

## **دستورالعمل نحوه صدور مجوز عرضه عمومی شرکت پروژه (سهامی عام) در شرف تأسیس**

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 تأسیس" 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، تأسیس 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 تأسیس 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 تأسیسی 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 مؤسسین برای تضمین تکمیل پروژه و امکان استیفای حقوق پذیره نویسان در موارد عدم تکمیل پروژه، به عنوان سهام وثیقه با وکالتنامه مؤید اعطای اختیار فروش به ذینفعی بورس مربوطه، سپرده می‌شود.

**ماده ۲۰:** مؤسسین باید نسبت به معرفی یک شخص حقوقی معتبر به عنوان متعهد خرید حائز شرایط اقدام نموده و صلاحاً متعهد شوند چنانچه درصد پیشرفت سالانه پروژه انحراف بیست درصدی از پیش‌بینی‌های مندرج در طرح کسب و کار و سایر اطلاعات اولیه ارائه شده توسط مؤسسین داشته باشد (عدم تطابق وضعیت پیشرفت پروژه با بودجه اعلام شده)، متعهد خرید یاد شده در پایان هر سال مطابق با قراردادهای تنظیم شده، اقدام به خرید تا سقف پنج میلیارد ریال سهام هر شخص حقیقی که در عرضه اولیه اقدام به سرمایه‌گذاری نموده‌اند، خواهد نمود تا سهامداران بتوانند با نرخ خریدی که حداقل معادل نرخ سود علی الحساب بانکی متناسب با دوره نگهداری است، نسبت به فروش سهام خود اقدام نمایند.

**تبصره:** در صورتی که بر اساس طرح اعلامیه پذیره‌نویسی عمومی، حداقل میزان خرید سهام شرکت در شرف تأسیس برای هریک از اشخاص حقیقی و حقوقی معادل پنج میلیارد ریال باشد، ارائه متعهد خرید الزامی نمی‌باشد.

**ماده ۲۱:** پس از ثبت شرکت در شرف تأسیس نزد مرجع ثبت شرکت‌ها، مؤسسین باید حداکثر ظرف مدت یک ماه نسبت به انتقال دارایی‌های غیرنقد به شرکت اقدام نمایند. این موضوع باید به تایید 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 می‌شود، باید جزء مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان باشد.

**ماده ۲۳:** در صورتی که درخواست صدور مجوز عرضه عمومی شرکت پروژه جهت اجرای طرح‌های عمومی باشد، موارد زیر باید رعایت گردد:

۱- پروژه انتقالی و یا در دست اجرا باید دارای توجیه فنی و اقتصادی بوده و دوره بازگشت سرمایه از زمان بهره‌برداری 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.