

شرکت بافکار (سهامی خاص)

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
(۱) الی (۲)	گزارش بازرس قانونی
۱ الی ۱۱	گزارش توجیهی هیأت مدیره

مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی فاطر

خیابان وصال شیرازی - بزرگمهر غربی - کوی اسکو - پلاک ۱۴

تلفن: ۶۶۴۰۸۲۲۶ - ۶۶۴۹۸۰۲۵ - ۶۶۴۹۲۸۷۱

WWW.fateraudit.com



شماره ثبت ۲۳۹۱

(حسابداران رسمی)

حسابرس معتمد بورس اوراق بهادار

”بسمه تعالی“

گزارش بازرس قانونی در باره گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام شرکت بافکار (سهامی خاص)

(۱) گزارش توجیهی هیأت مدیره شرکت بافکار (سهامی خاص) درخصوص افزایش سرمایه آن شرکت از مبلغ ۱۸۹ میلیون ریال به مبلغ ۴۰۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال مشتمل بر صورت سود و زیان فرضی همراه با سایر اطلاعات مالی پیش‌بینی شده و فرضی پیوست، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با هیأت مدیره شرکت است.

(۲) گزارش مزبور در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت و با هدف توجیه افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران در طی دو مرحله تهیه شده است. این گزارش توجیهی براساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمی‌رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده‌کنندگان توجه داده می‌شود که این گزارش توجیهی ممکن است برای هدفهایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

(۳) در حالت انجام افزایش سرمایه فرض بر امکان فروش ۲۴۰,۰۰۰ متر مربع تراکم پیش‌بینی شده در طرح پیشنهادی به شهرداری، در سال ۱۴۰۲ و با نرخ فروش برآورد شده به شرح صفحه ۱۰ گزارش توجیهی افزایش سرمایه می‌باشد. در این رابطه شرایط فروش تراکم و زمان بندی جریان نقد حاصل از آن در گزارش توجیهی افزایش سرمایه بطور کامل افشاء نگردیده است.

(۴) براساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات و با فرض تحقق رویدادهای پیش‌بینی شده توسط هیأت مدیره این مؤسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنای معقولی را برای گزارش توجیهی فراهم نمی‌کند. به علاوه، به نظر این مؤسسه، به استثنای مورد مندرج در بند ۳ فوق، گزارش توجیهی افزایش سرمایه مزبور براساس مفروضات و به گونه‌ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.





”بسمه تعالی“

گزارش بازرس قانونی در باره گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام شرکت بافکار (سهامی خاص)

۱) گزارش توجیهی هیأت مدیره شرکت بافکار (سهامی خاص) درخصوص افزایش سرمایه آن شرکت از مبلغ ۱۸۹ میلیون ریال به مبلغ ۴۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال مشتمل بر صورت سود و زیان فرضی همراه با سایر اطلاعات مالی پیش‌بینی شده و فرضی پیوست، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با هیأت مدیره شرکت است.

۲) گزارش مزبور در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت و با هدف توجیه افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران در طی دو مرحله تهیه شده است. این گزارش توجیهی براساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمی‌رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده‌کنندگان توجه داده می‌شود که این گزارش توجیهی ممکن است برای هدفهایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

۳) در حالت انجام افزایش سرمایه فرض بر امکان فروش ۲۴۰,۰۰۰ متر مربع تراکم پیش‌بینی شده در طرح پیشنهادی به شهرداری، در سال ۱۴۰۲ و با نرخ فروش برآورد شده به شرح صفحه ۱۰ گزارش توجیهی افزایش سرمایه می‌باشد. در این رابطه شرایط فروش تراکم و زمان بندی جریان نقد حاصل از آن در گزارش توجیهی افزایش سرمایه بطور کامل افشاء نگردیده است.

۴) براساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات و با فرض تحقق رویدادهای پیش‌بینی شده توسط هیأت مدیره این مؤسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنای معقولی را برای گزارش توجیهی فراهم نمی‌کند. به علاوه، به نظر این مؤسسه، به استثنای مورد مندرج در بند ۳ فوق، گزارش توجیهی افزایش سرمایه مزبور براساس مفروضات و به گونه‌ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.



۵) به شرح صفحات ۶ تا ۸ گزارش توجیهی افزایش سرمایه، مرحله اول افزایش سرمایه عمدتاً بابت جبران مخارج انجام شده (بدهی به سهامداران) می باشد و انجام مرحله دوم افزایش سرمایه بابت مخارج پیش بینی شده جهت تغییر کاربری و اخذ تراکم مسکونی، در صورت تأیید طرح توسط کمیسیون ماده ۵ شهر تهران و شهرداری منطقه ۱۶، در نظر گرفته شده و اجرای مرحله دوم افزایش سرمایه منوط به صدور مجوز تغییر کاربری و تراکم مسکونی از سوی کمیسیون مذکور و امکان دستیابی به آن طبق مخارج پیش بینی شده، گردیده است.

۶) حتی اگر رویدادهای پیش بینی شده طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد. نتایج واقعی احتمالاً متفاوت از پیش بینی ها خواهد بود، زیرا رویدادهای پیش بینی شده اغلب به گونه مورد انتظار رخ نمی دهد و تفاوت های حاصل می تواند با اهمیت باشد.

مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی فاطر

۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۰

محید بهانی

شماره عضویت: ۸۶۱۴۸۴ شماره عضویت: ۸۰۰۲۹۲



به نام خدا



بافتار
شرکت سهامی خاص

شماره: _____

تاریخ: _____

پیوست: _____

شناسه ملی: ۱۰۱۰۰۶۰۷۷۸۸

مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

باسلام؛

احتراماً به پیوست گزارش توجیهی افزایش سرمایه موضوع تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب اسفند ۱۳۴۷ از مبلغ ۱۸۹ میلیون ریال به ۴,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال طی دو مرحله (مرحله اول از ۱۸۹ میلیون ریال به ۵۱۰,۰۰۰ میلیون ریال و در مرحله دوم از ۵۱۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۴,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال) از محل آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران ارائه می گردد. با توجه به توجیهات ارائه شده در گزارش، هیئت مدیره شرکت پیشنهاد می نماید سهامداران محترم با افزایش سرمایه شرکت موافقت نمایند .

این گزارش در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۳۰ به تصویب هیات مدیره شرکت رسیده است .

امضاء

سمت

نماینده

اعضاء هیئت مدیره

رئیس هیات مدیره

فرهاد افجه

شرکت اعتبار آفرین (سهامی عام)

نایب رئیس هیات مدیره

زین العابدین حسینی فر

شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)

مدیرعامل و عضو هیات مدیره

احسان کریمی بخش

شرکت گروه مالی ایرانیان (سهامی عام)



بخش اول : معرفی شرکت

۱- تاریخچه فعالیت

کلیات

شرکت بافکار (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۵۲/۰۴/۰۵ بصورت شرکت سهامی خاص تاسیس و طی شماره ۱۷۲۵۳ مورخ ۱۳۵۲/۰۴/۱۴ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۶۰۷۷۸۸ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. شرکت در تاریخ ۱۳۵۴/۱۲/۳۰ به شرکت سهامی عام تبدیل شده است و در نهایت پیرو مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۳۰ مجدداً از سهامی عام به سهامی خاص تبدیل شد. در حال حاضر شرکت جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت توسعه ساختمانی بهمن و واحد تجاری نهایی شرکت سرمایه گذاری بهمن می باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت در تهران خ- شهید رجایی- چهارراه چیت سازی (تقاطع بعثت) واقع شده است.

فعالیت اصلی شرکت :

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه فعلی عبارتست از :

- انجام کلیه خدمات مربوط به ساخت و ساز و عملیات عمرانی ، طراحی، ایجاد و اجرای پروژه های ساختمانی و تاسیس شرکتها و کارخانجات، توسعه فعالیت های بخش مسکن، ساختمان و ساخت و ساز شهری و کلیه عملیاتی که به طور مستقیم یا غیر مستقیم برای تحقق اهداف شرکت لازم است.
- تولید و خرید پنبه و پشم و هرگونه الیاف طبیعی و مصنوعی دیگر در داخل و خارج کشور .
- شرکت می تواند تمام یا قسمتی از فعالیت های خود را راسا و یا با مشارکت با شخص یا اشخاص حقیقی و یا حقوقی داخلی و خارجی انجام دهد.

فعالیت شرکت در سال جاری :

پروژه در جریان ساخت املاک شرکت از سنوات قبل متوقف شده و با توجه به نامشخص بودن وضعیت قرارداد فی مابین با سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران در سال قبل، شرکت در سال مالی جاری عمدتاً نسبت به پیگیری های شرایط قرارداد مذکور و نیز تعیین تکلیف حسابهای فی مابین اقدام نموده است. در این خصوص شرکت قصد دارد نسبت به تثبیت و احیا ملک اقدامات لازم را بعمل آورد .

ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ ۹۹/۰۹/۳۰

نام سهامدار	تعداد سهام	تعداد پاره سهم - یک ریالی	درصد مالکیت
شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)	۱۷۸,۰۴۱	۱۴۱	۹۴,۳۳
شرکت سرمایه گذاری ملی (سهامی عام)	۱۰۶۸۲	۸۱۲	۵,۶۶
شرکت سرمایه گذاری آوین (سهامی عام)	۱	۰	۰
شرکت اعتبار آفرین (سهامی عام)	۱	۰	۰
شرکت سرمایه گذاری جامی (سهامی عام)	۱	۰	۰
شرکت گروه مالی ایرانیان (سهامی عام)	۱	۰	۰
شرکت داد و ستد آریا (سهام عام)	۰	۸۶۵	۰
شرکت وثوق امین (سهامی عام)	۰	۸۶۵	۰
سایر سهامداران حقیقی	۰	۱۹,۸۸۵	۰,۰۱
جمع	۱۸۸,۷۲۷	۲۲,۵۶۸	۱۰۰



تعداد کارکنان: میانگین تعداد پرسنل در سال جاری ۴ نفر می باشد .

شرکت بافکار (سهامی خاص)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل
 به استناد صورتجلسه هیئت مدیره ، اشخاص زیر به عنوان عضو هیئت مدیره انتخاب گردیدند.

نماینده	عضو هیأت مدیره	سمت
فرهاد افجه	شرکت اعتبار آفرین	رئیس هیأت مدیره
زین العابدین حسینی فر	شرکت توسعه ساختمانی بهمن	نائب رئیس هیأت مدیره
احسان کریمی بخش	شرکت گروه مالی ایرانیان	مدیر عامل و عضو هیأت مدیره

مشخصات بازررس / حسابرس شرکت

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ موسسه حسابرسی فاطر به عنوان حسابرس و بازررس اصلی و موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین به عنوان بازررس علی البدل انتخاب گردید.

سال مالی شرکت

سال مالی شرکت از اول دی ماه هر سال آغاز و آخر آذر ماه سال بعد به پایان می رسد .

سرمایه شرکت

آخرین سرمایه ثبت شده شرکت مبلغ ۱۸۸,۷۴۹,۵۶۸ ریال منقسم به ۱۸۸,۷۲۷ سهم هزار ریالی و ۲۲,۵۶۸ پاره سهم یک ریالی می باشد. شرکت طی سه سال اخیر، تغییرات سرمایه نداشته است .

وضعیت مالی شرکت

صورت وضعیت مالی ، صورت سود و زیان و صورت گردش وجوه نقد حسابرسی شده سه سال اخیر به شرح مندرجات صفحات آتی این گزارش ارائه می گردد.

صورت سود و زیان شرکت در سه سال گذشته (حسابرسی شده)

مبلغ میلیون ریال

شرح	سال مالی منتهی به		
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	تجدید ارائه شده
	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۹/۰۹/۳۰	حسابرسی شده
هزینه های عمومی و اداری	(۱۷,۰۶۲)	(۱۴,۰۲۶)	(۹,۴۲۱)
(زیان) عملیاتی	(۱۷,۰۶۲)	(۱۴,۰۲۶)	(۹,۴۲۱)
سایر درآمد و هزینه های غیر عملیاتی	(۲۲)	۰	۱۱۴
(زیان) قبل از کسر مالیات	(۱۷,۰۸۴)	(۱۴,۰۲۶)	(۹,۳۰۷)
هزینه مالیات بر درآمد	۰	۰	(۷۹)
سود (زیان خالص)	(۱۷,۰۸۴)	(۱۴,۰۲۶)	(۹,۳۸۶)



شرکت بافکار (سهامی خاص)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

صورت وضعیت مالی شرکت در سه سال گذشته (حسابرسی شده)

مبلغ میلیون ریال

شرح	سال مالی منتهی به		
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	تجدید ارائه شده
	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۹/۰۹/۳۰	حسابرسی شده ۱۳۹۷/۰۹/۳۰
دارایی های ثابت مشهود	۸	۱۴	۵۲
دارایی های نامشهود	۳۶	۳۹	۳۱
سرمایه گذاری های بلند مدت	۴۴	۴۴	۴۴
جمع دارایی های غیر جاری	۸۸	۹۷	۱۲۷
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۴۳۵	۴۸۶	۴۶۳
مخارج در ساخت اموال	۴۱۹,۱۸۴	۶۶,۳۷۳	۶۶,۳۷۳
پیش پرداخت ها	۱۴۰	۱۴۰	۱۴۰
موجودی نقد	۲۷	۴۶	۱۹
جمع دارایی های جاری	۴۱۹,۷۸۶	۶۷,۰۴۵	۶۶,۹۹۵
جمع دارایی ها	۴۱۹,۸۷۴	۶۷,۱۴۲	۶۷,۱۲۲
سرمایه	۱۸۹	۱۸۹	۱۸۹
اندوخته قانونی	۱۶۹	۱۶۹	۱۶۹
اندوخته سرمایه ای	۱,۳۷۸	۱,۳۷۸	۱,۳۷۸
سود (زیان) انباشته	(۱۱۶,۷۴۲)	(۹۹,۶۵۸)	(۸۵,۶۳۲)
جمع حقوق مالکانه	(۱۱۵,۰۰۶)	(۹۷,۹۲۲)	(۸۳,۸۹۶)
ذخیره مزایایی پایان خدمت کارکنان	۱,۲۳۱	۷۶۳	۵۵۵
جمع بدهی های غیر جاری	۱,۲۳۱	۷۶۳	۵۵۵
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۵۳۳,۶۴۹	۱۶۴,۳۰۱	۱۴۹,۵۵۲
مالیات پرداختنی	.	.	۹۱۱
جمع بدهی های جاری	۵۳۳,۶۴۹	۱۶۴,۳۰۱	۱۵۰,۴۶۳
جمع بدهی ها	۵۳۴,۸۸۰	۱۶۵,۰۶۴	۱۵۱,۰۱۸
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۴۱۹,۸۷۴	۶۷,۱۴۲	۶۷,۱۲۲



شرکت بافکار (سهامی خاص)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

صورت جریان های نقدی شرکت در سه سال گذشته (حسابرسی شده)

مبلغ میلیون ریال

سال مالی منتهی به			شرح
حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی شده	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۹/۰۹/۳۰	
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:			
(۳۸۹)	۲۷	(۳۵۰,۰۱۹)	نقد حاصل از عملیات
.	.	.	پرداخت های نقدی بابت مالیات عملکرد
.	۲۷	(۳۵۰,۰۱۹)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری			
.	.	.	وجه پرداختی جهت مخارج در ساخت املاک
۲۶	.	.	دریافتهای نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاریها
.	.	.	پرداختهای نقدی جهت سرمایه گذاری در املاک
(۲)	.	.	پرداختهای نقدی برای خرید داراییهای ثابت مشهود
۲۴	.	.	جریان خالص (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۳۶۵)	۲۷	(۳۵۰,۰۱۹)	جریان خالص (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی			
.	.	۳۵۰,۰۰۰	دریافتی از سهامداران شرکت
.	.	.	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
.	.	.	وجه دریافتی از شرکت اصلی
(۳۶۵)	۲۷	(۱۹)	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۳۸۴	۱۹	۴۶	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۱۹	۴۶	۲۷	مانده موجودی نقد در پایان سال



بخش دوم - تشریح طرح افزایش سرمایه

هدف از انجام افزایش سرمایه

زمین بافکار در ۲ قطعه شمالی و جنوبی با متراژ ۱۲۱,۱۱۵ متر مربع (مساحت آن پس از کسر اصلاحی ۹۶,۵۴۳ متر مربع) به عنوان اصلی ترین دارایی شرکت بافکار مطرح بوده است. اگرچه اراده مدیریت شرکت بر احیای این دارایی از طریق مشارکت در ساخت و یا فروش بهینه آن بوده است اما چالش های زیر سبب گشته این دارایی همچنان راکد باقی بماند:

۱- عملیات احداث پروژه های مجتمع اداری و تجاری بافکار که به موجب قراردادهای مشارکتی منعقد شده با سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی شهر تهران از سال ۱۳۹۱ آغاز گردیده بود، به دلیل عدم اجرای تعهدات طرفین قرارداد، مراحل اجرای پروژه مزبور از سنوات مالی قبل متوقف شده و وضعیت قراردادی با سازمان مذکور در وضعیت نامشخصی به سر می برد.

هرچند بر اساس تصمیمات اخذ شده توسط هیات مدیره شرکت، مراتب لغو قرارداد مزبور طی نامه مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۸ به اطلاع سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی رسیده است اما همچنان به استناد نامه های ذیل ادعاهایی توسط سازمان مذکور مطرح شده است.

ردیف	تاریخ	شماره نامه
۱	۱۳۹۸/۱۲/۰۳	۳۵۵/۰۲/۱۴۰۵۲۵۷
۲	۱۳۹۹/۰۲/۱۳	۸۶۴۴۰/۰۲/۳۵۵
۳	۱۳۹۹/۰۳/۲۰	۳۵۵/۰۲/۲۱۹۱۳۹

با توجه به توضیحات فوق شرکت در نظر دارد اقدامات جدی و عملیاتی در باب تثبیت مالکیت ملک مذکور در مرحله نخست و احیای ملک در مرحله بعد جهت استفاده بهینه از داراییهای شرکت را در دستور کار قرار دهد. بدین ترتیب هدف افزایش سرمایه به شرح ذیل مطرح می گردد:

الف) جبران مخارج انجام شده بابت تثبیت مالکیت

ب) تثبیت و احیای ملک مذکور از طریق تغییر کاربری زمین از صنعتی به مسکونی

بنابراین می بایست جهت تحقق اهداف فوق موارد زیر در دستور کار قرار گیرد

تثبیت ملک:

- پیگیری از سازمان میراث فرهنگی و احداث بناهای جدید طبق نقشه های معماری مورد تایید و حفظ بعضی از اماکن.

- پیگیری و احداث فضای سبز بر اساس خواسته سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری تهران.

- پیگیری و فسخ قرارداد سازمان مشارکتها با همکاری شهرداری محترم منطقه ۱۶.

احیا ملک:

با توجه به کاربری صنعتی ملک باید نسبت به تغییر کاربری زمین به مسکونی و همچنین اخذ مجوز احداث بنا از سوی کمیسیون ماده ۵ شهرداری تهران اقدام گردد. بدیهی است پس از اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ امکان پیگیری از شهرداری فراهم می گردد.

مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تامین آن

باتوجه به برنامه ارائه شده، شرکت بافکار (سهامی خاص) در نظر دارد طی دو مرحله سرمایه خود را از مبلغ ۱۸۹ میلیون ریال به ۴,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران افزایش دهد.

مبلغ کل سرمایه گذاری مورد نیاز جهت اجرای برنامه های یاد شده فوق ۳,۹۹۹,۸۱۱ میلیون ریال و منابع تامین آن به شرح جدول زیر می باشد .

منابع		
شرح	مرحله اول	مرحله دوم
	مبلغ- (میلیون ریال)	مبلغ- (میلیون ریال)
آورده نقدی و مطالبات	۵۰۹,۸۱۱	۳,۴۹۰,۰۰۰
مصارف		
شرح	مبلغ- (میلیون ریال)	
تثبیت زمین بافکار	۵۰۹,۸۱۱	.
احیا زمین بافکار	.	۳,۴۹۰,۰۰۰

پرداخت های قطعی صورت گرفته طرح تا تاریخ تهیه این گزارش :

- پرداخت مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال جهت صدور پروانه ساختمانی ملک بافکار طبق تفاهم نامه منعقد با شهرداری منطقه ۱۶
 - پرداخت مبلغ ۷ میلیارد ریال بابت تهیه گزارش توجیهی و اقتصادی (دفترچه طرح امکان سنجی) برای ارائه به کمیسیون ماده پنج شهر تهران
- لازم به ذکر است در گزارش طرح امکان سنجی تهیه شده توسط مرکز مطالعات و تحقیقات شهر سازی و معماری ایران تغییر کاربری ملک از صنعتی به ۲۴۰,۰۰۰ متر تراکم مسکونی در نظر گرفته شده است .

مخارج ساخت املاک در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ :

شرح	۱۳۹۹/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
بهای تمام شده زمین	۱,۳۰۴	۱,۳۰۴
حق الزحمه کارشناسی و ملزومات	۵۰۵	۴۴۴
مطالعات ژئو تکنیک	۲,۴۸۰	۲,۴۸۰
مسابقه طراحی کانسپت پروژه	۲,۱۴۵	۲,۱۴۵
حمل نخاله ناشی از تخریب	۷,۲۶۱	۷,۲۶۱
مطالعات اولیه و تحقیقات پروژه	۵۱,۵۷۴	۵۱,۵۷۴
مطالعات بازار و امکان سنجی پروژه (شهرسازی)	۳,۹۱۵	۱,۱۶۵
پروژه تغییر کاربری	۳۵۰,۰۰۰	.
جمع	۴۱۹,۱۸۴	۶۶,۳۷۳

وضعیت فعلی طرح پیشنهادی :

در حال حاضر گزارش توجیهی اقتصادی تهیه شده توسط شرکت به شهرداری منطقه ۱۶ ارائه گردیده و شهرداری پس از رسیدگی و تأیید مراتب را به کمیسیون ماده ۵ شهر تهران جهت بررسی و تصویب ارجاع نمود .

مراحل انجام افزایش سرمایه :

سرمایه شرکت در مرحله اول از ۱۸۹ میلیون ریال به ۵۱۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران افزایش خواهد یافت و در مرحله دوم سرمایه از مبلغ ۵۱۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۴,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال افزایش می یابد .

مرحله اول انجام افزایش سرمایه بابت جبران مخارج صورت گرفته قبلی و همچنین مخارج انجام شده جهت اخذ مجوز کاربری مسکونی ملک بافکار می باشد .

مرحله دوم بابت مخارج پیش بینی شده جهت اخذ مجوز ، پرداخت مابقی عوارض شهرداری ، هزینه های مرتبط با تغییر کاربری به مسکونی ، هزینه های اخذ تراکم مسکونی و سایر هزینه ها می باشد که در صورت تأیید طرح توسط کمیسیون ماده ۵ شهر تهران و شهرداری منطقه ۱۶ قابل اجرا می باشد .

بدیهی است انجام مرحله دوم افزایش سرمایه منوط به اخذ مجوز های لازم از سوی شهرداری و سایر مراجع ذیصلاح می باشد .

پیش بینی صورت سود (زیان) شرکت در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه به شرح جداول زیر است :

(مبلغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به		سال مالی منتهی به		سال مالی منتهی به		شرح
۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۱/۰۹/۳۰		۱۴۰۰/۰۹/۳۰		
فرض عدم انجام	فرض انجام	فرض عدم انجام	فرض انجام	فرض عدم انجام	فرض انجام	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
هزینه های عملیاتی						
(۳۰,۴۱۲)	(۳۰,۴۱۲)	(۲۴,۸۶۶)	(۲۴,۸۶۶)	(۲۰,۴۹۵)	(۲۰,۴۹۵)	هزینه های عمومی و اداری
(۳۰,۴۱۲)	(۳۰,۴۱۲)	(۲۴,۸۶۶)	(۲۴,۸۶۶)	(۲۰,۴۹۵)	(۲۰,۴۹۵)	جمع هزینه های عملیاتی
.	۹,۰۰۱,۳۴۶	.	.	.	.	سایر درآمد ها و هزینه ها (فروش زمین)
.	.	.	.	.	.	هزینه های مالی
(۳۰,۴۱۲)	۸,۹۷۰,۹۳۴	(۲۴,۸۶۶)	(۲۴,۸۶۶)	(۲۰,۴۹۵)	(۲۰,۴۹۵)	سود(زیان) قبل از کسر مالیات
.	.	.	.	.	.	هزینه مالیات بر درآمد
(۳۰,۴۱۲)	۸,۹۷۰,۹۳۴	(۲۴,۸۶۶)	(۲۴,۸۶۶)	(۲۰,۴۹۵)	(۲۰,۴۹۵)	سود(زیان) خالص

شرکت بافکار (سهامی خاص)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

پیش بینی هزینه های فروش ، اداری ، عمومی شرکت در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه به شرح جداول زیر است :
(مبلغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۱/۰۹/۳۰		۱۴۰۰/۰۹/۳۰		شرح
فرض عدم انجام	فرض انجام	فرض عدم انجام	فرض انجام	فرض عدم انجام	فرض انجام	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۹,۶۶۰	۹,۶۶۰	۷,۷۲۸	۷,۷۲۸	۶,۱۸۳	۶,۱۸۳	حقوق و دستمزد و مزایا
۱۷,۲۵۶	۱۷,۲۵۶	۱۳,۸۰۵	۱۳,۸۰۵	۱۱,۰۴۴	۱۱,۰۴۴	آب ، برق ، گاز، تلفن ، عوارض و سوخت
۱,۷۲۳	۱,۷۲۳	۱,۹۱۴	۱,۹۱۴	۲,۱۲۷	۲,۱۲۷	۴ درصد مشاغل سخت و زیان آور
۴۲۶	۴۲۶	۳۴۱	۳۴۱	۲۷۳	۲۷۳	حق الزحمه مشاوران و کارشناسان
۳۶۹	۳۶۹	۲۹۵	۲۹۵	۲۳۶	۲۳۶	حسابرسی
۲۴۶	۲۴۶	۱۹۷	۱۹۷	۱۵۸	۱۵۸	حق بیمه اموال
۰	۰	۰	۰	۷	۷	هزینه استهلاک دارایی ثابت
۳۹۸	۳۹۸	۳۱۹	۳۱۹	۲۵۵	۲۵۵	تعمیر و نگهداری
۶	۶	۵	۵	۴	۴	هزینه غذای پرسنل
۸	۸	۶	۶	۵	۵	ملزومات مصرفی
۲۷	۲۷	۲۲	۲۲	۱۸	۱۸	حق تمیر و هزینه حقوقی و ثبتی
۲۹۳	۲۹۳	۲۳۴	۲۳۴	۱۸۸	۱۸۸	سایر هزینه ها
۳۰,۴۱۲	۳۰,۴۱۲	۲۴,۸۶۶	۲۴,۸۶۶	۲۰,۴۹۵	۲۰,۴۹۵	جمع

- باستثناء هزینه ۴ درصد مشاغل سخت و زیان آور که ۱۰ درصد نسبت به سال گذشته کاهش در نظر گرفته شده است مابقی هزینه ها ۲۵ درصد رشد نسبت به سال گذشته لحاظ شده است .

مفروضات مبنای پیش بینی اطلاعات مالی آتی

در پیش بینی اطلاعات مالی فوق مفروضاتی به شرح زیر به کار رفته است :

۱- بابت جبران هزینه های جاری شرکت طی سال های گذشته و همچنین تثبیت ملک و پرداخت بخشی از عوارض شهرداری مجموعاً ۵۰۹,۸۱۱ میلیون ریال در سال اول در نظر گرفته شده است .

۲- در فرض افزایش سرمایه در صورت توافق مطالبات سهامداران به سرمایه تبدیل می شود . در فرض عدم افزایش سرمایه از آنجایی که شرکت مشمول ماده ۱۴۱ اصلاحیه قانون تجارت است و امکان اخذ تسهیلات وجود نداشته و هیچ منبع مالی دیگری در دسترس نیست تسویه بدهی سهامداران امکان پذیر نمی باشد .



شرکت بافکار (سهامی خاص)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۳- باستثناء هزینه ۴ درصد مشاغل سخت و زیان آور که ۱۰ درصد نسبت به سال گذشته کاهش در نظر گرفته شده است مابقی هزینه ها ۲۵ درصد رشد نسبت به سال گذشته لحاظ شده است .

۴- جهت احیا ملک و نهایی کردن امور مربوط به تغییر کاربری پیش بینی می شود در صورت تصویب طرح پیشنهادی در کمیسیون ماده ۵ شهرداری بابت پرداخت مابقی عوارض شهرداری ، هزینه های مرتبط با تغییر کاربری به مسکونی ، هزینه های اخذ تراکم مسکونی و سایر هزینه ها حدوداً ۳,۴۹۰ میلیارد ریال نیاز می باشد که پرداخت این موضوع حدوداً یک سال آینده پیش بینی می گردد .

۵- طبق طرح پیشنهادی و در صورت انجام تغییر کاربری به مسکونی حدوداً ۲۴۰,۰۰۰ متر مربع تراکم قابل فروش در دسترس می باشد که فروش آن در آخر سال ۱۴۰۲ با نرخ هرواحد تراکم ۵۵ میلیون ریال در نظر گرفته شده است .

۶- محاسبات مبلغ فروش هر متر تراکم به شرح ذیل می باشد :

(مبلغ به میلیون ریال)

۱۷۸	میانگین قیمت یک متر مسکن در منطقه ۱۶ تهران - طبق گزارش بانک مرکزی
	کسر می شود :
۷۰	هزینه ساخت یک متر مسکن
۵۳	سود مورد انتظار - سالانه ۳۰ درصد جهت هر متر
۱۲۳	جمع کسورات
۵۵	قیمت یک متر تراکم در منطقه

در جدول فوق میانگین قیمت یک متر مسکن بر اساس قیمت اعلام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در گزارش تحولات بازار مسکن در سال ۹۹ جهت منطقه ۱۶ با ۱۲ درصد رشد به علت نو ساز بودن و موقعیت مکانی ملک در نظر گرفته شده است .

۷- طبق گزارش کارشناسی ارزش روز زمین بافکار معادل ۴,۶۹۹,۳۸۳ میلیون ریال می باشد .



شرکت بافکار (سهامی خاص)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

پیش بینی جریانات نقدی :

جریانات نقدی ورودی ناشی از افزایش سرمایه و همچنین خالص جریانات نقدی ورودی (خروجی) به شرح جدول زیر می باشد :

(مبلغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲
سود (زیان) خالص با فرض انجام افزایش سرمایه	(۲۰,۴۹۵)	(۲۴,۸۶۶)	۸,۹۷۰,۹۳۴
سود (زیان) خالص با فرض عدم انجام افزایش سرمایه	(۲۰,۴۹۵)	(۲۴,۸۶۶)	(۳۰,۴۱۲)
تغییرات سود خالص	-	-	۹,۰۰۱,۳۴۶
افزایش سرمایه	(۵۰۹,۸۱۱)	(۳,۴۹۰,۰۰۰)	۳,۹۹۹,۸۱۱
ارزش کارشناسی ملک	(۴,۶۹۹,۳۸۳)	-	-
خالص گردش	(۵,۲۰۹,۱۹۴)	(۳,۴۹۰,۰۰۰)	۱۳,۰۰۱,۱۵۷

معیارهای تصمیم گیری :

شاخص های ارزیابی افزایش سرمایه	شاخص	عدد شاخص	واحد شاخص
خالص ارزش فعلی	NPV	۳۱۹,۵۴۶	میلیون ریال
نرخ بازده داخلی	IRR	۲۸	درصد
نرخ تنزیل	Discount Rate	۲۵	درصد
متوسط دوره بازگشت	ARP	۱,۵	سال

پیشنهاد هیات مدیره :

با توجه به تحلیل های مالی انجام شده در بخش های قبل ، افزایش سرمایه شرکت بافکار (سهامی خاص) از ۱۸۹ میلیون ریال به ۴,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال دارای توجیهات لازم و کافی است . بنابراین شرکت بافکار برای تامین منابع مالی لازم افزایش سرمایه را امری ضروری می داند . در نتیجه پیشنهاد می شود :

سرمایه شرکت در مرحله اول از ۱۸۹ میلیون ریال به ۵۱۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران افزایش یافته و در مرحله دوم افزایش سرمایه به هیات مدیره شرکت تفویض گردد تا پس از اخذ مصوبه از کمیسیون ماده ۵ نسبت به اجرای آن اقدام نماید و از مبلغ ۵۱۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۴,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران افزایش یابد .

