

شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

گزارش حسابرس مستقل

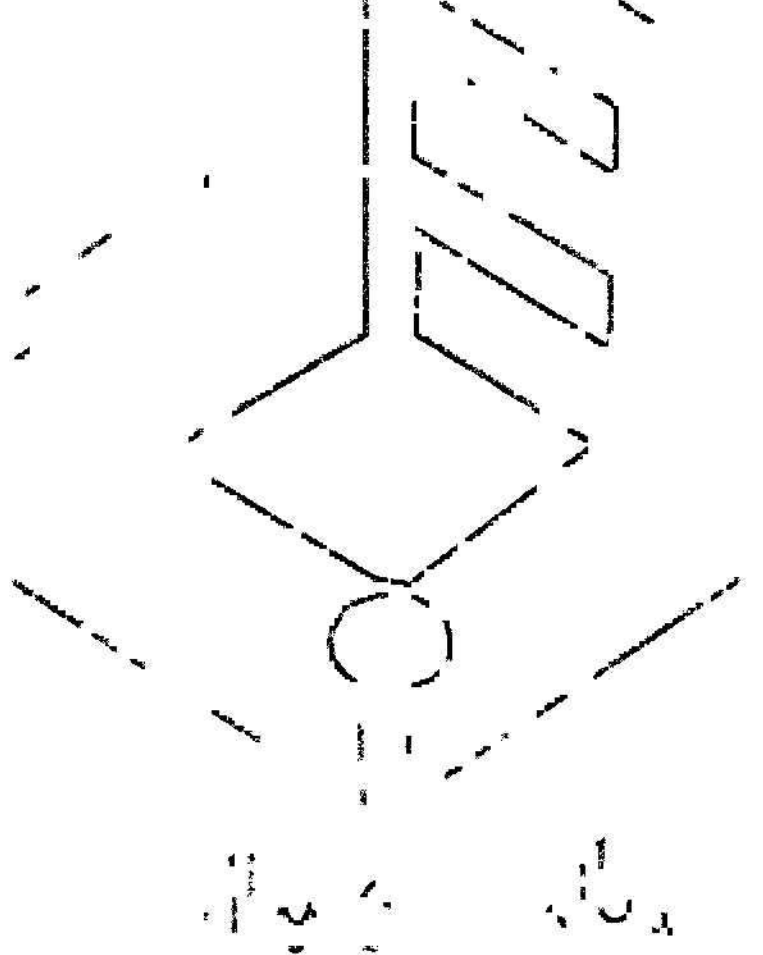
درباره بیانیه ثبت تأمین مالی از طریق انتشار اوراق مرابحه

به انضمام بیانیه ثبت هیئت مدیره

شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
(۱) الی (۲)	گزارش حسابرس مستقل
۱ الی ۴۶	بیانیه ثبت هیئت مدیره در خصوص تامین مالی از طریق انتشار اوراق مرابحه



گزارش حسابرسی مستقل

**درباره بیانیه ثبت تامین مالی از طریق انتشار اوراق مرابحه
به هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)**

۱ - بیانیه ثبت مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۲۶ هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)، در خصوص تامین مالی از طریق انتشار اوراق مرابحه به مبلغ ۵۰۰۰ میلیارد ریال، مشتمل بر صورت‌های سود و زیان، وضعیت مالی، تغییرات در حقوق مالکانه و جریانهای نقدی فرضی و یادداشت‌های توضیحی همراه که پیوست می باشد، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این سازمان قرار گرفته است. مسئولیت بیانیه ثبت مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با هیئت مدیره شرکت است.

۲ - بیانیه ثبت مزبور در اجرای ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنین موافقت اصولی شماره ۱۲۲/۹۹۶۳۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۲ که طی نامه شماره ۱۲۲/۱۱۰۷۶۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۱ اداره نظارت بر انتشار و ثبت اوراق بهادار بدهی سازمان یاد شده تمدید گردیده، با هدف توجیه تامین مالی از طریق انتشار اوراق مرابحه به منظور خرید تجهیزات مورد نیاز برای تکمیل پروژه احداث ترمینال جدید فرودگاه بین المللی کیش (موضوع مشارکت و سرمایه‌گذاری در اجرای پروژه مذکور با سازمان منطقه آزاد تجاری- صنعتی کیش) تهیه شده است. این بیانیه براساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمی رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده کنندگان توجه داده میشود که این بیانیه ثبت ممکن است برای هدفهایی جز هدف توصیه شده در بالا مناسب نباشد.

۳ - براساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات، این سازمان به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنایی معقول برای تهیه بیانیه ثبت فراهم نمی کند. بعلاوه، به نظر این سازمان، بیانیه ثبت یاد شده، براساس مفروضات به گونه ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

۴ - صدور مجوز انتشار اوراق مرابحه، منوط به انعقاد قراردادهای لازم میان ارکان در چارچوب تعیین شده توسط "سازمان بورس و اوراق بهادار" موضوع مفاد ماده ۱۸ دستورالعمل انتشار اوراق مرابحه خواهد بود. مضافاً بیانیه ثبت مورد گزارش فاقد امضاء و تایید شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) می باشد.

گزارش حسابرسی مستقل درباره بیانیه ثبت تأمین مالی از طریق انتشار اوراق مرابحه (ادامه)
شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

۵- در رعایت تبصره ۱ ماده ۵ دستورالعمل انتشار اوراق مرابحه، طبق بررسی‌های به عمل آمده، بانک ملت (سهامی عام) به عنوان ضامن انتشار اوراق مرابحه و شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) به عنوان بانی انتشار اوراق یاد شده از یکدیگر مستقل بوده و بانک ملت تحت کنترل شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) و یا بالعکس نمی‌باشند.

۶- حتی اگر رویدادهای پیش بینی شده طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد، نتایج واقعی احتمالاً متفاوت از پیش‌بینی‌ها خواهد بود، زیرا رویدادهای پیش‌بینی شده اغلب به گونه‌ای مورد انتظار رخ نمی‌دهد و تفاوت‌های حاصل می‌تواند با اهمیت باشد.

۱۲ شهریور ۱۴۰۱

سازمان حسابرسی
چسین نجات بخش
ایرج مهراری

بیانیه ثبت

موضوع ماده ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۸۴)

فرم ب-۸

بیانیه ثبت اوراق مرابحه

شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)

به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

استان هرمزگان - جزیره کیش

شماره ثبت: ۸۷۸

جزیره کیش، میدان خلیج فارس، بلوار ایران، مجتمع اداری پارس، بلوک ۱

تلفن: ۰۷۶-۴۴۴۲۵۰۱۸

کد پستی: ۷۹۴۱۷۹۸۱۷۴

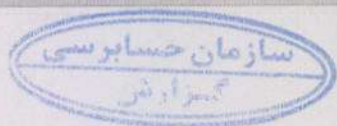
شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)

شماره ثبت ناشر نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ۱۱۷۳۹

ثبت شده در ۱۳/۰۵/۱۳۹۹

تذکر:

ثبت اوراق بهادار نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات سازمان و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارشی در مورد شرکت‌ها یا طرح‌های مرتبط با اوراق بهادار توسط سازمان نمی‌باشد.

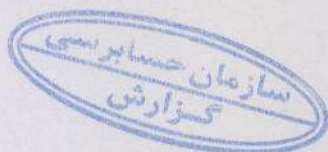


شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

۵,۰۰۰,۰۰۰ ورقه

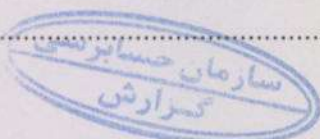
این بیانیه در اجرای ماده ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، به منظور انتشار اطلاعات مرتبط با عرضه اوراق مرابحه در دست انتشار شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) (که در این بیانیه ناشر نامیده می شود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) (که در این بیانیه بانی نامیده می شود) بر اساس مجموعه فرم ها، اطلاعات، اسناد و مدارکی که در مرحله ثبت به سازمان بورس و اوراق بهادار ارائه شده، توسط ناشر و بانی تهیه گردیده است. بانی مسئولیت اطلاعات ارائه شده در این بیانیه را برعهده داشته و تأیید می نمایند که تمامی اطلاعات تأثیرگذار بر انتشار و عرضه اوراق مرابحه موضوع این بیانیه را ارائه نموده و هیچگونه اطلاعات با اهمیتی در این خصوص را نادیده نگرفته اند. این بیانیه شامل اطلاعات مالی آتی است. این اطلاعات بر مبنای اطلاعات مالی تاریخی و مفروضاتی تهیه شده که در زمان تهیه این بیانیه از مبنای معقولی برخوردار می باشند.

سرمایه گذاران به منظور دسترسی به اطلاعات مالی مرتبط با اوراق مرابحه تا سررسید این اوراق، می توانند به بخش مربوطه در سایت الکترونیکی www.codal.ir یا سایت شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه به آدرس <http://www.sukuk.ir> مراجعه نمایند. آگهی های شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) از طریق سایت های مذکور به اطلاع عموم خواهد رسید.



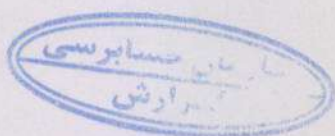
فهرست مطالب

۱- تشریح طرح انتشار اوراق مرابحه.....	۶
۱-۱ ساختار طرح تأمین مالی.....	۶
۱-۲ مشخصات دارایی در نظر گرفته شده برای خرید.....	۷
۱-۳ شرایط مرابحه.....	۹
۱-۴ مشخصات اوراق مرابحه.....	۹
۱-۵ رابطه دارندگان اوراق مرابحه با شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود).....	۱۱
۱-۶ تعهدات دارندگان اوراق مرابحه.....	۱۲
۱-۷ نقل و انتقال اوراق مرابحه.....	۱۲
۱-۸ سایر موارد.....	۱۲
۲- مشخصات شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص).....	۱۳
۲-۱ موضوع فعالیت.....	۱۳
۲-۲ تاریخچه فعالیت.....	۱۳
۲-۳ مدت فعالیت.....	۱۳
۲-۴ سهامداران.....	۱۳
۲-۵ مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل.....	۱۴
۲-۶ مشخصات حسابرس/ بازرس بانی.....	۱۴
۲-۷ سرمایه بانی.....	۱۴
۲-۸ روند سودآوری و تقسیم سود.....	۱۴
۲-۹ وضعیت مالی بانی.....	۱۵
۳- وضعیت اعتباری بانی.....	۱۷
۳-۱ بدهی ها.....	۱۷
۳-۲ تعهدات، تضمین ها و بدهی های احتمالی.....	۱۹
۳-۳ مطالبات و ذخایر.....	۲۰
۴- پیش بینی وضعیت مالی آتی بانی.....	۲۲
۴-۱ صورت سود و زیان پیش بینی شده.....	۲۲
۴-۲ صورت وضعیت مالی پیش بینی شده.....	۲۳
۴-۳ صورت تغییرات حقوق مالکانه پیش بینی شده.....	۲۴
۴-۴ صورت منابع و مصارف.....	۲۵
۴-۵ مفروضات پیش بینی ها.....	۲۶
۵- مشخصات ناشر.....	۳۵
۵-۱ موضوع فعالیت.....	۳۵
۵-۲ تاریخچه فعالیت.....	۳۵
۵-۳ شرکا.....	۳۵
۶- عوامل ریسک.....	۳۶
۶-۱ عوامل ریسک.....	۳۶
۷- ارکان انتشار اوراق مرابحه.....	۳۸
۷-۱ ضامن.....	۳۸
۷-۲ عامل فروش اوراق.....	۴۳
۷-۳ عامل پرداخت.....	۴۳
۷-۴ متعهد پذیره نویسی.....	۴۴
۷-۵ بازارگردان.....	۴۴
۸- سایر نکات با اهمیت.....	۴۵
۹- مشخصات مشاوران.....	۴۵



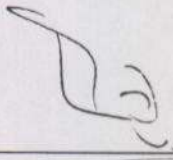
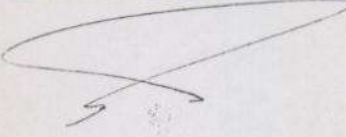
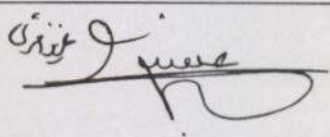
فهرست نمایه ها

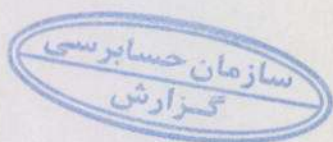
۷	نمایه ۱: تجهیزات مورد نیاز تکمیل پروژه احداث ترمینال جدید فرودگاه بین المللی کیش
۹	نمایه ۲: مبالغ اقساط
۱۴	نمایه ۳: مشخصات اعضای هیئت مدیره
۱۴	نمایه ۴: سود خالص و سود تقسیم شده بانی طی سه سال مالی اخیر
۱۵	نمایه ۵: صورت سود و زیان
۱۵	نمایه ۶: صورت وضعیت مالی
۱۶	نمایه ۷: صورت تغییرات حقوق مالکانه
۱۶	نمایه ۸: صورت جریان وجه نقد
۱۷	نمایه ۹: وضعیت اعتباری بانی
۱۷	نمایه ۱۰: مانده تسهیلات بانی
۱۹	نمایه ۱۱: خلاصه وضعیت مالیاتی بانی
۱۹	نمایه ۱۲: تعهدات سرمایه ای
۲۰	نمایه ۱۳: دریافتی های کوتاه مدت
۲۱	نمایه ۱۴: دریافتی های بلند مدت
۲۲	نمایه ۱۵: صورت سود و زیان پیش بینی شده
۲۳	نمایه ۱۶: صورت وضعیت مالی پیش بینی شده
۲۴	نمایه ۱۷: صورت تغییرات حقوق مالکانه پیش بینی شده
۲۵	نمایه ۱۸: جریانهای نقدی پیش بینی شده
۲۶	نمایه ۱۹: درآمدهای عملیاتی
۲۷	نمایه ۲۰: فروش املاک و مستغلات
۲۸	نمایه ۲۱: درآمد ارائه خدمات
۲۸	نمایه ۲۲: بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۲۹	نمایه ۲۳: گردش بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۳۰	نمایه ۲۴: بهای تمام شده املاک و مستغلات بر حسب متراف و اگذاری در هر سال
۳۱	نمایه ۲۵: بهای تمام شده خدمات ارائه شده
۳۲	نمایه ۲۶: فروش، اداری و عمومی
۳۲	نمایه ۲۷: سایر درآمدهای غیر عملیاتی
۳۳	نمایه ۲۸: گردش حساب پروژه های در جریان ساخت
۳۹	نمایه ۲۹: صورت سود و زیان ضامن
۴۰	نمایه ۳۰: صورت وضعیت مالی ضامن
۴۱	نمایه ۳۱: صورت تغییرات حقوق مالکانه ضامن
۴۲	نمایه ۳۲: صورت جریان وجه نقد ضامن



مقدمه

این بیانیه در راستای بند ۵ ماده ۱۷ دستورالعمل انتشار اوراق مربحه به منظور تصمیم گیری در خصوص طرح تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) از طریق انتشار اوراق مربحه به وسیله یکی از نهادهای واسط تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۲۶ به تایید هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) رسیده است.

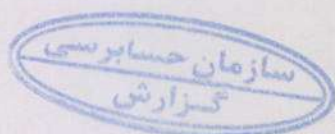
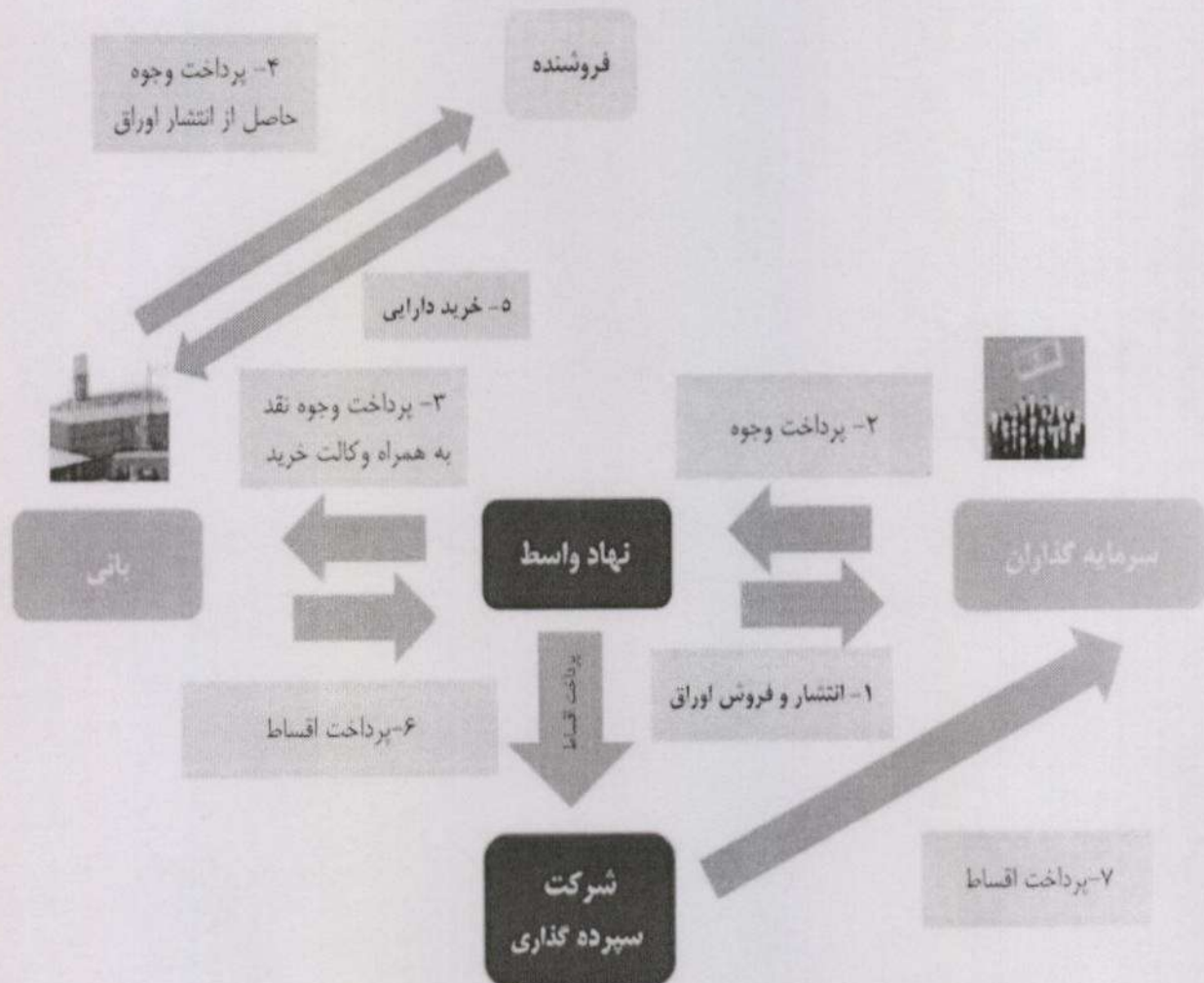
اعضای هیئت مدیره	سمت	امضا
عبدالله مولایی	رییس هیئت مدیره	
علیرضا ابراهیم پور	مدیر عامل و نایب رییس هیئت مدیره	
روزبه عزیز محمدی	عضو هیئت مدیره	



۱- تشریح طرح انتشار اوراق مربحه

۱-۱ ساختار طرح تأمین مالی

هدف از انتشار اوراق مربحه توسط شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)، پرداخت منابع حاصل به شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) می باشد. بانی از طرف ناشر وکالت دارد تا نسبت به خرید دارایی موضوع انتشار به صورت نقد و فروش اقساطی آن به خود اقدام نماید. نمودار زیر نحوه ارتباط میان سرمایه گذاران، ناشر و بانی را نشان می دهد.



۲-۱ مشخصات دارایی در نظر گرفته شده برای خرید

براساس برنامه طراحی شده پس از انتشار اوراق مرابحه، شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) به وکالت از ناشر، وجوه حاصل از عرضه اوراق را صرف خرید دارایی‌ها با مشخصات زیر می‌نماید:

(۱) مشخصات دارایی: تجهیزات مورد نیاز تکمیل پروژه احداث ترمینال جدید فرودگاه بین‌المللی کیش،

(۲) ارزش دارایی: ۵,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال،

(۳) مستندات مربوط به مواد و کالا:

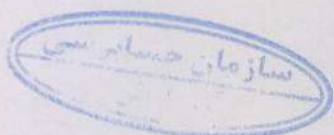
نمابه ۱: تجهیزات مورد نیاز تکمیل پروژه احداث ترمینال جدید فرودگاه بین‌المللی کیش

ردیف	خرید	مبلغ مانده (میلیون ریال)	وندور
۱	خرید شیشه های فیکس بریج	۷۵,۶۰۰	ونوس شیشه
۲	خرید ورق کانال های هوا*	۱۷,۲۸۰	عماد تهویه - پی پال
۳	خرید سیستم اطفاء حریق اتوماتیک گازی FM۲۰۰ و متعلقات به صورت کامل*	۴۴,۸۰۰	آدیش پاد مهر / Siemens
۴	خرید ورق های باقیمانده نما*	۱۰۰,۸۰۰	آلومینیوم شوکو - لورنزو
۵	خرید چراغ LED سالن اصلی	۱۷۰,۰۰۰	نورانه - قطعات الکترونیکی (ساخت شرکت تراید وینک اتریش)
۶	خرید نمایشگر اطلاعات پرواز (FIDS)*	۱۱۲,۰۰۰	Nec
۷	تهیه سیستم جهت ساماندهی مسافرین خروجی-CUTE*	۱۲۸,۰۰۰	
۸	خرید مبدل برق ۴۰۰ هرتز هواپیما به ظرفیت ۱۲۰ کیلو ولت آمپر همراه با تابلوی تغذیه برق مربوطه و سیستم کابل جمع کن برقی و کانکتورهای اتصال به هواپیما طبق مشخصات فنی بطور کامل مشابه مدل Piller مشابه مدل های وندورلیست. GPU*	۱۳,۶۰۰	Estel
۹	تهیه دستگاه UPS ۵۰ کیلو ولت آمپر*	۵,۱۲۰	G-Tech
۱۰	تهیه مولد برق با قدرت نامی ۲۰۰۰ کیلو ولت آمپر*	۳۹,۲۰۰	Cummins
۱۱	خرید و نصب تجهیزات مرکزی سیستم مدیریت ساختمان BMS شامل کامپیوتر اصلی برای اطلاعات و سه دستگاه کامپیوتر کنترل کننده سیستم های الکتریکی و مکانیکی موتور خانه دارای نرم افزار های مربوط به امکانات لازم*	۲۸,۸۰۰	تجهیزات برند زیمنس - شرکت تخصصی آلیاز گران
۱۲	سیستم تلویزیون مدار بسته (CCTV) مطابق با جزئیات مندرج در نقشه ها و مشخصات فنی اختصاصی منضم به پیمان*	۴۸,۰۰۰	برند BOSCH
۱۳	سیستم صوت	۳۵,۰۰۰	برند BOSCH
۱۴	شبکه*	۸۹,۶۰۰	sisco
۱۵	تهیه مصالح، حمل و نصب مجموعه کامل سیستم کنترل تردد AC.C مطابق با جزئیات مندرج در نقشه ها و مشخصات فنی اختصاصی منضم به پیمان*	۱۰,۵۶۰	BOSCH و ASSA ABLLOY
۱۶	تهیه مصالح، حمل و نصب مجموعه کامل سیستم IT فرودگاهی مطابق با جزئیات مندرج در نقشه ها و مشخصات فنی اختصاصی منضم به پیمان*	۱۶,۳۲۰	نرم افزار: توسط واحد IT فرودگاه کیش تأمین شده است
۱۷	تهیه مصالح، حمل و نصب مجموعه کامل سیستم اعلام حریق مطابق با جزئیات مندرج در نقشه ها و مشخصات فنی اختصاصی منضم به پیمان*	۷,۶۸۰	برند زیمنس
۱۸	خرید کانال هوا، دریچه موتورخانه	۲۰,۰۰۰	موسی فنی شاهرخی - عماد تهویه
۱۹	سقف های کاذب	۱۰۰,۰۰۰	کشاف - بانج مثال - کدکن
۲۰	کف های کاذب	۵۰,۰۰۰	سازمان حساسی
۲۱	کابل ها و سر کابل ها	۱۵۰,۰۰۰	گزارش کابل اهر
۲۲	کلید و پریر	۲۰,۰۰۰	لگران فرانسه

بیانیه ثبت اوراق مرابحه واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

ردیف	خرید	مبلغ مانده (میلیون ریال)	وندور
۲۳	تابلو	۳۵۰,۰۰۰	ملزومات برق
۲۴	ترانسفورماتور های روغنی و خشک	۱۲۰,۰۰۰	ایران ترانسفور
۲۵	درهای اتوماتیک و رول آپ*	۲۰,۰۰۰	
۲۶	خرید درب های ضدحریق	۱۲,۰۰۰	
۲۷	شیشه های غیر سانترژی	۵۰,۰۰۰	ونوس شیشه - سپنتا
۲۸	پارتیشن تجاری و خدمات (سکوریت)	۶۰,۰۰۰	
۲۹	پارتیشن اداری (ترکیب mdf و شیشه)	۷۶,۸۰۰	
۳۰	گریتنگ ها	۱۵۰,۰۰۰	
۳۱	شیر آلات (دستشویی، گاتر، شیر اهرمی، شیر پیسوار)،	۴۰,۰۰۰	قهرمان - شیشه - Aqua - KWC
۳۲	سفرار خرید و حمل پایه چراغ ها	۱۵,۰۰۰	ملزومات برق
۳۳	ورقهای اچ بی ال*	۳۰,۰۰۰	ایساتیس
۳۴	کانترها	۱۵۰,۰۰۰	
۳۵	فایبر گلس پوشش کانال های هوا	۳۰,۰۰۰	عماد تهویه
۳۶	هواساز*	۸,۶۴۰	شرکت پازند پاد - برند Four Season ترکیه - تحت لیسانس براون آلمان
۳۷	آسفالت	۴۰,۰۰۰	
۳۸	پمپها*	۱۹,۲۰۰	سیستم سرمایش : گراندفوس - بوستر پمپ آتشنشانی : الامان (صماکو) - آب مصرفی : گراندفوس - بوستر پمپ آب نرم : گراندفوس
۳۹	ورق های گالوانیزه فرم داده شده	۳۰,۰۰۰	
۴۰	ورق های استیل	۸۰,۰۰۰	
۴۱	لوله کشی های تاسیسات - فولادی و	۳۵,۰۰۰	
۴۲	آلومینیوم FIX BRIDGE	۷۰,۰۰۰	
۴۳	تجهیز و توسعه سیستم خدمات ایمنی و آتش نشانی فرودگاه	۶۵۰,۰۰۰	ROSENBAUER OR ZIEGLER
۴۴	خرید ده دستگاه PCA (سیستم تامین سرمایش پلهای ثابت و تلسکوپی)	۸۰۰,۰۰۰	CPMBI THERM
۴۵	ترمینال جدید فرودگاه X RAY (قطعات)	۴۵,۰۰۰	SMITHS HEIMENN
۴۶	تجهیزات DVOR/DME برج مراقبت	۵۶,۰۰۰	INDRA
۴۷	تجهیزات کمک ناوبری ILS/DME	۹۴,۰۰۰	INDRA
۴۸	خرید چهارده دستگاه VDGS	۴۸۰,۰۰۰	ADB SAFEGATE OR HANYWEL
۴۹	ویدئو وال	۱۵۰,۰۰۰	SAMSUNG OR SAB (صاب) OR BOSCH OR SONY OR LG OR NEC
۵۰	خرید سامانه مکانیزه هواشناسی ۲۷۲ فرودگاه	۶۰,۰۰۰	VAISALA
	جمع	۵,۰۰۴,۰۰۰	

* لازم به ذکر است مبلغ ۷۳۹,۶۰۰ میلیون ریال (معادل ۲,۳۱۱,۲۵۰ یورو) از تجهیزات مورد نیاز تکمیل پروژه احداث ترمینال جدید فرودگاه بین المللی کیش اقلام ارزی بوده که به نرخ روز هر یورو ۳۲۰,۰۰۰ ریال محاسبه گردیده است و در زمان تحویل کالا بر اساس نرخ نیمایی و به صورت ریالی تسویه می گردد.



۱-۳ شرایط مرابحه

شرایط فروش اقساطی دارایی‌های در نظر گرفته شده به بانی به شرح زیر می‌باشد:

(۱) مبالغ پرداختی: عبارت است از بهای اقساطی دارایی به مبلغ کل ۸,۶۰۰,۰۰۰ میلیون ریال که بانی تعهد نموده است

مبالغ مربوطه را حداقل هفت روز قبل از مواعد مقرر به شرح زیر به ناشر پرداخت نماید:

نمایه ۲: مبالغ اقساط

نوبت پرداخت	تاریخ پرداخت سود	مبلغ پرداختی به ازای هر ورقه (ریال)	مبلغ پرداختی (ریال)
۱	۱۴۰۱/۰۹/۲۹	۴۴,۸۷۷	۲۲۴,۳۸۳,۵۶۱,۶۴۴
۲	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۴۴,۳۸۴	۲۲۱,۹۱۷,۸۰۸,۲۱۹
۳	۱۴۰۲/۰۳/۲۹	۴۴,۸۷۷	۲۲۴,۳۸۳,۵۶۱,۶۴۴
۴	۱۴۰۲/۰۶/۲۹	۴۵,۸۶۳	۲۲۹,۳۱۵,۰۶۸,۴۹۳
۵	۱۴۰۲/۰۹/۲۹	۴۴,۸۷۷	۲۲۴,۳۸۳,۵۶۱,۶۴۴
۶	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۴۴,۳۸۴	۲۲۱,۹۱۷,۸۰۸,۲۱۹
۷	۱۴۰۳/۰۳/۲۹	۴۴,۸۷۷	۲۲۴,۳۸۳,۵۶۱,۶۴۴
۸	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	۴۵,۸۶۳	۲۲۹,۳۱۵,۰۶۸,۴۹۳
۹	۱۴۰۳/۰۹/۲۹	۴۴,۷۵۴	۲۲۳,۷۷۰,۴۹۱,۸۰۳
۱۰	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۴۴,۲۶۲	۲۲۱,۳۱۱,۴۷۵,۴۱۰
۱۱	۱۴۰۴/۰۳/۲۹	۴۵,۲۴۶	۲۲۶,۲۲۹,۵۰۸,۱۹۷
۱۲	۱۴۰۴/۰۶/۲۹	۴۵,۷۳۸	۲۲۸,۶۸۸,۵۲۴,۵۹۰
۱۳	۱۴۰۴/۰۹/۲۹	۴۴,۸۷۷	۲۲۴,۳۸۳,۵۶۱,۶۴۴
۱۴	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۴۴,۳۸۴	۲۲۱,۹۱۷,۸۰۸,۲۱۹
۱۵	۱۴۰۵/۰۳/۲۹	۴۴,۸۷۷	۲۲۴,۳۸۳,۵۶۱,۶۴۴
۱۶	۱۴۰۵/۰۶/۲۹	۴۵,۸۶۳	۲۲۹,۳۱۵,۰۶۸,۴۹۳
جمع سودهای پرداخت شده		۷۲۰,۰۰۰	۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
بازپرداخت اصل اوراق		۱,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل		۱,۷۲۰,۰۰۰	۸,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

مواعد و مبالغ اقساط هر دوره براساس تعداد کل روزهای سال و طول دوره به تناسب تعداد روزها در هر دوره از تاریخ انتشار اوراق تعیین می‌گردد. بدیهی است در صورت تغییر تاریخ انتشار اوراق، محاسبات مذکور به نحو پیش گفته بازنگری خواهد شد.

در صورت خرید بخشی از اوراق مرابحه توسط بانی، آن اوراق ابطال و از مجموع کسر شده و اقساط لازم‌الاداء به همان میزان تعدیل می‌شود.

۱-۴ مشخصات اوراق مرابحه

به منظور انجام برنامه تشریح شده در بخش قبل، شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) در نظر دارد نسبت به انتشار اوراق مرابحه با مشخصات زیر اقدام نموده و وجوه حاصل از انتشار اوراق را به وکالت از دارندگان اوراق، به بانی پرداخت خواهد نمود.



(۱) موضوع انتشار اوراق مرابحه: خرید تجهیزات مورد نیاز فضاهای فرودگاه بین‌المللی کیش،

(۲) مبلغ اوراق مرابحه در دست انتشار: ۵,۰۰۰ میلیارد ریال،

(۳) مبلغ اسمی هر ورقه مربحه: ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال،

(۴) تعداد اوراق مربحه در دست انتشار: ۵,۰۰۰,۰۰۰ ورقه ،

(۵) نوع اوراق مربحه: با نام،

(۶) شیوه عرضه: به قیمت بازار (به روش حراج) ،

(۷) کف قیمت پیشنهادی: ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال ،

(۸) نرخ مربحه: ۱۸ درصد،

درآمد دارندگان اوراق مربحه به نسبت مبلغ اسمی اوراق در اختیار به کل مبلغ اسمی اوراق مربحه منتشر شده می باشد.

پس از ۴ سال معادل ۴۸ ماه از تاریخ انتشار این اوراق، مدت مربحه خاتمه یافته و آخرین مبالغ اقساط به آخرین دارنده آن پرداخت خواهد شد.

(۹) دوره عمر اوراق: ۴ سال (۴۸ ماه)،

(۱۰) مقاطع پرداخت های مرتبط با اوراق مربحه: هر سه ماه یکبار از تاریخ انتشار اوراق ،

(۱۱) تاریخ تقریبی انتشار اوراق: ۱۴۰۱/۰۶/۲۹

(۱۲) مدت عرضه: سه روز کاری ،

(۱۳) معاملات ثانویه اوراق مربحه: قابلیت معامله در فرابورس ایران،

خرید اوراق از طریق فرابورس ایران مستلزم وجود کد معاملاتی فعال در سیستم شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه و اعلام شماره حساب بانکی متمرکز به نام شخص خریدار اوراق است.

کارمزد و هزینه پذیره نویسی اوراق توسط بانی اوراق پرداخت خواهد شد. کارگزاران غیر از اصل مبلغ پذیره نویسی اوراق، مبلغ دیگری را تحت عنوان کارمزد از مشتریان اخذ نخواهند نمود. کارمزد معاملات دست دوم اوراق براساس نرخ های کارمزد فرابورس ایران از خریداران و فروشندگان دریافت خواهد شد.

(۱۴) شیوه بازارگردانی اوراق: حراج به قیمت بازار،

(۱۵) قابلیت تبدیل اوراق در سررسید: وجود ندارد

(۱۶) ارکان انتشار اوراق مربحه:

• ناشر: واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)

• ضامن: بانک ملت (سهامی عام)

• حسابرس: سازمان حسابرسی

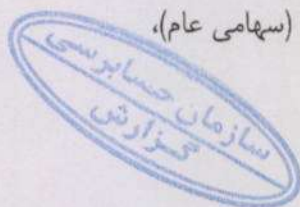
• عامل فروش: شرکت کارگزاری امین آوید (سهامی خاص)،

• عامل پرداخت: شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)،

• بازارگردان: شرکت تامین سرمایه امین (سهامی عام)،

• متعهد پذیره نویسی: شرکت تامین سرمایه امین (سهامی عام)،

(۱۷) مشاور عرضه: شرکت تامین سرمایه امین (سهامی عام)،



۵-۱ رابطه دارندگان اوراق مرابحه با شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)

وکالت نهاد واسط

سرمایه‌گذاران، با واریز وجه به حساب شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)، متعهد به مفاد بیانیه ثبت و مقررات قانونی دیگر شده و در خصوص اجرای طرح موضوع بیانیه ثبت و انجام امور زیر به شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) وکالت بلاعزل می‌دهند:

(۱) پرداخت وجوه ناشی از انتشار اوراق به بانی و اعطای وکالت به وی جهت خرید نقدی دارایی‌ها با اوصاف معین و قیمت مشخص به شرح زیر و فروش اقساطی آن‌ها به خود (بانی)

(۲) تملیک مبلغ مابه‌التفاوت حاصله از فروش اوراق به قیمت بازار و ارزش دارایی به بانی در صورت فروش اوراق به صرف،

(۳) دریافت مبلغ اقساط تعیین شده برای دارایی‌های فوق‌الذکر و پرداخت آن به دارنده ورقه مرابحه،

(۴) درخواست صدور برگ اجرایی و تعقیب عملیات آن و اخذ محکوم‌به با حق توکیل به غیر،

(۵) اقامه و دفاع از هر گونه دعوا در مراجع صالحه با حق توکیل به غیر با تمامی اختیارات لازمه، به‌ویژه موارد ذیل:

- اعتراض به رأی، تجدیدنظر، فرجام‌خواهی و اعاده دادرسی،

- مصالحه و سازش،

- ادعای جعل یا انکار و تردید نسبت به سند طرف و استرداد سند،

- تعیین جاعل،

- ارجاع دعوا به داوری و تعیین داور،

- توکیل به غیر،

- تعیین مصدق و کارشناس،

- دعوای خسارت،

- استرداد دادخواست یا دعوا،

- جلب شخص ثالث و دفاع از دعوای ثالث،

- ورود شخص ثالث و دفاع از دعوای ورود ثالث،

- دعوای متقابل و دفاع در قبال آن،

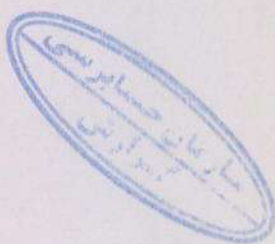
- ادعای اعسار،

- درخواست تأمین خواسته، دستور موقت و تأمین دلیل.

- قبول یا رد سوگند.

تبصره: کلیه این اختیارات به صورت وکالت بلاعزل و با حق توکیل به غیر به شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) اعطا می‌گردد و ضمن سلب حق عزل موکل و حق استعفای وکیل، دارنده ورقه مرابحه حق هرگونه اقدام منافی با موضوع وکالت را از خود سلب می‌نماید.

(۶) سپرده‌گذاری اوراق مرابحه شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه،



کارمزد وکالت

شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) بابت وکالت جهت انجام موضوع طرح مندرج در این بیانیه، مبلغی از دارندگان اوراق مرابحه دریافت نخواهد نمود.

تعهدات شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)

تعهدات شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) در اجرای طرح موضوع این بیانیه ثبت، به شرح زیر می باشد:

(۱) شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) اجازه استفاده از وجوه حاصل از فروش اوراق مرابحه در غیر از طرح موضوع این بیانیه را ندارد،

(۲) حفظ و رعایت مصلحت دارندگان ورقه مرابحه در همه حال،

(۳) پرداخت وجوه دریافتی از شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) به دارندگان ورقه مرابحه در سررسیدهای مقرر،

تبصره: در زمان تصفیه نهایی اوراق مرابحه، در صورت عدم معرفی شماره حساب یا عدم مراجعه دارنده اوراق تا یک ماه پس از سررسید نهایی، وجوه مربوط به دارندگان مزبور نزد شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه (سهامی خاص) تودیع خواهد شد.

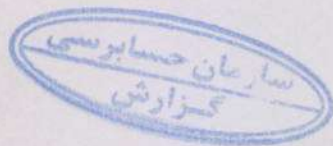
۶-۱ تعهدات دارندگان اوراق مرابحه

(۱) خریدار اوراق مرابحه با خرید این اوراق مفاد این بیانیه و قراردادهای موضوع آن را می پذیرد.

(۲) دارنده ورقه مرابحه ضمن عقد خارج لازم، اختیار کلیه تصرفات مادی و حقوقی مستقل از مفاد این قرارداد، عزل وکیل، فسخ وکالت و دخالت در امر اجرای طرح موضوع این بیانیه توسط شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) را از خود سلب نمود.

(۳) با انتقال اوراق مرابحه رابطه وکالت میان شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) و خریدار برقرار شده و خریدار با همان شرایط و ضوابط دارنده ورقه مرابحه خواهد بود.

(۴) خریدار اوراق مرابحه در زمان خرید این اوراق باید یک شماره حساب بانکی متمرکز نزد یکی از بانکهای داخلی را جهت واریز وجوه به کارگزار خریدار اعلام نماید.



۷-۱ نقل و انتقال اوراق مرابحه

نقل و انتقال اوراق مرابحه منحصرأ از طریق بورس اوراق بهادار فرابورس ایران امکان پذیر است.

۸-۱ سایر موارد

(۱) اوراق مرابحه موضوع این بیانیه با نام بوده و مالکیت دارندگان اوراق مرابحه براساس مشخصات مندرج در سامانه معاملات فرابورس ایران احراز می گردد.

(۲) در صورت حجر دارنده اوراق مرابحه، تا تعیین قیّم از طریق مراجع ذی صلاح، حقوق ناشی از اوراق مرابحه وی توسط شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه اعمال خواهد شد.

(۳) در صورت فوت دارنده اوراق مرابحه، تا زمان مراجعه ورثه و تعیین تکلیف ترکه وفق قوانین و مقررات، شرکت سپرده گذاری مرکزی وصی وی در کلیه اختیارات مرقوم در این گزارش و اعمال حقوق ناشی از این اوراق خواهد بود.

۲- مشخصات شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

۱-۲ موضوع فعالیت

بر اساس اساسنامه شرکت که در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۰۶ به تصویب شورای نگهبان رسیده و طی مصوبه شماره ۱۰۶۳۹۵/ت/۵۱۵۹۹ هـ - مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۶ مورد تصویب هیئت محترم وزیران قرار گرفته و در تاریخ ۱۳۹۵/۰۱/۲۵ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت‌های صنعتی و معنوی منطقه آزاد کیش ثبت گردیده موضوع فعالیت شرکت به شرح زیر است:

ماده ۳ اساسنامه - هدف شرکت بستر سازی به منظور رشد و توسعه اقتصادی، صنعتی، عمرانی، بازرگانی منطقه آزاد کیش از طریق جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی و ارائه خدمات پشتیبانی به کلیه فعالان اقتصادی منطقه در چارچوب سیاست‌های کلی نظام جمهوری اسلامی ایران است

ماده ۴ اساسنامه - سرمایه گذاری در کلیه فعالیت‌های توسعه ای با مشارکت سایر سرمایه گذاران تا سقف چهل و نه درصد با رعایت سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی و قانون اجرای آن، انجام فعالیت‌ها و اقدامات لازم و اطلاع رسانی در خصوص شناسایی، جذب و هدایت سرمایه گذاران توانمند داخلی و خارجی برای استفاده بهینه از منابع و امکانات و ظرفیت‌های منطقه و کمک به ارتقای سرمایه گذاری در منطقه آزاد تجاری- صنعتی کیش، استفاده از تسهیلات مالی و اعتباری بانک‌ها و موسسات اعتباری و کارگزاری در سازمان بورس اوراق بهادار در چارچوب موازین شرعی و مقررات قانونی، بررسی طرح‌های سرمایه گذاری و ارائه خدمات پشتیبانی و اقتصادی به اشخاص حقیقی و حقوقی در زمینه توسعه سرمایه گذاری، تهیه بسته‌های سرمایه گذاری به منظور ایجاد و شناسایی فرصت‌ها و پروژه‌های سرمایه گذاری در قالب طرح جامع آزاد تجاری - صنعتی کیش، انجام هر گونه عملیات مجاز در راستای تحقق اهداف شرکت، مجاز است.

فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش عمدتاً شامل خرید و فروش املاک و اراضی، سرمایه گذاری و مشارکت در ساخت پروژه‌های ساختمانی و انجام خدمات بیمه و درمان کارکنان سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت‌های تابعه آن است.

۲-۲ تاریخچه فعالیت

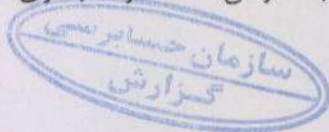
شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) به شناسه ملی ۱۵۳۵۶۱۰۸۰۰۰ در تاریخ ۱۳۶۵/۰۳/۲۷ طی گواهی شماره ۶۰۴۳۴ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران با نام شرکت صید کیش (سهامی خاص) به ثبت رسیده است و در تاریخ ۱۳۷۷/۰۴/۱۸ به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده، نام آن به شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) تغییر یافته و متعاقباً در جزیره کیش طی گواهی شماره ۸۷۸ به ثبت رسیده است. در حال حاضر شرکت جزء واحدهای تجاری فرعی سازمان منطقه آزاد کیش (واحد تجاری نهایی گروه) است. نشانی مرکز اصلی شرکت، جزیره کیش - میدان خلیج فارس - بلوار ایران - مجتمع اداری پارس و محل فعالیت اصلی آن در جزیره کیش واقع است.

۳-۲ مدت فعالیت

مطابق اساسنامه شرکت، مدت فعالیت شرکت از تاریخ تاسیس به مدت نامحدود می‌باشد.

۴-۲ سهامداران

مالکیت سهام شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) تماماً متعلق به سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی کیش می‌باشد.



۵-۲ مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده، مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۹ و مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۳ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیدند. همچنین بر اساس مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۱ هیئت مدیره آقای علیرضا ابراهیم پور به عنوان مدیر عامل شرکت انتخاب گردیده است.

نمایه ۳: مشخصات اعضای هیئت مدیره

نام	سمت	مدت مأموریت		توضیحات
		شروع	خاتمه	
علیرضا ابراهیم پور	مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره	۱۴۰۰/۰۹/۲۹	۱۴۰۲/۰۹/۲۹	موظف
عبدالله مولایی	رئیس هیئت مدیره	۱۴۰۰/۱۱/۱۳	۱۴۰۲/۱۱/۱۳	غیرموظف
روزبه عزیز محمدی	عضو هیئت مدیره	۱۴۰۰/۱۱/۱۳	۱۴۰۲/۱۱/۱۳	موظف

۶-۲ مشخصات حسابرس/بازرس بانی

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۲ سازمان حسابرسی به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یک سال انتخاب گردیده است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل سازمان حسابرسی بوده است.

۷-۲ سرمایه بانی

آخرین سرمایه ثبت شده شرکت مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۳۰۰,۰۰۰ سهم یک میلیون ریالی می باشد؛ سرمایه شرکت طی سه سال اخیر فاقد تغییرات بوده است.

۸-۲ روند سودآوری و تقسیم سود

میزان سود خالص و سود تقسیم شده بانی طی سه سال مالی اخیر به شرح زیر بوده است:

نمایه ۴: سود خالص و سود تقسیم شده بانی طی سه سال مالی اخیر

شرح	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸
سود واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)	۱۰,۲۷۰,۳۸۶	۲۶,۷۰۱,۲۵۰	۲,۶۲۵,۹۴۳
سود واقعی هر سهم گروه (ریال)	۱۰,۳۴۴,۰۷۶	۲۶,۹۶۸,۲۶۳	۲,۶۳۰,۵۵۰
سود نقدی هر سهم - پرداخت شده (ریال)	۹,۲۴۳,۳۴۶	۲۲,۲۳۳,۳۳۳	۳,۲۳۳,۳۳۳
سرمایه (میلیون ریال)	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰



۹-۲ وضعیت مالی بانی

صورت سود و زیان، صورت وضعیت مالی، صورت تغییرات حقوق مالکانه و صورت جریان های نقدی حسابرسی شده سه سال مالی اخیر بانی، به شرح زیر می باشد.

۱-۹-۲ صورت سود و زیان

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۵: صورت سود و زیان

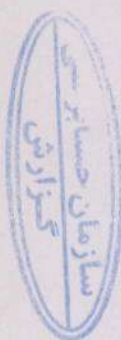
شرح	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
درآمدهای عملیاتی	۳,۶۲۸,۲۱۰	۱۰,۸۲۰,۵۱۰	۳,۵۵۲,۴۹۱
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۲,۷۲۲,۵۴۵)	(۲,۷۷۴,۲۶۶)	(۸۳۷,۵۱۴)
سود ناخالص	۹۰۵,۶۶۵	۸,۰۴۶,۲۴۴	۲,۷۱۴,۹۷۷
هزینه های فروش اداری و عمومی	(۲۱۲,۷۳۱)	(۲۸۹,۷۵۲)	(۴۳۱,۴۶۴)
سایر درآمدها	۳۶,۰۸۵	۶۴,۹۰۵	۹۳,۰۱۴
سود عملیاتی	۷۲۹,۰۱۹	۷,۸۲۱,۳۹۷	۲,۳۷۶,۵۲۷
هزینه های مالی	(۴,۲۹۳)	(۲,۶۶۳)	-
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۶۳,۰۵۷	۱۹۱,۶۴۱	۷۰,۴۵۸۹
سود خالص	۷۸۷,۷۸۳	۸,۰۱۰,۳۷۵	۳,۰۸۱,۱۱۶

۲-۹-۲ صورت وضعیت مالی

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۶: صورت وضعیت مالی

شرح	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
دارایی های ثابت مشهود	۱,۲۰۸,۳۲۰	۱,۰۶۸,۹۴۶	۱,۰۱۱,۷۴۹
دارایی های نامشهود	۱۳,۳۴۲	۸,۲۳۵	۷,۳۸۸
سرمایه گذاری های بلندمدت	۲۰۹,۰۰۱	۲۲۷,۴۸۵	۲۲۲,۳۵۵
دریافتنی های بلند مدت	۹۳۹,۴۱۷	۱,۰۸۹,۰۲۱	۷۴۰,۴۲۲
سایر دارایی ها	۱۴۴,۵۴۰	۳۱۶,۶۱۱	۱۴۴,۵۴۰
جمع دارایی های غیر جاری	۲,۵۱۴,۶۲۰	۲,۷۱۰,۲۹۸	۲,۱۳۶,۴۵۴
پروژه های در جریان ساخت	۳,۴۲۹,۷۴۵	۳,۹۴۲,۲۷۰	۴,۳۸۳,۴۸۲
پیش پرداخت ها	۱۱۱,۰۸۹	۵۴,۹۱۳	۶۹,۷۴۴
موجودی مواد و کالا	۲,۰۰۸,۶۹۸	۶,۳۲۷,۹۵۷	۲۳,۲۹۶,۷۶۳
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۲,۰۲۵,۹۲۸	۵,۴۸۸,۰۶۷	۲,۰۶۱,۷۴۳
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۲,۰۰۴,۹۷۵	۴,۸۲۷,۲۱۴	۷۱۹,۷۳۵
موجودی نقد	۹۷۰,۷۴۳	۲۵۴,۶۸۵	۳۶۸,۸۶۲
جمع دارایی های جاری	۱۰,۵۵۱,۱۷۸	۲۰,۸۹۳,۱۰۶	۳۰,۹۰۰,۳۲۹
جمع دارایی ها	۱۳,۰۶۵,۷۹۸	۲۳,۶۰۳,۴۰۴	۳۳,۰۳۶,۷۸۳
سرمایه	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
سود انباشته	۱,۳۰۲,۳۱۹	۸,۳۱۲,۶۹۴	۴,۳۹۳,۸۱۰
جمع حقوق مالکانه	۱,۶۳۲,۳۱۹	۸,۶۴۲,۶۹۴	۴,۷۲۳,۸۱۰
پرداختنی های بلند مدت	۳,۵۷۴,۰۲۹	۳,۳۲۵,۲۳۳	۱۹,۸۶۸,۳۵۹
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۸۲,۰۰۸	۱۲۲,۵۸۲	۱۶۲,۹۱۹
تسهیلات مالی بلندمدت	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۳۸۵
جمع بدهی های غیر جاری	۶,۶۵۶,۸۳۷	۶,۴۴۷,۸۱۵	۲۳,۰۳۴,۵۶۳
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۴,۱۵۹,۱۸۸	۶,۶۶۱,۴۸۴	۳,۸۶۴,۲۷۲
تسهیلات مالی جاری	۱۰۳,۷۳۶	۸۲,۰۵۲	۳۸۷,۱۳۸
پیش دریافت ها	۵۱۴,۷۲۸	۱,۷۶۹,۳۵۹	۱,۰۳۷,۰۰۰
جمع بدهی های جاری	۴,۷۷۶,۶۴۲	۸,۵۱۲,۸۹۵	۵,۲۷۸,۴۱۰
جمع بدهی ها	۱۱,۴۳۳,۴۷۹	۱۴,۹۶۰,۷۱۰	۲۸,۳۱۲,۹۷۳
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۱۳,۰۶۵,۷۹۸	۲۳,۶۰۳,۴۰۴	۳۳,۰۳۶,۷۸۳



۳-۹-۲ صورت تغییرات حقوق مالکانه

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۷: صورت تغییرات حقوق مالکانه

تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۳۹۹	سرمایه	اندوخته قانونی	سود انباشته	جمع کل
مانده در ۱۳۹۹/۰۱/۰۱	۳۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۱,۳۰۲,۳۱۹	۱,۶۳۲,۳۱۹
سود خالص سال ۱۳۹۹	-	-	۸,۰۱۰,۳۷۵	۸,۰۱۰,۳۷۵
سود سهام مصوب	-	-	(۱,۰۰۰,۰۰۰)	(۱,۰۰۰,۰۰۰)
مانده در ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۸,۳۱۲,۶۹۴	۸,۶۴۲,۶۹۴
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۰				
مانده در ۱۴۰۰/۰۱/۰۱	۳۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۸,۳۱۲,۶۹۴	۸,۶۴۲,۶۹۴
سود خالص سال ۱۴۰۰	-	-	۳,۰۸۱,۱۱۶	۳,۰۸۱,۱۱۶
سود سهام مصوب	-	-	(۷,۰۰۰,۰۰۰)	(۷,۰۰۰,۰۰۰)
مانده در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۳۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۴,۳۹۳,۸۱۰	۴,۷۲۳,۸۱۰

۴-۹-۲ صورت جریان های نقدی

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۸: صورت جریان وجه نقد

شرح	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی			
نقد حاصل از عملیات	۲۶۱,۲۷۰	۳,۵۱۱,۳۸۴	۳,۱۲۹,۹۸۰
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری			
دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود	۳,۷۰۱	-	۹۳۸
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود	(۷,۷۳۵)	(۲۵,۵۷۵)	(۱۹,۱۴۶)
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود	(۱,۱۴۶)	(۷۸۸)	(۱۸۶)
دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری های بلند مدت	-	۲۸,۰۲۸	-
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های بلند مدت	(۱۷,۵۰۰)	(۵۱,۵۱۲)	-
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت	(۵,۹۷۴,۰۱۷)	(۵,۹۱۹,۹۰۷)	(۳,۲۷۷,۳۴۰)
دریافت های ناشی از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۳,۹۹۴,۰۴۲	۳,۰۹۷,۶۶۸	۷,۳۸۴,۸۱۹
دریافت های ناشی از فروش سرمایه گذاری کوتاه مدت	۱۷,۵۰۰	-	-
دریافت های ناشی از سود سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۴۵,۶۹۷	۳۲۰,۶۸۵	۶۰۷,۸۷۶
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۱,۹۳۹,۴۵۸)	(۲,۵۵۱,۴۰۱)	۴,۶۹۶,۹۶۱
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی	(۱,۶۷۸,۱۸۸)	۹۵۹,۹۸۳	۷,۸۲۶,۹۴۱
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی			
دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات	۳۰,۰۰۰	-	-
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۳۰,۰۰۰)	(۳۰,۰۰۰)	-
دریافت های نقدی حاصل از انتشار اوراق خرید دین	۳,۰۰۰,۰۰۰	-	۱,۰۰۰,۰۰۰
پرداخت های نقدی بابت سود اوراق اجاره	(۲۷۱,۲۸۱)	(۶۴۹,۰۵۷)	(۷۴۶,۰۴۲)
پرداخت های نقدی بابت اصل اوراق خرید دین	-	-	(۶۷۵,۱۶۱)
پرداخت های نقدی بابت سود و کارمزد اوراق خرید دین	-	-	(۲۹۱,۲۸۳)
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات	(۵,۲۵۷)	(۳,۵۶۳)	-
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	(۲۲۰,۵۱۶)	(۱,۰۰۰,۰۰۰)	(۷,۰۰۰,۰۰۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی	۲,۵۰۲,۹۴۶	(۱,۶۸۲,۶۲۰)	(۷,۷۱۲,۴۸۶)
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۸۲۴,۷۵۸	(۷۲۲,۶۳۷)	۱۱۴,۴۵۵
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۱۴۴,۴۷۹	۹۷۰,۷۴۳	۲۵۴,۶۸۵
تاثیر تغییرات نرخ ارز	۱,۵۰۶	۶,۵۷۹	(۲۷۸)
مانده موجودی نقد در پایان سال	۹۷۰,۷۴۳	۲۵۴,۶۸۵	۳۶۸,۸۶۲

۳- وضعیت اعتباری بانی

۳-۱ بدهی ها

براساس آخرین صورت های مالی سال مالی حسابرسی شده مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ اطلاعات مربوط به وضعیت اعتباری بانی به شرح زیر است.

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۹: وضعیت اعتباری بانی

شرح	مبلغ
بدهی ها مطابق اقلام صورت وضعیت مالی	حساب ها و اسناد پرداختنی تجاری کوتاه مدت و بلندمدت ۱۹,۹۹۰,۴۲۴
	سایر حساب ها و اسناد پرداختنی ۳,۷۴۲,۱۰۷
	پیش دریافت ها ۱,۰۲۷,۰۰۰
تسهیلات	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان ۱۶۲,۹۱۹
	کوتاه مدت ۳۸۷,۱۳۸
	بلندمدت ۳,۰۰۳,۳۸۵
مالیات	ذخیره مالیات -

۳-۱-۱ تسهیلات مالی

بر اساس یادداشت توضیحی ۲۶ صورت های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹، تسهیلات مالی بانی به شرح جدول ذیل می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۱۰: مانده تسهیلات بانی

شرح	۱۴۰۰			۱۳۹۹		
	جاری	بلندمدت	جمع	جاری	بلندمدت	جمع
اوراق اجاره	۸۹,۰۹۷	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۸۹,۰۹۷	۸۲,۰۵۲	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۸۲,۰۵۲
اوراق خرید دین	۲۹۸,۰۴۱	۳,۳۸۵	۳۰۱,۴۲۶	-	-	-
جمع	۳۸۷,۱۳۸	۳,۰۰۳,۳۸۵	۳,۳۹۰,۵۲۳	۸۲,۰۵۲	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۸۲,۰۵۲

به منظور راه اندازی ترمینال دوم فرودگاه بین المللی کیش بر اساس مجوز شماره ۱۲۲/۵۳۵۹۳ مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۱ صادره توسط سازمان بورس و و اوراق بهادار، شرکت مبلغ ۳,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال اوراق اجاره به سر رسید ۴ ساله و با نرخ اجاره ۱۸٪ سالانه در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۲۰ صادر نموده است. ضامن اوراق بانک مسکن، ناشر شرکت واسط مالی دی سوم، عامل فروش شرکت کارگزاری بانک مسکن، بازار گردان و متعهد پذیر نویس شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن و مقاطع پرداخت اجاره ۳ ماهه می باشد. اجاره اوراق مبلغ ۲,۱۶۰,۰۰۰ میلیون ریال و کارمزد متعهد پذیرنویس بازارگردان و ضامن مبلغ ۷۲۰,۰۰۰ میلیون ریال می باشد. در سال ۱۴۰۰ مبلغ ۷۴۶,۰۴۲ میلیون ریال (سال ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ جمعاً ۹۲۰,۳۳۸ میلیون ریال) بابت اجاره و کارمزد اوراق پرداخت گردیده است. وضعیت اوراق در تاریخ صورت مالی به شرح زیر است:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۰	۱۳۹۹
اوراق اجاره منتشره - ارزش اسمی	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
اجاره اوراق	۹۴۶,۸۴۹	۱,۴۸۷,۲۱۳
کارمزد متعهد پذیر نویس، بازارگردان	۲۶۶,۷۷۱	۴۷۲,۴۴۹
اجاره و کارمزد سالهای آتی	(۱,۱۲۴,۵۲۳)	(۱,۸۷۷,۶۱۰)
جمع	۳,۰۸۹,۰۹۷	۳,۰۸۲,۰۵۲



بیانیه ثبت اوراق مرابحه واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

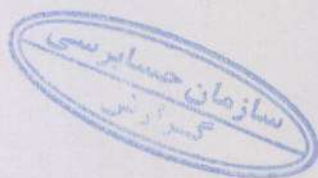
بر اساس قرارداد مشارکت ۱۲۸/ق/۹۸ مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۳ منعقد شده با سازمان منطقه آزاد کیش در خصوص مشارکت و سرمایه گذاری این شرکت در اجرای پروژه طرح توسعه ترمینال دوم فرودگاه کیش که مالکیت و اجرای آن با سازمان مذکور می باشد در سال ۱۴۰۰ مبلغ ۶۹۲،۷۳۵ میلیون ریال (سال قبل ۱،۳۸۵،۵۳۳ میلیون ریال و سال ۱۳۹۸ مبلغ ۹۲۱،۷۳۲ میلیون ریال) وجوه حاصل از انتشار اوراق اجاره طبق برگ های تخصیص صادره توسط سازمان منطقه آزاد کیش به پیمانکاران پروژه پرداخت و به حساب سازمان منظور شده است. همچنین هزینه مالی سهم سال ۱۴۰۰ اوراق مبلغ ۷۲۸،۶۹۸ میلیون ریال (سال قبل ۷۱۵،۶۸۰ میلیون ریال) به حساب سازمان منظور گردیده است.

شرکت با هدف تأمین مالی به منظور راه اندازی ترمینال دوم فرودگاه بین المللی کیش بر اساس مجوز شماره ۱۲۲/۸۳۷۲۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۸ صادره توسط سازمان بورس و اوراق بهادار بخش از مطالبات مدت دار خود از مشتریان را به نهاد واسط منتقل و اوراق خرید دین توسط نهاد واسط منتشر و منابع حاصل در اختیار شرکت قرار گرفته است. با توجه به هدف شرکت و تضمین زیان اعتباری توسط شرکت، اساساً تمام ریسک ها و مزایای مالکیت مطالبات حفظ شده و مطالبات دریافتی (دارایی مالی) انتقال یافته به نهاد واسط، از دفاتر حذف نشده و بابت وجوه دریافتی در نتیجه انتشار اوراق خرید دین، بدهی مالی در سرفصل تسهیلات مالی شناسایی شده است. ناشر واسط مالی خرداد سوم (با مسئولیت محدود)، بازار گردان و متعهد پذیره نویس شرکت تأمین سرمایه بانک ملت، ضامن بانک ملت و عامل پرداخت سود شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه بوده است.

مبلغ دفتری، مبلغ جریان های نقدی و مدت باقیمانده تا سررسید مطالبات موضوع انتشار اوراق به شرح زیر است:

مبلغ دفتری مطالبات	مبلغ جریان های نقدی مطالبات	سررسید مطالبات
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱،۲۷۳،۲۱۳	۱،۰۰۰،۰۰۰	خرداد ۱۴۰۰ لغایت بهمن ۱۴۰۲

اوراق خرید دین ۳۲ ماهه، با نرخ ۱۸ درصد، به مبلغ ۱،۰۰۰،۰۰۰ میلیون ریال و با مبلغ اسمی هر ورقه ۱،۰۰۰،۰۰۰ ریال در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ منتشر شده است. مبالغ پرداختی مقرر تا پایان مدت اوراق به دارندگان اوراق برابر ۱،۴۸۰،۳۲۹ میلیون ریال و مقاطع پرداخت های مرتبط با اوراق هر سه ماه یک بار از تاریخ انتشار اوراق است. طی سال ۱۴۰۰ بابت اوراق مذکور مبلغ ۸۱۰،۲۸۳ میلیون ریال به حساب نهاد واسط واریز شده است. همچنین طبق قرارداد ۱۴۰۰/ق/۱ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۴ منعقد شده با سازمان منطقه آزاد کیش در خصوص مشارکت و سرمایه گذاری این شرکت در اجرای پروژه طرح توسعه ترمینال دوم فرودگاه کیش که مالکیت و اجرای آن با سازمان مذکور می باشد. کل وجوه حاصل از انتشار اوراق طبق برگ های تخصیص صادره توسط سازمان منطقه آزاد کیش به پیمانکاران پروژه پرداخت و هزینه مالی سهم سال ۱۴۰۰ مبلغ ۲۶۷،۸۷۰ ریال به حساب سازمان منظور گردیده است.



۳-۱-۲ وضعیت مالیاتی

طبق اصلاحیه ماده ۱۳ قانون مناطق آزاد تجاری صنعتی مصوب خرداد ۱۳۸۸ شرکت از تاریخ بهره برداری مندرج در مجوز فعالیت اقتصادی به مدت ۲۰ سال (۱۴۰۶/۰۱/۰۱) از معافیت مالیات برخوردار بوده است و پس از انقضای ۲۰ سال وضعیت مالیاتی شرکت تابع مقررات مالیاتی خواهد بود که به پیشنهاد هیئت وزیران به تصویب مجلس شورای اسلامی خواهد رسید. خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی شرکت به شرح زیر است:

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۱۱: خلاصه وضعیت مالیاتی بانی

نحوه تشخیص	مالیات							درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود (زیان) ابرازی	سال مالی
	۱۳۹۹	۱۴۰۰								
		مالیات پرداختی	مانده پرداختی	مانده پرداختی	پرداختی	قطعی	تشخیصی			
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	-	۱۰,۰۶۵	-	-	۲۲۳,۸۹۴	۱۳۹۷
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	-	۱۳,۴۰۴	-	-	۷۸۷,۷۸۳	۱۳۹۸
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	-	-	-	-	۸,۰۱۰,۳۷۵	۱۳۹۹
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	-	۳,۰۸۱,۱۱۶	۱۴۰۰

- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال‌های قبل از ۱۳۹۷ قطعی و تسویه گردیده است.
- برای سال مالی ۱۳۹۷ طبق برگ تشخیص صادره توسط اداره امور مالیاتی مبلغ ۳۹,۲۰۵ میلیون ریال مالیات تعیین که با توجه به اعتراض شرکت و رای هیئت حل اختلاف بدوی مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۶ به مبلغ ۱۰,۰۶۵ میلیون ریال تعدیل گردید. مجدداً اعتراض و در هیئت تجدید نظر در دست رسیدگی می‌باشد.
- برای سال مالی ۱۳۹۸ برگ تشخیص مالیات به مبلغ ۱۳,۴۰۴ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۱۵ صادر که موجب اعتراض شرکت و در دست رسیدگی هیئت حل اختلاف بدوی می‌باشد و برای سال مالی ۱۳۹۹ طبق برگ تشخیص صادره شرکت فاقد درآمد مشمول مالیات است.

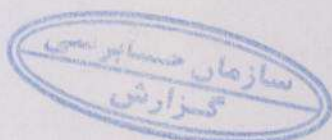
۳-۲ تعهدات، تضمین‌ها و بدهی‌های احتمالی

بر اساس یادداشت توضیحی ۳۳ صورتهای مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹، تعهدات سرمایه ای ناشی از قراردادهای منعقد و مصوب به شرح زیر است:

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۱۲: تعهدات سرمایه‌ای

۱۳۹۹	۱۴۰۰			شرح
۲۰۲,۸۱۲	۱۲۹,۹۱۹	۵۳۷,۹۵۸	۶۶۷,۸۷۷	مشارکت در ساخت پروژه کیش رویای زندگی
-	-	۷۲۱,۵۳۱	۷۲۱,۵۳۱	مشارکت با هیراد غفوری
-	-	۲,۴۰۷,۷۴۷	۲,۴۰۷,۷۴۷	مشارکت با شرکت یوموبوس VC۲۳۳
-	-	۸۹۰,۸۶۶	۸۹۰,۸۶۶	مشارکت با شرکت بازرگانی پدید TS-۷۵
-	-	۸۷۱,۰۴۷	۸۷۱,۰۴۷	مشارکت با عبدالحمید فروغی ابری قطعه TS-۷۴
-	-	۱۳۴,۰۴۲	۱۳۴,۰۴۲	مشارکت با شرکت داو دووار - قطعه CV-۳
-	-	۱,۲۷۵,۱۳۳	۱,۲۷۵,۱۳۳	مشارکت با شرکت بتون ساز تربت قطعه TS-۷۱
-	۶,۸۸۹	۳۷۱	۷,۲۶۰	شرکت در افزایش سرمایه شرکت گروه سرمایه گذاران کیش
-	۳,۵۰۰	۴,۵۰۰	۸,۰۰۰	شرکت در افزایش سرمایه شرکت کشتیرانی کیش
۲۰۲,۸۱۲	۱۴۰,۳۰۸	۶,۸۴۳,۱۹۵	۶,۹۸۳,۵۰۳	جمع



بدهی‌های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:
- مبلغ ۲۵۵,۰۰۰ میلیون ریال سفته با مهر و امضا شرکت گروه سرمایه گذاران کیش و با ظهر نویسی کلیه سهامداران از جمله شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (به نسبت حق السهم شرکت) بابت تضمین تسهیلات دریافتی گروه سرمایه گذاران کیش از بانک پارسیان در اختیار بانک مذکور قرار گرفته است.

- قرارداد شماره ۸۸/۱۳۲۶-۲۵ مورخ ۱۳۸۸/۰۵/۲۵ در خصوص مشارکت در ساخت پروژه میلینوم کیش (احداث واحدهای مسکونی) با آقای محمد صیادی نژاد به علت کوتاهی ایشان در ساخت آن با رای دادگاه در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۲۷ فسخ و خلع ید گردید. با توجه به عدم ساخت پروژه طبق پروانه ساخت نامبرده درخواست قلع و قمع هزینه‌های انجام شده جهت احداث فونداسیون از دادگاه عمومی کیش گردیده که در دست پیگیری است.

- پیرو رای شورای عالی مالیاتی در خصوص مالیات عملکرد سال ۱۳۹۴ سازمان منطقه آزاد کیش، این شرکت طی نامه ۹۹/۱۱/۲۵ مورخ ۹۹/۱۱/۲۵ جهت اداره امور مالیاتی کیش مبلغ ۲۳۰,۴۲۴ میلیون ریال مالیات تشخیص شده در رای را تا تعیین تکلیف نهایی تعهد پرداخت نموده است.

- دعوی شرکت فیگریکو با مدیریت امانوئل تالیا کیس از کشور یونان علیه شرکت صید کیش (نام قبلی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش) بابت اجاره یک فروند کشتی در سال ۱۳۶۶ جهت ماهیگیری در خلیج فارس و دریای عمان نزد دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید مدنی تهران مطرح و طبق رای غیابی مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۱۹ صادره توسط دادگاه مذکور ۱۷,۱۷۲ میلیون ریال (معادل ۷۵,۰۰۰ دلار آمریکا به اضافه ۲۰۰ میلیون ریال هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل) از حساب بانک این شرکت برداشت شده است. مجدداً طبق رای مورخ ۱۴۰۰/۹/۲۸ صادره توسط دادگاه مذکور از این بابت شرکت محکوم به پرداخت ۱,۳۵۹,۰۰۰ دلار آمریکا به اضافه هزینه دادرسی، حق الوکاله و دستمزد کارشناسی به مبلغ ۳۱۰ میلیون ریال گردیده است. نسبت به دو فقره رای صادره اعتراق و تقاضای تجدید نظر گردیده است که در دست پیگیری و فرجام خواهی توسط وکیل حقوقی منتخب هیئت مدیره شرکت می‌باشد. همچنین با توجه به غیابی بودن رای صادره و عدم رسیدگی ماهیتی پرونده و ادعای ناصحیح دولتی نبودن این شرکت، دادخواست اعتراض ثالث و توقف عملیات اجرایی از جانب سازمان منطقه آزاد کیش در شعبه ۱۳ تجدید نظر استان تهران ثبت و موضوع از طریق ریاست محترم قوه قضاییه، حفاظت اطلاعات محاکم تجدید نظر استان تهران و مشاور محترم رییس جمهور و دبیر شورای عالی مناطق آزاد تجاری، صنعتی و ویژه اقتصادی در دست پیگیری است.

۳-۳ مطالبات و ذخایر

بر اساس یادداشت توضیحی ۱۵ صورتهای مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹، دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها به شرح ذیل می‌باشد:

دریافتی‌های کوتاه مدت

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۱۳: دریافتی‌های کوتاه مدت

شرح	۱۴۰۰			۱۳۹۹
	مانده	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	خالص	خالص
تجاری				
اسناد دریافتنی	۸۶۰,۷۴۸	-	۸۶۰,۷۴۸	۴,۴۶۲,۹۲۸
تهاتر با پیش دریافت‌ها	(۳۳,۵۱۸)	-	(۳۳,۵۱۸)	(۲۲,۱۲۸)
درآمد سنوات آتی	(۵۶۵)	-	(۵۶۵)	(۱۲,۷۲۶)
جمع	۸۲۶,۶۶۵	-	۸۲۶,۶۶۵	۴,۴۲۸,۰۷۴
حساب‌های دریافتنی				
اشخاص وابسته	۸۸,۳۶۷	-	۸۸,۳۶۷	۶۰,۰۶۷
اسناد دریافتنی و اخواست شده	۷۵,۴۸۸	(۶)	۷۵,۴۸۲	۱۵۱,۹۴۷

بیانیه ثبت اوراق مرابحه واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

شرح	۱۴۰۰			۱۳۹۹
	مانده	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	خالص	خالص
خریداران، مستاجرین املاک و مستغلات	۶۸۹,۱۶۸	(۴۴۵)	۶۸۸,۷۲۳	۵۶۶,۱۸۱
شرکت‌های نفتی (اجاره زمین)	۱,۲۳۱	-	۱,۲۳۱	۱,۲۳۱
سایر (عمدتاً بیمارستان کیش)	۱۰۹,۳۶۷	(۴,۲۸۷)	۱۰۵,۰۸۰	۵۹,۷۹۴
جمع	۹۶۳,۶۲۱	(۴,۷۳۸)	۹۵۸,۸۸۳	۸۳۹,۲۲۰
تهاتر با پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	(۹,۷۹۷)	-	(۹,۷۹۷)	(۶۰,۷۸۲)
تهاتر با پیش دریافتها	(۳۵,۲۸۲)	-	(۳۵,۲۸۲)	-
مانده	۹۱۸,۵۴۲	(۴,۷۳۸)	۹۱۳,۸۰۴	۷۷۸,۴۳۸
مانده کل	۱,۷۴۵,۲۰۷	(۴,۷۳۸)	۱,۷۴۰,۴۶۹	۵,۲۰۶,۵۱۲
سایر دریافتنی‌ها				
اشخاص وابسته	۳۱,۷۱۰	(۶۵)	۳۱,۶۴۵	۸۲,۴۸۸
اسناد دریافتنی وخواست شده	۲۳,۷۶۵	(۱۵,۰۷۳)	۸,۶۹۲	۸,۶۹۲
پیمانکاران پروژه های عمرانی (مصالح تحویل شده)	۱۳,۴۹۰	-	۱۳,۴۹۰	۱۶,۳۴۵
کارکنان	۴,۷۵۳	-	۴,۷۵۳	۱,۱۵۹
سپرده‌های دریافتنی	۱۴,۳۰۹	-	۱۴,۳۰۹	۱۳,۵۰۹
بدهکاران - شرکت فیگریکو	۱۷,۱۷۲	-	۱۷,۱۷۲	۱۷,۱۷۲
سایر(عمدتاً شرکت تعاونی کارکنان منطقه آزاد کیش)	۲۴۹,۹۷۳	(۱۰,۰۶۸)	۲۳۹,۹۰۵	۱۵۰,۸۸۲
مانده	۳۵۵,۱۷۲	(۲۵,۲۰۶)	۳۲۹,۹۶۶	۲۹۰,۲۴۷
درآمد سنوات آتی	(۸,۶۹۲)	۰	(۸,۶۹۲)	(۸,۶۹۲)
مانده	۳۴۶,۴۸۰	(۲۵,۲۰۶)	۳۲۱,۲۷۴	۲۸۱,۵۵۵
مانده پایان دوره	۲,۰۹۱,۶۸۷	(۲۹,۹۴۴)	۲,۰۶۱,۷۴۳	۵,۴۸۸,۰۶۷

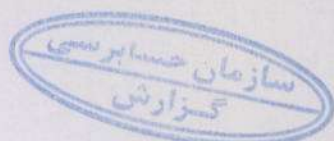
کاهش اسناد دریافتنی تجاری نسبت به سال قبل ناشی از عدم فروش اراضی به دلیل سیاست‌های سازمان منطقه آزاد کیش در خصوص جلوگیری از خام فروشی و کاهش فروش املاک در سال ۱۴۰۰ بوده است.

دریافتنی‌های بلند مدت

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۱۴: دریافتنی‌های بلند مدت

شرح	۱۴۰۰	۱۳۹۹
تجاری		
اسناد دریافتنی - سایر مشتریان	۱۲۳,۴۲۶	۵۷۶,۲۱۲
تهاتر با پیش دریافتها	(۲۸,۴۲۶)	(۹,۴۳۲)
درآمد سنوات آتی	-	(۵۳۷)
جمع کل	۹۵,۰۰۰	۵۶۶,۲۴۳
حسابهای دریافتنی		
خریداران - مستاجرین املاک و مستغلات	۶۶۹,۳۸۷	۵۲۲,۷۷۸
تهاتر با پیش دریافتها	(۲۳,۹۶۵)	-
جمع	۶۴۵,۴۲۲	۵۲۲,۷۷۸
جمع کل	۷۴۰,۴۲۲	۱,۰۸۹,۰۲۱



۴- پیش بینی وضعیت مالی آتی بانی

بر اساس برآوردهای انجام شده در صورت اجرای طرح تشریح شده در قسمت قبل از طریق تأمین مالی موضوع این گزارش، وضعیت مالی آتی بانی به شرح زیر پیش بینی می گردد:

۴-۱ صورت سود و زیان پیش بینی شده

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۱۵: صورت سود و زیان پیش بینی شده

انتشار اوراق مرابحه						عدم انتشار اوراق مرابحه						سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)	شرح
۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱				
۱۳,۱۵۸,۵۲۰	۱۲,۶۳۹,۵۳۵	۱۱,۳۳۹,۸۰۲	۱۰,۳۵۹,۰۱۸	۹,۷۶۷,۲۶۶	۱۳,۱۵۸,۵۲۰	۱۲,۶۳۹,۵۳۵	۱۱,۳۳۹,۸۰۲	۱۰,۳۵۹,۰۱۸	۹,۷۶۷,۲۶۶	۳,۵۵۲,۴۹۱	درآمدهای عملیاتی		درآمدهای عملیاتی
(۲,۳۷۰,۷۳۶)	(۲,۳۳۲,۵۱۷)	(۱,۳۱۳,۷۵۰)	(۱,۳۳۳,۶۶۸)	(۱,۱۳۷,۸۵۶)	(۲,۳۷۰,۷۳۶)	(۲,۳۳۲,۵۱۷)	(۱,۳۱۳,۷۵۰)	(۱,۳۳۳,۶۶۸)	(۱,۱۳۷,۸۵۶)	(۸۳۷,۵۱۴)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی		سود ناخالص
۱۰,۴۵۱,۱۵۸	۱۰,۳۱۷,۰۱۸	۹,۹۸۶,۰۵۲	۹,۰۱۵,۳۵۰	۸,۶۱۹,۴۱۰	۱۰,۴۵۱,۱۵۸	۱۰,۳۱۷,۰۱۸	۹,۹۸۶,۰۵۲	۹,۰۱۵,۳۵۰	۸,۶۱۹,۴۱۰	۲,۷۱۴,۹۷۷	سود ناخالص		سود ناخالص
(۱,۳۰۲,۵۸۸)	(۱,۱۲۴,۰۳۰)	(۹۰۰,۹۹۳)	(۷۳۲,۷۷۷)	(۵۸۰,۱۵۸)	(۱,۳۰۲,۵۸۸)	(۱,۱۲۴,۰۳۰)	(۹۰۰,۹۹۳)	(۷۳۲,۷۷۷)	(۵۸۰,۱۵۸)	(۳۳۱,۳۶۴)	هزینه های فروش اداری و عمومی		هزینه های فروش اداری و عمومی
۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۹۳,۰۱۴	سایر درآمدها		سایر درآمدها
۹,۰۶۸,۵۷۰	۹,۱۱۲,۹۸۸	۹,۱۰۵,۰۵۹	۸,۳۱۲,۵۷۳	۸,۰۵۹,۲۵۲	۹,۰۶۸,۵۷۰	۹,۱۱۲,۹۸۸	۹,۱۰۵,۰۵۹	۸,۳۱۲,۵۷۳	۸,۰۵۹,۲۵۲	۲,۳۷۶,۵۲۷	سود عملیاتی		سود عملیاتی
۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۷۰۴,۵۸۹	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی		سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۶,۲۵۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۶,۲۵۰	-	-	-	-	-	-	-	درآمد حق مدیریت شرکت		درآمد حق مدیریت شرکت
۹,۳۱۰,۶۸۷	۹,۳۶۱,۳۵۵	۹,۳۵۲,۴۲۶	۸,۵۶۰,۹۴۰	۸,۳۰۱,۳۶۹	۹,۳۰۴,۴۳۷	۹,۳۴۸,۸۵۵	۹,۳۴۰,۹۳۶	۸,۵۴۸,۴۴۰	۸,۳۹۵,۱۱۹	۲,۰۸۱,۱۱۶	سود خالص		سود خالص

پیش بینی درآمدها و هزینه ها بابت سال ۱۴۰۱ طبق بودجه مصوب شرکت و با در نظر گرفتن تحقق درآمدها و هزینه های سال مذکور تا تاریخ تهیه این گزارش می باشد.

تفاوت سود خالص در حالت انتشار و عدم انتشار مربوط به درآمد حق مدیریت شرکت بابت انتشار اوراق مرابحه می باشد که معادل ۱ درصد مبلغ اوراق منتشره در نظر گرفته شده است و طبق قرارداد فی مابین در صورت انتشار اوراق به طرفیت سازمان منطقه آزاد کیش در حسابها منظور می گردد.



مبالغ به میلیون ريال

۴-۲ صورت وضعیت مالی پیش بینی شده

نمایه ۱: صورت وضعیت مالی پیش بینی شده

انتشار اوراق مرابحه						عدم انتشار اوراق مرابحه						شرح	
۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)	
۷۸۰,۳۹۳	۸۰۷,۴۵۴	۷۸۴,۳۷۶	۸۵۹,۹۶۳	۹۳۶,۰۰۶	۷۸۰,۲۹۳	۸۰۷,۴۵۴	۷۸۴,۳۷۶	۸۵۹,۹۶۳	۹۳۶,۰۰۶	۷۸۰,۲۹۳	۸۰۷,۴۵۴	۱,۰۱۱,۷۲۹	دارایی های ثابت مشهود
۴,۳۱۴	۴,۳۱۴	۴,۳۱۴	۵,۳۷۸	۶,۳۳۳	۴,۳۱۴	۴,۳۱۴	۴,۳۱۴	۵,۳۷۸	۶,۳۳۳	۴,۳۱۴	۴,۳۱۴	۷,۳۷۸	دارایی های بلند مدت
۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	۲۲۲,۳۵۵	سرمایه گذاری های بلند مدت
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۷۴,۰۲۲	دریافتی های بلند مدت
۹,۵۴۰	۹,۵۴۰	۹,۵۴۰	۹,۵۴۰	۱۳۴,۵۴۰	۹,۵۴۰	۹,۵۴۰	۹,۵۴۰	۹,۵۴۰	۱۳۴,۵۴۰	۹,۵۴۰	۹,۵۴۰	۱۳۴,۵۴۰	سایر دارایی ها
۱,۰۳۲,۵۰۳	۱,۰۳۲,۵۰۳	۱,۰۳۲,۵۰۳	۱,۰۳۲,۵۰۳	۱,۰۳۲,۵۰۳	۱,۰۳۲,۵۰۳	۱,۰۳۲,۵۰۳	۱,۰۳۲,۵۰۳	۱,۰۳۲,۵۰۳	۱,۰۳۲,۵۰۳	۱,۰۳۲,۵۰۳	۱,۰۳۲,۵۰۳	۲,۱۳۶,۴۵۴	جمع دارایی های غیر جاری
۲۴,۶۶۴,۶۷۶	۲۵,۸۲۱,۷۷۰	۲۶,۹۳۹,۵۷۶	۲۷,۲۵۴,۳۷۸	۲۸,۹۰۷,۸۶۴	۲۹,۹۲۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	بروزدهای در جریان ساخت
۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	۹,۳۹۸	بیش پرداخت ها
۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	موجودی مواد و کالا
۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	۵,۵۹۷,۱۲۵	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۷۱۹,۷۳۵	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	۱,۳۷۷,۳۱۲	موجودی نقد
۲۴,۶۹۷,۳۸۲	۲۵,۸۲۱,۷۷۰	۲۶,۹۳۹,۵۷۶	۲۷,۲۵۴,۳۷۸	۲۸,۹۰۷,۸۶۴	۲۹,۹۲۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	۲۹,۹۳۹,۵۷۶	جمع دارایی های جاری
۲۵,۳۲۲,۸۸۴	۲۶,۹۳۹,۵۷۶	۲۸,۹۰۷,۸۶۴	۳۰,۵۱۲,۴۸۹	۳۲,۱۱۲,۴۸۹	۳۳,۷۲۷,۸۸۴	۳۵,۳۴۲,۸۸۴	۳۷,۹۵۷,۸۸۴	۴۰,۵۷۲,۸۸۴	۴۳,۱۸۷,۸۸۴	۴۵,۸۰۲,۸۸۴	۴۸,۴۱۷,۸۸۴	۵۰,۹۳۲,۸۸۴	جمع دارایی ها
۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	سرمایه
۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	اندرجسته قرضه
۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	۲۵,۱۳۷,۱۵۴	سود الزامه
۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	۲۵,۴۳۷,۱۷۴	جمع حقوق مالکانه
۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	۷,۶۶۸,۲۵۹	پرداختی های بلند مدت
۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	۴۹۷,۱۸۹	ذخیره مرابحه ای پایان خدمت کارکنان
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲,۰۰۰,۳۳۵	سهولت های بلند مدت
۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	۸,۱۷۵,۴۴۸	جمع بدهی های غیر جاری
۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۸۷,۱۲۸	تسهیلات مالی
۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	۱,۰۳۷,۰۰۰	بیش پرداخت ها
۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	۱,۷۹۱,۳۷۲	جمع بدهی های جاری
۹,۸۵۶,۷۲۰	۱۵,۴۵۷,۳۸۲	۱۸,۶۷۷,۷۲۲	۲۱,۸۱۴,۹۲۲	۲۴,۸۶۶,۵۶۵	۲۸,۳۱۲,۹۷۳	۳۱,۸۱۴,۹۲۲	۳۵,۳۴۲,۸۸۴	۳۸,۸۰۲,۸۸۴	۴۲,۳۴۲,۸۸۴	۴۵,۸۰۲,۸۸۴	۴۹,۳۴۲,۸۸۴	۵۲,۸۰۲,۸۸۴	جمع بدهی ها
۲۵,۳۲۲,۸۸۴	۲۶,۹۳۹,۵۷۶	۲۸,۹۰۷,۸۶۴	۳۰,۵۱۲,۴۸۹	۳۲,۱۱۲,۴۸۹	۳۳,۷۲۷,۸۸۴	۳۵,۳۴۲,۸۸۴	۳۷,۹۵۷,۸۸۴	۴۰,۵۷۲,۸۸۴	۴۳,۱۸۷,۸۸۴	۴۵,۸۰۲,۸۸۴	۴۸,۴۱۷,۸۸۴	۵۰,۹۳۲,۸۸۴	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

مبالغ به میلیون ریال

۳-۴ صورت تغییرات حقوق مالکانه پیش بینی شده

نمایه ۱۷: صورت تغییرات حقوق مالکانه پیش بینی شده

انتشار اوراق مرابحه				عدم انتشار اوراق مرابحه				شرح
جمع کل	سود ابیاشته	اندوخته قانونی	سرمایه	جمع کل	سود ابیاشته	اندوخته قانونی	سرمایه	
۸,۶۴۲,۹۹۴	۸,۳۱۲,۹۹۴	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۸,۶۴۲,۹۹۴	۸,۳۱۲,۹۹۴	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۰/۰۱/۰۱
۳,۰۸۱,۱۱۶	۳,۰۸۱,۱۱۶	-	-	۳,۰۸۱,۱۱۶	۳,۰۸۱,۱۱۶	-	-	سود خالص سال ۱۴۰۰
(۷,۰۰۰,۰۰۰)	(۷,۰۰۰,۰۰۰)	-	-	(۷,۰۰۰,۰۰۰)	(۷,۰۰۰,۰۰۰)	-	-	سود سهام مصوب
۴,۳۹۳,۸۱۰	۴,۳۹۳,۸۱۰	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۴,۳۹۳,۸۱۰	۴,۳۹۳,۸۱۰	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹
۸,۳۰۱,۳۶۹	۸,۳۰۱,۳۶۹	-	-	۸,۳۹۵,۱۱۹	۸,۳۹۵,۱۱۹	-	-	سود خالص سال ۱۴۰۱
(۲,۷۷۳,۰۰۴)	(۲,۷۷۳,۰۰۴)	-	-	(۲,۷۷۳,۰۰۴)	(۲,۷۷۳,۰۰۴)	-	-	سود سهام مصوب
۱۰,۲۵۲,۱۷۵	۹,۹۲۲,۱۷۵	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۱۰,۲۴۵,۹۲۵	۹,۹۱۵,۹۲۵	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۱/۱۱/۲۹
۸,۵۶۰,۹۴۰	۸,۵۶۰,۹۴۰	-	-	۸,۵۴۸,۴۴۰	۸,۵۴۸,۴۴۰	-	-	سود خالص سال ۱۴۰۲
(۴,۱۵۰,۶۸۴)	(۴,۱۵۰,۶۸۴)	-	-	(۴,۱۴۷,۵۵۹)	(۴,۱۴۷,۵۵۹)	-	-	سود سهام مصوب
۱۴,۶۶۲,۴۳۰	۱۴,۳۳۲,۴۳۰	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۱۴,۶۶۶,۸۰۵	۱۴,۳۱۶,۸۰۵	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۹,۳۵۳,۴۲۶	۹,۳۵۳,۴۲۶	-	-	۹,۳۴۰,۹۲۶	۹,۳۴۰,۹۲۶	-	-	سود خالص سال ۱۴۰۳
(۵,۹۹۲,۶۵۸)	(۵,۹۹۲,۶۵۸)	-	-	(۵,۹۸۳,۹۰۸)	(۵,۹۸۳,۹۰۸)	-	-	سود سهام مصوب
۱۸,۰۲۳,۱۹۸	۱۷,۶۹۳,۱۹۸	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۳,۸۲۳	۱۷,۶۷۳,۸۲۳	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۹,۳۶۱,۳۵۵	۹,۳۶۱,۳۵۵	-	-	۹,۳۴۸,۸۵۵	۹,۳۴۸,۸۵۵	-	-	سود خالص سال ۱۴۰۴
(۶,۵۴۷,۳۹۸)	(۶,۵۴۷,۳۹۸)	-	-	(۶,۵۳۸,۶۴۸)	(۶,۵۳۸,۶۴۸)	-	-	سود سهام مصوب
۲۰,۸۳۷,۱۵۵	۲۰,۵۰۷,۱۵۵	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۲۰,۸۱۴,۳۰۰	۲۰,۴۸۴,۳۰۰	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۹,۳۱۰,۶۸۷	۹,۳۱۰,۶۸۷	-	-	۹,۳۰۴,۴۳۷	۹,۳۰۴,۴۳۷	-	-	سود خالص سال ۱۴۰۵
(۴,۶۸۰,۶۷۷)	(۴,۶۸۰,۶۷۷)	-	-	(۶,۵۴۴,۱۹۸)	(۶,۵۴۴,۱۹۸)	-	-	سود سهام مصوب
۲۵,۴۶۷,۱۶۴	۲۵,۱۳۷,۱۶۴	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۲۳,۵۷۴,۲۶۸	۲۳,۲۴۴,۲۶۸	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۵/۱۲/۲۹



مبالغ به میلیون ریال

۴- صورت منابع و مصارف

نمایه ۱۸: جریانهای نقدی پیش بینی شده

شرح	عدم انتشار اوراق مرابحه						انتشار اوراق مرابحه					
	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶
دریافتی از محل فروش املاک	۸۸۲,۰۰۰	۹,۱۲۲,۳۰۰	۱۱,۱۹۴,۲۷۰	۱۱,۰۰۲,۶۶۰	۱۱,۱۹۴,۲۷۰	۸۸۲,۰۰۰	۹,۱۲۲,۳۰۰	۱۱,۱۹۴,۲۷۰	۱۱,۰۰۲,۶۶۰	۱۱,۱۹۴,۲۷۰	۱۱,۱۹۴,۲۷۰	۱۱,۰۰۲,۶۶۰
دریافتی از محل ارائه خدمات	۹۳۷,۲۶۶	۱,۱۳۶,۷۱۸	۱,۱۳۶,۷۱۸	۱,۱۳۶,۷۱۸	۱,۱۳۶,۷۱۸	۹۳۷,۲۶۶	۱,۱۳۶,۷۱۸	۱,۱۳۶,۷۱۸	۱,۱۳۶,۷۱۸	۱,۱۳۶,۷۱۸	۱,۱۳۶,۷۱۸	۱,۱۳۶,۷۱۸
انتشار اوراق مرابحه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
کاهش سرمایه گذاری بلند مدت	۷۳۰,۴۲۲	-	-	-	-	-	۷۳۰,۴۲۲	-	-	-	-	-
کاهش سرمایه گذاری کوتاه مدت	۷۱۹,۷۳۵	-	-	-	-	-	۷۱۹,۷۳۵	-	-	-	-	-
کاهش پیش پرداختها	۲۶,۲۶۷	-	-	-	-	-	۲۶,۲۶۷	-	-	-	-	-
سایر درآمدها	۲۵۵,۸۶۷	۲۵۵,۸۶۷	۲۵۵,۸۶۷	۲۵۵,۸۶۷	۲۵۵,۸۶۷	۲۵۵,۸۶۷	۲۵۵,۸۶۷	۲۵۵,۸۶۷	۲۵۵,۸۶۷	۲۵۵,۸۶۷	۲۵۵,۸۶۷	۲۵۵,۸۶۷
منابع حاصل از آزاد سازی سایر داراییها (سپرده بانکی)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خالص کاهش (افزایش) پروژه های در جریان ساخت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
کاهش موجودی مواد و کالا	۱۸,۳۸۵,۷۸۴	۲,۱۶۲,۰۱۸	-	-	۱,۱۵۷,۹۴۴	۱,۱۱۷,۸۰۶	۲,۱۶۲,۰۱۸	۱۸,۳۸۵,۷۸۴	-	-	۱,۱۵۷,۹۴۴	۱,۱۱۷,۸۰۶
جمع منابع	۳۰,۰۰۰,۳۴۱	۱۲,۸۳۶,۰۸۲	۱۱,۹۷۰,۸۴۱	۱۴,۰۱۳,۲۰۸	۱۴,۵۷۱,۴۸۱	۱۴,۰۱۳,۲۰۸	۱۲,۸۳۶,۰۸۲	۳۰,۰۰۰,۳۴۱	۱۲,۸۳۶,۰۸۲	۱۱,۹۷۰,۸۴۱	۱۴,۵۷۱,۴۸۱	۱۴,۰۱۳,۲۰۸
پرداخت هزینه های اعلامیه پهلای تمام شده	۱۰,۷۰۰,۷۵۸	۱,۱۶۶,۵۷۰	۱,۱۳۷,۱۹۹	۲,۳۳۵,۳۹۵	۲,۶۲۰,۲۰۱	۲,۳۳۵,۳۹۵	۱,۱۳۷,۱۹۹	۱۰,۷۰۰,۷۵۸	۱,۱۶۶,۵۷۰	۱,۱۳۷,۱۹۹	۲,۳۳۵,۳۹۵	۲,۶۲۰,۲۰۱
پرداختی بابت اوراق خرید دین	۳۸۰,۴۱۱	۳,۳۸۵	-	-	-	-	۳۸۰,۴۱۱	۳,۳۸۵	-	-	-	-
بازپرداخت اوراق اجاره	-	۲,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	۲,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	-
بازپرداخت اوراق مرابحه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خالص کاهش (افزایش) پروژه های در جریان ساخت	۱۹,۵۳۴,۲۸۲	۲,۳۳۶,۸۸۴	-	-	-	-	۲,۳۳۶,۸۸۴	۱۹,۵۳۴,۲۸۲	-	-	-	-
هزینه های فروش اداری عمومی	۵۳۹,۳۷۸	۶۷۱,۸۶۵	۸۳۷,۳۵۳	۱,۰۴۳,۶۸۰	۱,۳۰۳,۱۵۰	۱,۰۴۳,۶۸۰	۶۷۱,۸۶۵	۵۳۹,۳۷۸	۶۷۱,۸۶۵	۸۳۷,۳۵۳	۱,۰۴۳,۶۸۰	۱,۰۴۳,۶۸۰
پرداخت اجاره و هزینه های مالی اوراق اجاره	۸۹,۰۹۷	۴,۲۳۷,۵۵۹	۹,۱۸۳,۹۰۸	۹,۸۳۸,۶۴۸	۱۰,۳۴۳,۱۹۸	۹,۸۳۸,۶۴۸	۴,۲۳۷,۵۵۹	۸۹,۰۹۷	۹,۱۸۳,۹۰۸	۹,۸۳۸,۶۴۸	۱۰,۳۴۳,۱۹۸	۹,۸۳۸,۶۴۸
کاهش حسابهای پرداختنی	۵,۸۷۳,۰۰۴	۱۵۱,۱۵۰	۲,۳۳۸,۲۵۷	۲,۳۳۸,۲۵۷	۹۵۸۰۵	۲,۳۳۸,۲۵۷	۲,۳۳۸,۲۵۷	۵,۸۷۳,۰۰۴	۱۵۱,۱۵۰	۲,۳۳۸,۲۵۷	۲,۳۳۸,۲۵۷	۹۵۸۰۵
افزایش حسابهای دریافتنی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
افزایش موجودی مواد و کالا	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خرید دارایی ثابت مشهود	۳۰۰	-	-	-	-	-	۳۰۰	-	-	-	-	-
جمع مصارف	۲۹,۷۴۳,۳۶۷	۱۲,۵۸۷,۴۱۳	۱۱,۸۱۵,۱۸۰	۱۳,۸۱۲,۱۸۳	۱۴,۴۷۳,۳۵۴	۱۳,۸۱۲,۱۸۳	۱۲,۵۸۷,۴۱۳	۲۹,۷۴۳,۳۶۷	۱۲,۵۸۷,۴۱۳	۱۱,۸۱۲,۹۴۰	۱۴,۴۷۳,۳۵۴	۱۳,۸۱۲,۹۴۰
مازاد (کسری) نقدینگی	۲۶۲,۰۷۳	۲۴۸,۶۶۹	۱۵۵,۶۶۱	۲۰۰,۲۵۵	۹۸,۱۲۶	۲۰۰,۲۵۵	۲۴۸,۶۶۹	۲۶۲,۰۷۳	۲۴۸,۶۶۹	۱۵۵,۶۶۱	۹۸,۱۲۶	۲۰۰,۲۵۵
مانده اول دوره	۳۶۸,۸۶۲	۶۲۰,۹۳۵	۸۷۹,۶۰۴	۱,۰۳۵,۲۶۵	۱,۱۳۶,۳۹۰	۱,۰۳۵,۲۶۵	۶۲۰,۹۳۵	۳۶۸,۸۶۲	۶۲۰,۹۳۵	۸۷۹,۶۰۴	۱,۱۳۶,۳۹۰	۱,۰۳۵,۲۶۵
مانده پایان دوره	۶۳۰,۹۳۵	۸۷۹,۶۰۴	۱,۰۳۵,۲۶۵	۱,۰۳۵,۲۶۵	۱,۱۳۶,۳۹۰	۱,۰۳۵,۲۶۵	۸۷۹,۶۰۴	۶۳۰,۹۳۵	۸۷۹,۶۰۴	۱,۰۳۵,۲۶۵	۱,۱۳۶,۳۹۰	۱,۰۳۵,۲۶۵



درآمد عملیاتی شرکت به دو بخش به شرح زیر تقسیم می شود:

الف) درآمد فروش املاک

درآمد حاصل از فروش املاک به تفکیک پروژه ها به شرح نمایه ذیل برآورد می گردد:

نرخ فروش املاک تحت مالکیت شرکت در سال ۱۴۰۱ با توجه به قیمت واقعی فروش در زمان تهیه گزارش و برای سنوات ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ با افزایش ۱۰ درصد بر اساس برآورد مبتنی بر تورم سالانه محاسبه و لحاظ گردیده است. همچنین برای سال های ۱۴۰۴ و ۱۴۰۵ با توجه به رشد قیمت ها و پیش بینی عدم افزایش نرخ، نرخ فروش سال ۱۴۰۳ در نظر گرفته شده است.

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۲۰: فروش املاک و مستغلات

شرح	۱۴۰۰		۱۴۰۱		۱۴۰۲		۱۴۰۳		۱۴۰۴		۱۴۰۵	
	نرخ فروش	مبلغ کل	نرخ فروش	مبلغ کل	نرخ فروش	مبلغ کل	نرخ فروش	مبلغ کل	نرخ فروش	مبلغ کل	نرخ فروش	مبلغ کل
واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی کیش روزبای زندگی قطعه VC16A	۶۸۶۲	۲,۱۵۲,۲۲۴	۷۱,۰۸	۷,۱۰۰,۰۰۰	۸۳,۹۲	۷۱,۰۸۰,۰۰۰	۸۳,۹۳	۱۰,۰۰۳,۵۷۳۰	-	-	-	-
واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی با هیول هادی مسکونی قطعه K21	۶۴۴	۶۴۵,۵۰۴	۸۸۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	-	۸۸۱,۰۰۰	-	-	-	-	-	-
واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی با شرکت دام دوووز قطعه CV-۳	-	-	۸۳۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	-	۸۳۱,۰۰۰	-	-	-	-	-	-
واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی با شرکت بازرگانی و صنعتی پدیده قطعه TS-۷۵	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی با آقای عبدالحمید فروزی لری قطعه TS-۷۴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی با شرکت بین ساز تربیت قطعه TS-۷۱	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
پروژه خدماتی تجاری COM4 (سرو)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
واحدهای مسکونی قطعه VC1۷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سهام بهای تمام شده واحدهای فروش رفته سنوات قبل	-	۶۰۳,۶۱۷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع	۲۹,۲۸	۳,۳۴۱,۳۳۵	۸,۸۳۰	۸,۸۳۰,۰۰۰	۸,۳۹۳	۸۸,۰۰۰,۰۰۰	۹,۱۲۲,۳۰۰	۱۰,۰۰۳,۵۷۳۰	-	-	۱۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۰۰۰,۰۰۰

ب) درآمد ارائه خدمات

درآمد ارائه خدمات شرکت به شرح نمایه زیر برآورد می گردد. این برآورد با توجه به عملکرد سال ۱۴۰۰ و نرخ رشد ۲۰ درصد برای هر سال نسبت به سال قبل در نظر گرفته شده است. درآمد خدمات بیمه و درمان کارکنان بابت کارکنان سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت های تابعه آن بوده که طبق قرارداد فی مابین با سازمان تأمین اجتماعی از مازد حق بیمه پرداختی به سازمان مذکور و حق سرانه دریافتی صورت می گیرد.

مبالغ به میلیون ریال

عدم انتشار اوراق مراقبه						سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)	شرح
۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱			
۱,۴۰۷,۳۳۶	۱,۱۷۲,۷۸۰	۹۷۷,۳۱۶	۸۱۴,۴۳۰	۶۷۸,۶۹۲	۴۵۸,۳۱۱	خدمات بیمه، درمان کارکنان	
۲۳۸,۳۴۹	۱۹۰,۳۰۷	۱۵۸,۵۰۶	۱۳۲,۰۸۸	۱۱۰,۰۷۴	۹۱,۷۲۸	اجاره نمایه‌گاه و سالی‌های همایش	
۲۲۲,۹۱۱	۱۸۵,۷۶۰	۱۵۴,۸۰۰	۱۲۹,۰۰۰	۱۰۷,۵۰۰	۸۹,۵۸۳	فروش غذای رستوران کارکنان	
۱۰۵,۷۵۴	۸۸,۱۲۸	۷۳,۴۴۰	۶۱,۳۰۰	۵۱,۰۰۰	۸۴,۶۷۵	سایر (اجاره املاک و تأمین نیروی انسانی سازمان)	
۱,۹۶۴,۳۵۰	۱,۶۳۶,۸۷۵	۱,۳۶۴,۰۶۲	۱,۱۳۶,۷۱۸	۹۴۷,۳۶۶	۷۲۴,۲۹۷	جمع کل	

بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی شرکت در حالت انتشار اوراق و عدم انتشار اوراق مراقبه به شرح نمایه زیر برآورد می گردد:

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۲۲: بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

عدم انتشار اوراق مراقبه						شرح
۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)	
۱,۱۵۷,۰۹۴	۱,۱۱۷,۸۰۶	۳۱۵,۱۷۲	۳۶۱,۴۰۲	۲۳۶,۴۸۷	۶۱,۰۰۷	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته
۱,۵۵۰,۲۶۸	۱,۳۰۴,۷۱۱	۹۲۸,۵۳۳	۷۸۶,۴۵۴	۶۱۰,۰۰۰	۶۱۰,۰۰۰	بهای تمام شده خدمات ارائه شده
۲,۷۰۷,۳۶۲	۲,۴۲۲,۵۱۷	۱,۴۱۳,۷۰۰	۱,۱۴۷,۸۵۶	۸۳۷,۵۱۴	۸۳۷,۵۱۴	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی



گردش بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۲۳: گردش بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

انتشار اوراق مراقه					عدم انتشار اوراق مراقه					سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)	شرح
۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱		
۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۴,۸۱۰,۹۷۹	۲۳,۳۹۶,۷۶۳	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۲,۶۴۸,۹۶۱	۴,۸۱۰,۹۷۹	۲۳,۳۹۶,۷۶۳	۵,۱۶۲,۰۱۵	موجودی ابتدای سال
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۱۷,۴۸۵,۱۴۵	خرید طی سال
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(۸۷,۹۶۶)	برگشت حق بشوره ساخت
۱,۱۵۷,۰۹۴	۱,۱۱۷,۸۰۶	۳۱۵,۱۷۲	۳۶۱,۴۰۲	۱,۱۵۷,۰۹۴	۱,۱۱۷,۸۰۶	۳۱۵,۱۷۲	۳۱۵,۱۷۲	۳۶۱,۴۰۲	۱۳۹,۵۸۳	۱۳۹,۵۸۳	انتقال از پروژه‌های در جریان ساخت
-	-	-	(۲,۱۶۲,۰۱۸)	(۱۸,۴۸۵,۷۸۴)	-	-	-	(۲,۱۶۲,۰۱۸)	(۱۸,۴۸۵,۷۸۴)	-	انتقال به پروژه‌های در جریان ساخت
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۳۴,۴۷۳	سایر
۳,۸۰۶,۰۵۵	۳,۷۶۶,۷۶۷	۲,۹۶۴,۱۳۳	۲,۹۶۴,۰۹۵	۵,۱۷۲,۳۸۱	۳,۸۰۶,۰۵۵	۳,۷۶۶,۷۶۷	۲,۹۶۴,۱۳۳	۲,۹۶۴,۰۹۵	۵,۱۷۲,۳۸۱	۲۳,۵۲۲,۳۵۰	کالای آماده برای فروش
(۲,۶۴۸,۹۶۱)	(۲,۶۴۸,۹۶۱)	(۲,۶۴۸,۹۶۱)	(۴,۸۱۰,۹۷۹)	(۲,۶۴۸,۹۶۱)	(۲,۶۴۸,۹۶۱)	(۲,۶۴۸,۹۶۱)	(۲,۶۴۸,۹۶۱)	(۲,۶۴۸,۹۶۱)	(۴,۸۱۰,۹۷۹)	(۲۳,۳۹۶,۷۶۳)	موجودی پایان سال
۱,۱۵۷,۰۹۴	۱,۱۱۷,۸۰۶	۳۱۵,۱۷۲	۳۶۱,۴۰۲	۱,۱۵۷,۰۹۴	۱,۱۱۷,۸۰۶	۳۱۵,۱۷۲	۳۱۵,۱۷۲	۳۶۱,۴۰۲	۲۲۶,۴۸۷	۲۲۶,۴۸۷	بهای تمام شده کالای فروش رفته
۱,۵۵۰,۳۶۸	۱,۳۰۴,۷۱۱	۱,۰۹۸,۵۷۸	۷۸۵,۳۵۴	۱,۵۵۰,۳۶۸	۱,۳۰۴,۷۱۱	۱,۰۹۸,۵۷۸	۹۲۸,۵۳۴	۷۸۵,۳۵۴	۶۱۱,۰۰۷	۶۱۱,۰۰۷	بهای تمام شده خدمات ارائه شده
۲,۷۰۷,۳۶۲	۲,۴۴۳,۵۱۷	۱,۴۱۲,۷۵۰	۱,۳۴۳,۶۶۸	۱,۱۴۷,۸۵۶	۲,۷۰۷,۳۶۲	۲,۴۴۳,۵۱۷	۱,۴۱۲,۷۵۰	۱,۳۴۳,۶۶۸	۱,۱۴۷,۸۵۶	۸۳۷,۵۱۴	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی



بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی شرکت به دو بخش به شرح زیر تقسیم می شود:

الف) بهای تمام شده ناشی از فروش املاک

نمایه ۲۴: بهای تمام شده املاک و مستغلات بر حسب مترآز و افتاداری در هر سال																	
۱۴۰۵		۱۴۰۴		۱۴۰۳		۱۴۰۲		۱۴۰۱		۱۴۰۰		شرح					
مبلغ کل (میلیون ریال)	بهای تمام شده هر متر مربع (میلیون ریال)	مترآز - متر مربع	مبلغ کل (میلیون ریال)	بهای تمام شده هر متر مربع (میلیون ریال)	مترآز - متر مربع	مبلغ کل (میلیون ریال)	بهای تمام شده هر متر مربع (میلیون ریال)	مترآز - متر مربع	مبلغ کل (میلیون ریال)	بهای تمام شده هر متر مربع (میلیون ریال)							
-	-	-	۳۱۵,۱۷۲	۲۸	۸,۳۹۴	۳۱۵,۱۳۴	۲۸	۸,۳۹۳	۳۷۰,۱۰۴	۲۸	۷,۱۰۸	۱۰۰,۸۷۵	۲۸	۲,۶۶۳	واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی کیش رویانی ژئوتکنی قطعه VC16A		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	۳۷,۳۱۱	۳۱	۸۸۱	۳۳,۰۴۶	۳۱	۱,۰۰۶	واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی با هیراد فناوری قطعه K۲۱		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	۶۳,۹۸۷	۷۷	۸۳۱	-	-	-	واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی با شرکت دام دووآر قطعه CV-۳		
۲۵۵,۸۷۷	۱۰۷	۲,۳۹۱	۲۵۵,۹۴۴	۱۰۷	۲,۳۹۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی با شرکت بارزگانی و سمنی پدید قطعه TS-۷۵		
۲۳۸,۳۹۰	۹۹	۲,۵۱۰	۲۳۸,۳۹۱	۹۹	۲,۵۰۹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی با آقای عبدالحمید فروغی لبری قطعه TS-۷۴		
۲۳۲,۳۳۸	۱۲۸	۱,۸۱۶	۲۳۲,۳۳۰	۱۲۸	۱,۸۱۵	-	-	-	-	-	-	-	-	-	واحدهای مسکونی پروژه مشارکتی با شرکت پین ساز تربیت قطعه TS-۷۱		
۱۳۶,۱۳۳	۵۹	۲,۳۷۷	۱۳۶,۱۳۳	۵۹	۲,۳۷۷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	پروژه خدماتی اداری COM4 (سرو)		
۲۲۴,۱۷۶	۱۲۴	۱,۹۰۴	۲۲۵,۰۰۸	۱۲۴	۱,۶۳۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	واحدهای مسکونی قطعه VC1۷		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	سهم بهای تمام شده واحدهای فروش رفته سنوات قبل		
۱,۱۵۷,۰۳۴	-	۱۱,۰۹۸	۱,۱۱۷,۸۰۶	-	۱۰,۸۲۵	۳۱۵,۱۷۳	-	۸,۳۹۴	۳۱۵,۱۳۴	-	۸,۳۹۳	۳۱۵,۰۰۳	-	۸,۸۳۰	۲۳۶,۴۸۷	۲,۶۱۸	جمع



بیانیه ثبت اوراق مرابحه واسطه مالی مراد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

طبق قراردادهای فی مابین با شرکاء پروژه های مشارکتی، آورده شرکت شامل زمین و حق پذیره (عوارض شهرسازی) بوده که توسط شرکت در شروع کار به حساب پروژه منظور می گردد. همچنین هزینه های ساخت بر عهده شرکاء پروژه ها بوده و از این بابت هزینه ای در حساب های بانی منظور نمی گردد. لذا بهای تمام شده ساخت پروژه طی مدت زمان ساخت و فروش پروژه بدون تغییر می ماند و بر اساس میزان آورده شرکت و سهم از متراژ مفید بنای ساخته شده محاسبه می گردد.

ب) بهای تمام شده ارائه خدمات

بهای تمام شده ارائه خدمات بر اساس عملکرد سال ۱۴۰۰ و با نرخ رشد ۲۰ درصد در هر سال نسبت به سال قبل برای سنوات آتی پیش بینی شده است.

نمایه ۳۵: بهای تمام شده خدمات ارائه شده

انتشار اوراق مرابحه						عدم انتشار اوراق مرابحه						سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)	بهای تمام شده خدمات ارائه شده
۱۴۰۰	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱				
۸۸۳,۶۵۶	۷۲۶,۳۸۰	۶۱۳,۶۵۰	۵۱۱,۳۷۵	۴۲۶,۱۴۶	۸۸۳,۶۵۶	۷۲۶,۳۸۰	۶۱۳,۶۵۰	۵۱۱,۳۷۵	۴۲۶,۱۴۶	۲۸۹,۵۷۹	خدمات بیمه و درمان کارکنان		
۲۶۱,۸۲۴	۳۰۱,۵۲۰	۲۵۱,۳۶۷	۲۰۹,۳۸۸	۱۷۴,۴۹۱	۲۶۱,۸۲۴	۳۰۱,۵۲۰	۲۵۱,۳۶۷	۲۰۹,۳۸۸	۱۷۴,۴۹۱	۱۴۵,۴۰۹	خدمات نمایشگاه و سالن های همایش		
۲۲۷,۶۲۷	۱۸۹,۶۸۹	۱۵۸,۰۷۴	۱۳۱,۷۲۸	۱۰۹,۷۷۴	۲۲۷,۶۲۷	۱۸۹,۶۸۹	۱۵۸,۰۷۴	۱۳۱,۷۲۸	۱۰۹,۷۷۴	۹۱,۴۷۸	فروش غذای رستوران کارکنان		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۹,۵۴۵	مرکز ورزش و تفریحات سالم کیش		
۷۷,۱۶۱	۷۷,۱۲۲	۷۵,۵۸۷	۷۶,۰۴۳	۷۶,۰۴۳	۷۷,۱۶۱	۷۷,۱۲۲	۷۵,۵۸۷	۷۶,۰۴۳	۷۶,۰۴۳	۷۵,۰۱۶	استیلاهی		
۱,۵۵۰,۳۶۸	۱,۳۰۴,۷۱۱	۱,۰۹۸,۵۷۸	۹۲۸,۵۳۴	۷۸۶,۴۵۴	۱,۵۵۰,۳۶۸	۱,۳۰۴,۷۱۱	۱,۰۹۸,۵۷۸	۹۲۸,۵۳۴	۷۸۶,۴۵۴	۶۱۱,۰۲۷	جمع		

هزینه های فروش، اداری و عمومی

هزینه های فروش، اداری و عمومی شرکت به شرح نمایه زیر برآورد می گردد:

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۲۶: فروش، اداری و عمومی

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۱۲/۲۹
حقوق و دستمزد و مزایا	۱۵۰,۹۶۱	۳۰۸,۳۳۶	۳۶۰,۴۰۸	۳۳۵,۵۱۰	۴۰۶,۸۸۷	۵۰۸,۶۰۹
سنوات خدمت کارکنان	۶۵,۱۵۰	۸۹,۹۰۷	۱۱۲,۳۸۴	۱۴۰,۴۸۰	۱۷۵,۶۰۰	۲۱۹,۵۰۰
تأمین نیروی انسانی - تعاونی سازمان منطقه آزاد کیش	۱۰۹,۸۲۴	۱۵۱,۵۵۷	۱۸۹,۴۴۶	۲۳۶,۸۰۸	۲۹۶,۰۱۰	۳۷۰,۰۱۳
اسکان کارکنان	۱,۱۹۳	۱,۴۹۰	۱,۸۶۳	۲,۳۲۹	۲,۹۱۳	۳,۶۴۱
استهلاک	۹,۶۷۹	۹,۶۸۲	۹,۶۸۲	۹,۶۲۴	۹,۸۱۹	۹,۸۲۴
تعمیر و نگهداشت	۷,۳۴۲	۹,۱۷۸	۱۱,۴۷۲	۱۴,۴۴۰	۱۷,۹۲۵	۲۲,۴۰۶
حق الزحمه کارشناسی و حق مشاوره	۶,۷۱۷	۹,۲۶۹	۱۱,۵۸۷	۱۴,۴۸۴	۱۸,۱۰۴	۲۲,۶۳۱
ثبتي، حقوقی و حسابرسی	۳۶,۸۶۲	۴۶,۰۷۸	۵۷,۵۹۷	۷۱,۹۹۶	۸۹,۹۹۵	۱۱۲,۴۹۴
آب و برق و گاز مصرفی	۱,۸۱۱	۲,۲۶۴	۲,۸۳۰	۳,۵۳۷	۴,۴۲۱	۵,۵۲۷
خدمات رایانه و اینترنت	۲,۵۲۹	۳,۱۶۱	۳,۹۵۲	۴,۹۳۹	۶,۱۷۴	۷,۷۱۸
ایاب و ذهاب و بلیط مسافرت کارکنان	۷,۱۵۳	۸,۹۴۰	۱۱,۱۷۵	۱۳,۴۶۹	۱۷,۴۶۱	۲۱,۸۲۶
سوخت و تعمیرات وسایط نقلیه	۳,۶۲۲	۴,۵۲۸	۵,۶۵۹	۷,۰۷۴	۸,۸۴۳	۱۱,۰۵۳
لوازم و ملزومات مصرفی	۹,۴۳۸	۱۱,۷۹۸	۱۴,۷۴۷	۱۸,۴۳۴	۲۳,۰۴۲	۲۸,۸۰۲
پذیرایی، مراسم و آبدارخانه	۳,۷۹۲	۴,۷۴۰	۵,۹۲۵	۷,۴۰۶	۹,۲۵۸	۱۱,۵۷۲
سایر (بیمه دارایی ها، آگهی فروش اموال در جراید و...)	۱۵,۳۹۲	۱۹,۲۴۰	۲۴,۰۵۰	۳۰,۰۶۳	۳۷,۵۷۸	۴۶,۹۷۳
جمع	۴۳۱,۴۶۴	۵۸۰,۱۵۸	۷۲۲,۷۷۷	۹۰۰,۹۹۳	۱,۱۲۴,۰۳۰	۱,۴۰۲,۵۸۸

- اقلام هزینه های فروش، اداری و عمومی (به استثنای استهلاک) با توجه به عملکرد سال ۱۴۰۰ و با نرخ رشد ۲۵ درصد برای سال های آتی پیش بینی گردیده است. برای استهلاک نیز، ابتدا مبلغ کل استهلاک برای دارایی های ثابت مشهود و نامشهود با توجه به جدول استهلاک مطابق قانون مالیات های مستقیم محاسبه گردیده است و از مبلغ استهلاک ۸۷ درصد آن به بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی و ۱۳ درصد به هزینه های فروش، اداری و عمومی تخصیص داده شده است. تخصیص استهلاک به بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی و هزینه های فروش، اداری و عمومی بر اساس عملکرد سال ۱۴۰۰ محاسبه گردیده است.

سایر درآمدها

- مبلغ ۲۰,۰۰۰ میلیون ریال سایر درآمدها بابت سود سهام شرکت های سرمایه پذیر بوده و برای سال ۱۴۰۱ طبق بودجه مصوب شرکت و بابت سال های ۱۴۰۲ الی ۱۴۰۵ نیز معادل مبلغ سال ۱۴۰۱ در نظر گرفته شده است.

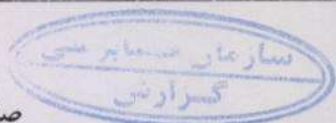
سایر درآمدهای غیر عملیاتی

سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی سال ۱۴۰۱ طبق بودجه مصوب و برای سال های ۱۴۰۲ الی ۱۴۰۵ نیز به همین میزان در نظر گرفته شده است.

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۲۷: سایر درآمدهای غیر عملیاتی

شرح	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵
سود بانکی و سرمایه گذاری نزد صندوق بانکها	۶۰۷,۸۷۶	۲۲۷,۰۶۷	۲۲۷,۰۶۷	۲۲۷,۰۶۷	۲۲۷,۰۶۷	۲۲۷,۰۶۷
درآمد کارمزد اسمتال استناد دریافتی	۱۴,۱۵۲	۷,۷۰۰	۷,۷۰۰	۷,۷۰۰	۷,۷۰۰	۷,۷۰۰
سایر	۸۲,۵۶۱	۱,۱۰۰	۱,۱۰۰	۱,۱۰۰	۱,۱۰۰	۱,۱۰۰
جمع	۷۰۴,۵۸۹	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷	۲۳۵,۸۶۷



هزینه های مالی

هزینه های مالی اوراق اجاره منتشره در سال ۱۳۹۸، اوراق خرید دین منتشره در سال ۱۴۰۰ و اوراق مرابحه موضوع این بیانیه طبق قراردادهای فی مابین بانی و سازمان منطقه آزاد کیش به حساب سازمان مذکور منظور می گردد.

مفروضات مربوط به ارقام صورت وضعیت مالی

- دارایی های ثابت مشهود و نامشهود شرکت با توجه به ارزش دفتری و محاسبه استهلاک پیش بینی شده برای هر یک از طبقات دارایی، ارزش دفتری دارایی های ثابت مشهود و نامشهود پیش بینی شده است و فرض شده است که با مستهلک شدن بخشی از این دارایی ها در سنوات آتی شرکت اقدام به خرید و جایگزینی آنها نموده و رقم جدید استهلاک محاسبه می شود.

- سرمایه گذاری های بلندمدت بر مبنای صورتهای مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ برای سنوات آتی ثابت فرض شده است.
 - سایر دارایی ها برای سال ۱۴۰۱ طبق صورتهای مالی سال منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ در نظر گرفته شده است. همچنین برای سال ۱۴۰۲ پس از آزادسازی مبلغ ۱۳۵،۰۰۰ میلیون ریال سپرده مسدودی نزد بانک مسکن با توجه به سررسید اوراق اجاره در آبان سال مذکور منظور و برای سالهای ۱۴۰۳ الی ۱۴۰۵ معادل سال ۱۴۰۲ در نظر گرفته شده است.
 - پروژه های در جریان ساخت طبق صورتهای مالی سال منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ شامل پروژه مشارکتی با شرکت کیش رویای زندگی، مشارکتی با هیراد غفوری، شرکت شایان ابنیه مدرن، شرکت یوموبوس، شرکت دام دووار، آقای عبدالحمید فروغی ابری، شرکت بازرگانی و صنعتی پدید و مشارکت با شرکت بتون ساز تربت است. همچنین در راستای جلوگیری از خام فروشی اراضی و ایجاد ارزش افزوده، پروژه های مشارکتی جدید در قطعات TS۲۴۲، TS۷۶، پروژه خدماتی Com۴، VC۱۷، K۲۱a و TS۶۸ و TS۷۳ با مشارکت بخش خصوصی جهت سال های ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ در دستور کار شرکت می باشد.
- گردش حساب پروژه های در جریان ساخت به شرح زیر است:

نمایه ۲۸: گردش حساب پروژه های در جریان ساخت

شرح	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵
مانده ابتدای سال	۳,۹۴۲,۲۷۰	۴,۳۸۳,۳۸۲	۲۳,۹۰۷,۸۶۴	۲۷,۲۵۴,۷۴۸	۲۶,۹۳۹,۵۷۶	۲۵,۸۲۱,۷۷۰
انتقال از موجودی مواد و کالا (بهای زمین)	۲۲۶,۸۰۰	۱۸,۴۸۵,۷۸۴	۲,۱۶۲,۰۱۸	-	-	-
حق پروانه ساخت	۲۵۸,۶۵۱	۱,۴۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	-	-	-
انتقال به بهای تمام شده کالای فروش رفته	(۱۲۹,۵۸۳)	(۳۶۱,۴۰۲)	(۳۱۵,۱۳۴)	(۳۱۵,۱۷۲)	(۱,۱۱۷,۸۰۶)	(۱,۱۵۷,۰۹۴)
سایر (آب و برق، محوطه سازی، اسپیلت و...)	۸۵,۳۴۴	-	-	-	-	-
مانده	۴,۳۸۳,۴۸۲	۲۳,۹۰۷,۸۶۴	۲۷,۲۵۴,۷۴۸	۲۶,۹۳۹,۵۷۶	۲۵,۸۲۱,۷۷۰	۲۴,۶۶۴,۶۷۶

- با توجه به پیش بینی ساخت قطعات TS۷۶ و VC۱۷ در سال ۱۴۰۱ و قطعه K۲۱a در سال ۱۴۰۲ از طریق مشارکت با بخش خصوصی به ترتیب مبلغ ۱,۴۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و ۱,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت حق پذیره پروانه ساخت به عنوان آورده شرکت در نظر گرفته شده است.
- پیش پرداخت ها برای سال ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ طبق صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ پس از استهلاک کارمزد ضمانت اوراق اجاره با توجه به سررسید اوراق در آبان سال ۱۴۰۲ منظور گردیده است. همچنین برای سال ۱۴۰۳ الی ۱۴۰۵ مطابق سال ۱۴۰۲ در نظر گرفته شده است.
- موجودی مواد و کالا با توجه به صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ عمدتاً شامل ۱۴ قطعه زمین برای اجرای پروژه های مشارکتی می باشد. کاهش موجودی مواد و کالا در سال ۱۴۰۱ نسبت به سال ۱۴۰۰ بابت پیش بینی انعقاد ۴ فقره قرارداد مشارکت در قطعات TS-۲۴۲، TS-۷۶، پروژه خدماتی COM-۴ و قطعه VC-۱۷ و سه فقره قرارداد در سال ۱۴۰۲ در

قطعات TS-73 و TS-78، K-21a می باشد. فرض گردیده است که موجودی زمین شرکت از سال ۱۴۰۲ به بعد تغییری نخواهد داشت.

- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها برای سنوات آتی در هر دو حالت انتشار اوراق و عدم انتشار اوراق، معادل ۵۰ درصد دریافتنی های تجاری به درآمدهای عملیاتی محاسبه و منظور گردیده است.
- مانده ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس مبلغ این سرفصل در سال ۱۴۰۰ و با نرخ افزایش سالانه ۲۵ درصد برآورد گردیده است.
- مانده تسهیلات مالی بلند مدت بابت اوراق اجاره منتشره در سال ۱۳۹۸ و همچنین اوراق خرید دین منتشر شده در سال ۱۴۰۰ می باشد که در سال ۱۴۰۲ سررسید و تسویه می گردند.
- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها و همچنین پرداختنی های بلند مدت عمدتاً بابت بدهی به سازمان منطقه آزاد کیش (سهامدار عمده بانی) بابت فروش املاک و زمین های سازمان به صورت حق العمل کاری توسط شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) می باشد که با توجه به توانایی شرکت در سال های آتی اقدام به بازپرداخت این بدهی ها می کند گردش حسابهای پرداختنی کوتاه مدت در دو حالت انتشار و عدم انتشار اوراق به شرح جدول ذیل می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

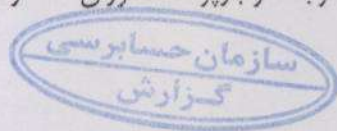
شرح	۱۴۰۰	عدم انتشار اوراق مرابحه					انتشار اوراق مرابحه				
		۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵
پرداختنی تجاری ابتدای دوره	۶,۶۶۱,۴۸۴	۳,۸۶۴,۲۷۲	۲,۱۶۴,۲۷۲	۳,۰۶۴,۲۷۲	۲,۱۶۴,۲۷۲	۹۶۴,۲۷۲	۳,۸۶۴,۲۷۲	۲,۶۴۴,۲۷۲	۱,۱۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲
سود سهام پرداختنی	۷,۰۰۰,۰۰۰	۲,۷۷۳,۰۰۴	۴,۱۲۳,۷۱۸	۵,۹۷۷,۱۳۱	۶,۵۳۱,۹۱۲	۶,۵۳۱,۹۱۲	۲,۷۷۳,۰۰۴	۴,۱۲۳,۷۱۸	۵,۹۷۷,۱۳۱	۶,۵۳۱,۹۱۲	۶,۵۳۱,۹۱۲
افزایش در پرداختنی تجاری طی دوره	۴,۶۳۰,۳۲۴	۱,۴۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	۱,۴۰۰,۰۰۰	-	-	-	-
پرداخت سود سهام	(۷,۰۰۰,۰۰۰)	(۲,۷۷۳,۰۰۴)	(۴,۱۲۳,۷۱۸)	(۵,۹۷۷,۱۳۱)	(۶,۵۳۱,۹۱۲)	(۶,۵۳۱,۹۱۲)	(۲,۷۷۳,۰۰۴)	(۴,۱۲۳,۷۱۸)	(۵,۹۷۷,۱۳۱)	(۶,۵۳۱,۹۱۲)	(۶,۵۳۱,۹۱۲)
تسویه پرداختنی های تجاری طی دوره	(۵,۴۲۷,۴۳۶)	(۳,۱۰۰,۰۰۰)	(۱,۰۰۰,۰۰۰)	(۹۰۰,۰۰۰)	(۱,۲۰۰,۰۰۰)	(۲۵۰,۰۰۰)	(۵,۰۰۰,۰۰۰)	(۱,۰۰۰,۰۰۰)	(۵۰۰,۰۰۰)	-	-
پرداختنی تجاری پایان دوره	۳,۸۶۴,۲۷۲	۲,۱۶۴,۲۷۲	۳,۰۶۴,۲۷۲	۲,۱۶۴,۲۷۲	۹۶۴,۲۷۲	۷۱۴,۲۷۲	۳,۸۶۴,۲۷۲	۲,۶۴۴,۲۷۲	۱,۱۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲	۶۶۴,۲۷۲

گردش حسابهای پرداختنی بلند مدت در دو حالت انتشار و عدم انتشار اوراق به شرح جدول ذیل می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۰	عدم انتشار اوراق مرابحه					انتشار اوراق مرابحه				
		۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵
پرداختنی بلندمدت ابتدای دوره	۳,۳۲۵,۴۳۳	۱۹,۸۶۸,۳۵۹	۱۸,۴۶۸,۳۵۹	۱۷,۴۶۸,۳۵۹	۱۵,۱۶۸,۳۵۹	۱۳,۰۶۸,۳۵۹	۱۹,۸۶۸,۳۵۹	۱۵,۳۶۸,۳۵۹	۱۴,۳۶۸,۳۵۹	۱۱,۶۶۸,۳۵۹	۸,۳۶۸,۳۵۹
تسویه پرداختنی های بلند مدت طی دوره	-	(۱,۴۰۰,۰۰۰)	(۱,۰۰۰,۰۰۰)	(۲,۳۰۰,۰۰۰)	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	(۳,۶۰۰,۰۰۰)	(۴,۵۰۰,۰۰۰)	(۱,۰۰۰,۰۰۰)	(۲,۷۰۰,۰۰۰)	(۳,۳۰۰,۰۰۰)	(۷۰۰,۰۰۰)
بهای زمین قطعه TS-242	۱۷,۴۸۵,۱۴۵	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
انتقال به پرداختنی کوتاه مدت	(۹۴۲,۱۱۹)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
پرداختنی بلند مدت پایان دوره	۱۹,۸۶۸,۳۵۹	۱۸,۴۶۸,۳۵۹	۱۷,۴۶۸,۳۵۹	۱۵,۱۶۸,۳۵۹	۱۳,۰۶۸,۳۵۹	۹,۴۶۸,۳۵۹	۱۵,۳۶۸,۳۵۹	۱۴,۳۶۸,۳۵۹	۱۱,۶۶۸,۳۵۹	۸,۳۶۸,۳۵۹	۷,۶۶۸,۳۵۹

- بر اساس ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت شرکت هر سال درصدی از سود خالص را بین سهامداران تقسیم می نماید. که این میزان با توجه به توانایی شرکت برای پرداخت مطالبات در سالهای مختلف، متفاوت فرض گردیده است در حالت انتشار اوراق فرض گردیده است برای سال ۱۴۰۵ و با توجه به سررسید شدن اوراق مرابحه و بازپرداخت اوراق ۵۰ درصد سود خالص سال قبل تقسیم می گردد.



با توجه به اینکه مالکیت سهام شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش تماماً متعلق به سازمان منطقه آزاد کیش می باشد، سود سهام مصوب شرکت در هر سال در زمره حساب های فیمابین شرکت تلقی شده و تسویه می گردد سرفصل جداگانه ای برای این منظور لحاظ نگردیده است.

- پیش دریافت ها بر مبنای صورتهای مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ برای سنوات آتی ثابت فرض شده است.

۵- مشخصات ناشر

۱-۵ موضوع فعالیت

مطابق اساسنامه، موضوع فعالیت اصلی شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) «خرید، فروش، اجاره، ساخت و ایجاد دارایی جهت انتشار اوراق بهادار برای تأمین مالی طرح های مبتنی بر معاملات موضوع عقود اسلامی، مدیریت وجوه حاصل از انتشار اوراق بهادار و انعقاد قراردادهای مربوطه ضروری در راستای انتشار اوراق بهادار» می باشد.

۲-۵ تاریخچه فعالیت

شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۴ به صورت «شرکت با مسئولیت محدود» تأسیس و با شماره ۵۶۰۲۴۹ و شناسه ملی ۱۴۰۰۹۲۳۲۸۳۲ نزد اداره کل ثبت شرکت ها و مؤسسات غیرتجاری در شهر تهران به ثبت رسیده است. از آنجا که این شرکت یکی از نهادهای واسط موضوع بند (د) ماده یک قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی، مصوب آذرماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی، می باشد، به عنوان یک نهاد مالی در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۱۳ با شماره ۱۱۷۳۹ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و تحت نظارت این سازمان فعالیت می نماید.

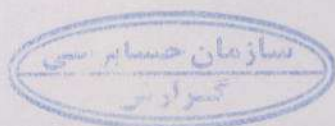
۳-۵ شرکاء

ترکیب شرکای شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) به شرح زیر می باشد.

نام شریک	نوع شخصیت حقوقی	شماره ثبت	شناسه ملی	درصد مالکیت
شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه	سهامی خاص	۳۹۶۷۵۳	۱۰۳۲۰۴۷۳۵۷۰	۹۹
شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه	سهامی عام	۲۶۲۵۴۹	۱۰۱۰۳۸۰۰۰۵۶	۱
جمع				۱۰۰

۴-۵ حسابرس / بازرس شرکت واسط مالی هوشیار ممیز

براساس مصوبه شرکاء، مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۲ مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز به عنوان حسابرس و بازرس قانونی انتخاب گردیده است.



۶- عوامل ریسک

۱-۶ عوامل ریسک

سرمایه گذاری در طرح موضوع انتشار اوراق مرابحه موضوع بیانیه ثبت حاضر، با ریسک‌هایی همراه است. سرمایه‌گذاران باید پیش از تصمیم‌گیری در خصوص سرمایه‌گذاری در این طرح، عوامل مطرح شده را مدنظر قرار دهند. این عوامل عمدتاً مرتبط با ریسک‌های فعالیت بانی و عملیات اجرایی طرح موضوع انتشار اوراق مرابحه بوده و از ارائه اطلاعات در خصوص عواملی که می‌تواند بر هر ناشر اوراق بهادار مؤثر باشد، خودداری شده است.

ریسک‌های مرتبط با فعالیت بانی

➤ ریسک بازار:

فعالیت‌های شرکت در معرض ریسک تغییرات در نرخ‌های مبادله ارزی نمی‌باشد.

➤ مدیریت ریسک ارز:

شرکت فاقد معاملات ارزی می‌باشد در نتیجه در معرض آسیب پذیری مستقیم ناشی از نوسانات نرخ ارز قرار نمی‌گیرد.

➤ ریسک سایر قیمت‌ها

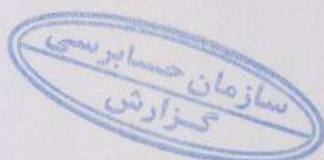
سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مالکانه برای اهداف استراتژیک نگهداری می‌شود. شرکت به طور فعال این سرمایه‌گذاری‌ها را مبادله نمی‌کند.

➤ مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفاء تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف‌های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی، در موارد مقتضی را اتخاذ کرده است تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفاء تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با اشخاصی معامله می‌کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از قراردادهای آن به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف‌های قرارداد تایید شده گسترش می‌یابد. آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت‌های طرف قرارداد که به طور سالانه توسط هیئت مدیره بررسی و تایید می‌شود کنترل می‌شود. دریافتیهای تجاری شامل چک‌های دریافتی از مشتریان بابت فروش املاک و اراضی بوده که بر اساس قراردادهای منعقد صورت گرفته است. همچنین شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روش‌های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک‌های اعتباری مرتبط با دارایی‌های مالی خود نگهداری نمی‌کند. شرکت آسیب‌پذیری ریسک اعتباری با اهمیتی نسبت به هیچ یک از طرف‌های قرارداد ندارد.

مبالغ به میلیون ریال

شرح	میزان کل مطالبات	میزان مطالبات سررسید شده	کاهش ارزش
اشخاص حقیقی و حقوقی، خریداران املاک و اراضی	۲,۸۰۲,۱۶۵	۷۵,۴۸۲	-



➤ مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تأمین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است.

مبالغ به میلیون ریال

سال ۱۴۰۰	عندالمطالبه	کمتر از سه ماهه	بین ۳ تا ۱۲ ماهه	بین ۱ تا ۵ سال	بیشتر از ۵ سال	جمع
پرداختی های تجاری	۲۱,۳۳۹	۸۶,۴۸۸	۱۴,۳۳۸	-	-	۱۲۲,۱۶۵
سایر پرداختی ها	۸۲,۰۸۰	۱,۵۰۵,۱۱۲	۲,۱۵۴,۹۱۵	-	-	۳,۷۴۲,۱۰۷
تسهیلات مالی	-	۳۴۰,۴۱۵	۸۱۵,۸۱۴	۳,۶۹۴,۶۵۳	-	۴,۸۵۰,۸۸۲
پرداختی های بلند مدت	-	-	-	۱۹,۸۶۸,۲۵۹	-	۱۹,۸۶۸,۲۵۹
جمع	۱۰۳,۴۱۹	۱,۹۳۲,۰۱۵	۲,۹۸۵,۰۶۷	۲۳,۵۶۲,۹۱۲	-	۲۸,۵۸۳,۴۱۳

➤ ریسک عدم استفاده وجوه دریافتی در برنامه تعیین شده

بانی از طرف ناشر وکالت دارد تا نسبت به خرید دارایی موضوع انتشار به صورت نقد و فروش اقساطی آن به خود اقدام نماید. بانی ضمن قراردادهای انتشار اوراق مرابحه، متعهد شده است تا نسبت به انجام مرابحه دارایی با شرایط و در زمان معین اقدام کند؛ در غیر این صورت ملزم به پرداخت وجه التزام خواهد بود.

➤ ریسک نقد شوندگی

جهت پوشش این ریسک، شرکت تأمین سرمایه امین (سهامی عام) به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه جانبه منعقد با شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) و شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) مسئولیت بازارگردانی اوراق مرابحه موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.



۷- ارکان انتشار اوراق مرابحه

۷-۱ ضامن

بر اساس توافقات به عمل آمده در فرآیند انتشار اوراق مرابحه، شرکت بانک ملت (سهامی عام) به عنوان ضامن، مسؤولیت تضمین پرداخت مبالغ زیر را در سررسیدهای مقرر بر عهده گرفته است:

موضوع این قرارداد تضمین پرداخت،

(۱) بهای کل دارایی به مبلغ ۸۶۰۰۰،۰۰۰ میلیون ریال بابت خرید مدت دار دارایی های موضوع قرارداد فروش اقساطی که بین بانی و ناشر منعقد گردیده است و بانی طبق قرارداد مربوطه پرداخت آن به ناشر را تا هفت روز قبل از مواعد مقرر تعهد نموده است.

(۲) رد ثمن و غرامات حاصله ناشی از مستحق للغير درآمدن مبيع

(۳) مبلغ خسارت وارد شده به دارایی ها به دلیل عدم بیمه کامل توسط بانی،

(۴) مبلغ بیمه دارایی ها که در صورت عدم بیمه دارایی توسط بانی، ناشر مستقیماً اقدام به بیمه آنها و پرداخت هزینه های مربوطه نموده است.

برخی نکات با اهمیت درخصوص تعهدات ضامن در قرارداد ضمانت عبارتند از:

(۱) در اجرای این قرارداد، ضامن پرداخت مبالغ اقساط را در سررسیدهای مقرر تعهد و تضمین می نماید. ضامن موظف است، در صورت عدم

پرداخت مبالغ اقساط توسط بانی به ناشر در مواعد مقرر براساس قرارداد فی مابین، وجوه مربوطه را حداکثر ظرف مدت چهار روز از تاریخ اعلام

ناشر به وی پرداخت نماید. سایر وجوه موضوع ماده ۲ قرارداد نیز باید حسب مورد حداکثر ظرف چهار روز پس از درخواست ناشر پرداخت گردد.

تعهدات ضامن در این قرارداد در برابر ناشر از هر حیث بدون قید و شرط بوده و ایرادات راجع به تعهدات بانی در مقابل ضامن اثری بر اجرای

تعهدات این قرارداد توسط ضامن ندارد و ضامن نمی تواند به عذر عدم تأمین وجوه کافی یا عدم پرداخت مبلغ کارمزد یا هر دلیل دیگری انجام

تعهدات خود در این قرارداد را به تعویق انداخته یا معلق نماید.

(۲) در صورت هر گونه تأخیر احتمالی در پرداخت مبالغ اقساط توسط ضامن، وی مکلف به پرداخت وجه التزام به میزان ۳،۲۸۷،۶۷۱،۲۳۳ ریال در ازای

هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

۷-۱-۱ سرمایه ضامن

آخرین سرمایه ثبت شده ضامن مبلغ ۲۰۷،۰۴۲،۸۶۲ ریال می باشد که در تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۰۴ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه

شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است.

مبالغ به میلیون ریال

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش	سرمایه جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱۳۹۹/۰۶/۰۴	۵۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۵۷،۰۴۲،۸۶۲	۲۰۷،۰۴۲،۸۶۲	۳۱۴	تجدید ارزیابی دارایی ها



۷-۱-۲ وضعیت مالی ضامن

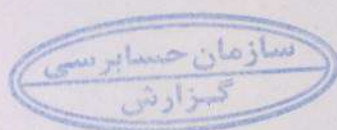
صورت‌های مالی حسابرسی‌شده سه سال مالی اخیر ضامن، به شرح زیر می‌باشد.

صورت سود و زیان ضامن

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۲۹: صورت سود و زیان ضامن

شرح	سال منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	تجدید ارائه شده ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	تجدید ارائه شده ۱۳۹۸/۱۲/۲۹
درآمد تسهیلات اعطایی و سپرده گذاری و اوراق بدهی	۶۶۰,۷۹۳,۳۷۳	۴۳۹,۶۲۸,۱۹۸	۲۵۰,۷۵۹,۹۰۳
هزینه سود سپرده‌ها	(۳۶۳,۳۲۸,۲۷۷)	(۲۱۶,۷۳۵,۳۴۶)	(۱۵۴,۹۶۳,۲۷۳)
خالص درآمد تسهیلات و سپرده گذاری	۲۹۷,۴۶۵,۰۹۶	۲۲۲,۸۹۲,۸۵۲	۹۵,۷۹۶,۶۳۰
درآمد کارمزد	۳۷,۶۴۶,۸۷۵	۳۹,۱۹۴,۴۹۱	۱۹,۰۰۵,۷۰۰
هزینه کارمزد	(۲۰,۷۷۸,۸۹۶)	(۱۶,۴۷۹,۲۴۲)	(۱۳,۸۱۳,۲۷۸)
خالص درآمد کارمزد	۳۳۴,۳۳۳,۰۷۵	۳۵۶,۰۸۱,۰۰۱	۱۰۰,۹۸۹,۰۵۲
خالص سود (زیان) سرمایه گذاری‌ها	۱۷,۳۵۳,۱۷۹	۳۱,۶۴۵,۶۷۱	۳,۳۴۱,۳۶۴
خالص سود (زیان) مبادلات و معاملات ارزی	۱۱۹,۸۸۷,۰۳۳	۲۴۵,۷۸۱,۷۲۷	۱۰۶,۷۵۹,۶۸۸
سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۳,۵۳۶,۷۳۱	۳,۳۱۳,۳۱۹	۳,۳۰۰,۳۴۸
جمع درآمدهای عملیاتی	۴۶۵,۱۱۰,۰۱۸	۵۰۶,۳۴۸,۸۱۸	۲۱۴,۳۹۰,۳۵۲
خالص سایر درآمدها و هزینه‌ها	۳,۷۶۲,۱۰۳	۱۲,۹۲۳,۹۲۲	۲۰,۹۲۷,۶۹۲
هزینه‌های اداری و عمومی	(۲۴۱,۱۱۰,۶۱۰)	(۱۹۲,۸۴۶,۲۷۸)	(۸۸,۱۱۲,۹۴۸)
هزینه مطالبات مشکوک الوصول	(۱۲,۴۶۹,۸۶۸)	(۵۹,۳۷۹,۸۳۳)	(۶۹,۹۳۱,۹۷۸)
هزینه‌های مالی	(۲۳,۱۷۷,۵۴۲)	(۱۹,۴۴۱,۱۸۴)	(۵,۶۸۸,۰۷۵)
هزینه استهلاک	(۴,۵۲۰,۳۱۲)	(۲,۵۳۳,۳۱۳)	(۲,۷۴۲,۶۷۷)
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۱۸۷,۵۹۳,۷۸۹	۲۴۵,۰۷۲,۱۳۲	۶۸,۸۴۲,۳۶۶
مالیات بر درآمد سال جاری	-	(۳۶,۳۵۴,۵۴۶)	(۸,۷۳۲,۰۱۴)
مالیات بر درآمد سال های قبل	(۳۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۱۱۳,۹۰۵,۰۵۹)	(۳۵,۰۰۰,۰۰۰)
سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم	۱۵۷,۵۹۳,۷۸۹	۹۴,۸۱۲,۵۲۷	۲۵,۱۱۰,۳۵۲

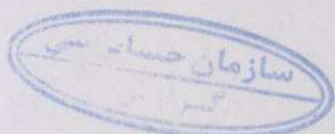


صورت وضعیت مالی ضامن

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۳۰: صورت وضعیت مالی ضامن

تجدید ارائه شده ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	تجدید ارائه شده ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	سال منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	دارایی ها
			دارایی ها
۱۸۸,۹۵۹,۸۹۰	۱۹۳,۱۷۹,۴۷۹	۲۰۷,۷۲۶,۱۴۷	دارایی های ثابت مشهود
۱۶,۸۷۲,۷۰۶	۱۷,۶۷۶,۳۱۰	۱۸,۵۸۵,۶۸۴	دارایی ها نامشهود
۲۸,۳۰۴,۲۰۹	۶۶,۶۳۳,۸۴۱	۳۷,۲۴۱,۶۸۰	مطالبات از شرکت های فرعی و وابسته
۷۲,۳۱۹,۷۷۳	۳۴۲,۶۱۹,۱۳۸	۲۰۶,۱۷۲,۶۷۱	سرمایه گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار
۴۴,۲۸۰,۹۳۳	۶۷,۲۲۴,۰۴۸	۶۳,۰۷۸,۰۲۸	سایر حساب های دریافتی
۳۰,۲۱۲,۷۱۷	۲۰۸,۹۰۰,۱۴۴	۳۱۷,۳۳۸,۵۹۹	سایر دارایی ها
۱۵۹,۵۱۱,۶۷۸	۱۳۵,۴۸۴,۳۷۲	۱۵۹,۹۸۳,۰۶۰	مطالبات دولت
۱,۳۳۱,۸۹۰,۶۰۵	۲,۲۶۹,۶۸۰,۳۶۵	۳,۸۱۲,۱۰۱,۴۵۱	تسهیلات اعطایی و مطالبات از اشخاص غیر دولتی
۱,۶۰۰,۸۰۹,۸۱۵	۲,۶۹۳,۳۹۱,۱۰۷	۳,۱۸۹,۳۲۲,۵۷۸	تسهیلات اعطایی و مطالبات از اشخاص دولتی
۴۹۰,۴۸۷,۰۹۰	۸۰۴,۹۶۱,۴۲۵	۱,۱۲۸,۴۷۲,۶۲۱	مطالبات از بانک ها و سایر موسسات اعتباری
۲۵۳,۳۶۰,۲۳۶	۳۸۰,۱۳۶,۴۹۷	۵۷۴,۸۷۱,۲۲۴	سپرده قانونی
۲۰۶,۸۰۹,۷۰۵	۲۸۴,۷۰۵,۸۸۷	۳۱۵,۱۸۱,۱۶۲	موجودی نقد
۴,۴۲۳,۶۱۹,۳۵۷	۷,۴۶۴,۴۹۱,۶۰۳	۱۰,۰۳۰,۰۷۴,۹۰۵	جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه
۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۷,۰۴۲,۸۶۲	۲۰۷,۰۴۲,۸۶۲	سرمایه
۳۹,۳۲۷,۹۷۶	۵۹,۷۳۸,۱۲۹	۸۳,۲۴۲,۵۶۵	اندوخته قانونی
۸۰,۰۸۷,۸۵۰	۸۰,۰۹۱,۴۶۵	۸۰,۰۹۱,۴۶۵	سایر اندوخته ها
۱۵۷,۰۴۲,۸۶۲	-	-	مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها
۱۱,۱۱۵,۲۷۶	۱۷,۱۷۳,۷۶۱	۱۷,۱۴۲,۷۲۸	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۲۲,۸۹۰,۷۷۷	۹۵,۹۹۵,۱۷۵	۲۱۶,۳۹۸,۴۵۳	سود (زیان) انباشته
-	-	-	سهام خزانه
۳۶۰,۴۶۴,۷۴۱	۴۶۰,۰۴۱,۳۹۲	۶۰۳,۹۱۸,۰۷۳	جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
۳۶,۷۰۲,۹۴۹	۱۲۹,۶۲۸,۶۷۸	۲۲۴,۴۰۷,۲۳۳	ذخیره مزایای پایان خدمت و تعهدات بازنشستگی کارکنان
۸۵۰,۷۲۹,۰۱۷	۱,۴۲۹,۴۱۰,۷۳۳	۱,۸۰۹,۵۲۴,۵۶۶	ذخایر و سایر بدهی ها
۱۸,۱۶۶,۶۸۰	۱۴۹,۸۷۳,۱۸۸	۱۰۸,۲۶۶,۰۲۶	ذخیره مالیات عملکرد
۳۶,۵۱۴	۱۶۳,۶۲۷	۳۹۹,۲۷۲	سود سهام پرداختنی
-	-	-	اوراق بدهی
۱,۱۸۶,۳۲۷,۱۹۲	۱,۸۴۶,۱۱۶,۵۳۷	۲,۶۶۸,۲۱۸,۸۶۸	سپرده های مشتریان
۴۷۵,۹۹۸,۸۱۸	۹۱۹,۹۴۵,۷۲۰	۹۹۱,۵۶۰,۰۳۶	بدهی به بانک ها و سایر موسسات اعتباری
۲,۵۶۷,۹۶۱,۱۷۰	۴,۴۷۵,۱۳۸,۴۸۳	۵,۸۰۲,۳۷۶,۰۰۱	جمع بدهی های قبل از حقوق صاحبان سپرده های سرمایه گذاری
۱,۴۹۵,۱۹۳,۴۴۶	۲,۵۲۹,۳۱۱,۷۲۸	۳,۶۲۳,۷۸۰,۸۳۱	حقوق صاحبان سپرده های سرمایه گذاری
۴,۰۶۳,۱۵۴,۶۱۶	۷,۰۰۴,۴۵۰,۲۱۱	۹,۴۲۶,۱۵۶,۸۳۲	جمع بدهی ها
۴,۴۲۳,۶۱۹,۳۵۷	۷,۴۶۴,۴۹۱,۶۰۳	۱۰,۰۳۰,۰۷۴,۹۰۵	جمع بدهی ها و حقوق مالکانه



صورت تغییرات حقوق مالکانه ضامن

مبالغ به میلیون ریال

نمایه صورت تغییرات حقوق مالکانه ضامن

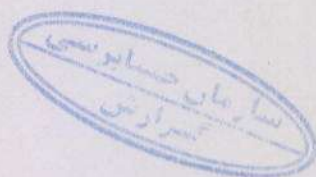
شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود انباشته	سهام خزانه	جمع کل
ماده در ۱۳۹۹/۱/۱ اصلاح استیجابات	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	۳۹,۳۲۷,۹۷۶	۸۰,۰۸۷,۸۵۰	۱۵۷,۰۴۲,۸۶۲	۲۳,۸۹۰,۷۷۷	-	۳۶۰,۴۶۴,۷۴۱
تغییر در رویه‌های حسابداری	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ماده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۱۰/۱	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	۳۹,۳۲۷,۹۷۶	۸۰,۰۸۷,۸۵۰	۱۵۷,۰۴۲,۸۶۲	۲۳,۸۹۰,۷۷۷	-	۳۶۰,۴۶۴,۷۴۱
سود (زیان) خالص گزارش شده در صورت‌های مالی سال ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ اصلاح استیجابات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تغییر در رویه‌های حسابداری	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود خالص تجدید ارائه شده سال ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات سود (زیان) جامع سال ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهام مصوب افزایش سرمایه	۱۵۷,۰۴۲,۸۶۲	-	-	-	-	۲۰,۴۱۰,۱۵۴	-	-	(۲,۰۴۰,۸۱۲۹)	-	۲,۰۴۰
تخصیص به اندوخته قانونی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تخصیص به سایر اندوخته‌ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ماده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۲۰۷,۰۴۲,۸۶۲	-	-	-	-	۵۹,۷۳۸,۱۲۹	۸۰,۰۹۱,۴۶۵	۱۷,۱۷۳,۷۶۱	۹۵,۹۹۵,۱۷۵	-	۴۶۰,۴۱,۳۹۲
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود خالص ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات سود (زیان) جامع در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود (زیان) سهام مصوب تخصیص به اندوخته قانونی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تخصیص به سایر اندوخته‌ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ماده در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۲۰۷,۰۴۲,۸۶۲	-	-	-	-	۸۳,۲۳۲,۵۶۵	۸۰,۰۹۱,۴۶۵	-	۲۱۶,۳۹۸,۴۵۳	-	۶۰۳,۹۱۸,۰۷۳

صورت جریان وجه نقد ضامن

مبالغ به میلیون ریال

نمایه ۳۲: صورت جریان وجه نقد ضامن

شرح	سال منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	تجدید ارائه شده ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	تجدید ارائه شده ۱۳۹۹/۱۲/۲۹
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:			
نقد حاصل از عملیات	۱۵۱,۹۰۱,۰۰۶	(۳۸,۲۴۳,۱۵۳)	۸۳,۲۴۴,۸۸۵
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۷۱,۶۰۷,۱۶۲)	(۱۸,۵۵۳,۰۹۷)	(۲۵,۴۱۷,۸۳۸)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۸۰,۲۹۳,۸۴۴	(۵۶,۷۹۶,۲۵۰)	۵۷,۸۲۷,۰۴۷
فعالیت های سرمایه گذاری			
وجوه پرداختی بابت تحصیل دارایی های ثابت مشهود	(۱۰,۹۲۲,۹۷۱)	(۱۰,۲۷۴,۶۲۹)	(۸,۱۳۴,۳۹۶)
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی های ثابت مشهود	۲,۱۷۳,۰۰۱	۲,۴۳۳,۹۸۸	۲,۴۷۳,۰۷۶
وجوه پرداختی بابت تحصیل دارایی های نامشهود	(۱,۱۴۲,۲۹۳)	(۸۹۸,۲۸۲)	(۲,۴۱۶,۵۹۱)
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی های نامشهود	۵۸۸,۰۱۵	۴۱۶,۹۴۴	۴۵۷,۷۲۸
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	(۹,۳۰۱,۲۴۸)	(۸,۳۲۱,۹۷۹)	(۷,۶۲۰,۱۸۳)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی	۷۰,۹۹۲,۵۹۶	(۶۵,۱۱۸,۲۲۹)	۵۰,۲۰۶,۸۶۴
فعالیت های تأمین مالی			
دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات	-	-	۲۱,۸۸۰,۸۸۹
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۳۵,۸۹۰,۴۱۰)	(۳۲,۷۵۹)	(۲۱,۴۹۵,۳۴۹)
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	(۱۳,۴۲۹,۱۸۵)	(۱,۱۷۲,۸۸۷)	(۱,۶۶۶)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی	(۴۹,۳۱۹,۵۹۵)	(۱,۲۰۵,۶۴۶)	۳۸۳,۸۷۴
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۲۱,۶۷۳,۰۰۱	(۶۶,۳۲۳,۸۷۵)	۵۰,۵۹۰,۷۳۸
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۲۸۴,۷۰۵,۸۸۷	۲۰۶,۸۰۹,۷۰۵	۱۴۴,۴۵۱,۲۹۹
تاثیر تغییرات نرخ ارز	۸۸,۰۲,۲۷۴	۱۴۴,۲۲۰,۰۵۷	۱۱,۷۶۷,۶۶۷
مانده موجودی نقد در پایان سال	۳۱۵,۱۸۱,۱۶۲	۲۸۴,۷۰۵,۸۸۷	۲۰۶,۸۰۹,۷۰۴
معاملات غیر نقدی	۷۹,۲۱۹,۳۲۹	۷۹,۷۸۵,۱۱۹	۵,۱۵۵,۳۳۳



۷-۲ عامل فروش اوراق

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت کارگزاری امین آوید (سهامی خاص) به عنوان عامل فروش طی قرارداد سه جانبه منعقد شده با شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) و شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) مسئولیت عرضه اولیه اوراق مربحه در فرابورس ایران را بر عهده گرفته است. برخی نکات با اهمیت درخصوص تعهدات عامل فروش در قرارداد یادشده عبارتند از:

(۱) عامل فروش موظف است اوراق مربحه موضوع این قرارداد را براساس شرایط تعیین شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار،

برای فروش به عموم عرضه نماید. در صورت عدم فروش تمامی اوراق مربحه عرضه شده در مهلت تعیین شده برای عرضه عمومی، عامل

فروش باید میزان اوراق مربحه فروش نرفته را حداکثر ظرف یک روز پس از اتمام مهلت عرضه عمومی به ناشر و سازمان بورس و

اوراق بهادار اعلام نماید. اوراق فروش نرفته توسط شرکت تأمین سرمایه امین (سهامی عام) خریداری خواهد شد.

(۲) عامل فروش موظف است کلیه وجوه حاصل از فروش اوراق مربحه در دوره عرضه عمومی و حسب مورد فروش اوراق باقی مانده به

متعهد پذیرهنویسی را به حسابی که توسط ناشر به همین منظور افتتاح گردیده واریز نماید.

تبصره (۱): عامل فروش حق دریافت هیچگونه مبلغی اعم از کارمزد و سایر موارد از خریداران اوراق مربحه را ندارد.

تبصره (۲): برداشت از حساب موضوع بند ۲ این ماده، توسط ناشر با تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار صورت می پذیرد.

تبصره (۳): عامل فروش درخصوص بازارگردانی اوراق مربحه قبل از سررسید، پرداخت اقساط، درآمدها و سودهای متعلقه به این

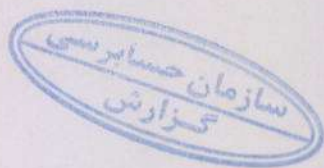
اوراق و مبلغ اسمی آن به دارندگان اوراق، هیچگونه مسئولیتی ندارد.

تبصره (۴): نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده موجب مسئولیت عامل فروش نسبت به پرداخت ۲۴۶،۵۷۵،۳۴۲ ریال بابت هر

روز تأخیر خواهد بود.

۷-۳ عامل پرداخت

شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام) مسئولیت پرداخت وجوه متعلق به دارندگان اوراق مربحه را بر عهده گرفته است.



۷-۴ متعهد پذیرهنویسی

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت تأمین سرمایه امین (سهامی عام) به عنوان متعهد پذیرهنویسی طی قرارداد سه جانبه منعقد شده با شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) و شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) مسئولیت تعهد پذیرهنویسی اوراق مربحه موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است. تعهدات متعهد پذیرهنویسی در چارچوب قرارداد مذکور به شرح زیر می باشد:

(۱) در صورتی که اوراق بهادار قابل معامله در روز پذیرهنویسی، کمتر از حداقل تعیین شده توسط فرابورس باشد، عرضه انجام نشده و پذیرهنویسی به روز دیگری موکول می گردد. در صورتی که در پایان جلسه معاملاتی روز عرضه اوراق بهادار، بخشی از اوراق بهادار پذیرهنویسی نشده باشد، فرابورس اقدام به تمدید ساعت معاملاتی نماد به مدت ۱۵ دقیقه می نماید. طی مدت مذکور خرید صرفاً برای متعهد پذیرهنویسی امکان پذیر است. متعهد پذیرهنویسی موظف است با رعایت ضوابط و مقررات ناظر بر عرضه اوراق بهادار، کل اوراق مربحه باقی مانده را در زمان مذکور به قیمت تعیین شده در بازار خریداری نماید.

تبصره: در صورتی که در پایان مدت عرضه، پذیرهنویسی اوراق بهادار صورت نگیرد، متعهد مکلف به خرید اوراق بهادار به قیمت ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال می باشد.

(۲) متعهد پذیرهنویسی موظف است وجوه مربوط به خرید اوراق مربحه موضوع بند ۱ این ماده را در زمان انجام تعهد به حسابی که توسط ناشر به همین منظور افتتاح گردیده واریز نماید.

تبصره ۱: در صورت نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده، متعهد پذیرهنویسی موظف به پرداخت ۲,۴۶۵,۷۵۳,۴۲۵ ریال بابت هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

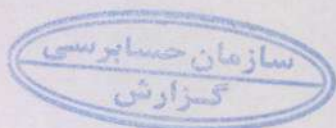
۷-۵ بازارگردان

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت تأمین سرمایه امین (سهامی عام) به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه جانبه منعقد شده با شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) و شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)، مسئولیت بازارگردانی اوراق مربحه موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

بازارگردان موظف است ضمن عملیات بازارگردانی، تمامی تقاضاهای فروش اوراق مربحه موضوع این قرارداد را به قیمت بازار براساس مقررات معاملات اوراق بهادار در فرابورس ایران خریداری نموده و تقاضاهای خرید اوراق مربحه موضوع این قرارداد را تا سقف کل اوراق در اختیار به متقاضیان عرضه نماید.

تبصره: در صورت نقض تعهدات مذکور در این ماده، بازارگردان موظف به پرداخت ۱۸ درصد بابت هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

در صورت افزایش عمومی نرخ سود سپرده های متناظر بانکی یا اوراق بهادار مشابه در دوره بازارگردانی، بازارگردان می تواند با اعلام کتبی به بانی درخواست افزایش مبلغ قرارداد یا افزایش نرخ سود اوراق مربحه موضوع این قرارداد را بنماید. بانی متعهد می گردد ظرف هفت روز از تاریخ درخواست بازارگردان حسب مورد نسبت به افزایش مبلغ قرارداد با توافقی بازارگردان یا افزایش نرخ سود اوراق مربحه اقدام نماید.



۸- سایر نکات با اهمیت

هزینه‌های انتشار

هزینه‌های تأمین مالی بانی از طریق انتشار اوراق مرابحه، به شرح جدول زیر می‌باشد:

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
هزینه‌های تهیه و رسیدگی به گزارش توجیهی انتشار اوراق مرابحه (توسط حسابرس، مشاور، کارشناس رسمی دادگستری و ...)	۴,۳۹۴
هزینه جمع‌آوری و طبقه‌بندی اطلاعات	
آگهی و تبلیغات (آگهی برگزاری مجمع، درج آگهی فروش اوراق، تبلیغات، ...)	
هزینه برگزاری مجمع عمومی عادی / فوق‌العاده	
هزینه آگهی جهت تمدید و یا اصلاح آگهی قبلی	
هزینه‌های ناشی از قرارداد با ارکان (عامل، ضامن، امین، ...)	

۹- مشخصات مشاوران

شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) به منظور انجام طرح، تهیه گزارش امکان‌سنجی، طراحی شیوه تأمین مالی و عرضه اوراق مرابحه موضوع بیانیه ثبت حاضر از خدمات مشاور/مشاوران زیر استفاده نموده‌است.

نام مشاور	شخصیت حقوقی	موضوع مشاوره	اقامتگاه	شماره تماس و دورنگار
تأمین سرمایه امین (سهامی عام)	حقوقی (سهامی عام)	مشاور عرضه اوراق مرابحه	تهران، خیابان ولیعصر، بالاتر از تقاطع میرداماد خیابان قبادیان، پلاک ۵۱	۰۲۱-۳۳۶۹۲۰۰۰

حدود مسئولیت مشاور/ مشاوران شرکت، بر اساس قرارداد منعقد شده به شرح زیر است:

➤ **شرکت تأمین سرمایه امین (سهامی عام):** شرکت تأمین سرمایه امین (سهامی عام) به عنوان مشاور عرضه اوراق مرابحه در قبال

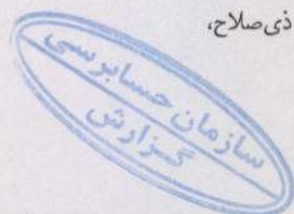
شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) در چارچوب موضوع قرارداد مشاوره به شرح زیر است:

- (۱) بررسی برنامه یا طرح موضوع تأمین مالی بانی و ارائه مشاوره در خصوص شیوه تأمین مالی مناسب،
- (۲) ارائه مشاوره در خصوص قوانین و مقررات عرضه اوراق بهادار و تکالیف قانونی بانی،
- (۳) ارائه راهنمایی‌های لازم جهت تهیه گزارش توجیهی،
- (۴) بررسی اطلاعات، مدارک و مستندات تهیه گزارش توجیهی و در صورت لزوم اخذ نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح در خصوص گزارش‌های یادشده،

(۵) تأیید نهایی گزارش توجیهی به استناد رسیدگی انجام شده و اظهار نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح،

(۶) تهیه بیانیه ثبت یا درخواست معافیت از ثبت اوراق بهادار در دست انتشار بانی،

(۷) نمایندگی قانونی بانی نزد مراجع ذی‌صلاح به منظور پیگیری مراحل قانونی انتشار اوراق بهادار،



(۸) تهیه گزارش توجیهی،

تبصره: به منظور انجام تعهدات موضوع این ماده، **تأمین سرمایه امین** (سهامی عام) اقدامات زیر را انجام می دهد:

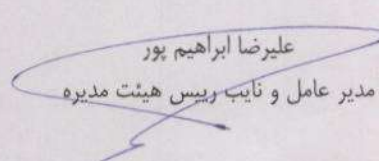
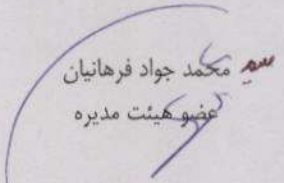
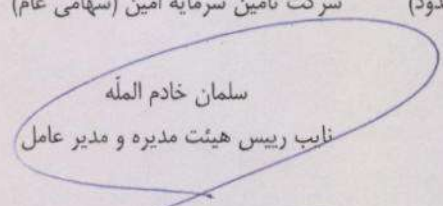
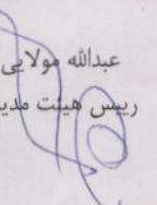
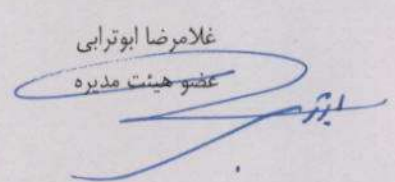
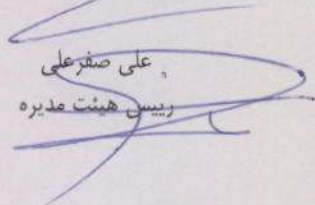
۱. معرفی کارشناس یا کارشناسانی به **بانی** به منظور انجام اقدامات لازم از سوی مشاور،
۲. برگزاری جلسات آشناسازی **بانی** با الزامات، قوانین و مقررات انتشار و عرضه اوراق بهادار،
۳. راهنمایی **بانی** جهت اتخاذ شیوه مناسب تأمین مالی مبتنی بر انتشار اوراق بهادار،
۴. تعیین اطلاعات و مستندات مورد نیاز جهت انجام موضوع قرارداد و اعلام آن به **بانی** به صورت کتبی،
۵. به کارگیری حداکثر مساعی جهت انجام موضوع قرارداد به بهترین شیوه ممکن و در زمان تعیین شده.

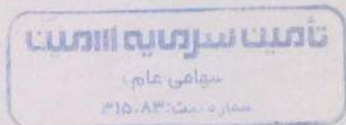
نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی

سرمایه گذاران می توانند جهت کسب اطلاعات بیشتر، به آدرس زیر مراجعه یا با شماره تلفن ۰۲۱-۴۲۴۳۱۰۰۰ تماس حاصل فرمایند.

تهران - محله عباس آباد - اندیشه، خیابان کوه نور، خیابان ششم، پلاک ۶، کد پستی ۱۵۸۷۶۷۳۸۱۵

بانی	ناشر	مشاور
شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)	شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)	شرکت تأمین سرمایه امین (سهامی عام)

 علیرضا ابراهیم پور مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره	 محمد جواد فرهانیان عضو هیئت مدیره	 سلمان خادم المله نایب رئیس هیئت مدیره و مدیر عامل
 عبدالله مولایی رئیس هیئت مدیره	 غلامرضا ابوترابی عضو هیئت مدیره	 علی صفرعلی رئیس هیئت مدیره



شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش
تهران - خیابان ششم - پلاک ۶
کد پستی ۱۵۸۷۶۷۳۸۱۵

