۲	۲۸۳,۰۱۲	۲۹۵,۰۱۲
-۷.۵٪	-۲۶۴۱۲۷	۱۴۳,۸۷۳	۱۵۵,۸۷۳	۱۶۷,۸۷۳	۱۷۹,۸۷۳	۱۹۱,۸۷۳	۲۰۳,۸۷۳	۲۱۵,۸۷۳	۲۲۷,۸۷۳	۲۳۹,۸۷۳	۲۵۱,۸۷۳	۲۶۳,۸۷۳	۲۷۵,۸۷۳	۲۸۷,۸۷۳
-۵٪	-۲۷۱۲۶۵	۱۳۶,۷۳۵	۱۴۸,۷۳۵	۱۶۰,۷۳۵	۱۷۲,۷۳۵	۱۸۴,۷۳۵	۱۹۶,۷۳۵	۲۰۸,۷۳۵	۲۲۰,۷۳۵	۲۳۲,۷۳۵	۲۴۴,۷۳۵	۲۵۶,۷۳۵	۲۶۸,۷۳۵	۲۸۰,۷۳۵
-۲.۵٪	-۲۷۸۴۰۴	۱۲۹,۵۹۶	۱۴۱,۵۹۶	۱۵۳,۵۹۶	۱۶۵,۵۹۶	۱۷۷,۵۹۶	۱۸۹,۵۹۶	۲۰۱,۵۹۶	۲۱۳,۵۹۶	۲۲۵,۵۹۶	۲۳۷,۵۹۶	۲۴۹,۵۹۶	۲۶۱,۵۹۶	۲۷۳,۵۹۶
۰٪	-۲۸۵۵۴۲	۱۲۲,۴۵۸	۱۳۴,۴۵۸	۱۴۶,۴۵۸	۱۵۸,۴۵۸	۱۷۰,۴۵۸	۱۸۲,۴۵۸	**۱۹۴,۴۵۷,۷۵**	۲۰۶,۴۵۸	۲۱۸,۴۵۸	۲۳۰,۴۵۸	۲۴۲,۴۵۸	۲۵۴,۴۵۸	۲۶۶,۴۵۸
۲.۵٪	-۲۹۲۶۸۱	۱۱۵,۳۱۹	۱۲۷,۳۱۹	۱۳۹,۳۱۹	۱۵۱,۳۱۹	۱۶۳,۳۱۹	۱۷۵,۳۱۹	۱۸۷,۳۱۹	۱۹۹,۳۱۹	۲۱۱,۳۱۹	۲۲۳,۳۱۹	۲۳۵,۳۱۹	۲۴۷,۳۱۹	۲۵۹,۳۱۹
۵٪	-۲۹۹۸۱۹	۱۰۸,۱۸۱	۱۲۰,۱۸۱	۱۳۲,۱۸۱	۱۴۴,۱۸۱	۱۵۶,۱۸۱	۱۶۸,۱۸۱	۱۸۰,۱۸۱	۱۹۲,۱۸۱	۲۰۴,۱۸۱	۲۱۶,۱۸۱	۲۲۸,۱۸۱	۲۴۰,۱۸۱	۲۵۲,۱۸۱
۷.۵٪	-۳۰۶۹۵۸	۱۰۱,۰۴۲	۱۱۳,۰۴۲	۱۲۵,۰۴۲	۱۳۷,۰۴۲	۱۴۹,۰۴۲	۱۶۱,۰۴۲	۱۷۳,۰۴۲	۱۸۵,۰۴۲	۱۹۷,۰۴۲	۲۰۹,۰۴۲	۲۲۱,۰۴۲	۲۳۳,۰۴۲	۲۴۵,۰۴۲
۱۰٪	-۳۱۴۰۹۶	۹۳,۹۰۴	۱۰۵,۹۰۴	۱۱۷,۹۰۴	۱۲۹,۹۰۴	۱۴۱,۹۰۴	۱۵۳,۹۰۴	۱۶۵,۹۰۴	۱۷۷,۹۰۴	۱۸۹,۹۰۴	۲۰۱,۹۰۴	۲۱۳,۹۰۴	۲۲۵,۹۰۴	۲۳۷,۹۰۴
۱۲.۵٪	-۳۲۱۲۳۵	۸۶,۷۶۵	۹۸,۷۶۵	۱۱۰,۷۶۵	۱۲۲,۷۶۵	۱۳۴,۷۶۵	۱۴۶,۷۶۵	۱۵۸,۷۶۵	۱۷۰,۷۶۵	۱۸۲,۷۶۵	۱۹۴,۷۶۵	۲۰۶,۷۶۵	۲۱۸,۷۶۵	۲۳۰,۷۶۵
۱۵٪	-۳۲۸۳۷۲	۷۹,۶۲۶	۹۱,۶۲۶	۱۰۳,۶۲۶	۱۱۵,۶۲۶	۱۲۷,۶۲۶	۱۳۹,۶۲۶	۱۵۱,۶۲۶	۱۶۳,۶۲۶	۱۷۵,۶۲۶	۱۸۷,۶۲۶	۱۹۹,۶۲۶	۲۱۱,۶۲۶	۲۲۳,۶۲۶

شکل ۴-۱ تحلیل حساسیت

در تحلیل فوق، تحلیل حساسیت نسبت به درصد تغییرات درآمد و درصد تغییرات هزینه مربوط به خرید مصالح طرح انجام شده است. در این طرح سود پیش‌بینی شده سرمایه‌گذاران معادل ۱۲۰،۰۰۰ میلیون ریال است، اگر تغییرات دو مولفه مذکور(درآمد و هزینه)، سود پیش‌بینی شده طرح را کمتر از ۱۲۰،۰۰۰ میلیون ریال کند، طرح تامین مالی جمعی وارد ریسک خواهد شد.

عدد وسط جدول که در حاشیه پررنگ‌تر قرار دارد نشان‌دهنده سود پیش‌بینی‌شده به‌دست‌آمده از اجرای طرح است. همچنین اعداد پایین سمت راست جدول که در حاشیه قرار گرفته‌اند نشان‌دهنده موقعیت‌های زیان‌ده بودن طرح و سناریوهایی هستند که شرکت برای بازپرداخت سود و اصل سرمایه ناتوان خواهد بود.

آسمان بیکران بستم طوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

کارگزاری
بانک کارآفرین
شماره ثبت ۵۹۹۳ (سهامی خاص)

پیوست‌ها

۱- اساسنامه شرکت

بسمه تعالی

اساسنامه شرکت

شماره ثبت:

تاریخ ثبت:

ماده ۱: نام شرکت: نام شرکت عبارتست از: آسمان بیکران هشتم طوس (سهامی خاص)

ماده ۲: موضوع شرکت: موضوع شرکت عبارتست از:

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 غیرساختمانی (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 قراردادها 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 و ثبت موضوع فعالیت مذکور به منزله اخذ و صدور پروانه فعالیت نمی باشد.

ماده ۳: مدت شرکت: از تاریخ ثبت به مدت نامحدود تعیین شده است.

ماده ۴: مرکز اصلی شرکت:

مشهد - بلوار وکیل آباد - وکیل آباد ۴۹ خیابان تعلیم نبش تعلیم ۲ نمای سنگی

ماده ۵: سرمایه:

سرمایه نقدی شرکت مبلغ ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال منقسم به ۱۰۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی که نقدا طی گواهی ۵۷۳۵/۱ بانک اقتصاد نوین شعبه امام خمینی مشهد در مورخ ۹۳/۰۷/۰۷ پرداخت گردیده است.

2

(سهامی خاص)

کارگزاری بانک کارآفرین

شماره ثبت ۵۹۹۳ (سهامی خاص)

آسمان بیکران هشتم طوس

شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

۲- گواهی عدم سوءپیشینه مدیرعامل و اعضای هیئت‌مدیره

قوه قضاییه

دادگستری کل استان خراسان رضوی

دادسرای عمومی و انقلاب شهرستان مشهد

واحد سجل قضایی

گواهی عدم سوء پیشینه کیفری



شماره : ۱۴۰۵۲۲۰۷۶۵۵۶۵۰۸۱

تاریخ صدور : ۱۴۰۵/۰۷/۲۱

بدین وسیله در اجرای ماده۱۳ آیین‌نامه سجل‌قضایی مصوب ۱۳۹۸ گواهی می‌شود که صاحب تصویر فوق آقا/خانم:

نام: افسانه نام خانوادگی: رضائی فرزند: فیروز متولد: ۱۳۶۶/۰۳/۲۴ شماره ملی: ۰۸۲۹۸۰۲۴۷۹

فاقد سوء پیشینه کیفری است

سرپرست واحد سجل قضایی دادسرای عمومی و انقلاب
شهرستان مشهد - ایلناز هژبری

آسمان، یکران، بسم‌طوس
شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

کارگزاری
بانک کارآفرین

پیوست‌ها

دادگستری کل استان خراسان رضوی

دادسرای عمومی و انقلاب شهرستان مشهد

واحد سجل قضایی

گواهی عدم سوء پیشینه کیفری



شماره : ۱۴۰۵۲۲۰۷۸۱۰۵۴۲۲۱

تاریخ صدور : ۱۴۰۵/۰۷/۲۱

بدین وسیله در اجرای ماده۱۳ آیین‌نامه سجل‌قضایی مصوب ۱۳۹۸ گواهی می‌شود که صاحب تصویر فوق آقا/خانم:

نام: **محبوبه** نام خانوادگی: **غلامی** فرزند: **میرزاعلی** متولد: **۱۳۶۴/۰۸/۲۴** شماره ملی: **۰۹۴۴۸۳۵۵۹۷**

فاقد سوء پیشینه کیفری است

سرپرست واحد سجل قضایی دادسرای عمومی و انقلاب
شهرستان مشهد - ایلناز هژبری

دادگستری کل استان خراسان رضوی

دادسرای عمومی و انقلاب شهرستان مشهد

واحد سجل قضایی

گواهی عدم سوء پیشینه کیفری



شماره : ۱۴۰۵۲۲۰۹۸۰۷۵۱۵۱۴

تاریخ صدور : ۱۴۰۵/۰۷/۲۵

بدین وسیله در اجرای ماده۱۳ آیین‌نامه سجل‌قضایی مصوب ۱۳۹۸ گواهی می‌شود که صاحب تصویر فوق آقا/خانم:

نام: نصیر نام خانوادگی: اختراعی طوسی فرزند: علی اکبر متولد: ۱۳۴۴/۰۱/۰۱ شماره ملی: ۰۹۴۱۷۹۳۷۷۱

فاقد سوء پیشینه کیفری است

سرپرست واحد سجل قضایی دادسرای عمومی و انقلاب
شهرستان مشهد - ایلناز هژبری

کارگزاری بانک کارآفرین

آسمان پیکران بستم طوس

شماره ثبت: ۵۲۸۸۶

پیوست‌ها

۳- مجوزات و گواهینامه‌های متقاضی

جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

پروانه اشتغال به کار سازندگان ابنیه مسکن و ساختمان

« شخص حقوقی »



بر اساس دستورالعمل تشخیص صلاحیت ، تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار سازندگان ابنیه مسکن و ساختمان مصوب خرداد ۱۳۸۶

این پروانه به نام : شرکت آسمان بیکران هشتم طوس-سهامی خاص

به شماره ثبت : ۵۲۸۸۶ تاریخ تاسیس : ۱۳۹۳/۰۸/۱۴

شماره عضویت انجمن صنفی ابنیه سازان مسکن و ساختمان: ۰۰۷۴۳ - ع - ۱۳۱۹

شماره عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی یا کاردانی ساختمان: - -

به مدیریت : آقای نصیر اختراعی طوسی

به شماره ملی : ۰۹۴۱۷۹۳۷۷۱ صادره از : مشهد

متولد سال : ۱۳۴۴ نام پدر : علی اکبر

دارنده پروانه اشتغال به کار شخص حقیقی به شماره : ۰۰۱۹۰۳۰۰۰۰۱۱۶۷

صادر می گردد.

دارنده پروانه با رعایت حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال، در رشته یا رشته های صادر شده مندرج در آن می تواند از مزایای قانونی و اجتماعی آن به مدت سه سال از تاریخ صدور یا آخرین تمدید بهره مند گردد. کلیه مسئولیتهای ناشی از استفاده از این پروانه به عهده مدیر عامل میباشد.که ملزم به رعایت مفاد دستورالعمل تشخیص صلاحیت سازندگان ابنیه مسکن و ساختمان می باشد.

پایه :	مدیریت	دو
	اجرا	-

مهرداد بذرپاش

وزیر راه و شهرسازی

از طرف: وحید داعی

مدیر کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

شماره پروانه اشتغال : ۱۳۰۱۹۰۰۰۵۱۸

محل صدور پروانه : استان خراسان رضوی

حوزه فعالیت : استان خراسان رضوی

تاریخ صدور اولین پروانه : ۱۳۹۹/۰۵/۱۶

تاریخ آخرین تمدید پروانه : ۱۴۰۲/۰۹/۱۶

تاریخ پایان اعتبار : ۱۴۰۵/۰۹/۱۶

برای فعالیت دارنده این پروانه راساً در زمینه « اجرا » یا « طرح و ساخت » دارا بودن صلاحیت مربوطه طبق مفاد جدول حدود صلاحیت ظهر این پروانه الزامی است.

کارشناس ارزیابی: پرناز عبدلی

مدیر ارزیابی: علیرضا فیض‌الله‌پور

کارگزاری بانک کارآفرین

شماره ثبت: ۵۹۹۳ (سهامی خاص)

آسمان بیکران هشتم طوس

شماره ثبت: ۵۲۸۸۶