



هتل پارسیان
PARSIAN HOTEL
-کوتر اصفهان Isfahan Kowsar-

شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام)

گزارش توجیهی هیات مدیره به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

در خصوص افزایش سرمایه از مبلغ ۱۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۳.۸۲۹.۳۲۷ میلیون ریال
از محل تجدید ارزیابی دارایی ها (زمین)

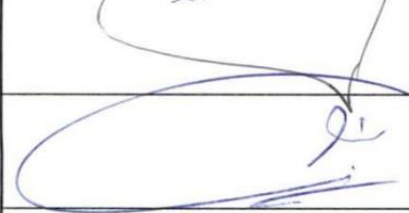
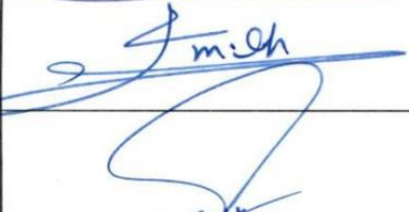
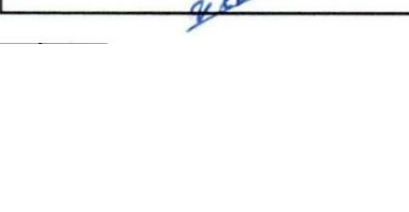
شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام:

احتراماً در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ لایحه اصلاحی قسمتی از قانون تجارت، گزارش توجیهی مربوط به افزایش سرمایه شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام) از مبلغ ۱۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۳۸۲۹.۳۲۷ میلیون ریال (معادل ۳.۳۸۱ درصد سرمایه فعلی)، از محل تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (فقط زمین) در راستای استفاده از مفاد ماده ۱۴ قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۵ اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۸ مجلس شورای اسلامی و بر اساس آیین نامه اجرایی مصوب ۱۵ اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۸ مجلس شورای اسلامی و بر اساس آیین نامه اجرایی مصوب ۱۳۹۸/۰۲/۱۰ هیات وزیران، ارائه میگردد. این گزارش در تاریخ ۳۱ خرداد ماه سال ۱۳۹۹ به تایید هیات مدیره رسیده است.

اعضای هیات مدیره	نماینده	سمت	امضاء
سعید محمودی	بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی	رئیس هیات مدیره - غیر موظف	
مرتضی عابدپور دردشتی	شرکت هتل های بین المللی پارسیان	مدیرعامل و نایب رئیس هیات مدیره - موظف	
علی فوجی	شرکت پیوند تجارت آتیه ایرانیان	مدیر مالی اداری و عضو هیات مدیره - موظف	
محمد رضا غفاری	شرکت سیاحتی و مراکز تفریحی پارسیان	عضو هیات مدیره - غیر موظف	
کریم بابائی دهکردی	شرکت ره نگار خاور میانه	عضو هیات مدیره - غیر موظف	

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
فصل اول: بررسی وضعیت مالی و اقتصادی شرکت.....	۴
۱- کلیات.....	۴
۲- نگاهی به وضعیت شرکت طی سه سال اخیر.....	۸
۳- نسبت های مالی.....	۱۱
فصل دوم: تشریح برنامه افزایش سرمایه شرکت.....	۱۲
۱- هدف از انجام افزایش سرمایه.....	۱۲
۲- سرمایه گذاری مورد نیاز و منابع تامین آن.....	۱۲
۳- مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تامین آن.....	۱۲
۴- عوامل ریسک.....	۱۲
پیشنهاد هیات مدیره.....	۱۳

فصل اول: بررسی وضعیت مالی و اقتصادی شرکت

۱- کلیات

۱-۱- تاریخچه شرکت

هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان در تاریخ ۱۳۴۷/۰۱/۱۴ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۸۵۲ در اداره ثبت شهرستان اصفهان به ثبت رسیده است. طی حکم شماره ۳۶۷ مورخ ۱۳۵۸/۱۲/۱۱ دادگاه انقلاب اسلامی اصفهان، مالکیت صددرصد سهام شرکت به بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی منتقل شده و از تاریخ ۱۳۶۰/۱۱/۱۵ اداره امور شرکت تحت نظرمدیران منتخب بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی قرار گرفته است. به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ نوع شخصیت حقوقی شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۴/۱۱/۲۷ تحت شماره ۸۵۲ بعنوان شرکت سهامی عام در اداره ثبت شرکت های اصفهان به ثبت رسیده است و در تاریخ ۱۳۸۹/۰۴/۱۳ طبق صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده شماره ۱۰۵/۱۰۶۲ نام شرکت از شرکت هتل بین المللی کوثر اصفهان (سهامی عام) به شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام) تغییر یافت و عضویت شرکت در هیئت پذیرش فرابورس در جلسه مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۱۸ مورد تصویب قرار گرفته و نام شرکت در تاریخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با شماره ۱۱۴۸۱ نزد سازمان بورس اوراق بهادار ثبت گردید. و در تاریخ ۱۳۹۶/۰۶/۱۲ تعداد ۱۶.۵۰۰.۰۰۰ سهم (معادل ۱۵ درصد از کل سهام) برای اولین بار پس از پذیرش در بازار دوم فرابورس ایران عرضه شد. در حال حاضر، شرکت جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت هتل های بین المللی پارسیان (سهامی خاص) است و واحد تجاری نهایی گروه، بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی می باشد.

۱-۲- موضوع و حوزه فعالیت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه تأسیس هتل، متل و رستوران، اداره و بهره برداری از آن ها و انجام معاملات مجاز بازرگانی مرتبط با فعالیت اصلی شرکت است و حوزه فعالیت شرکت با توجه به موقعیت جغرافیایی و استراتژی سهام دار عمده (شرکت هتل های بین المللی پارسیان (سهامی خاص))، صرفاً شهر اصفهان می باشد. طی دوره مورد گزارش، فعالیت اصلی شرکت مطابق با اساسنامه بوده است.

۱-۳- محل فعالیت

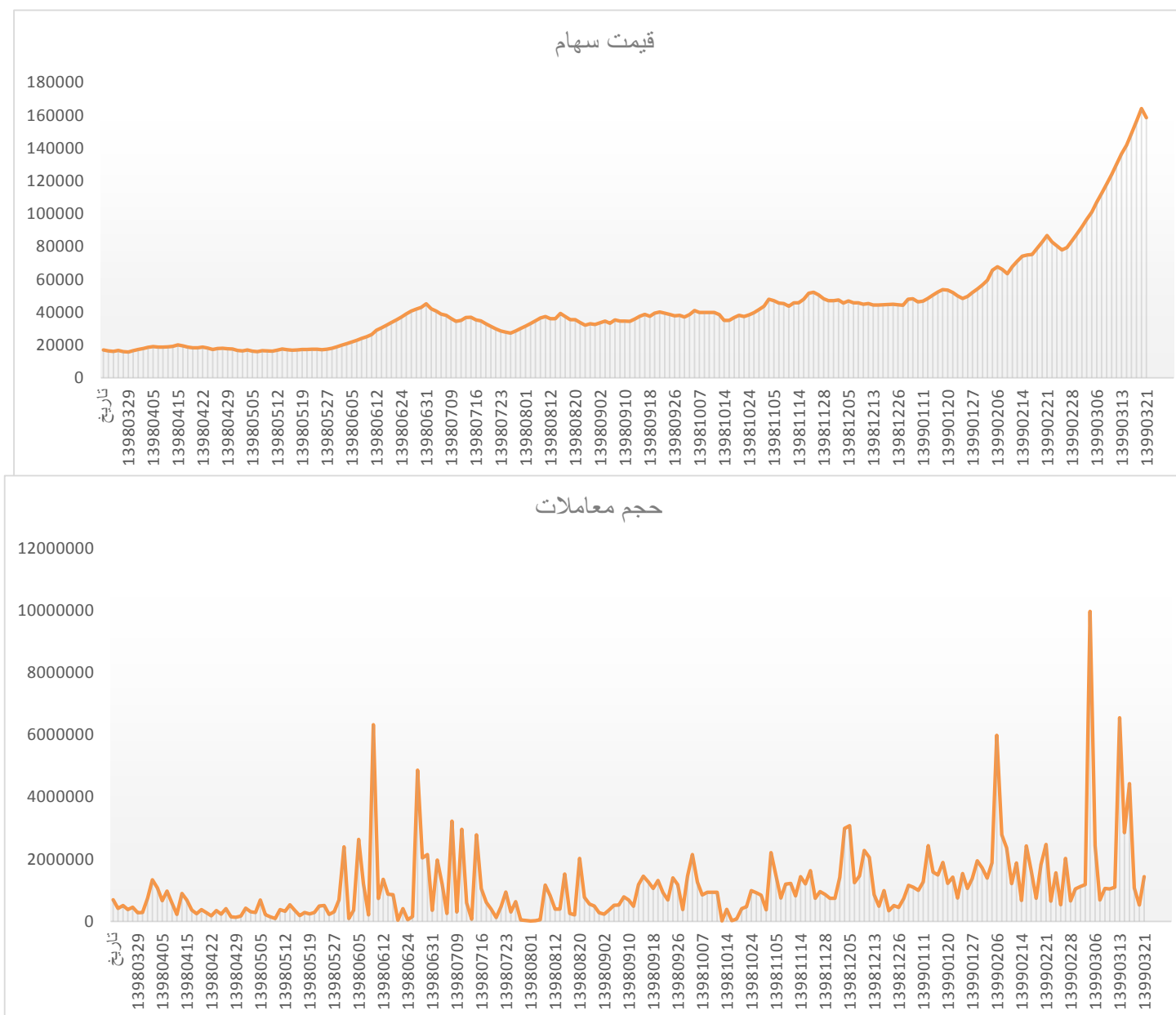
اصفهان، بلوار ملت روبه روی سی و سه پل واقع شده است



شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام) گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۴-۱- بازار سهام

سهام هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام) در تاریخ ۱۰ بهمن ماه سال ۱۳۹۵ نزد سازمان بورس اوراق بهادار ثبت گردید و در تاریخ ۱۲ شهریور سال ۱۳۹۶ در فرابورس ایران عرضه شده است. در حال حاضر سهام شرکت با طبقه بندی در صنعت "هتل و رستوران" با نماد "گکوثر" در بازار دوم فرابورس مورد معامله قرار می گیرد. نمودار قیمت سهام و حجم معاملات شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان طی بازه یک ساله منتهی به ۲۷ خردادماه سال ۱۳۹۹ به صورت زیر است.



شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه



۱-۵- آخرین ترکیب سهامداران

نام سهامدار		در تاریخ ۲۷ خرداد ماه ۱۳۹۹
تعداد سهام	درصد سهام	
۵۰,۶۰۰,۰۰۰	۴۶٪	شرکت هتل های بین المللی پارسیان (سهامی خاص)
۱۰,۴۶۷,۰۲۶	۱۰٪	بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی
۴۸,۹۳۲,۹۷۴	۴۴٪	سایرین
۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	جمع کل

۱-۶- مشخصات اعضای هیات مدیره و مدیر عامل

جدول مربوط به مشخصات و سوابق مدیر عامل و اعضای هیات مدیره شرکت به شرح زیر است:

عضو حقوقی هیات مدیره	نماینده	سمت	موظف / غیر موظف	مدرک تحصیلی
بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی	آقای سعید محمودی	رئیس هیئت مدیره	غیر موظف	کارشناسی ارشد
شرکت هتل های بین المللی پارسیان	آقای مرتضی عابدپور دردشتی	مدیر عامل و نائب رئیس هیئت مدیره	موظف	کاردانی
شرکت پیوند تجارت آتیه ایرانیان	آقای علی فوجی	عضو هیئت مدیره / مدیر مالی و اداری	موظف	کارشناسی ارشد
شرکت سیاحتی و مراکز تفریحی پارسیان	آقای محمدرضا غفاری	عضو هیئت مدیره	غیر موظف	کارشناسی ارشد
شرکت ره نگار خاورمیانه پارس	آقای کریم بابایی دهکردی	عضو هیئت مدیره	غیر موظف	کارشناسی

۱-۷- مشخصات حسابرس / بازرس شرکت

بر اساس صورتجلسه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۲۵ موسسه حسابرسی مفید راهبر به عنوان حسابرس مستقل و بازرس قانونی برای مدت یک سال انتخاب گردیده است.

۱-۸- وضعیت سهام شرکت

وضعیت سهام شرکت طی سال جاری و دو سال قبل به شرح زیر می باشد.

شرح	سال جاری (۱۳۹۹/۰۳/۲۷)	سال ۱۳۹۸ (۱۳۹۸/۱۲/۲۹)	سال ۱۳۹۷ (۱۳۹۷/۱۲/۲۹)
تعداد کل سهام شرکت	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰
درصد شناور آزاد	۴۴٪	۲۱٪	۲۱٪
آخرین قیمت (ریال)	۱۵۵,۹۳۳	۴۵,۶۰۰	۱۰,۷۵۰

شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۸-۱- سرمایه شرکت:

سرمایه شرکت در زمان تاسیس مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال بوده که طی چند مرحله به شرح جدول زیر به مبلغ ۱۱۰.۰۰۰ میلیون ریال (مشمول بر ۱۱۰ میلیون سهم هزار ریالی) افزایش یافته است.

شرح	تاریخ افزایش سرمایه	مبلغ افزایش سرمایه (میلیون ریال)	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	نحوه تامین افزایش سرمایه
سرمایه اولیه	۱۳۴۷/۰۱/۱۴	-	-	۲۰۰	آورده نقدی و غیر نقدی
مرحله اول	۱۳۸۳/۱۰/۲۸	۴,۸۰۰	۲۴۰۰٪	۵,۰۰۰	آورده نقدی
مرحله دوم	۱۳۸۳/۱۲/۲۶	۵,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۰,۰۰۰	مطالبات حال شده
مرحله سوم	۱۳۸۴/۱۰/۲۰	۱۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۲۰,۰۰۰	مطالبات حال شده
مرحله چهارم	۱۳۸۵/۰۲/۰۹	۱۰,۰۰۰	۵۰٪	۳۰,۰۰۰	مطالبات حال شده
مرحله پنجم	۱۳۸۵/۱۱/۲۵	۴,۷۰۰	۱۶٪	۳۴,۷۰۰	مطالبات حال شده
مرحله ششم	۱۳۸۶/۱۲/۱۳	۱,۴۵۰	۴٪	۳۶,۱۵۰	مطالبات حال شده
مرحله هفتم	۱۳۸۷/۰۴/۰۵	۹,۵۰۰	۲۶٪	۴۵,۶۵۰	مطالبات حال شده
مرحله هشتم	۱۳۹۴/۰۷/۲۵	۶۴,۳۵۰	۱۴۱٪	۱۱۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و آورده نقدی

۹-۱- روند سودآوری و تقسیم سود

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

شرح	۱۳۹۸/۱۲/۲۹ (حسابرسی نشده)	۱۳۹۷/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)	۱۳۹۶/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)
سود خالص هر سهم (ریال)	۱,۰۰۷	۸۱۷	۱,۱۱۸
سود نقدی هر سهم (ریال)	-	۸۱۰	۱,۱۲۰
سرمایه (میلیون ریال)	۱۱۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰

شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۲- نگاهی به وضعیت شرکت طی سه سال اخیر

۱-۲- صورت سود و زیان

عملکرد مقایسه ای شرکت برای سه سال اخیر به شرح زیر است:

سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۸	شرح
۳۵۳,۱۱۷	۳۴۲,۷۸۵	۴۷۹,۰۷۵	درآمد حاصل از فروش و ارائه خدمات
(۱۹۷,۸۷۵)	(۲۱۶,۵۶۴)	(۳۱۳,۲۰۰)	بهای تمام شده فروش و خدمات ارائه شده
۱۵۵,۲۴۲	۱۲۶,۲۲۱	۱۶۵,۸۷۵	سود ناخالص
(۲۵,۰۸۸)	(۲۹,۷۹۶)	(۴۰,۰۱۴)	هزینه های فروش اداری و عمومی
-	(۳,۰۰۰)	(۳,۰۰۰)	سایر اقلام عملیاتی
۱۳۰,۱۵۴	۹۳,۴۲۵	۱۲۲,۸۶۱	سود عملیاتی
۶,۹۱۸	۸,۵۴۰	۶,۹۵۸	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۷۷۸)	-	-	هزینه مالی
۱۳۶,۲۹۴	۱۰۱,۹۶۵	۱۲۹,۸۱۹	سود قبل از مالیات
(۱۳,۳۱۹)	(۱۲,۰۱۲)	(۱۹,۰۰۷)	مالیات
۱۲۲,۹۷۵	۸۹,۹۵۳	۱۱۰,۸۱۲	سود خالص
۱,۱۱۸	۸۱۷	۱,۰۰۷	سود (زیان) هر سهم / ریال

۲-۲ - صورت وضعیت مالی:

وضعیت مالی مقایسه ای شرکت برای سه سال اخیر به شرح زیر است:

۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
			دارایی ها
			دارایی های غیر جاری
۳۵۵,۶۴۵	۳۳۶,۹۵۰	۳۱۶,۸۱۸	دارایی های ثابت مشهود
۲,۱۴۸	۱,۴۹۴	۱,۰۰۶	دارایی های نامشهود
۶۸۹	۶۸۹	۶۳۹	سایر دارایی ها
۳۵۸,۴۸۲	۳۳۹,۱۳۳	۳۱۸,۴۶۳	جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۷۶۰	۸۴۹	۸۶۷	پیش پرداخت ها
۱۲,۶۶۲	۲۱,۳۱۷	۳۲,۸۴۴	موجودی مواد و کالا
۴۵,۸۳۶	۲۶,۹۰۲	۲۹,۲۲۳	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱۷,۵۶۱	۱۶,۳۹۸	۳۹,۴۵۱	موجودی نقد
۷۶,۸۱۹	۶۵,۴۶۶	۱۰۲,۳۸۵	جمع دارایی های جاری
۴۳۵,۳۰۱	۴۰۴,۵۹۹	۴۲۰,۸۴۸	جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۱۱۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰	سرمایه
۱۱,۰۰۰	۱۱,۰۰۰	۱۱,۰۰۰	اندوخته قانونی
۱۲۴,۳۴۶	۹۱,۰۹۹	۱۱۲,۸۱۱	سود انباشته
۲۴۵,۳۴۶	۲۱۲,۰۹۹	۲۳۳,۸۱۱	جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۶,۸۰۰	۴,۴۰۰	۲,۰۰۰	پرداختنی های بلند مدت
۲۶,۴۹۹	۳۴,۰۸۲	۴۹,۵۹۶	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۳۳,۲۹۹	۳۸,۴۸۲	۵۱,۵۹۶	جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۶۳,۲۷۲	۶۱,۱۹۷	۷۶,۹۶۱	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۷,۷۰۳	۱۴,۹۱۲	۱۷,۹۹۸	مالیات پرداختنی
۷۱,۷۳۱	۷۲,۷۴۸	۳۸,۴۵۸	سود سهام پرداختنی
			تسهیلات مالی
۳,۹۵۰	۵,۱۶۱	۲,۰۲۴	پیش دریافت ها
۱۵۶,۶۵۶	۱۵۴,۰۱۸	۱۳۵,۴۴۱	جمع بدهی های جاری
۱۸۹,۹۵۵	۱۹۲,۵۰۰	۱۸۷,۰۳۷	جمع بدهی ها
۴۳۵,۳۰۱	۴۰۴,۵۹۹	۴۲۰,۸۴۸	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه



۳-۲- صورت جریان های نقدی:

جریان های نقدی مقایسه ای شرکت برای سه سال اخیر به شرح زیر است:

سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۸	
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:			
۱۵۹,۵۷۹	۱۳۷,۹۱۸	۱۶۷,۸۸۲	نقد حاصل از عملیات
(۱۰,۴۰۶)	(۱۴,۸۰۳)	(۱۵,۹۲۱)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۱۴۹,۱۷۳	۱۲۳,۱۱۵	۱۵۱,۹۶۱	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:			
۳۵۹	۱,۳۶۲	۱,۲۴۵	دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
(۱۵,۸۵۸)	(۸,۲۰۱)	(۱۰,۰۷۲)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود و نامشهود
۱,۴۱۹	۸۱۲	۱,۱۷۵	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
(۱۴,۰۸۰)	(۶,۰۲۷)	(۷,۶۵۲)	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۱۳۵,۰۹۳	۱۱۷,۰۸۸	۱۴۴,۳۰۹	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:			
(۱۲۴,۳۵۴)	(۱۲۲,۱۸۳)	(۱۲۳,۳۹۰)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۱۱,۶۷۴)	-	-	پرداخت بابت اصل تسهیلات مالی
(۷۷۸)	-	-	پرداخت بابت سود تسهیلات مالی
(۱۳۶,۸۰۶)	(۱۲۲,۱۸۳)	(۱۲۳,۳۹۰)	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۱,۷۱۳)	(۵,۰۹۵)	۲۰,۹۱۹	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۱۷,۱۱۱	۱۷,۵۶۱	۱۶,۳۹۸	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۲,۱۶۳	۳,۹۳۲	۲,۱۳۴	تاثیر تغییرات نرخ ارز
۱۷,۵۶۱	۱۶,۳۹۸	۳۹,۴۵۱	مانده موجودی نقد در پایان سال

شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه



۳- نسبت های مالی

نسبت های مالی شرکت برای سه سال مالی اخیر به شرح زیر است:

۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	شرح	
۸۱٪	۸۵٪	۱۱۴٪	نسبت گردش داراییها	فابایت
۴۶۰٪	۵۲۴٪	۴۶۸٪	نسبت گردش داراییهای جاری	
۹۹٪	۱۰۱٪	۱۵۰٪	نسبت گردش داراییهای ثابت	
۷۷۰٪	۹۵۰٪	۲۵۶۲٪	نسبت گردش حسابهای دریافتی	
۴۴	۳۹	۱۴	دوره وصول مطالبات / روز	
۱۷۰۰٪	۱۳۰۰٪	۲۲۵۴٪	نسبت گردش موجودی	
۲۲	۲۸	۱۶	دوره گردش موجودی / روز	
۶۶	۶۷	۳۰	دوره گردش عملیات	
۴۹٪	۴۳٪	۷۶٪	نسبت جاری	قدینگی
۴۱٪	۲۸٪	۵۱٪	نسبت آنی	
۱۲۹٪	۱۴۸٪	۱۲۳٪	نسبت جریان های نقدی عملیاتی به سود عملیاتی (کیفیت سود)	
۲۳٪	۲۵٪	۳۹٪	نسبت وجه نقد به دارایی جاری	
۴۴٪	۴۸٪	۴۴٪	نسبت بدهی	اهمی
۵۶٪	۵۲٪	۵۶٪	نسبت مالکانه	
۷۷٪	۹۱٪	۸۰٪	نسبت کل بدهی ها به حقوق صاحبان سهام	
۳۵٪	۲۶٪	۲۳٪	نسبت حاشیه سود خالص	سود آوری
۳۷٪	۲۷٪	۲۶٪	نسبت حاشیه سود عملیاتی	
۲۸٪	۲۲٪	۲۷٪	نسبت بازده داراییها	
۵۰٪	۴۲٪	۴۷٪	نسبت بازده سرمایه	

فصل دوم: تشریح برنامه افزایش سرمایه شرکت

۱- هدف از انجام افزایش سرمایه

با توجه به وجود تورم در اقتصاد کشور که باعث کاهش ارزش پول کشور در طول زمان شده است موجب گردیده که اطلاعات مربوط به ارزش های تاریخی (بهای تمام شده) دارایی های ثابت که در صورت های مالی متعارف منعکس می شود از ارزش های جاری که بیان کننده واقعیت های اقتصادی هستند، فاصله قابل توجهی داشته باشد و در نتیجه، اطلاعات مزبور برای تصمیم گیری های اقتصاد، نامربوط و نارسا خواهد بود. از سویی دیگر به منظور بهبود ساختار ترازنامه ای شرکت جهت حفظ و ارتقای سطح اعتبارات بانکی شرکت، راهکار افزایش در دارایی ها از طریق تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (زمین) انتخاب گردید.

۲- سرمایه گذاری مورد نیاز و منابع تامین آن:

مبلغ افزایش سرمایه ۳.۷۱۹.۳۲۷ میلیون ریال به شرح جدول زیر می باشد:

شرح		آخرین برآورد (میلیون ریال)
منابع	تجدید ارزیابی زمین	۳,۷۱۹,۳۲۷
جمع منابع		۳,۷۱۹,۳۲۷
مصارف	اصلاح ساختار مالی	۳,۷۱۹,۳۲۷
جمع مصارف		۳,۷۱۹,۳۲۷

۳- مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تامین آن:

با توجه به توضیحات ارائه شده، شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام) در نظر دارد سرمایه خود را از مبلغ ۱۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۳.۸۲۹.۳۲۷ میلیون ریال، از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (زمین) به شرح زیر افزایش دهد:

شرح	بهای تمام شده (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	ارزش کارشناسی (میلیون ریال)	مازاد تجدید ارزیابی (میلیون ریال)
زمین هتل	۱۲۱	۱۲۱	۳,۷۱۹,۴۴۸	۳,۷۱۹,۳۲۷

بر اساس گزارش گروه کارشناسان رسمی قوه قضاییه ارزش کارشناسی زمین هتل شامل دو پلاک ثبتی تجمیع شده به مشخصات پلاک ثبتی ۲۸۴۸/۴۸۲ و ۲۸۴۶ واقع در بخش پنج اصفهان جمعاً به مترمربع ۹.۷۸۸/۰۲ مترمربع با کاربری هتل و خدمات جانبی برای هر متر مربع ۳۸۰ میلیون ریال تعیین گردیده است. لذا بهای کارشناسی شده زمین مبلغ ۳.۷۱۹.۴۴۸ میلیون ریال می باشد.

۴- عوامل ریسک

با توجه به اینکه افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی زمین به علت استهلاك ناپذیر بودن زمین تاثیری بر درآمد عملیاتی و بهای تمام شده درآمد عملیاتی ندارد، لذا افزایش سرمایه مذکور تاثیری بر ریسک های تجاری و غیر تجاری شرکت ندارد.

شرکت هتل بین‌المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه

فصل سوم: پیشنهاد هیات مدیره

با توجه به مراتب مشروح در فصول اول و دوم گزارش، هیات مدیره شرکت ضمن تشکر از سهامداران به مجمع پیشنهاد می‌نماید:

۱- افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۱۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۳.۸۲۹.۳۲۷ میلیون ریال (بالغ بر ۳.۷۱۹.۳۲۷ میلیون ریال معادل ۳.۳۸۱ درصد سرمایه فعلی) طی یک مرحله، از محل تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود (زمین) افزایش دهد.

۲- پس از اجرایی شدن افزایش سرمایه ماده مربوط به اساسنامه اصلاح گردد.