

بسمه تعالی

دستورالعمل انتشار اوراق سفارشی ساخت

(مصوب ۱۳۹۲/۰۹/۰۲ و اصلاحیه‌های مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۹ و ۹۵/۰۸/۱۸ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)

"دستورالعمل انتشار اوراق سفارشی ساخت" مشتمل بر ۲۶ ماده و ۵ تبصره در اجرای بند (۲) ماده (۷) قانون بازار اوراق بهادار مصوب آذرماه ۱۳۸۴ در تاریخ ۹۲/۹/۲ به تصویب هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار رسید.

الف- تعاریف

ماده (۱) اصطلاحات و واژه‌های به‌کاررفته در ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، مصوب آذرماه ۱۳۸۴ و ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی، مصوب آذرماه ۱۳۸۸، به همان معانی در این دستورالعمل به‌کار رفته‌اند. سایر واژه‌های به‌کار رفته در این دستورالعمل دارای معانی زیر می‌باشند:

۱. **اوراق سفارشی 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.
۲. **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.
۳. **دارایی:** هر نوع مال منقول یا غیرمنقولی است که بتواند موضوع قرارداد سفارش ساخت قرار گیرد و مشخصات مندرج در ماده ۱۰ این دستورالعمل را داشته باشد.
۴. **ضامن:** شخص حقوقی است که پرداخت مبالغ مربوط به اوراق موضوع این دستورالعمل را در سررسید یا سررسیدهای معین تعهد و تضمین می‌نماید.
۵. **عامل فروش:** شخص حقوقی است که نسبت به عرضه و فروش اوراق سفارش ساخت از طرف ناشر اقدام می‌نماید.
۶. **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.
۷. **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.
۸. **مقررات:** منظور قوانین، مصوبات هیئت وزیران، شورا و سازمان می‌باشد.
۹. **استانداردهای حسابداری و حسابرسی:** منظور استانداردهای حسابداری و حسابرسی ملی لازم‌الاجرا می‌باشد.
۱۰. **ناظر:** شخص حقوقی است که مطابق ماده ۵ این دستورالعمل انتخاب شده و وظیفه نظارت بر ساخت دارایی را بر عهده دارد.

بخش دوم - ارکان انتشار اوراق

ماده (۲) بانی باید دارای شرایط زیر باشد:

- الف - شرکت‌های سهامی، شرکت‌های تعاونی و مؤسسه یا نهاد عمومی غیردولتی مشمول ماده ۳ قانون مدیریت خدمات کشوری، به استثنای شهرداری‌ها که دارای شرایط زیر باشند:
- (۱) در ایران به ثبت رسیده و مرکز اصلی فعالیت آن در ایران باشد.
 - (۲) 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.
 - (۳) حداکثر نسبت مجموع بدهی‌ها به دارایی‌های آن ۹۰ درصد باشد.
 - (۴) اظهارنظر بازرس و حسابرس در خصوص صورت‌های مالی دو سال مالی اخیر آن مردود یا عدم اظهارنظر نباشد.

ب - مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها

تبصره ۱: 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 ۲ و ۳ برای آن الزامی نمی‌باشد.

تبصره ۲: در صورتی که پرداخت مبالغ مربوط به اوراق سفارش ساخت در سررسید یا سررسیدهای معین توسط بانک‌ها و یا مؤسسات مالی اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعهد و تضمین شده باشد، رعایت بندهای ۲ و ۳ ماده فوق و ماده ۱۳ این دستورالعمل برای بانی الزامی نمی‌باشد.^۱

ماده (۳) انتشار اوراق سفارش ساخت، صرفاً توسط نهاد واسط مجاز می‌باشد.

ماده (۴) 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 شرکت‌ها و مؤسسات دولتی انتخاب می‌شود.

تبصره ۱: ضمانت اشخاص حقوقی تحت کنترل بانی برای پرداخت تعهدات بانی قابل قبول نمی‌باشد. رعایت این موضوع باید توسط حسابرس بانی تأیید گردد.

تبصره ۲: در صورت احراز شرایط زیر توسط بانی، وجود ضامن الزامی نخواهد بود و پذیره‌نویسی این اوراق صرفاً باید به قیمت بازار (اسمی، صرف یا کسر) صورت گیرد:^۲

۱- بانی جزو شرکت‌های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران یا فرابورس ایران باشد.

۲- امتیاز نهایی اطلاع رسانی بانی براساس آخرین گزارش واحد نظارت بر ناشران سازمان بورس و اوراق بهادار مساوی و یا بیشتر از ۷۵ باشد.

^۱ - این تبصره، به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۹ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار به ماده اضافه شده است.

^۲ - این تبصره به موجب مصوبه هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۱۸ اصلاح شده است.

۳- با تأیید سازمان و با رعایت دستورالعمل توثیق اوراق بهادار نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه اوراق بهادار با شرایط زیر به نفع نهاد واسط برای پشتیبانی از تعهدات ناشر وثیقه شده باشد:

۳-۱- اوراق بهادار مورد وثیقه می‌تواند متعلق به بانی یا هر شخص دیگری باشد.
 ۳-۲- ضریب ارزش اوراق بهادار وثیقه شده نسبت به مجموع اصل و سود اوراق منتشره و حد تعیین شده برای جبران وثیقه به شرح جدول زیر می‌باشد. ارزش وثیقه با احتساب میانگین ۶ ماهه قیمت اوراق بهادار محاسبه می‌گردد. در صورتی که متوسط ارزش وثیقه به مدت ۵ روز معاملاتی پیاپی تا حد تعیین شده جهت جبران وثیقه کاهش یابد، بانی مکلف به جبران آن تا سقف اولیه ظرف مدت ده روز کاری می‌باشد. در صورت فراهم شدن شرایط فنی، ارزش روزانه وثایق در سامانه معاملات اعلام خواهد شد.

شرح	ضریب- نسبت به ارزش اصل و سود اوراق بهادار	حد جبران وثیقه- نسبت به ارزش اصل و سود اوراق بهادار
سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران	۱/۵	۱/۱
سهام شرکت‌های پذیرفته شده در فرابورس مجاز برای خرید و فروش توسط صندوق‌های سرمایه‌گذاری	۲	۱/۵
سهام بانی توثیق شده توسط سهامدار شرکت بانی	۲/۵	۱/۸
اوراق بهادار (غیر از سهام) با درآمد ثابت یا متغیر پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران / فرا بورس ایران دارای ضمانت بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی	۱/۲	۱
اوراق بهادار (غیر از سهام) با درآمد ثابت یا متغیر پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران / فرا بورس ایران دارای ضامن غیر بانکی	۱/۳	۱
اسناد سپرده بانکی	۱	-

۳-۳- سهام معرفی شده برای وثیقه، حداقل معادل ۸۰ درصد روزهای معاملاتی بازار در یک سال منتهی به تاریخ درخواست، معامله شده باشد.

۳-۴- اوراق مذکور باید به نفع نهاد واسط توثیق گشته و مالک وثیقه باید نسبت به اعطای وکالت با اختیار فروش وثیقه به نهاد واسط به صورت بلاعزل تام الاختیار با حق توکیل به غیر و با سلب حق ضم امین و با سلب حق انجام موضوع وکالت از خود تا پایان ایفای تعهدات مرتبط با اوراق بهادار منتشره اقدام نماید.
 ۳-۵- شرکت می‌تواند در پایان هر سال نسبت به آزادسازی وثیقه متناسب با تعهدات ایفا شده اقدام نماید.
 ۳-۶- رفع توثیق اوراق یادشده متناسب با تعهدات ایفا شده یا پس از تصفیة کامل اوراق با اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار امکان‌پذیر است.

۴- در صورتی که وثایق ارائه شده توسط بانی برای تضمین کل تعهدات کافی نباشد، تضمین باقیمانده تعهدات توسط ضامن معتبر امکان‌پذیر است.

در صورت عدم ایفای تعهدات مالی بانی در خصوص اوراق بهادار منتشره و گذشت ۱۰ روزکاری از مواعد مقرر، نهاد واسط موظف است نسبت به فروش وثایق به میزان تعهدات ایفا نشده و جرایم مربوطه اقدام و تعهدات بانی را از این محل ایفا نموده و مراتب را به سازمان اعلام نماید.

- تبصره ۳: عدم ایفای تعهدات توسط بانی که باعث رجوع به وثایق گردد، منجر به محرومیت بانی از استفاده از شرایط تبصره ۲ به مدت دو سال می‌گردد.^۱
- ماده (۵) 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 (۶) حسابرس بانی در زمان ارائه طرح انتشار اوراق و تا پایان تصفیة اوراق باید جزو مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان باشد.
- ماده (۷) 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 (۸) 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 (۹) 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 (۱۰) دارایی مبنای انتشار اوراق باید دارای شرایط زیر باشد:
- (۱) 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.
 - (۲) هیچگونه محدودیت یا منع قانونی، قراردادی یا قضایی برای ساخت و انتقال دارایی وجود نداشته باشد.
 - (۳) 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.
 - (۴) تمامی مجوزهای قانونی لازم برای ساخت آن از مراجع ذیربط اخذ شده باشد.

^۱ - تبصره‌های ۲ و ۳، به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۹ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار به این ماده اضافه شده‌اند.

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 (۱۱) 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، مباحه 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 (۱۲) 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 (۱۳) بانی باید توانایی پرداخت مبالغ مربوط به اوراق سفارش ساخت را داشته باشد.

ماده (۱۴) دارندگان اوراق سفارش ساخت نمی‌توانند تقاضای تقسیم دارایی مبنای انتشار اوراق را نمایند.

ماده (۱۵) ارزش اسمی اوراق نباید کمتر از ۱۰۰ میلیارد ریال باشد.

ماده (۱۶) خرید اوراق توسط بانی منجر به مالکیت مافی‌الذمه و سقوط تعهد شده و اوراق مزبور باطل و از تعداد کل اوراق کسر می‌شود.

ماده (۱۷) سررسید اوراق نمی‌تواند بیش از ۸۰ درصد از مجموع دوره ساخت و عمر اقتصادی پیش‌بینی شده برای دارایی باشد.

ماده (۱۸) بانی باید گزارش فنی، اقتصادی و مالی ساخت دارایی را پس از اخذ تأیید ناظر به حسابرس ارایه نموده و اظهارنظر حسابرس در خصوص آن را اخذ نماید.

ماده (۱۹) مواعید پرداخت یا پرداخت‌های مربوط به اوراق توسط ناشر باید در اعلامیه پذیرهنویسی مورد تأیید سازمان ذکر گردد.

ماده (۲۰) نهاد واسط می‌تواند با اخذ ضمانت‌نامه بانکی بدون قید و شرط، حداکثر تا ۱۰ 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 (۲۱) 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 (۲۲) 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 اظهارنظر حسابرس ارائه گردد.

بخش پنجم - شرایط صدور مجوز

ماده (۲۳) برای صدور مجوز انتشار اوراق سفارش ساخت، مدارک و مستندات زیر حسب مورد به تشخیص سازمان باید ارایه گردد.

(۱) بیانیه ثبت اوراق سفارش ساخت که علاوه بر مفاد ماده ۶ "دستورالعمل ثبت و عرضه عمومی اوراق بهادار" مصوب ۱۳۸۵/۱۰/۱ شورا، حسب مورد شامل موارد زیر می باشد:

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

(۲) صورت های مالی حسابرسی شده دو سال اخیر بانی که صورت های مالی سال گذشته آن توسط حسابرس معتمد سازمان حسابرسی شده باشد.

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

(۴) گزارش تحلیل ریسک های مرتبط با ساخت دارایی

(۵) رتبه اعتباری اوراق در صورت وجود

(۶) تأییدیه مراجع ذیصلاح در مورد ساخت دارایی که مشمول رعایت ضوابط خاص یا اخذ مجوزهای قانونی باشد.

(۷) گزارش فنی، اقتصادی و مالی ساخت دارایی به همراه گزارش حسابرس بانی درخصوص آن و رعایت شرایط دارایی و سایر مقررات مندرج در این دستورالعمل

ماده (۲۴) کلیه قراردادهای فیما بین ارکان در زمان صدور مجوز و تغییرات بعدی آنها باید به تأیید سازمان برسد.

بخش ششم - سایر موارد

ماده (۲۵) ناظر و بانی موظفاند 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 (۲۶) 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:

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

(۲) حسب مورد سایر اطلاعات با اهمیت براساس ماده ۱۳ "دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت‌شده نزد سازمان" مصوب ۱۳۸۶/۵/۳ هیأت مدیره سازمان از جمله:

۱. رویدادهای مؤثر بر فعالیت، وضعیت مالی و نتایج عملکرد بانی
۲. تصمیمات و شرایط مؤثر بر ساختار سرمایه و تأمین منابع مالی بانی
۳. تغییر در ساختار مالکیت بانی
۴. اطلاعات مهم مؤثر بر قیمت اوراق بهاداری که برای تأمین مالی منتشر شده است.