

دستورالعمل انتشار اوراق سفارش ساخت

"دستورالعمل انتشار اوراق سفارش ساخت" مشتمل بر 26 ماده و 5 تبصره در اجرای بند (2) ماده (7) قانون بازار اوراق بهادار مصوب آذرماه 1384 در تاریخ 1392/9/2 به تصویب هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار رسید.

الف - تعاریف

ماده (1) اصطلاحات و واژه‌های به‌کاررفته در ماده 1 قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، مصوب آذرماه 1384 و ماده 1 قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی، مصوب آذرماه 1388، به همان معانی در این دستورالعمل به‌کار رفته‌اند. سایر واژه‌های به‌کار رفته در این دستورالعمل دارای معانی زیر می‌باشند:

1. اوراق سفارش ساخت: اوراق بهادار بانامی است که ناشر براساس قرارداد سفارش ساخت منتشر می‌کند. این اوراق قابل معامله در بورس‌ها یا بازارهای خارج از بورس می‌باشند.
2. بانی: شخص حقوقی است که اوراق سفارش ساخت، با هدف ساخت دارایی برای وی منتشر می‌شود و براساس قرارداد سفارش ساخت، مسئولیت ساخت و تحویل دارایی را بر عهده دارد.
3. دارایی: هر نوع مال منقول یا غیرمنقولی است که بتواند موضوع قرارداد سفارش ساخت قرار گیرد و مشخصات مندرج در ماده 10 این دستورالعمل را داشته باشد.
4. ضامن: شخص حقوقی است که پرداخت مبالغ مربوط به اوراق موضوع این دستورالعمل را در سررسید یا سررسیدهای معین تعهد و تضمین می‌نماید.
5. عامل فروش: شخص حقوقی است که نسبت به عرضه و فروش اوراق سفارش ساخت از طرف ناشر اقدام می‌نماید.
6. عامل پرداخت: شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه است که نسبت به پرداخت مبالغ مربوط به اوراق سفارش ساخت در سررسید یا سررسیدهای معین به سرمایه‌گذاران اقدام می‌نماید.

7. قرارداد سفارش ساخت: قراردادی است که به موجب آن یکی از طرفین قرارداد در مقابل مبلغی معین، ساخت و تحویل دارایی مشخصی را در زمان معینی در آینده متعهد می‌شود.
8. مقررات: منظور قوانین، مصوبات هیئت وزیران، شورا و سازمان می‌باشد.
9. استانداردهای حسابداری و حسابرسی: منظور استانداردهای حسابداری و حسابرسی ملی لازم‌الاجرا می‌باشد.
10. ناظر: شخص حقوقی است که مطابق ماده 5 این دستورالعمل انتخاب شده و وظیفه نظارت بر ساخت دارایی را بر عهده دارد.

بخش دوم - ارکان انتشار اوراق

ماده (2) بانی باید دارای شرایط زیر باشد:

الف - شرکت‌های سهامی، شرکت‌های تعاونی و مؤسسه یا نهاد عمومی غیردولتی مشمول ماده 3 قانون مدیریت خدمات کشوری، به استثنای شهرداری‌ها که دارای شرایط زیر باشند:

- (1) در ایران به ثبت رسیده و مرکز اصلی فعالیت آن در ایران باشد.
- (2) مجموع جریان نقدی حاصل از عملیات آن در دو سال مالی اخیر مثبت باشد، اگر جریان نقد حاصل از عملیات بانی مطابق صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای حسابرسی شده در سال جاری مثبت باشد می‌تواند در محاسبه مجموع جریان نقدی مذکور لحاظ شود.
- (3) حداکثر نسبت مجموع بدهی‌ها به دارایی‌های آن 90 درصد باشد.
- (4) اظهارنظر بازرسی و حسابرسی در خصوص صورت‌های مالی دو سال مالی اخیر آن مردود یا عدم اظهارنظر نباشد.

ب- مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها

تبصره: در صورتی که بانی قراردادهای مربوط به واگذاری دارایی، منافع و یا محصولات آن را بر اساس قراردادهای معتبر در زمان انتشار منعقد کرده باشد، رعایت بندهای 2 و 3 برای آن الزامی نمی‌باشد.

ماده (3) انتشار اوراق سفارش ساخت، صرفاً توسط نهاد واسط مجاز می‌باشد.

ماده (4) ضامن توسط بانی و با تأیید سازمان صرفاً از میان بانکها، مؤسسات مالی و اعتباری تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شرکتهای بیمه تحت نظارت بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شرکتهای تأمین سرمایه، صندوقهای بازنشستگی، شرکتهای سرمایه‌گذاری و شرکتهای مادر (هلدینگ)، نهادهای عمومی و شرکتهای و مؤسسات دولتی انتخاب می‌شود.

تبصره: ضمانت اشخاص حقوقی تحت کنترل بانی برای پرداخت تعهدات بانی قابل قبول نمی‌باشد. رعایت این موضوع باید توسط حسابرس بانی تأیید گردد.

ماده (5) ناظر از میان اشخاص حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی وفق قوانین و مقررات مربوط به نظام مهندسی و یا دارای گواهی نظارت (صلاحیت) از معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری، به انتخاب بانی با تأیید سازمان انتخاب می‌شود.

تبصره: ناظر و بانی نباید تحت کنترل مشترک باشند. همچنین ناظر نباید تحت کنترل بانی باشد. رعایت این موضوع باید توسط حسابرس بانی تأیید گردد.

ماده (6) حسابرس بانی در زمان ارائه طرح انتشار اوراق و تا پایان تصفیه اوراق باید جزو مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان باشد.

ماده (7) عامل فروش اوراق از بین شرکتهای کارگزاری عضو بورس اوراق بهادار تهران یا فرابورس ایران توسط بانی انتخاب می‌گردد.

تبصره: عامل فروش با اخذ مجوزهای لازم می‌تواند به منظور توزیع گسترده اوراق از خدمات بانکها یا مؤسسات مالی و اعتباری تحت نظارت بانک مرکزی، بیمه‌های تحت نظارت بیمه مرکزی و نهادهای مالی استفاده نموده و ترتیبی اتخاذ نماید تا سفارش‌گیری جهت خرید اوراق از طریق اشخاص مذکور انجام شود.

ماده (8) شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه، پس از دریافت مبالغ مربوط به اوراق، آنها را در سررسید یا سررسیدهای معین به سرمایه‌گذاران پرداخت می‌نماید.

ماده (9) بازارگردان و متعهد پذیرهنویسی اوراق با تأیید سازمان توسط بانی انتخاب می‌شود. متعهد پذیرهنویس و بازارگردان یا حسب مورد سرمایه‌گذار بازارگردانی باید از کفایت سرمایه لازم مطابق مقررات برخوردار باشند.

بخش سوم - شرایط دارایی

ماده (10) دارایی مبنای انتشار اوراق باید دارای شرایط زیر باشد:

- (1) هر نوع دارایی که امکان ساخت و تحویل آن در مواعد زمانی مورد نظر بانی وجود داشته باشد. دارایی‌هایی که به مقادیر زیاد و به طور مستمر در کوتاه‌مدت تولید می‌شود، نمی‌تواند مبنای انتشار اوراق قرار گیرد.
 - (2) هیچگونه محدودیت یا منع قانونی، قراردادی یا قضایی برای ساخت و انتقال دارایی وجود نداشته باشد.
 - (3) از زمان شروع ساخت تا پایان سررسید اوراق، دارایی باید از پوشش بیمه‌ای مناسب و کافی از جمله بیمه مسئولیت مدنی و بیمه تمام خطر پروژه برخوردار باشد.
 - (4) تمامی مجوزهای قانونی لازم برای ساخت آن از مراجع ذیربط اخذ شده باشد.
- تبصره: دارایی در حال ساخت تا پرداخت کلیه وجوه اوراق، به وکالت از طرف دارندگان اوراق تحت مالکیت نهاد واسط قرار می‌گیرد. اسناد، مدارک و قراردادهای مربوط به دارایی به وکالت از دارندگان اوراق در اختیار شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه قرار می‌گیرد.

بخش چهارم - شرایط اوراق

ماده (11) با انتشار اوراق سفارش ساخت از طریق نهاد واسط، رابطه وکیل و موکل میان نهاد واسط و خریداران اوراق برقرار می‌گردد. نهاد واسط به وکالت از طرف خریداران اوراق نسبت به انعقاد قرارداد سفارش ساخت با بانی اقدام نموده و بانی ملزم به اتخاذ تمهیدات و پیگیری لازم جهت ساخت دارایی موضوع انتشار و تحویل آن به نهاد واسط می‌باشد. نهاد واسط بعد از تحویل گرفتن دارایی، می‌تواند آن را در قالب عقد قرارداد دیگری مانند اجاره، مرابحه و ... تا پایان عمر اوراق در اختیار بانی قرار دهد. در اسناد موضوع انتشار اوراق باید قید شود که خرید اوراق به منزله قبول وکالت نهاد واسط بوده که تا سررسید و تسویه نهایی اوراق غیرقابل عزل، نافذ و معتبر است.

ماده (12) اوراق سفارش ساخت می‌تواند با تأیید سازمان به صورت ترکیبی با سایر اوراق مصوب شورای عالی بورس و اوراق بهادار براساس مقررات مربوطه منتشر شود.

ماده (13) بانی باید توانایی پرداخت مبالغ مربوط به اوراق سفارش ساخت را داشته باشد.

ماده (14) دارندگان اوراق سفارش ساخت نمی‌توانند تقاضای تقسیم دارایی مبنای انتشار اوراق را نمایند.

ماده (15) ارزش اسمی اوراق نباید کمتر از 100 میلیارد ریال باشد.

ماده (16) خرید اوراق توسط بانی منجر به مالکیت مافی‌الذمه و سقوط تعهد شده و اوراق مزبور باطل و از تعداد کل اوراق کسر می‌شود.

ماده (17) سررسید اوراق نمی‌تواند بیش از 80 درصد از مجموع دوره ساخت و عمر اقتصادی پیش‌بینی شده برای دارایی باشد.

ماده (18) بانی باید گزارش فنی، اقتصادی و مالی ساخت دارایی را پس از اخذ تأیید ناظر به حسابرس ارایه نموده و اظهار نظر حسابرس در خصوص آن را اخذ نماید.

ماده (19) مواعد پرداخت یا پرداخت‌های مربوط به اوراق توسط ناشر باید در اعلامیه پذیره‌نویسی مورد تأیید سازمان ذکر گردد.

ماده (20) نهاد واسط می‌تواند با اخذ ضمانت‌نامه بانکی بدون قید و شرط، حداکثر تا 10 درصد مبلغ کل اوراق را به عنوان پیش‌پرداخت به بانی پرداخت نماید.

تبصره: ضمانت‌نامه بانکی مذکور تا پایان دوره ساخت، به عنوان ضمانت حسن انجام کار نزد نهاد واسط باقی می‌ماند.

ماده (21) نهاد واسط در هر مرحله، پس از دریافت گزارش پیشرفت کار (فیزیکی و مالی) که به تأیید ناظر و بانی رسیده است، پرداخت‌های مربوط را انجام می‌دهد.

ماده (22) بانی موظف است گزارشی در خصوص ساخت دارایی را با تأیید ناظر حداقل هر شش ماه یکبار ارائه نماید. گزارش مذکور در مقاطع سالیانه علاوه بر تأیید ناظر باید با اظهار نظر حسابرس ارائه گردد.

بخش پنجم - شرایط صدور مجوز

ماده (23) برای صدور مجوز انتشار اوراق سفارش ساخت، مدارک و مستندات زیر حسب مورد به تشخیص سازمان باید ارایه گردد.

1) بیانیه ثبت اوراق سفارش ساخت که علاوه بر مفاد ماده 6 "دستورالعمل ثبت و عرضه عمومی اوراق بهادار" مصوب 1385/10/1 شورا، حسب مورد شامل موارد زیر می‌باشد:

الف) مشخصات بانی شامل:

- نام و نوع شخصیت حقوقی
- شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکتها
- مدت شرکت
- ترکیب سهامداران / مالکان
- مشخصات مدیران
- موضوع فعالیت

ب) مشخصات اوراق

ج) مشخصات دارایی

د) برنامه زمان بندی ساخت

ه) پیش بینی هزینه های ساخت به تفکیک فازهای مختلف

و) مدت و مبلغ پرداخت های مرتبط با اوراق و نحوه پرداخت آن به سرمایه گذاران

(2) صورت های مالی حسابرسی شده دو سال اخیر بانی که صورت های مالی سال گذشته

آن توسط حسابرس معتمد سازمان حسابرسی شده باشد.

(3) گزارش تحلیل ریسک های مرتبط با موضوع فعالیت بانی

(4) گزارش تحلیل ریسک های مرتبط با ساخت دارایی

(5) رتبه اعتباری اوراق در صورت وجود

(6) تأییدیه مراجع ذی صلاح در مورد ساخت دارایی که مشمول رعایت ضوابط خاص یا

اخذ مجوزهای قانونی باشد.

(7) گزارش فنی، اقتصادی و مالی ساخت دارایی به همراه گزارش حسابرس بانی

در خصوص آن و رعایت شرایط دارایی و سایر مقررات مندرج در این دستورالعمل

ماده (24) کلیه قراردادهای فیما بین ارکان در زمان صدور مجوز و تغییرات بعدی آنها باید به تأیید

سازمان برسد.

بخش ششم - سایر موارد

ماده (25) ناظر و بانی موظفانند اطلاعات و مدارک درخواستی سازمان را ظرف مهلت مقرر، به سازمان ارایه دهند. سازمان امکان بازرسی از فرآیند ساخت دارایی یا دفاتر و اماکن مربوط، را دارد. در صورتی که هر یک از ارکان اجرایی و بانی از ارایه اطلاعات موضوع این ماده خودداری کنند یا از دسترسی سازمان به اطلاعات و مدارک ممانعت نمایند یا از بازدید آنها از محل ساخت دارایی یا دفاتر و اماکن مربوط جلوگیری کنند، سازمان می‌تواند اقدامات مقتضی را انجام دهد.

ماده (26) در صورتی که بانی نزد سازمان به ثبت نرسیده باشد، پس از تأمین مالی از طریق انتشار اوراق سفارش ساخت تا زمان تصفیه اوراق، ملزم به ارائه اطلاعات زیر به سازمان می‌باشد:

(1) صورت‌های مالی سالانه حسابرسی شده توسط حسابرس معتمد سازمان، ظرف مهلت‌های مقرر قانونی

(2) حسب مورد سایر اطلاعات با اهمیت براساس ماده 13 "دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت‌شده نزد سازمان" مصوب 1386/5/3 هیأت مدیره سازمان از جمله:

1. رویدادهای مؤثر بر فعالیت، وضعیت مالی و نتایج عملکرد بانی
2. تصمیمات و شرایط مؤثر بر ساختار سرمایه و تأمین منابع مالی بانی
3. تغییر در ساختار مالکیت بانی
4. اطلاعات مهم مؤثر بر قیمت اوراق بهاداری که برای تأمین مالی منتشر شده است.