



سرکار خانم مینا بیانی

مدیر محترم نظارت بر ناشران درج شده

موضوع: پاسخ به سوالات فرابورس در خصوص احراز شرایط فسخ کیش

با سلام و احترام؛

بازگشت به نامه ارسالی به شماره پیگیری ۱۴۶۵۲۵۶ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۶ جنابعالی و با عنایت به افشای اطلاعات بااهمیت در خصوص احراز شرایط فسخ قرارداد مشارکت مدنی به شماره ۶۶/۴۰۲/۳۶۲۳۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۹ پروژه پدیده کیش در سامانه کدال و پیرو سؤالات مطروحه، بدین وسیله پاسخ تفصیلی موضوعات مطروحه به تفکیک، جهت استحضار و بهره‌برداری ایفاد می‌گردد.

۱- با عنایت به افشای اطلاعات با اهمیت مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ مبنی بر ارجاع کار به شرکت ابنیه و ساختمان پدیده شانديز، ضروری است آخرین وضعیت انتقال پروژه به شرکت مذکور و اقدامات و هزینه های صورت گرفته توسط شرکت ابنیه را اعلام نماید.

نظر به نامه شماره ۱۰۰/۳۱۵۴۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۹ مبنی بر انتقال قرارداد به شرکت ابنیه و ساختمان پدیده شانديز این مهم با توجه به وضعیت فعلی انجام نشده، مضافاً قرارداد مشارکت مدنی با طرف دوم در مسیر انجام فرآیند فسخ طبق ماده ۱۳ قرارداد می باشد و امکان جایگزینی شرکت دیگر یا شرکت ابنیه و ساختمان پدیده شانديز به عنوان طرف دوم قرارداد وجود نخواهد داشت. (پیوست ۱)

۲- ضروری است کلیه ضمانت نامه های اخذ شده از طرفین قرارداد و کلیه ضامین نامه های ارائه شده به آن ها جهت قرارداد سه جانبه را اعلام و ارسال نماید. همچنین آخرین اقدامات صورت گرفته جهت عودت ضمانت نامه های اخذ شده تشریح نماید:

پیوست شماره ۲، فهرست املاک و چک ارائه شده از سوی شرکت افسانه سازان بابت تضمین تعهدات موضوع قرارداد مزبور مطابق سند رهنی غیر بانکی ملکی به شماره ۱۲۳۷۳۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۳، جهت استحضار ارسال می‌گردد. شایان ذکر است، شرکتهای بین المللی توسعه صنعت گردشگری پدیده شانديز و بین المللی پدیده شانديز کیش، هیچگونه ضمانت نامه ای به طرف دوم ارائه ننموده است.

۳- در صورتی که انتقال و یا فسخ قرارداد مربوط به معاملات با اشخاص وابسته و یا مفاد ماده ۱۲۹ لایحه اصلاحی قانون تجارت می باشد، نسبت به ارسال نظر حسابرس یا بازرس قانونی اقدام نماید.

با عنایت به اینکه شرکت بین المللی پدیده شانديز کیش به عنوان طرف اول، شرکت بین المللی صنعت گردشگری پدیده شانديز به عنوان سرمایه گذار و شرکت بین المللی افسانه سازان آینده کیش به عنوان طرف دوم در قرارداد حضور دارند و نظر به اینکه هیچ یک از اشخاص یاد شده از مصادیق اشخاص مشمول تعارض منافع مقرر در ماده ۱۲۹ لایحه اصلاحی قانون تجارت نمی باشند، لذا قرارداد مزبور مشمول محدودیت ها و تشریفات مقرر در ماده یاد شده نخواهد بود.

۴- میزان جرایم و هزینه هایی که در صورت فسخ قرارداد مشمول طرفین می گردد را اعلام نماید:



خسارات مالی ناشی از این عدم ایفای تعهد، پس از مطالبه از سوی کمیته داوری و تأیید نهایی و محاسبه به نرخ روز، قابل مطالبه خواهد بود و در بازه زمانی حاضر ادعاهای مطرح شده درخصوص مطالبات مالی و یا سهم شرکت می بایست پس از تشکیل هیات داوری و طبق یک دادخواست مطابق بند ۴-۱۳ قرارداد به هیات داوری ارجاع شود و هم اکنون تنها در مرحله معرفی داور اختصاصی مطابق ماده ۱۴ قرارداد می باشیم. صرفاً به عنوان قید حقوقی متذکر می شود که خسارات مورد ادعای شرکت توسعه (شامل اصل آورده سرمایه گذاری و کلیه هزینه های مرتبط) در صورت احراز شرایط فسخ و محرز شدن تقصیر طرف دوم، به صورت یوم‌الادا و با لحاظ کلیه آثار قانونی و قراردادی می بایست توسط طرف دوم جبران گردد.

۵- نامه ارسالی به حوزه قضائی کیش مبنی بر معرفی کارشناس منتخب قضائی مرضی الطرفین را ارسال نمایید:

مکاتبه (دادخواست بدوی) با کد رهگیری ۱۴۰۴۲۲۰۸۹۴۶۱۶۷۴۷، مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۲، صادره از سوی شرکت توسعه بین المللی صنعت گردشگری پدیده شاندیز و شرکت بین المللی پدیده شاندیز کیش خطاب به حوزه قضائی کیش، در خصوص درخواست معرفی کارشناس رسمی دادگستری به عنوان کارشناس مرضی الطرفین، به پیوست شماره ۳ ایفاد می گردد.

۶- لیست کلیه اموال و سهام های منتقل شده به همراه بهای تمام شده و ارزش دفتری انتقال یافته، تاریخ انتقال و آثار سود و زیانی آن ها و نحوه شناسایی هر یک از آن ها در صورت های مالی ارائه شده آن شرکت از زمان انعقاد قرارداد تا کنون را اعلام نمایید. همچنین نحوه تعیین ارزش دارایی ها جهت اقاله به شرکت توسعه بین المللی صنعت گردشگری پدیده شاندیز را تشریح نمایید:

در پاسخ به درخواست مطروحه، فهرست کلیه اموال و سهام منتقل شده از زمان انعقاد قرارداد تاکنون به همراه بهای تمام شده، تاریخ انتقال و... به پیوست شماره ۴ ارائه شده است. نحوه تعیین ارزش دارایی ها در فرآیند فسخ (نه اقاله) و بازگشت به شرکت توسعه بین المللی صنعت گردشگری پدیده شاندیز نیز پس از رای هیات داوری اطلاع رسانی خواهد شد.

۷- با عنایت به افشای اطلاعات مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۵ آن شرکت مبنی بر انتقال قرارداد پایداری، میزان هزینه های انجام شده در آنخصوص و آثار احتمالی به فسخ قرارداد مربوطه را تشریح نمایید.

با عنایت به صورتجلسه پروژه گردشگری پدیده شاندیز کیش به شماره ۱۴۰۱/۲۱۲۱۱۴۱۵۶ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۲، با موضوع تعیین تکلیف مجوزات و مطالبات سازمان منطقه آزاد کیش و سایر موضوعات مطروحه فیما بین شرکت بین المللی پدیده شاندیز کیش و سازمان منطقه آزاد کیش و مطابق بند ۲-۴ قرارداد مشارکت مدنی اخذ تمامی مجوزات از جمله پیگیری وضعیت قرارداد پایداری با شرکت بین المللی افسانه سازان آینده کیش می باشد. (پیوست ۵)

مضافاً نظر به اینکه در حال حاضر قرارداد مشارکت مدنی در فرآیند فسخ قرار گرفته است، مطابق با مفاد بند ۶-۱۳ قرارداد مشارکت مدنی، تعیین آثار حقوقی و تبعات فسخ قراردادهای مرتبط از جمله قرارداد سه جانبه، منوط به تشخیص و تصمیم گیری هیأت داوری می باشد.

۸- با عنایت به بند چهار نامه آن شرکت مبنی بر آزاد سازی املاک که در توثیق قرارداد مشارکت مدنی ضروری



است، لیست اقلام توثیق و مبالغ مربوط به هر یک از آن ها را اعلام نمایید:

فهرست کامل اموال توثیقی موضوع قرارداد مشارکت مدنی، به همراه مبالغ مربوط به هر یک از املاک، به پیوست جهت استحضار و بررسی ارسال می گردد. (پیوست ۶)

۹- ضروری است مجدداً آثار حقوقی ناشی از فسخ قرارداد و مراحل حقوقی مورد نیاز جهت فسخ یا اقاله قرارداد را به صورت دقیق تشریح نمایید.

از جمله آثار حقوقی مترتب بر فسخ قرارداد مشارکت مدنی، زوال مبنای حقوقی توثیق املاک متعلق به سرمایه گذار می باشد. این امر به عنوان یکی از آثار مالی و حقوقی با اهمیت فسخ، موجب رفع محدودیت از دارایی های یاد شده و شفاف سازی وضعیت حقوقی آن ها در صورت های مالی شرکت خواهد شد. همچنین میزان خسارات مطالبه شده طبق توضیح بند ۴ همین نامه که می بایست به هیات داورى ارجاع شود و پس از رای مثبت داورى نسبت به سهم الشرکه مطابق توضیح بند ۳ نامه شماره ۱۰/۳۳۰۴۷ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۳ قابل محاسبه می باشد.

فسخ قرارداد و تعیین تکلیف وضعیت حقوقی پروژه، زمینه لازم جهت پیگیری مطالبه خسارات و جبران آثار مالی ناشی از عدم ایفای تعهدات قراردادی طرف مقابل، از جمله خسارات ناشی از تأخیر در اجرای پروژه و سایر هزینه های مترتب، را برای شرکت فراهم می نماید. بدیهی است رسیدگی نهایی به میزان و نحوه جبران خسارات، در چارچوب فرآیندهای پیش بینی شده قراردادی و از طریق مراجع صالح از جمله هیئت داورى، انجام خواهد پذیرفت.

علاوه بر مراتب مذکور، تعیین تکلیف وضعیت پروژه پدیده کیش به عنوان یکی از دارایی های مهم و اثرگذار گروه شرکت ها با توجه به ارزش کارشناسی شده آن، از منظر شفافیت اطلاعاتی و صیانت از حقوق سهامداران حائز اهمیت ویژه است. شفاف سازی وضعیت حقوقی پروژه و رفع ابهامات ناشی از استمرار قرارداد مشارکت، امکان برنامه ریزی اجرایی و مالی مناسب را برای شرکت فراهم نموده و زمینه لازم جهت بررسی و مذاکره با سرمایه گذار جدید به منظور تکمیل پروژه را ایجاد می نماید؛ امری که در صورت تحقق، منجر به بهبود عملکرد عملیاتی شرکت ها و ارتقای منافع و حقوق سهامداران گردد.

همچنین در خصوص مراحل حقوقی مورد نیاز جهت فسخ قرارداد به استحضار می رساند؛ وفق مفاد قرارداد مشارکت مدنی منعقد فی مابین طرفین و به ویژه بند ۱۲-۲ مبنی بر تشکیل کمیته کارشناسی و بندهای ۲-۱۳ الی ۶-۱۳ آن، تحقق هر یک از موارد تخلف یا قصور قراردادی از سوی طرف مقابل، موجب ایجاد حق فسخ برای طرف ذی نفع خواهد بود. در این خصوص، فرآیند اعمال حق فسخ به صورت مرحله بندی شده و مشخص در قرارداد پیش بینی گردیده است، بدین نحو که ابتدا دو نوبت اخطار کتبی رسمی با رعایت حداقل مهلت پانزده روزه جهت رفع تخلف به طرف مقابل ابلاغ می گردد (اظهارنامه های شماره ۱۴۰۴۲۲۰۰۱۱۶۳۱۰۸۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۶ و ۱۴۰۴۲۰۰۱۱۸۹۴۲۱۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۶) و در صورت عدم اقدام مؤثر، موضوع جهت بررسی فنی، مالی و قراردادی به کمیته کارشناسی ارجاع می شود. (پیوست ۷ و ۸)

کمیته کارشناسی متشکل از سه نفر کارشناس منتخب طرفین و کارشناس سوم مرضی الطرفین بوده و وفق قرارداد مکلف است



حداکثر ظرف مدت بیست روز نسبت به بررسی مستندات، احراز تخلف یا قصور و ارائه نظر کارشناسی مکتوب اقدام نماید. در صورت تأیید تخلف از سوی کمیته مذکور، مطابق مفاد قرارداد، حق فسخ برای طرف ذی‌نفع محقق شده و این حق از طریق ارسال یک فقره اظهارنامه رسمی دال بر اعلام فسخ قرارداد به نشانی قانونی طرف مقابل اعمال می‌گردد. متعاقب اعلام فسخ، مطابق بند ۴-۱۳ قرارداد، موضوع جهت رسیدگی به آثار و تبعات حقوقی و مالی فسخ، از جمله تحویل کارگاه پروژه، تعیین تکلیف سهام‌الشرکه طرفین، تسویه کامل روابط قراردادی و رسیدگی به خسارات احتمالی، به هیئت داورى پیش‌بینی‌شده در قرارداد ارجاع می‌گردد. النهایه طبق توضیحات ارائه شده، کمیته کارشناسی با اظهارنامه شماره ۱۴۰۴۲۲۰۰۱۲۸۲۰۹۱۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۹ تشکیل که بعد از مهلت قانونی طبق مفاد قرارداد رای آن به شماره ۱۴۰۴۴۰۱۰۰۰۱۳۴۸۰۱۴۵ به تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۹ به نفع شرکت پدیده صادر شد. (پیوست ۹ و ۱۰)

مطابق بند ۵-۱۳ قرارداد یاد شده، هیئت داورى پس از بررسی ادعاهای طرفین و ملاحظه نظر کمیته کارشناسی، در صورت احراز شرایط فسخ، رأی بر تأیید فسخ صادر و نسبت به کلیه موضوعات مطروحه اتخاذ تصمیم خواهد نمود و در صورت عدم احراز شرایط فسخ، رأی بر ابطال تصمیم کمیته کارشناسی و تعیین تکلیف اختلافات و روابط قراردادی صادر خواهد کرد. همچنین در صورتی که قرارداد منعقد با سازمان منطقه آزاد کیش به جهت قراردادی فسخ گردد، هیئت داورى مکلف است طرف متخلفی را که قرارداد در نتیجه تعدی یا تقصیر وی فسخ شده است، جهت جبران خسارات وارده به طرف ذی‌نفع و سرمایه‌گذار مسئول بشناسد.

بر اساس ماده ۱۴ قرارداد مشارکت مدنی، در صورت عدم حصول توافق، موضوع وفق مفاد قراردادی به هیئت داورى متشکل از سه داور (یک داور منتخب هر یک از طرفین و یک داور مرضی‌الطرفین) ارجاع خواهد شد. مطابق ماده مذکور، رأی هیئت داورى از حیث شکلی و ماهوی قطعی، لازم‌الاجرا و برای طرفین لازم‌الاتباع بوده و از طریق مراجع صالح قانونی در منطقه آزاد کیش قابلیت اجرا دارد. همچنین هیئت داورى اختیار ارجاع موضوع به کارشناسی، تمدید مهلت رسیدگی وفق قرارداد و اتخاذ تصمیم نسبت به کلیه آثار و تبعات حقوقی ناشی از فسخ از جمله تسویه روابط قراردادی و جبران خسارات احتمالی را دارا می‌باشد. همچنین لازم به ذکر است، وفق مفاد قرارداد و پس از ارجاع نظریه کمیته کارشناسی به هیئت داورى، هیئت داورى، می‌تواند ظرف مدت سه ماه از تاریخ ارجاع و در صورت لزوم با تمدید حداکثری تا شش ماه، نسبت به بررسی و اعلام نظر نهایی در خصوص نظریه کارشناسی اقدام نماید که مراتب متعاقباً و در مهلت قانونی اعلام خواهد شد.

با عنایت به مراتب فوق، فرآیند فسخ قرارداد مشارکت مدنی دارای مبنای قراردادی شفاف، مرحله‌بندی‌شده و قابل راستی‌آزمایی بوده و اعمال آن منوط به رعایت کامل تشریفات اخطار، ارجاع به کمیته کارشناسی، اعلام رسمی فسخ و رسیدگی نهایی در هیئت داورى می‌باشد؛ امری که از منظر انضباط قراردادی، شفافیت اطلاعاتی و رعایت الزامات حاکم بر بازار سرمایه، واجد اهمیت اساسی است.

۱۰- تصویر مکاتبات و نظریه‌های کارشناسی ارسالی به هیئت داورى و درخواست بررسی اطلاعات را به این مدیریت ارسال نمایید:

به موجب ابلاغ الکترونیکی به شماره ۱۴۰۴۴۰۱۰۰۰۱۳۴۸۰۱۴۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۹ صادره از شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی



شرکت توسعه بین المللی صنعت
گردشگری پدیده شاندیز (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۲۸۲۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۷
شماره: ۱۰/۳۳۰۵۸
پیوست:

بخش کیش، نظریه کارشناسی کمیته کارشناسان به این شرکت ابلاغ گردیده است. در خصوص ارسال نظریه کارشناسی به هیئت داور، به استحضار می‌رساند هیئت داورى وفق مفاد قراردادی در فرآیند تشکیل می‌باشد و پس از تکمیل تشریفات مربوط و تشکیل رسمی هیئت داورى، نظریه کارشناسی مزبور جهت اتخاذ تصمیم نهایی به مرجع داورى ارسال خواهد شد. (پیوست ۱۰)

۱۱- همچنین پیشنهاد می‌گردد تمامی مکاتبات به همراه کلیه مدارک و مستندات مربوط به اقدامات صورت گرفته در خصوص فسخ قرارداد را از طریق سامانه کدال افشا به عموم نمایید. مراحل فسخ قرارداد مطابق ترتیب زمانی سنواتی، از طریق سامانه کدال به اطلاع عموم می‌رسد. پیش‌تر نیز احراز شرایط فسخ، طی شماره پیگیری ۱۴۶۲۰۸۱ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۲ در سامانه کدال بارگذاری و افشا شده است.

