



گزارش توجیهی هیات مدیره به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام در خصوص افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی دارائی ها (طبقه زمینها)

از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۵۱۰.۹۹۲ میلیون ریال

اسفند ماه ۱۳۹۹



مقدمه

احتراماً در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ لایحه اصلاحی قسمتی از قانون تجارت ، گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت توسعه و عمران شهرستان نائین (سهامی عام) از مبلغ ۸۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۵۱۰.۹۹۲ میلیون ریال ، از محل مازاد تجدید ارزیابی دارائی های ثابت (صرفاً زمین) در راستای استفاده از مفاد ماده ۱۴ قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۳۹۸/۰۲/۱۵ مجلس شورای اسلامی و آئین نامه اجرایی آن و مصوبات هیات وزیران و همچنین بخشنامه شماره ۲۰/۹۸/۳۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۳ سازمان امور مالیاتی ، ارائه میگردد.

این گزارش در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۵ به تائید هیات مدیره شرکت توسعه و عمران شهرستان نائین (سهامی عام) رسیده است.

اطلاعات مالی مورد استفاده در این گزارش مبتنی بر آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده مربوط به سه سال مالی گذشته و دوره شش ماهه میان دوره ای سال جاری میباشد.

نظر به اینکه مطالب مطروحه در این گزارش در بررسی های انجام شده با تاکید بر حفظ و افزایش منافع سهامداران محترم صورت گرفته است ، هیات مدیره تقاضا دارد مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام با پیشنهاد ارائه شده موافقت نماید.

اعضاء هیات مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت گسترش سرمایه گذاری ایران خودرو (سهامی عام)	محسن نظیری پور	مدیر عامل	
شرکت طراحی مهندسی و تامین قطعات ایران خودرو (سهامی خاص)	امیر بصیری پور	رئیس هیات مدیره	
شرکت خدمات بیمه ایران خودرو (سهامی خاص)	ابوالحسن علی زاده گنجی	عضو موظف هیات مدیره	
جواد محمدی فیض آبادی	-	عضو غیر موظف و نائب رئیس هیات مدیره	
حسن شفیعی نیستانک	-	عضو غیر موظف هیات مدیره	



فهرست مطالب

مقدمه

بخش اول : معرفی شرکت

- ۱-۱) تاریخچه
- ۱-۲) موضوع فعالیت
- ۱-۳) سرمایه فعلی / روند تغییرات سرمایه و سهامداران شرکت
- ۱-۴) اعضای هیات مدیره
- ۱-۵) مشخصات حسابرس/بازرس شرکت
- ۱-۶) جایگاه شرکت در صنعت
- ۱-۷) وضعیت کنونی شرکت و همچنین سطح اشتغال
- ۱-۸) اهداف شرکت برای دوره زمانی معقول آتی
- ۱-۹) روند تولید محصولات

بخش دوم : اطلاعات مالی شرکت

- ۲-۱) وضعیت مالی
- ۲-۲) صورت سود و زیان
- ۲-۳) صورت جریان وجوه نقد
- ۲-۴) تجزیه و تحلیل نسبتهای مالی
- ۲-۵) روند سود آوری و تقسیم سود

بخش سوم : کلیات طرح افزایش سرمایه

- ۳-۱) اهم اهداف شرکت در افزایش سرمایه
- ۳-۲) تشریح جزئیات طرح افزایش سرمایه پیشنهادی
- ۳-۳) اطلاعات تجدید ارزیابی دارائی ها و تغییرات افزایشی سرمایه
- ۳-۴) نتایج حاصل از افزایش سرمایه
- ۳-۵) تجزیه و تحلیل نسبت های مالی

بخش چهارم : پیشنهاد هیات مدیره



بخش اول : معرفی شرکت

(۱-۱) تاریخچه

شرکت توسعه و عمران شهرستان نائین با شناسه ۱۰۲۶۰۰۴۱۰۷۱ به صورت سهامی عام تأسیس و تحت شماره ۱۵۷ به تاریخ ۱۳۷۶/۱۲/۲۸ نزد اداره ثبت شرکتهای شهرستان نائین به ثبت رسید و متعاقباً از تاریخ ۱۳۸۲/۴/۲۳ شروع به بهره برداری نمود. شرکت در اجرای ماده ۹۹ قانون برنامه پنجم توسعه کشور در تاریخ ۹۳/۴/۳۰ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و با ناماد "خمرا" در تاریخ ۹۶/۸/۱ در بازار فرابورس ایران درج گردیده است مرکز اصلی و کارخانه شرکت واقع در شهرستان نائین - کیلومتر ۲ جاده اصفهان بوده و شرکت جهت انجام امور جاری خود دفتری نیز در تهران به آدرس میدان فاطمی ، خیابان شهید گمنام ، خیابان ۴/۱ پلاک ۱۰۹ دارد.

(۱-۲) موضوع فعالیت

موضوع فعالیت اصلی شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه آن عبارتست از طراحی ، تولید و ماشینکاری قطعات و مجموعه های صنعتی بویژه در زمینه خودرو سازی و انجام هر گونه خدمات مرتبط با آن ها از قبیل ارائه خدمات آزمایشگاهی همچنین ایجاد و تأسیس کارخانجات فولاد سازی ، صنایع فلزی ، قطعات خودرو و پتروشیمی و صنایع وابسته و بهره برداری و توسعه آنها ، جلب مشارکت عامه ، شرکتهای سرمایه گذاری و موسسات صنعتی ، معدنی و خدماتی ، واردات ماشین آلات ، ابزارآلات ، تجهیزات و قطعات یدکی مورد نیاز خطوط تولید ، فروش و صادرات محصولات ، خرید و فروش و صادرات و واردات مواد اولیه ، انجام عملیات فنی ، خدماتی ، بازرگانی و پژوهشی. فعالیت عمده شرکت در طی چندین سال مالی گذشته تولید و ماشینکاری قطعات خودرو و ارائه خدمات آزمایشگاهی بوده است.

(۱-۳) سرمایه فعلی / روند تغییرات سرمایه و سهامداران

در حال حاضر سرمایه ثبت شده شرکت مبلغ ۸۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال منقسم به ۸۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم عادی با نام ۱.۰۰۰ ریالی می باشد که تماماً پرداخت شده میباشد که در تاریخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۳ به ثبت رسیده است.

جدول تغییرات حساب سرمایه از ابتدای تأسیس شرکت به شرح ذیل میباشد

تغییرات سرمایه شرکت

شرح	تاریخ تغییرات سرمایه	مبلغ افزایش سرمایه (ریال)	% افزایش سرمایه	سرمایه (ریال)	محل تأمین افزایش سرمایه
سرمایه اولیه	۱۳۷۶/۱۲/۲۸			۸۰.۰۰۱.۶۶۴.۰۰۰	
افزایش سرمایه مرحله اول	۱۳۷۹/۰۹/۰۴	۱۲.۰۰۲.۴۹۶.۰۰۰	۱۵۰	۲۰.۰۰۴.۱۶۰.۰۰۰	آورده نقدی سهامداران
افزایش سرمایه مرحله دوم	۱۳۹۲/۰۴/۱۶	۴.۹۹۵.۸۴۰.۰۰۰	۲۵	۲۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	مطالبات سهامداران و مانده صرف سهام
افزایش سرمایه مرحله سوم	۱۳۹۳/۰۷/۲۳	۵۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۲۲۰	۸۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	تجدید ارزیابی دارائی ها (زمین) و سود انباشته



آخرین ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ تهیه گزارش حاضر به شرح زیر می باشد:

ترکیب سهامداران عمده شرکت (منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱)

نام	تعداد سهام	درصد سهام به کل
شرکت گسترش سرمایه گذاری ایران خودرو (سهامی عام)	۲۲۶۶۵۶۷۷	۲۸/۳۳
شرکت طراحی مهندسی و تامین قطعات ایران خودرو (سهامی خاص)	۱۳۴۰۲۶۱۷	۱۶/۷۵
شرکت خدمات بیمه ایران خودرو (سهامی خاص)	۸۱۲۲۷۹۸	۱۰/۱۵
حسن شفیعی نیستانک	۳۸۶۵۹۲۲	۴/۸۳
سایر سهامداران	۳۱۰۹۴۲۹۸۶	۳۹/۹۴
جمع کل	۸۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰/۰۰

۱-۴) اعضای هیات مدیره

ترکیب اعضای کنونی هیات مدیره

اعضاء هیات مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	موظف / غیرموظف
شرکت گسترش سرمایه گذاری ایران خودرو (سهامی عام)	محسن نظیری پور	مدیر عامل	موظف
شرکت طراحی مهندسی و تامین قطعات ایران خودرو (سهامی خاص)	امیر بصیری پور	رئیس هیات مدیره	غیرموظف
شرکت خدمات بیمه ایران خودرو	ابوالحسن علی زاده گنجی	عضو موظف هیات مدیره	موظف
جواد محمدی فیض آبادی	-	نائب رئیس هیات مدیره	غیرموظف
حسن شفیعی نیستانک	-	عضو غیرموظف هیات مدیره	غیرموظف

۱-۵) مشخصات حسابرس / بازرس شرکت

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی صاحبان سهام در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ موسسه حسابرسی شهود امین بعنوان حسابرس و بازرس قانونی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۲۹ انتخاب گردیده است ، حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل نیز موسسه حسابرسی داریا روش بوده است.

۱-۶) جایگاه شرکت در صنعت

این شرکت بعنوان تنها شرکت وابسته به شرکت ایران خودرو بعنوان بزرگترین واحد خودرو سازی کشور نه تنها در برخی از محصولات بصورت انحصاری تنها تولید کننده کشور میباشد بلکه در کنار سایر رقبا بخش قابل توجهی از محصولات استراتژیک این شرکت بزرگ را تامین مینماید بلکه بدلیل کیفیت بسیار بالا در مقایسه با شرکت های رقیب که در تولید محصولات مشابه درحد یک و یا دو شرکت بیشتر نمی باشند توانسته است جایگاه ویژه ای نیز در بازار قطعات یدکی بوجود آورد.



۱-۷) وضعیت کنونی شرکت و همچنین سطح اشتغال

این شرکت توانسته است در حال حاضر با توجه به افزایش ظرفیتی که در تولید خودروی سواری در کشور بوجود آمده است با افزایشی هر چند ناچیز در تولید سالیانه خود نسبت به سال گذشته علیرغم تعطیلی های ناشی از شیوع ویروس کرونا سهم بسزائی از سبد تامین قطعات بزرگترین مشتری خود یعنی شرکت ایران خودرو را به خود اختصاص دهد و بخشی هم به بازار قطعات یدکی بطور مستقیم عرضه نماید ، از سوئی دیگر تولید برخی از محصولات بدون رقیب نیز برای این شرکت از دیگر مزایا و قابلیت هائی میباشد که متضمن وجود تقاضا مداوم و پیوسته حتی بیش از توان تولیداین واحد میباشد ، از سوئی دیگر با توجه به شرایط کنونی خطوط تولید که نیازمند سرمایه گذاری های جدید در بهسازی و بهینه سازی برای تولید محصولات با ظرفیت های بالاتر و همچنین تقویت قابلیت های تولیدی بمنظور تولید محصولات جدید نیز در دستور کار قرار دارد.

تعداد کارکنان در استخدام شرکت در حال حاضر بالغ بر ۳۰۶ نفر (سال قبل ۳۱۹ نفر) می باشد.

۱-۸) اهداف شرکت برای دوره زمانی معقول آتی

- افزایش بازده اقتصادی و نقدینگی شرکت خصوصاً به جهت توسعه بازار در بازار قطعات یدکی کشور
- توسعه کمی و کیفی محصولات
- تامین کسری ماشین آلات و تجهیزات برای استمرار تولید و تولید محصولات جدید
- توانمندسازی منابع انسانی از طریق برگزاری آموزش های ضمن خدمت و پیگیری برنامه جانشین پروری
- تامین تجهیزات و ماشین آلات مورد نیاز
- تأمین قطعات یدکی ، خریداری ابزار آلات ، کولانت ها و روانکارها و اقلام مصرفی متناسب با زمان ماندگاری و انبارش جهت کاهش بهای تمام شده
- تغییر و اصلاح ساختارهای تولید و ایجاد قابلیت برای جایگزینی عملیات تولید در ماشین آلات مختلف



۹-۱) روند تولید محصولات شرکت در سه ساله اخیر

جدول تولید محصولات

نام محصول	واحد	شش ماهه اول سال ۱۳۹۹	شش ماهه اول سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۵
میل لنگ خودرو	قطعه	۶۱.۱۲۵	۶۱.۳۱۷	۱۳۲.۲۵۳	۱۵۷.۲۷۴	۱۹۰.۵۰۹	۲۱۸.۸۸۶
میل بادامک انواع پژو	قطعه	۱۴۲.۱۶۵	۱۳۸.۱۶۴	۲۶۳.۱۸۳	۳۴۲.۲۰۵	۴۵۷.۳۹۰	۴۲۹.۹۷۵
جمع کل	-	۲۰۳.۲۹۰	۱۹۹.۴۸۱	۳۹۵.۴۳۶	۴۹۹.۴۷۹	۶۴۷.۸۹۹	۶۴۸.۸۶۱

- پس از افزایش سرمایه در سال ۹۹ تغییری در تولیدات شرکت نخواهیم داشت.



بخش دوم : اطلاعات مالی شرکت

صورت‌های مالی حسابرسی شده چند سال اخیر به شرح زیر می باشد . ضمناً صورت های مالی و یادداشت های همراه در سامانه اطلاع رسانی ناشران (کدال) در دسترس می باشد.

(۲-۱) وضعیت مالی شرکت

شرکت توسعه و عمران شهرستان نائین (سهامی عام)

ترازنامه (۴ سال گذشته)

شرح	بعد از تجدید ارزیابی	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۵/۱۲/۲۹
دارائی ها:						
دارائی های جاری:						
موجودی نقد	۳۷.۶۸۶	۳۷.۶۸۶	۶۲.۹۴۱	۱۸.۹۹۴	۵.۷۴۵	۱.۰۴۱
سرمایه گذاریهای کوتاه مدت	.	.	.	۵.۰۰۰	۸.۰۰۰	۲۵.۰۰۰
سایر حساب ها و اسناد دریافتنی	۸.۲۵۸	۸.۲۵۸	۴۱.۳۵۲	۳۲.۰۵۲	۳۷.۴۸۲	۵۲.۵۹۰
موجودی مواد و کالا	۱۳۳.۰۰۳	۱۳۳.۰۰۳	۱۰۸.۶۹۰	۸۷.۶۰۰	۸۳.۸۲۴	۷۴.۷۸۱
پیش پرداخت و سفارشات مواد و کالا	۲۲.۹۲۱	۲۲.۹۲۱	۲۱.۰۴۶	۸.۰۵۳	۴.۵۹۷	۳.۸۳۶
جمع دارائی های جاری	۲۰۱.۸۶۸	۲۰۱.۸۶۸	۲۳۴.۰۲۹	۱۵۱.۶۹۹	۱۳۹.۶۴۸	۱۵۷.۵۹۱
دارائی های غیر جاری:						
دارائی های ثابت مشهود	۵۹۳.۸۶۹	۱۶۲.۸۷۷	۱۵۶.۴۹۰	۱۶۶.۳۳۹	۱۵۸.۰۷۴	۱۳۶.۱۹۶
دارائی های نامشهود	۱.۹۰۸	۱.۹۰۸	۱.۹۶۴	۲.۰۱۳	۲.۱۱۷	۱.۸۱۶
سرمایه گذاری های بلند مدت	۴.۴۰۶	۴.۴۰۶	۴.۴۰۶	۴.۴۰۶	۴.۴۰۶	۴.۴۰۰
سایر دارائی ها	.	.	.	۶.۰۰۰	.	.
جمع دارائی های غیر جاری	۶۰۰.۱۸۳	۱۶۹.۱۹۱	۱۶۲.۸۶۰	۱۷۸.۷۵۸	۱۶۴.۵۹۷	۱۴۲.۴۱۲
جمع دارائی ها	۸۰۲.۰۵۱	۳۷۱.۰۵۹	۳۹۶.۸۸۹	۳۳۰.۴۵۷	۳۰۴.۲۴۵	۲۹۹.۶۶۰
بدهی ها و حقوق صاحبان سهام:						
بدهی های جاری:						
حساب ها و اسناد پرداختنی تجاری	۱۴۲.۹۲۰	۱۴۲.۹۲۰	۱۱۷.۷۴۳	۵۹.۲۱۷	۴۶.۱۰۷	۵۶.۷۵۱
مالیات پرداختنی	.	.	.	۳.۱۵۸	۳.۶۴۲	۶.۳۷۶
سود سهام پرداختنی	۳۷.۳۵۴	۳۷.۳۵۴	۳۷۹۹۱	۳۰.۴۵۸	۲۴.۰۸۰	۲۷.۳۳۶
تسهیلات مالی دریافتی	۱۶.۵۹۷	۱۶.۵۹۷	۲۳.۹۶۷	.	۶.۵۷۴	.
پیش دریافت ها	۱.۹۷۳	۱.۹۷۳	۴۳	۵۲۳	۸	۹
جمع بدهی های جاری	۱۹۸.۸۴۴	۱۹۸.۸۴۴	۱۷۹.۷۴۴	۹۳.۳۵۶	۸۰.۴۱۱	۹۰.۴۷۲
بدهی های غیر جاری:						
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۴۴.۵۲۴	۱۴۴.۵۲۴	۱۰۵.۶۰۶	۷۵.۱۸۳	۵۹.۶۲۸	۴۶.۷۲۶
جمع بدهی های غیر جاری	۱۴۴.۵۲۴	۱۴۴.۵۲۴	۱۰۵.۶۰۶	۷۵.۱۸۳	۵۹.۶۲۸	۴۶.۷۲۶
جمع بدهی ها	۳۴۳.۳۶۸	۳۴۳.۳۶۸	۲۸۵.۳۵۰	۱۶۸.۵۳۹	۱۴۰.۰۳۹	۱۳۷.۱۹۸



حقوق صاحبان سهام:						
سرمایه	۵۱۰.۹۹۲	۸۰.۰۰۰	۸۰.۰۰۰	۸۰.۰۰۰	۸۰.۰۰۰	۸۰.۰۰۰
اندوخته قانونی	۷.۵۷۱	۷.۵۷۱	۷.۵۷۱	۷.۵۷۱	۷.۵۷۱	۶.۳۳۲
سود و زیان انباشته	(۵۹.۸۸۰)	(۵۹.۸۸۰)	۲۳.۹۶۸	۷۴.۳۴۷	۷۷.۱۲۱	۷۶.۱۳۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۴۵۸.۶۸۳	۲۷.۶۹۱	۱۱۱.۵۳۹	۱۶۱.۹۱۸	۱۶۴.۲۰۶	۱۶۲.۴۶۲
جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۸۰۲.۰۵۱	۳۷۱.۰۵۹	۳۹۶.۸۸۹	۳۳۰.۴۵۷	۳۰۴.۲۴۵	۲۹۹.۶۶۰

۲-۲) صورت سود و زیان شرکت

شرکت توسعه و عمران شهرستان نائین (سهامی عام)

صورت سود و زیان (۵ سال گذشته)

شرح	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۵/۱۲/۲۹	۱۳۹۴/۱۲/۲۹
درآمد فروش	۱۶۸,۵۱۲	۳۵۵,۶۳۵	۳۶۶,۸۵۸	۴۰۰,۴۸۰	۳۹۳,۷۸۵	۳۶۰,۲۸۴
بهای تمام شده خدمات ارائه شده	(۲۱۴,۲۳۲)	(۳۴۴,۳۲۸)	(۳۳۸,۶۹۸)	(۳۷۵,۶۱۰)	(۳۶۷,۳۸۷)	(۳۲۳,۶۱۵)
سود (زیان) ناخالص	(۴۵,۷۲۰)	۱۱,۳۰۷	۲۸,۱۶۰	۲۴,۸۷۰	۲۶,۳۹۸	۳۶,۶۶۹
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	(۱۳,۱۰۷)	(۱۹,۳۱۵)	(۱۴,۸۳۱)	(۱۳,۴۷۲)	(۱۲,۸۳۰)	(۱۲,۷۵۷)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	(۳۰,۳۶۱)	(۳۲,۳۴۸)	(۲,۹۲۴)	۷۰۷	۷,۵۹۱	۶,۱۳۹
سود(زیان) عملیاتی	(۸۹,۱۸۸)	(۴۰,۳۵۶)	۱۰,۴۰۵	۱۲,۱۰۵	۲۱,۱۵۹	۳۰,۰۵۱
هزینه مالی	(۴۲۵)	(۸۰۱)	(۲۰۲)	(۷۴۵)	۰	(۱,۲۷۲)
خالص درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۵,۷۶۵	۳,۲۶۹	۲,۰۶۵	۵,۹۴۸	۶,۴۸۶	۱,۹۳۶
سود (زیان) قبل از مالیات	(۸۳,۸۴۸)	(۳۷,۸۸۸)	۱۲,۲۶۸	۱۷,۳۰۸	۲۷,۶۴۵	۳۰,۷۱۵
مالیات	۰	(۴۹۱)	(۲,۵۵۶)	(۲,۳۳۹)	(۵,۲۷۱)	(۸,۳۲۵)
سود (زیان) خالص	(۸۳,۸۴۸)	(۳۸,۳۷۹)	۹,۷۱۲	۱۵,۰۶۹	۲۲,۳۷۴	۲۲,۳۹۰
سود انباشته اول سال	۲۳۹۶۸	۷۴,۳۴۷	۷۸,۰۶۶	۷۶,۱۳۰	۶۶,۲۶۶	۶۷,۴۲۰
تعدیلات سنواتی	۰	۰	(۹۴۵)	(۲,۱۲۵)	(۵,۳۹۲)	(۲,۷۲۹)
سود انباشته ابتدای سال -تعدیل شده	۰	۷۴,۳۴۷	۷۷,۱۲۱	۷۴,۰۰۵	۶۰,۸۷۴	۶۴,۶۹۱
سود سهام مصوب		(۱۲,۰۰۰)	(۱۲,۰۰۰)	(۱۱,۲۰۰)	(۶,۰۰۰)	(۲۵,۰۴۰)
سود قابل تخصیص	(۵۹.۸۸۰)	۲۳.۹۶۸	۷۴,۸۳۳	۷۷,۸۷۴	۷۷,۲۴۸	۶۲,۰۴۱
اندوخته قانونی			(۴۸۶)	(۷۵۳)	(۱,۱۱۸)	(۱,۱۶۷)
سود انباشته در پایان دوره	(۵۹.۸۸۰)	۲۳.۹۶۸	۷۴,۳۴۷	۷۷,۱۲۱	۷۶,۱۳۰	۶۰,۸۷۴



۳- ۲) صورت جریان وجوه نقد

شرکت توسعه و عمران شهرستان نائین (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد (۵ سال گذشته)

شرح	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۹۷/۱۲/۲۹	۹۶/۱۲/۲۹	۹۵/۱۲/۲۹	۹۴/۱۲/۲۹
نقد حاصل از عملیات	(۵,۴۶۵)	۳,۴۰۸	۴۱,۸۱۵	۱۸,۴۲۲	۴۰,۵۵۰	۳۵,۰۳۶
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۱,۰۰۰)	(۲,۰۴۹)	(۳,۰۴۰)	(۴,۹۷۳)	(۱۴,۷۹۰)	(۱۱,۴۳۲)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	(۶,۴۶۵)	۱,۳۵۹	۳۸,۷۷۵	۱۳,۴۴۹	۲۵,۷۶۰	۲۳,۶۰۴
پرداخت نقدی برای خرید دارائی های ثابت مشهود	(۱۲,۵۵۵)	(۱,۳۰۶)	(۱۹,۴۸۶)	(۳۱,۶۹۰)	(۸,۰۷۷)	(۶,۶۳۸)
دریافت نقدی برای فروش دارائی های ثابت مشهود	۰	۰	۱,۰۲۲	۵۱۷	۱,۱۲۸	۱,۲۰۳
پرداخت نقدی برای خرید دارائی های ثابت نا مشهود	۰	(۷۶)	(۵۰)	(۳۷۰)	(۲۷)	(۱۰۸)
دریافت های نقدی برای فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۰	۵,۰۰۰	۳,۰۰۰	۱۷,۰۰۰	(۲۵,۰۰۰)	۳۵
دریافت های نقدی حاصل از سود سهام	۶۹۶	۲,۴۸۵	۷۵۴	۱,۰۰۰	۳۴۴	۶
دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها	۱,۵۰۱	۷۸۶	۰	(۶)	۱,۸۰۰	۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۱۰,۳۵۸)	۶,۸۸۹	(۱۴,۷۶۰)	(۱۳,۵۴۹)	(۲۹,۸۳۲)	(۵,۵۰۲)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۱۶,۸۲۳)	۸,۲۴۸	۲۴,۰۱۵	(۱۰۰)	(۴,۰۷۲)	۱۸,۱۰۲
دریافت نقدی از سهامدار عمده	۰	۱۱,۰۰۰	۰	۰	۰	۰
دریافت های نقدی حاصل از انتشار اوراق خرید دین	۱۱,۵۷۵	۵۶,۵۰۰	۱,۲۹۰	۳,۹۵۶	۳,۳۴۱	۴۴۵
پرداخت های نقدی بابت اصل اوراق خرید دین	(۱۸,۹۴۵)	(۲۶,۵۳۳)	(۱۳,۲۳۱)	(۲۶,۰۲۵)	(۵,۵۵۰)	۰
پرداخت های نقدی بابت سود اوراق خرید دین	۰	(۸۰۱)	۰	۰	۰	(۹,۶۲۷)
دریافت وجوه پرداختی بابت تامین مالی	۰	۰	۶,۷۸۶	۳۲,۵۹۹	۵,۵۵۰	۰
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات	(۴۲۵)	۰	(۳۳۲)	(۷۴۵)	۰	(۱,۴۲۸)
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	(۶۳۷)	(۴,۴۶۷)	(۵,۲۷۹)	(۴,۹۸۱)	(۹,۰۳۱)	(۱,۸۰۷)
جریان خالص ورود (خروج) وجوه نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۸,۴۳۲)	۳۵,۶۹۹	(۱۰,۷۶۶)	۴,۸۰۴	(۵,۶۹۰)	(۱۲,۴۱۷)
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	(۲۵,۲۵۵)	۴۳,۹۴۷	۱۳,۲۴۹	۴,۷۰۴	(۹,۷۶۲)	۵,۶۸۵
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره / سال	۶۲,۹۴۱	۱۸,۹۹۴	۵,۷۴۵	۱,۰۴۱	۱۰,۸۰۳	۵,۱۱۸
مانده موجودی نقد در پایان دوره / سال	۳۷,۶۸۶	۶۲,۹۴۱	۱۸,۹۹۴	۵,۷۴۵	۱,۰۴۱	۱۰,۸۰۳



۲-۴) تجزیه و تحلیل نسبتهای مالی

شرکت توسعه و عمران شهرستان نائین (سهامی عام)

نسبت های مالی (۵ سال گذشته)

شرح	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۵/۱۲/۲۹	۱۳۹۴/۱۲/۲۹
نسبت جاری	%۱۰۲	%۱۳۰	%۱۶۲	%۱۷۴	%۱۷۴	%۱۴۲
نسبت آنی	%۳۵	%۷۰	%۷۴	%۶۹	%۹۱	%۶۹
نسبت بدهی	%۹۳	%۷۲	%۵۱	%۴۶	%۴۶	%۴۹
نسبت بدهی به ارزش ویژه	%۱۲۴۰	%۲۵۶	%۱۰۴	%۸۵	%۸۴	%۹۸
حاشیه (زیان) سود ناخالص	%۲۷-	%۳	%۸	%۶	%۷	%۱۰
حاشیه (زیان) سود خالص	%۵۰-	%۱۱-	%۳	%۳۸	%۵۰۷	%۶۵
سرمایه درگردش	۳۰۰۲۴	۵۴۰۲۸۵	۵۸۰۳۴۳	۶۰۰۱۸۲	۶۶۰۷۷۶	۴۶۰۵۰۷
متوسط دوره وصول مطالبات	۵۴	۳۸	۳۵	۴۴	۵۳	۴۲



بخش سوم : کلیات افزایش سرمایه

۳-۱) اهم اهداف شرکت در افزایش سرمایه

✓ اصلاح ساختار مالی و کاهش ریسک مالی ترازنامه: به منظور استفاده از مزایای مقرر در ماده ۱۴ قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدمات کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۵ اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۸ ، شرکت در نظر دارد در راستای اصلاح ساختار مالی و بهبود نسبت مالکانه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت (زمین) سرمایه خود را افزایش دهد.

ماده ۱۴ : " به منظور رونق تولید و ایجاد اشتغال از طریق اصلاح ساختار مالی شرکت ها و کارآمد سازی افزایش بهای ناشی از تجدید ارزیابی دارایی های اشخاص حقوقی موضوع حکم مقرر در تبصره (۱) ماده (۱۴۹) قانون مالیات های مستقیم با اصلاحات و الحاقات بعدی ، افزایش سرمایه از این محل مجاز و مشروط بر این است که ظرف مدت یک سال پس از تجدید ارزیابی به حساب سرمایه افزوده شده و این امر فقط یکبار در هر پنج سال امکان پذیر است.

✓ بروز شدن ارقام ترازنامه و ارزش منصفانه دارایی ها

✓ نزدیک شدن حقوق صاحبان سهام به ارزش واقعی شرکت، بهبود و افزایش شفافیت صورت های مالی و تامین نیاز اطلاعاتی استفاده کنندگان و ذینفعان در اتخاذ تصمیم گیری های اقتصادی، بهبود ساختار سرمایه و در نتیجه افزایش توان رقابتی شرکت و ظرفیت استقراضی

✓ بهره مندی از معافیت های مالیاتی مقرر در قانون مالیات های مستقیم

۳-۲) تشریح جزئیات طرح افزایش سرمایه پیشنهادی

مبلغ کل مورد نیاز جهت افزایش سرمایه به منظور اصلاح ساختار مالی و بهبود نسبت های مالکانه به مبلغ ۵۱۰.۹۹۲ میلیون ریال معادل ۵۳۹ درصد از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت (زمین) میباشد.

۳-۳) اطلاعات تجدید ارزیابی دارایی ها و افزایش سرمایه

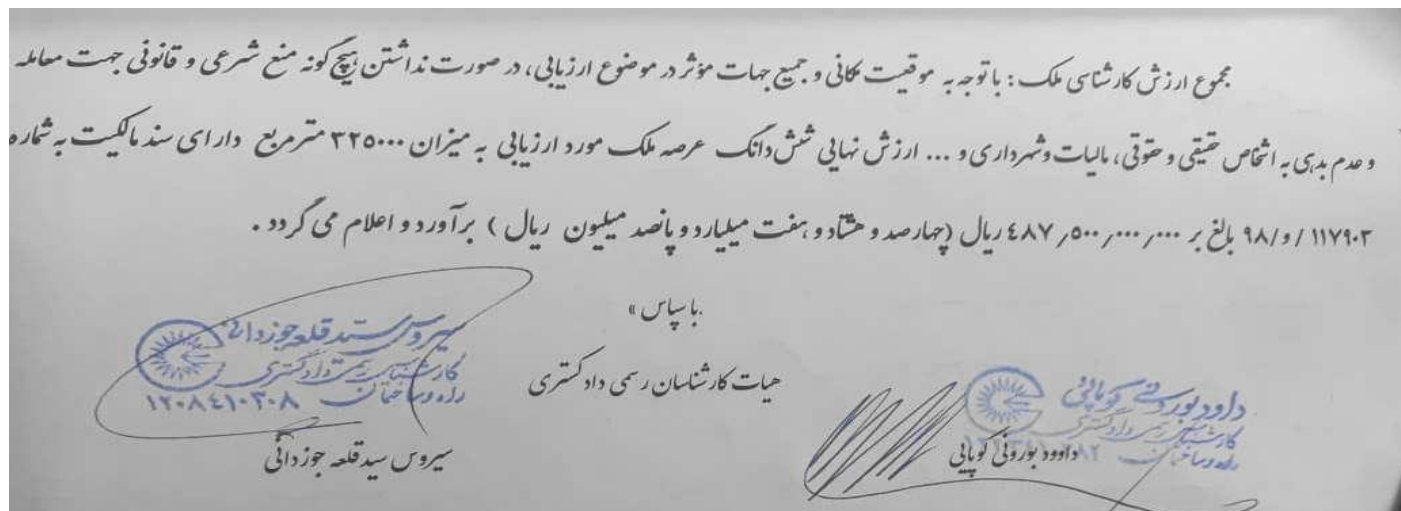
افزایش سرمایه از محل مازاد ناشی از تجدید ارزیابی زمین های شرکت ، به شرح جدول زیر :

ردیف	شرح	مترارژ (مترمربع)	بهای تمام شده (میلیون ریال)	ارزش کارشناسی شده *		مازاد تجدید ارزیابی قابل انتقال به افزایش سرمایه (میلیون ریال)
				هر متر مربع (میلیون ریال)	جمع کل (ریال)	
۱	زمین های شرکت کارخانه (نائین)	۳۲۵.۰۰۰	۵۶.۵۰۸		۴۸۷.۵۰۰	۴۳۰.۹۹۲
	جمع		۵۶.۵۰۸	-	۴۸۷.۵۰۰	۴۳۰.۹۹۲

توضیح اینکه ارزیابی صورت گرفته مربوط به سال مالی ۹۹ بوده است .



صرفاً در بخش ارزیابی زمین کارخانه شرکت در نائین ، افزایش سرمایه از این محل به میزان ۴۳۰.۹۹۲ میلیون ریال ناشی از مازاد حاصل از ارزیابی مذکور جهت انتقال به حساب سرمایه صاحبان سهام شرکت پیشنهاد می گردد .
لازم بذکر است آخرین افزایش سرمایه صورت گرفته از بابت تجدید ارزیابی دارائی ها در بخش زمین ها در سال ۱۳۹۳ صورت گرفته که در دفاتر این شرکت به ثبت رسیده و مجوزهای لازمه آن نیز از سازمان بورس و اوراق بهادار اخذ گردیده است.



تغییر در سرمایه پس از افزایش سرمایه پیشنهادی به تفکیک سهامداران شرکت به شرح زیر است :

نام سهامدار	سرمایه فعلی		مبلغ افزایش سرمایه (ریال)	مبلغ سرمایه پس از افزایش		محل تامین افزایش سرمایه
	درصد	ریال		درصد	ریال	
گسترش	۲۸/۳۳	۲۲,۶۶۵,۶۷۷,۰۰۰	۱۲۲,۱۰۹,۰۶۸,۲۷۰	۲۸/۳۳	۱۴۴,۷۷۴,۷۴۵,۲۷۰	مازاد تجدید ارزیابی زمین در پایان سال ۱۳۹۹
سپکو	۱۶/۷۵	۱۳,۴۰۲,۶۱۷,۰۰۰	۷۲,۲۰۵,۲۵۸,۸۲۶	۱۶/۷۵	۸۵,۶۰۷,۸۷۵,۸۲۶	
آینده ساز	۱۰/۱۵	۸,۱۲۲,۷۹۸,۰۰۰	۴۳,۷۶۰,۷۶۱,۹۴۵	۱۰/۱۵	۵۱,۸۸۳,۵۵۹,۹۴۵	
سایرین	۴۴/۷۷	۳۵,۸۰۸,۹۰۸,۰۰۰	۱۹۲,۹۱۶,۹۱۰,۹۵۹	۴۴/۷۷	۲۲۸,۷۲۵,۸۱۸,۹۵۹	
جمع	۱۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۰,۹۹۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۱۰,۹۹۲,۰۰۰,۰۰۰	-



۳-۴) نتایج حاصل از افزایش سرمایه

پس از افزایش سرمایه :

- ۱- با افزایش سرمایه ، شرکت از شمول ماده ۱۴۱ خارج خواهد شد
- ۲- ساختار سرمایه شرکت بهبود و میزان سرمایه به سطحی قابل قبول و متناسب با جایگاه واقعی و توانایی های شرکت تبدیل خواهد شد.
- ۳- رتبه بالاتری از نظر سرمایه در مقایسه با شرکت های مشابه در بازار سرمایه کسب خواهد شد .
- ۴- به روز شدن و همچنین شفاف شدن ارزش واقعی یکی از دارائی های شرکت صورت خواهد گرفت .
- ۵- ارزش حقوق صاحبان سهام به قیمت واقعی خود حداقل در سر فصل زمین خواهد رسید.
- ۶- نگرش سیستم بانکی و اعتبار دهندگان نسبت به شرکت بهبود خواهد یافت .
- ۷- نگرش سرمایه گذاران بالقوه نسبت به شرکت بهبود خواهد یافت .
- ۸- ارتقاء جایگاه شرکت در میان رقباء خود صورت خواهد گرفت .

۳-۵) تجزیه و تحلیل نسبت های مالی بعد از افزایش سرمایه

با افزایش سرمایه پیشنهادی از محل مازاد ناشی از تجدید ارزیابی (به میزان ۵۳۹ درصد) موجب تغییر نسبت مالکانه بشرح ذیل خواهد شد :

نسبت مالی	سال ۹۹ بدون اعمال افزایش سرمایه	سال ۹۹ با اعمال افزایش سرمایه
نسبت مالکانه	٪۷	٪۵۷
نسبت بدهی ها	٪۹۳	٪۴۳

نسبت های فوق از جمله نسبت هایی هستند که برای بانکها و موسسات اعتباری جهت اعطاء اعتبار به شرکت حائز اهمیت می باشند.
مقایسه نسبت های مذکور بیانگر اصلاح چشمگیر نسبت ها پس از اعمال افزایش سرمایه پیشنهادی می باشند.



بخش چهارم : پیشنهاد هیات مدیره

هیئت مدیره شرکت از کلیه صاحبان سهام محترم حاضر در جلسه مجمع تقاضا دارد با توجه به گزارش توجیهی تقدیم شده و گزارش بازرس قانونی مربوطه با طرح پیشنهادی هیئت مدیره موافقت نموده و اختیار انجام مراحل اجرایی آن را به هیئت مدیره شرکت تفویض نمایند.

باتشکر
والسلام