

**پیوست یک**  
**طرح کسب و کار**

**۱- اطلاعات شرکت**

|               |                                                                                                                         |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نام شرکت      | راه و ساختمانی بی کاران دریا                                                                                            |
| شناسه ملی     | ۱۰۸۰۰۰۰۳۹۹۱                                                                                                             |
| شماره ثبت     | ۲۵۱۱۷                                                                                                                   |
| تاریخ ثبت     | ۱۳۸۴/۰۵/۰۵                                                                                                              |
| محل ثبت       | بندرعباس                                                                                                                |
| سرمایه ثبتی   | ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال                                                                                                      |
| تعداد کارکنان | ۱۰ نفر                                                                                                                  |
| نشانی         | بندرعباس                                                                                                                |
| تلفن          |                                                                                                                         |
| کدپستی        |                                                                                                                         |
| نوع شرکت      | تولیدی <input type="checkbox"/> خدماتی <input checked="" type="checkbox"/> بازرگانی <input checked="" type="checkbox"/> |
| دانش بنیانی   | بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/>                                                    |

**۱-۱- مشخصات و سوابق اجرایی اعضای هیأت مدیره / اشخاص کلیدی**

| نام و نام خانوادگی | نام نماینده (حقیقی/حقوقی) | سمت اجرایی                 | سوابق اجرایی                                   |
|--------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| کلتوم آسوده        | حقیقی                     | مدیر عامل و عضو هیئت مدیره | به مدت دو سال عضو هیئت مدیره شرکت بلم دریا     |
| احسان ماندگاری     | حقیقی                     | رئیس هیئت مدیره            | بازرس شرکت سقف سازان گلزار به مدت چهار سال     |
| رضا نوروزی         | حقیقی                     | نائب رئیس هیئت مدیره       | مسئول فروش شرکت بادگیر گستر ساحل به مدت یک سال |

**۲-۱- مشخصات سهامداران**

| نام سهامدار | شخصیت (حقیقی/حقوقی) | درصد مالکیت |
|-------------|---------------------|-------------|
| کلتوم آسوده | حقیقی               | ۹۵٪         |
|             |                     |             |

**۳-۱- شرح مجوزها**

| شرح           | مرجع صادر کننده     |
|---------------|---------------------|
| کارت بازرگانی | اتاق بازرگانی ایران |

کوت تامین مالی جمعی هم آفرین

شماره مجوز: ۱۲۲/۵۴۷۷۷

شرکت راه و ساختمان

بی کاران

دریا

آدرس: تهران، شهرک فرهنگیان، بلوار دریا، شهید نورانی  
خیابان مقدم، ترسیده به چوبساز دوم، ۲۴ طبقه ۳  
کد پستی: ۱۴۶۸۸-۷۲۷۱۹  
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰  
www.irfintech.com  
info@irfintech.com  
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲



۲- اطلاعات مالی و اعتباری

۱-۲- اقلام مهم صورتهای مالی

| شرح                | سال مالی ۱۴۰۳ |
|--------------------|---------------|
| سرمایه ثبتی        | ۱۰,۰۰۰        |
| جمع دارایی‌ها      | ۱۹۷,۰۰۹       |
| جمع بدهی‌ها        | ۱۸۵,۵۶۶       |
| جمع حقوق مالکانه   | ۱۱,۴۴۳        |
| درآمدهای عملیاتی   | ۱۲۵,۱۲۵       |
| سود (زیان) عملیاتی | ۶,۳۱۸         |
| سود (زیان) خالص    | ۱,۴۴۳         |
| سود (زیان) انباشته | ۱,۳۴۶         |

\*مبالغ به میلیون ریال هستند.

۲-۲- نسبت‌های مالی

| نوع نسبت | شرح                       | سال مالی ۱۴۰۳ |
|----------|---------------------------|---------------|
| نقدینگی  | نسبت جاری                 | ۱.۰۶          |
| نقدینگی  | نسبت آتی                  | ۰.۸۳          |
| اهرمی    | حقوق مالکانه به دارایی‌ها | ۰.۰۶          |
| اهرمی    | بدهی به حقوق مالکانه      | ۱۶.۲۲         |
| سودآوری  | حاشیه سود خالص            | ۱.۲٪          |
| سودآوری  | بازده دارایی‌ها           | ۰.۷٪          |
| فعالیت   | فروش به دارایی‌های ثابت   | ۱۲۵۲۴۵        |
| فعالیت   | فروش به دارایی‌ها         | ۰.۶۳          |

۳-۲- گزارش اعتبارسنجی

۱-۳-۲- خلاصه گزارش ارزش آفرین اعتماد شرکت

| شرح  | چک برگشتی                                        | وام سررسید گذشته                                 | مبلغ مانده وام‌ها  | مبلغ ضمانتنامه فعال |
|------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| شرکت | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | ۴۶۰۶۲۸ میلیون ریال | ۹۹۲,۷۳۳ میلیون ریال |

۱-۳-۲- خلاصه گزارش ارزش آفرین اعتماد اعضای هیأت مدیره / اشخاص کلیدی

| نام و نام خانوادگی | سمت اجرایی                 | چک برگشتی                                        | وام سررسید گذشته                                 | مبلغ مانده وام‌ها  |
|--------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
| کلثوم آسوده        | مدیر عامل و عضو هیئت مدیره | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | ۱۳,۸۷۴ میلیون ریال |
| احسان ماندگاری     | رئیس هیئت مدیره            | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | ۲,۹۹۱ میلیون ریال  |
| رضا نوروزی         | نائب رئیس هیئت مدیره       | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | ۲,۴۳۶ میلیون ریال  |

کوت‌تامین مال جمع هم‌آفرین

شماره مجوز: ۱۲۴/۵۴۷۷۷

شرکت راه و ساختمان

کاران



آدرس: تهران، شهرک غروب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی  
خیابان فخار معتمد، پلاک ۲۴، طبقه ۳  
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰  
www.irfintech.com

مشاور سرمایه‌گذاری

فراز ایده نوآفرین تک

اسهامی خاص: شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲

## ۲-۴- گزارش ارزیابی داخلی

\* امتیازدهی سنجش شده در جدول زیر براساس ارزیابی داخلی سکوی هم‌آفرین بوده و به هیچ عنوان رتبه اعتباری و یا درجه بندی ریسک نمی‌باشد.

| خلاصه وضعیت امتیاز متقاضی براساس ارزیابی داخلی |                   |                        |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| شرح                                            | کل امتیاز هر طبقه | امتیاز شرکت در هر طبقه |
| مالی                                           | ۱۰۰               | ۵۰                     |
| طرح                                            | ۱۰۰               | ۵۵                     |
| مدیریت                                         | ۱۰۰               | ۸۸                     |
| وضعیت حقوقی                                    | ۱۰۰               | ۱۰۰                    |
| مجموع کل                                       | ۴۰۰               | ۲۹۳                    |

## ۲-۵- تأمین مالی از سایر سکوهای تأمین مالی جمعی

| نام سکو  | مبلغ دریافتی        | تاریخ شروع جمع‌آوری وجوه |
|----------|---------------------|--------------------------|
| هم‌آفرین | ۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال | ۱۳۰۵/۰۲/۱۲               |

## ۳- اطلاعات طرح

### ۳-۱- خلاصه طرح

میلگرد به عنوان یکی از مقاطع فولادی طولی و پرکاربرد، ستون فقرات صنعت ساختمان و زیرساخت در ایران به شمار می‌رود. این محصول که عمدتاً با گریدهای معروف ملی (مانند ۱۸، ۲۸، ۳۸ و ۴۸) و در سایزهای رایج از ۸ تا ۴۰ میلیمتر تولید می‌شود، نقش تعیین‌کننده‌ای در استحکام بتن و سازه‌های فلزی دارد. کیفیت میلگرد بر اساس استانداردهای ملی ایران (ISIRI) و با پارامترهایی مانند درصد کربن، شکل آج (جناقی یا مارپیچ) و مقاومت کششی سنجیده می‌شود؛ به طوری که انتخاب درست آن بر اساس نوع کاربری (ساختمانی، صنعتی یا راهسازی) می‌تواند تفاوت چشمگیری در ایمنی و عمر مفید پروژه ایجاد کند.

بازار میلگرد ایران پیچیده و پویا است و مستقیماً تحت تأثیر نرخ ارز، قیمت جهانی سنگ آهن و انرژی، و همچنین سیاست‌های تنظیم بازار (مانند عرضه در بورس کالا یا قیمت‌گذاری دستوری) قرار دارد. در حال حاضر، بخشی از معاملات از طریق بورس کالای ایران انجام می‌شود، اما بازار آزاد و کارخانه‌ها نیز سهم عمده‌ای در تأمین نیاز داخلی دارند. خریداران عمده (پیمانکاران و انبارداران) باید نوسانات فصلی (رونق ساخت‌وساز در بهار و تابستان) و را مد نظر قرار دهند. موفقیت در این حوزه مستلزم مدیریت ریسک نقدینگی، ارتباط مستقیم با کارخانه‌های ذوب‌آهن و نورد، و بهره‌گیری از تحلیلگران بازار برای تشخیص زمان مناسب خرید و فروش است.

پی‌کاران دریا در این طرح به منظور خرید و فروش میلگرد اقدام به تأمین مالی از طریق سکوی هم‌آفرین نموده است و پیش‌بینی می‌کند این طرح در یکسال حدود ۵۲ درصد بازدهی داشته باشد که بطور علی‌الحساب ۴۶ درصد به سرمایه‌گذاران می‌پردازد.

### ۳-۲- جدول هزینه

| عنوان هزینه      | مبلغ         |
|------------------|--------------|
| میلگرد (کیلوگرم) | ۹۲۰,۰۰۰ ریال |
| جمع              | ۹۲۰,۰۰۰ ریال |

سکوی تأمین مالی جمعی هم‌آفرین

شماره مجوز: ۱۳۲/۵۴۷۷۷

سکوت راه و ساختمان  
پی‌کاران

آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی  
خیابان فخار، پلاک ۲۴، طبقه ۳  
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰  
www.irfintech.com

مشاور سرمایه‌گذاری  
فراز آینده نوآفرین تک  
(سهامی خاص) شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۴

### ۳-۳- ریسک های طرح

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>تقدیرنگی و منابع مالی</b>  | عدم جذب منابع مالی مورد نیاز از جهت سرمایه در گردش با توجه به شرایط اقتصادی کشور و همچنین عدم مشارکت بانکها و مؤسسات مالی می تواند به عنوان یک ریسک در نظر گرفته شود که الزام است راهکارهای مناسب برای مدیریت این بخش از ریسک در نظر گرفته شود. با توجه به اینکه سرمایه ثابت طرح توسط سهامداران تأمین گردیده و تأمین بخشی از سرمایه در گردش از طریق تأمین مالی جمعی در دستور کار قرار دارد، بخشی از ریسک اشاره شده مدیریت می شود.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>نوسانات نرخ ارز و بهره</b> | ریسک نوسانات نرخ بهره عمدتاً متأثر از سیاستهای کلی دولت و بانک مرکزی درخصوص نرخ برابری ریال در مقابل ارزهای خارجی، درآمدهای نفتی، تحریم و ... دارد بطوری که کاهش تدریجی نرخ بهره می تواند اثرات مثبت اقتصادی در ایجاد تقاضا بوجود آورد، با توجه به مشکلات سنوات گذشته در زمینه تأمین ارز و گشایش اعتبارات و تغییرات مقررات گمرکی و واردات و عدم پوشش دهی مناسب از سوی سیستم بانکی کشور، در فرایند پرداخت دیون سر رسید شده و همچنین مطالبات تأمین کنندگان مشکلات جدی به وجود آمده تأمین ارز مورد نیاز برای تأمین مواد اولیه و... از طریق بانکها و صرافی ها با نرخ آزاد باعث افزایش قیمت تمام شده و بالطبع افزایش بهای تمام شده را در پی داشته باشد (بدلیل استفاده از ظرفیتهای تخصصی بازرگانی شرکت، پیش بینی می شود تأثیر این ریسک تا حد قابل قبولی پوشش داده شود) |
| <b>کیفیت محصولات</b>          | یکی از دغدغه های اصلی طرح، کیفیت محصول تولید شده مطابق با استانداردهای ملی و بین المللی می باشد. با توجه به اینکه نهاد بیرونی کیفیت محصولات شرکت را کنترل و ارزیابی می نماید و نتایج را در اختیار سازمانها و نهادهای ذیربط قرار می دهد، کیفیت محصولات تولیدی یکی از چالشهای اساسی طرح می باشد (با توجه به شناخت مصرف کنندگان از کیفیت و برند محصولات طرح و همچنین تخصص و توان مدیران ارشد و آشنایی با فرآیندهای کیفی پیش بینی میشود ریسک مذکور مدیریت شود).                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### ۳-۴- کاربرد

میلگرد به عنوان اساسی ترین و پرفروش ترین مقاطع فولادی مورد نیاز برای احداث پروژه های عمرانی از جمله ساختمان، پل، سوله و غیره دارای انواع مختلفی است. کاربرد میلگردها در صنعت و ساختمان سازی از اهمیت زیادی برخوردار است. هر کدام از انواع میلگرد، دارای کاربردهای متفاوتی هستند؛ بنابراین، با توجه به پروژه ی مورد نظر می توان بهترین نوع این مقطع فولادی را انتخاب کرد تا از هزینه های اضافی جلوگیری شود.

### ۳-۵- زیرساخت ها

دفتر مرکزی شرکت در بندرعباس، انبار، دستگاه خم و قیچی میلگرد

### ۳-۶- کانال های تجاری فعلی

همکاری با انبوه سازان منطقه، ارائه خدمات از طریق دفتر مرکزی به مشتریان خرد

### ۳-۷- نیروی انسانی فعلی

۱۰ نفر در شرکت مشغول فعالیت می باشند.

### ۳-۸- مشتریان طرح

خرده فروشان آهن آلات  
انبوه سازان

کوت تأمین ملی جمع هم آفرین  
شماره مجوز: ۱۳۲/۵۴۷۷۷



آدرس: تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۲۴، طبقه ۳  
شماره تماس: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰  
www.irfintech.com  
فرار آیده نوآفرین تک  
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲



۹-۳- جزئیات تأمین مالی

|                                        |                                                                                                                  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| عنوان طرح                              | خرید و فروش میلگرد                                                                                               |
| نوع طرح                                | تولیدی <input type="checkbox"/> / خدماتی <input type="checkbox"/> / بازرگانی <input checked="" type="checkbox"/> |
| طرح دانش بنیان                         | بلای <input type="checkbox"/> / خیر <input checked="" type="checkbox"/>                                          |
| مبلغ درخواستی                          | ۱۵۰,۰۰۰ میلیون ریال                                                                                              |
| بهای تمام شده                          | ۱۵۰,۰۰۰ میلیون ریال                                                                                              |
| پیش بینی فروش                          | ۱۶۹,۵۶۴.۵ میلیون ریال (در هر دوره ۳ ماهه)                                                                        |
| درصد سود پیش بینی شده                  | ۵۲.۱۷٪                                                                                                           |
| درصد سود پیش بینی شده برای سرمایه گذار | ۴۶٪                                                                                                              |
| زمان بندی پرداخت سود سرمایه گذاران     | سه ماه یکبار                                                                                                     |
| زمان تسویه حساب کامل                   | زمان تسویه اصل مبلغ درخواستی در پایان یکسال می باشد.                                                             |

۱۰-۳- پیش بینی مالی طرح

| پیش بینی مالی طرح خرید و فروش میلگرد         |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| خدمت / محصول سرمایه پذیر                     |                 |
| میزان کل دوره / (خدمت/محصول)                 | میلگرد          |
| تعداد دفعات انجام در سال                     | ۴               |
| میزان در هر دوره (کیلوگرم)                   | ۱۶۳,۰۴۳         |
| میانگین قیمت تمام شده (ریال)                 | ۹۲۰,۰۰۰         |
| مبلغ کل پرداختی جهت ارائه خدمت/محصول (ریال)* | ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| فروش سرمایه پذیر                             |                 |
| میزان فروش خدمت/محصول در سال                 | ۶۵۲,۱۷۲         |
| میانگین قیمت فروش خدمت/محصول (ریال)          | ۱,۰۴۰,۰۰۰       |
| مبلغ فروش کل در سال (ریال)                   | ۶۷۸,۲۵۸,۰۰۰,۰۰۰ |
| مبلغ سود کل (ریال)                           | ۷۸,۲۵۸,۰۰۰,۰۰۰  |

\* هرگونه افزایش در هزینه ها، بر عهده سرمایه پذیر می باشد.

کوت تأمین مالی جمعی هم آفرین

شماره مجوز: ۱۲۲/۵۴۷۷۷



مشاور سرمایه گذاری  
خساریان و خاخر مقدم - ترسیده به نشان  
فرار آینده آفرین تگ  
کد پستی: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰  
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲  
www.irfintech.com info@irfintech.com

