

بسمه تعالی

ابلاغیه



تاریخ: ۱۴۰۰/۰۴/۲۷
شماره: DPM-IOP-1400I-002

اداره نظارت بر انتشار و ثبت اوراق بهادار سرمایه ای

موضوع: دستورالعمل نحوه صدور مجوز عرضه عمومی شرکت پروژه (سهامی عام) در شرف تأسیس

با سلام و احترام؛

به پیوست «دستورالعمل نحوه صدور مجوز عرضه عمومی شرکت پروژه (سهامی عام) در شرف تأسیس» که در اجرای بند ۲ ماده ۷ قانون بازار اوراق بهادار و ماده ۱۲ دستورالعمل ثبت و عرضه عمومی اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۵/۱۰/۲۵ شورای عالی بورس و اوراق بهادار تدوین و در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ به تصویب هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است، تقدیم و ابلاغ می‌گردد.

میثم طهماسب زاده

دستورالعمل نحوه صدور مجوز عرضه عمومی شرکت پروژه (سهامی عام) در شرف تاسیس

در اجرای بند ۲ ماده ۷ قانون بازار اوراق بهادار و ماده ۱۲ دستورالعمل ثبت و عرضه عمومی اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۵/۱۰/۲۵ شورای عالی بورس و اوراق بهادار "دستورالعمل نحوه صدور مجوز عرضه عمومی شرکت پروژه (سهامی عام) در شرف تاسیس" به شرح ذیل به تصویب هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار رسید.

ماده ۱: کلیه اصطلاحات و واژه‌های تعریف شده در قانون بازار اوراق بهادار و دستورالعمل پذیرش، عرضه و نقل و انتقال اوراق بهادار در فرابورس ایران به همان معنا در این دستورالعمل به کار رفته و عبارت "شرکت پروژه" به شرکت سهامی عامی اطلاق می‌شود، که به منظور اجرا و بهره‌برداری از پروژه‌های کلان انتفاعی که دارای توجیه فنی و اقتصادی می‌باشند، تاسیس می‌شود.

ماده ۲: حداقل سرمایه لازم جهت صدور مجوز عرضه عمومی برای شرکت پروژه پنج هزار میلیارد ریال می‌باشد. برای عرضه عمومی شرکت‌های مذکور، مؤسسين باید اقلأ نصف سرمایه شرکت را خود تعهد نموده و صد درصد مبلغ اسمی هر سهم تعهد شده در حسابی به نام شرکت در شرف تاسیس نزد یکی از بانک‌ها سپرده نمایند. همچنین مؤسسين باید عین آورده غیرنقد یا مدارک مالکیت آن را مطابق لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷، در همان بانکی که برای پرداخت مبلغ نقدی، حساب باز شده است، تودیع نمایند.

ماده ۳: شرایط آورده نقد و غیرنقد مؤسسين شرکت پروژه به شرح زیر است:

۱- آورده نقدی مؤسسين و وجوه ناشی از پذیرهنویسی باید با رعایت الزامات لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ صرفاً در جهت پیشرفت پروژه هزینه شود. همچنین وجوه مازاد مذکور تا زمان مورد نیاز جهت هزینه کرد در پروژه، صرفاً باید در اوراق بهادار با قدرت نقدشوندگی بالا سرمایه‌گذاری گردد. این موضوع و عدم هزینه کرد آورده نقدی جهت پرداخت بدهی‌های گذشته پروژه منتقل شده به شرکت و یا سایر مصارف باید توسط مؤسسين شرکت تعهد شده و در اساسنامه شرکت قید شود.

۲- آورده غیر نقد صرفاً باید شامل پروژه یا پروژه‌های انتقالی در زنجیره تولید و اجزا و متعلقات آن (از قبیل زمین، ساختمان و تاسیسات محل پروژه، ماشین‌الات مربوطه و ...) در راستای موضوع اصلی فعالیت شرکت تاسیس باشد.

ماده ۴: کلیه الزامات مندرج در "مصوبه در خصوص نکات تکمیلی در ارزیابی دارایی‌ها جهت انجام افزایش سرمایه" مصوب مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۴ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار باید رعایت گردد.

ماده ۵: برای ارزیابی هر طبقه از دارائی‌ها باید از هیئت سه نفره کارشناس رسمی دادگستری دارای تخصص و مرتبط با دارائی‌های مورد ارزیابی استفاده شود. برای ارزیابی طبقه زمین و طبقه ساختمان یک هیئت کارشناس رسمی دادگستری کافی است.

ماده ۶: دارائی‌های نامشهود از قبیل برند، علائم تجاری و دانش فنی و تخصصی به عنوان آورده غیرنقد مورد قبول نمی‌باشد.

ماده ۷: درصد تکمیل پروژه‌ای که به عنوان آورده غیرنقدی توسط مؤسسين در نظر گرفته می‌شود، باید حداقل بیست درصد باشد که توسط کارشناسان رسمی دادگستری تعیین و اعلام می‌گردد. فرایند انتخاب این افراد بر اساس "مصوبه در خصوص رویه پیشنهادی نحوه انجام افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارائی‌ها" مصوب مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۵ هیئت مدیره سازمان خواهد بود.

ماده ۸: دارائی‌های غیرنقد باید دارای اسناد مالکیت بوده (در مورد زمین‌ها و ساختمان‌های دارای سند مالکیت تک برگ و سند دفترچه‌ای - منگوله‌دار) و فاقد هرگونه معارض و محدودیت نقل و انتقال باشد. اموالی که در رهن یا توثیق یا توقیف باشند یا دارای هر گونه محدودیت در نقل و انتقال باشند، به عنوان آورده غیرنقد محسوب نمی‌شوند.

ماده ۹: مؤسسين باید لیست تمامی مجوزهای لازم (اعم از مجوزهای آب، برق، محیط زیست و ...) برای اجرای پروژه را در طرح کسب و کار درج نمایند.

ماده ۱۰: مؤسسين باید در طرح کسب و کار ارائه شده تأییدیه متولیان امر در وزارتخانه‌های مربوطه یا مراجع ذیصلاح که متخصص در حوزه هر صنعت بوده یا شرکت مادر تخصصی مربوطه، صلاحیت و توانایی مؤسسين جهت اجرای پروژه، امکان اجرایی شدن پروژه با توجه به مفروضات ارائه شده در طرح کسب و کار و مجوزهای قانونی مورد نیاز را اخذ نمایند.

ماده ۱۱: ناظر فنی پروژه، با تصویب مجمع عمومی شرکت و تأیید سازمان از بین اشخاص حقوقی که در حوزه نظارت بر پروژه‌های مشابه با پروژه شرکت، دارای سابقه مفید و کافی هستند، انتخاب می‌شود و با تصویب مجمع و تأیید سازمان قابل تغییر است.

تبصره: ناظر فنی نباید از جمله اشخاص وابسته به شرکت پروژه و یا اعضای هیئت مدیره آن باشد.

ماده ۱۲: پس از تأسیس شرکت هر ۶ ماه یکبار، میزان پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه باید توسط ناظر فنی، حسابرس و بازرس قانونی شرکت که به عنوان ناظر مالی پروژه محسوب می‌شود بر اساس قوانین و مقررات تأیید گردد.

تبصره: شرکت باید تا زمان بهره‌برداری کامل از پروژه علاوه بر سایر الزامات مربوط به افشای اطلاعات، در پایان هر شش ماه اطلاعات مربوط به میزان پیشرفت پروژه که به تأیید ناظر فنی و مالی رسیده است را، به سازمان ارائه و از طریق سامانه کدال افشا نماید.

ماده ۱۳: برای تأمین مالی پروژه‌های مسکونی به شکل انبوه‌سازی، طرح کسب و کار باید بیانگر توجیه پذیری اقتصادی پروژه بوده و در تدوین آن موضوعاتی از قبیل قیمت تمام شده هر مترمربع جهت تأمین مسکن برای طبقات متوسط و کمتر برخوردار جامعه هدف، سطح زیر بنای حداقل ۱۲۰ هزار متر مربع بنای مفید (بدون مشاعات) برای اجرای پروژه و کلیه موارد از جمله ساخت به روش انبوه‌سازی، صنعتی‌سازی، سبک‌سازی، بلند مرتبه‌سازی و ارزان‌سازی و رعایت استانداردهای ملی ساختمان با تأیید وزارتخانه مربوطه در نظر گرفته شود.

ماده ۱۴: مؤسسين می‌توانند از امکان پیش‌بینی سهام ممتاز در چارچوب اساسنامه نمونه شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان استفاده نمایند.

ماده ۱۵: مؤسسين و ارکان انتشار نباید مطابق قوانین و مقررات، ممنوعیتی جهت مشارکت یا قبول سمت در تأسیس شرکت داشته باشند.

ماده ۱۶: مؤسسين باید تمامی مجوزهای قانونی را جهت اجرای پروژه از مراجع ذیصلاح و متولیان امر اخذ و ارائه نمایند.

ماده ۱۷: چنانچه اجرای پروژه، مطابق اطلاعات ارائه شده در طرح کسب و کار، نیازمند منابع ارزی باشد، مؤسسين باید برنامه‌ها و پیش‌بینی‌های لازم برای تأمین منابع ارزی، همچنین مدارک مربوط به امکان تأمین ارز مربوطه را از طریق بانک مرکزی یا سایر روش‌ها (به عنوان مثال فروش صادراتی مؤسسين و ...) به سازمان ارائه نمایند.

ماده ۱۸: مؤسسين باید متعهد شوند تا زمان تکمیل و بهره‌برداری پروژه، تمامی سهام خود را تحت هر عنوان واگذار و منتقل نمایند و بر اساس طرح کسب و کار نسبت به تکمیل پروژه اقدام نمایند.

تبصره: ملاک در تعیین میزان سهام در اخذ تعهد موضوع این ماده، زمان عرضه عمومی است.

ماده ۱۹: حداقل ۲۵ درصد از سهام متعلق به مؤسسين برای تضمين تکميل پروژه و امکان استيفای حقوق پذيريه نويسان در موارد عدم تکميل پروژه، به عنوان سهام وثيقه با وکالتنامه مؤيد اعطای اختيار فروش به ذينفعی بورس مربوطه، سپرده می شود.

ماده ۲۰: مؤسسين بايد نسبت به معرفی یک شخص حقيقي معتبر به عنوان متعهد خريد حائز شرايط اقدام نموده و صلحاً متعهد شوند چنانچه درصد پيشرفت سالانه پروژه انحراف بيست درصدی از پيش بينی های مندرج در طرح کسب و کار و ساير اطلاعات اوليه ارائه شده توسط مؤسسين داشته باشد (عدم تطابق وضعيت پيشرفت پروژه با بودجه اعلام شده)، متعهد خريد ياد شده در پايان هر سال مطابق با قراردادهای تنظيم شده، اقدام به خريد تا سقف پنج ميليارد ريال سهام هر شخص حقيقي که در عرضه اوليه اقدام به سرمايه گذاری نموده اند، خواهد نمود تا سهامداران بتوانند با نرخ خريدی که حداقل معادل نرخ سود علی الحساب بانکی متناسب با دوره نگهداری است، نسبت به فروش سهام خود اقدام نمايند.

تبصره: در صورتی که بر اساس طرح اعلاميه پذيرهنويسی عمومی، حداقل ميزان خريد سهام شرکت در شرف تاسيس برای هریک از اشخاص حقيقي و حقيقي معادل پنج ميليارد ريال باشد، ارائه متعهد خريد الزامی نمی باشد.

ماده ۲۱: پس از ثبت شرکت در شرف تاسيس نزد مرجع ثبت شرکتها، مؤسسين بايد حداکثر ظرف مدت یک ماه نسبت به انتقال دارایی های غيرنقد به شرکت اقدام نمايند. اين موضوع بايد به تاييد حسابرس و بازرس قانونی شرکت برسد.

تبصره: مهلت مذکور حداکثر برای یک دوره یک ماهه، با ارائه دلایل موجه و با مجوز سازمان قابل تمدید است.

ماده ۲۲: حسابرس و بازرس قانونی شرکت که در مجمع عمومی مؤسس انتخاب می شود، بايد جزء مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان باشد.

ماده ۲۳: در صورتی که درخواست صدور مجوز عرضه عمومی شرکت پروژه جهت اجرای طرح های عمومی باشد، موارد زیر بايد رعایت گردد:

۱- پروژه انتقالی و يا در دست اجرا بايد دارای توجیه فنی و اقتصادی بوده و دوره بازگشت سرمايه از زمان بهره برداری حداکثر ۱۰ سال باشد.

۲- قیمت فروش خدمات، متناسب با شرایط اقتصادی کشور، کشش تقاضا و بنا به تصمیم "شرکت پروژه" تعیین گردد و این طرح از قیمت گذاری حمایتی و دولتی مستثنی باشد.

۳- در پروژه‌هایی که قسمتی از منابع مورد نیاز پروژه یا آورده احدی از مؤسسين بر اساس قوانین و مقررات بخش عمومی صورت گرفته، رعایت الزامات و مقررات مربوطه از جمله وجود ردیف بودجه مشخص در قانون بودجه سالیانه یا سایر مجوزهای قانونی از جمله انتقال پروژه و یا منافع آن به شرکت سهامی عام، ضروری است.

ماده ۲۴: صدور مجوز پذیرهنویسی منوط به تأیید کلیات پروژه توسط هیئت پذیرش بورس مربوطه می‌باشد. پس از پایان دوره پذیرهنویسی، نماد شرکت در تابلویی که بر اساس مصوبه هیئت مدیره سازمان به این منظور ایجاد می‌گردد، قابلیت معامله خواهد داشت.

ماده ۲۵: ارسال درخواست به منظور بررسی صدور مجوز عرضه عمومی شرکت پروژه (سهامی عام) در شرف تأسیس باید توسط مشاوران عرضه صورت گیرد.

این دستورالعمل در ماده ۲۵ و ۵ تبصره در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ به تصویب هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار رسید.