

«ملل» با این همه ملک و شرکت چه می‌کند؟

شهرآرا وضعیت شرکت‌ها و املاک مزایده شده مؤسسه ملل را بررسی می‌کند



حدود یک ماه پیش، مؤسسه اعتباری ملل فهرستی بلندبالا از املاک و دارایی‌های خود را برای فروش روی میز مزایده گذاشت، ۳۴۳ ردیف با قیمت پایه‌ای معادل حدود ۴۴٫۹ همت، فهرستی که این جرقه را در ذهن هر خواننده‌ای روشن می‌کند، که اینجا مؤسسه اعتباری است یا بنگاه معاملات املاک؟ در انتقاد به رفتارهای مشابه همین رفتار بود که رهبر شهید انقلاب در دیدار با اعضای هیئت دولت در شهریور ۱۳۹۷ گفتند: «بانک مرکزی باید با نظارت کامل و دقیق مانع بروز مشکلاتی نظیر مسائل سپرده‌گذاران برخی بانک‌ها و مؤسسات مالی شود. نظارت بانک مرکزی بر بانک‌ها موجب می‌شود بانک‌ها به این وضع نرسند. وقتی هم که به این وضع رسید بالاخره باید برخورد کرد. چرا بانک‌ها مشکل نقدینگی پیدا می‌کنند برای اینکه شعبه زیاد می‌کنند. برای اینکه آسایشگاه برای افراد خودشان می‌سازند. بنده یک وقتی در تهران از جایی عبور می‌کردم. دیواری طولانی بود که هر چه می‌رفتم ادامه داشت! پرسیدم این تشکیلات عظیم برای چیست؟ گفتند مال فلان بانک است. بانک غلط می‌کند که چنین کاری کند. حالا اینکه تشکیلاتی است که لابد برای تفریح و

این حرف‌هاست. بانک‌ها بنگاه‌داری می‌کنند. جلوی بنگاه‌داری بانک‌ها را بگیرید. بانک برای بنگاه‌داری نیست. البته باید از اول جلوی مشکلات گرفته شود، اما می‌توان با روش‌های مؤثر با آن دسته از مراکز مالی که برای مردم مشکل به وجود می‌آورند، برخورد کرد».

شهرآرا با بررسی جزئیات آگهی و دسته‌بندی دارایی‌های عرضه‌شده، به چند عدد قابل توجه رسید: ۲۰۶ ردیف از این سبد املاک در مشهد قرار دارد و ارزش پایه آن‌ها به حدود ۲۰۹ همت می‌رسد. اما این فقط یک فهرست بزرگ از املاک نیست، بخش درخور توجهی از ارزش سبد در تعداد محدودی دارایی بزرگ متمرکز شده و در کنار آن‌ها، تعداد زیادی واحد کوچک‌تر قرار گرفته است.

حالا این سؤال مطرح می‌شود که چرا چنین حجم و ترکیبی از دارایی‌های ملکی در تراز یک مؤسسه اعتباری شکل گرفته و حالا چه بخشی از آن قرار است به منابع مالی تبدیل شود؟

گزارش تحلیلی



بینالود گرفته تا گسترش انرژی ملل، کشت و صنعت گرگان، صنایع غذایی پارس کادوس، نانوپودر توس، ویستا درمان ملل، شفا توس کیش و پیچاپ کاوش و در نهایت تأمین مالی توس سرمایه. در این فهرست دامنه فعالیت‌ها فقط به ساخت و ساز محدود نیست و حوزه‌هایی مثل انرژی، کشاورزی، صنایع غذایی، خدمات درمانی و تأمین مالی را هم در بر می‌گیرد. بنابراین مسئله فقط این نیست که ملل چه مقدار ملک مازاد داشته، سؤال بزرگ‌تر این است که یک مؤسسه اعتباری چگونه به چنین سبد متنوعی از شرکت‌ها رسیده است؟

برای هر کدام از این شرکت‌ها می‌توان پرسید مسیر ورودشان به مجموعه چه بوده است، سرمایه‌گذاری مستقیم، ایجاد شرکت‌های وابسته، خرید سهام یا تملک در فرایند وصول مطالبات؟ آگهی مزایده به تنهایی پاسخ این سؤال‌ها را نمی‌دهد. اما همین فهرست، بحث قدیمی‌تر درباره مرز میان فعالیت اعتباری و بنگاه‌داری را دوباره روی میز می‌آورد. وقتی یک مؤسسه اعتباری هم‌زمان درگیر ده‌ها واحد ملکی و شرکت‌هایی در چندین صنعت می‌شود و حالا برای آزادسازی منابع، بخشی از این دارایی‌ها را به مزایده می‌گذارد، باید پرسید این دارایی‌ها چه زمانی و با چه منطقی وارد تراز مجموعه شده‌اند و هزینه فرصت سال‌های نگهداری آن‌ها چه بوده است؟

به‌ویژه اینکه خود ملل اکنون فروش این دارایی‌ها را بخشی از برنامه تقویت بنیه مالی و بهبود ساختار مالی خود معرفی می‌کند، بنابراین بررسی مسیر شکل‌گیری همین سبد، می‌تواند بخش مهمی از داستان امروز مؤسسه باشد.

مالی در سال‌های گذشته قرار داشته باشد. مؤسسه‌ای که مأموریت اصلی‌اش واسطه‌گری مالی است، امروز بخشی از دارایی‌های ملکی خود را برای فروش گذاشته است، اما خود آگهی مزایده به ما نمی‌گوید هر کدام از این املاک دقیقا از چه مسیری به ملل رسیده‌اند. یک احتمال، ورود بخشی از این دارایی‌ها از مسیر سرمایه‌گذاری و فعالیت شرکت‌های زیرمجموعه و پروژه‌های ملکی است، یعنی مؤسسه با مجموعه‌های وابسته در مقطعی وارد خرید، ساخت یا توسعه ملک شده‌اند و حالا بخشی از این دارایی‌ها در فهرست اموال مازاد قرار گرفته است.

مسیر دیگر، تملک دارایی در جریان وصول مطالبات است. در این حالت، ملکی که ابتدا وثیقه یک تسهیلات بوده، بعد از پرداخت نشدن بدهی می‌تواند در فرایند وصول مطالبات به تملک مؤسسه یا مجموعه‌های وابسته درآمده باشد. این دو مسیر، داستان‌های کاملاً متفاوتی دارند. در حالت اول، سؤال این است که چرا یک مؤسسه اعتباری تا این اندازه در فعالیت‌های ملکی درگیر شده است، در حالت دوم، مسئله به کیفیت تسهیلات دهی، وثایق و مطالبات وصول نشده برمی‌گردد. از روی جدول مزایده نمی‌توان میان این دو مسیر داوری کرد. اما یک واقعیت روشن است: در تراز ملل، حجم درخور توجهی دارایی ملکی شکل گرفته که امروز مؤسسه برای تبدیل آن‌ها به منابع مالی، در حال واگذاری‌شان است. اینجا مرز بانکداری سرمایه‌گذاری یا بنگاه‌داری زیر سؤال می‌رود.

این همه شرکت از کجا آمد؟

در توضیح نتیجه مزایده، مؤسسه اعتباری ملل فقط از فروش املاک مازاد حرف زده است. نام مجموعه‌ای از شرکت‌ها هم در فهرست دارایی‌هایی که برای واگذاری مطرح شده، دیده می‌شود. از عمران تکلا، خورشید درخشان هشتم توس و گسترش افق

بخش بزرگی از دارایی‌های ملکی خود را در همین شهر در معرض فروش گذاشته است. بنابراین، مسئله فقط فروش ۲۰۹ همت ملک نیست؛ بحث بر سر خروج بخشی از دارایی‌های یک مجموعه مالی از شهری است که بخش مهمی از سابقه و شبکه فعالیت ملل در آن شکل گرفته است.

نامیازی تعداد و ارزش

اختلاف میان تعداد و ارزش، در کل مزایده هم دیده می‌شود. میانگین قیمت هر ردیف حدود ۱۳۰٫۸ میلیارد تومان است. اما میانه قیمت فقط حدود ۲۲٫۳ میلیارد تومان، یعنی چند دارایی بسیار بزرگ میانگین را بالا کشیده‌اند و برای شناخت بدنه اصلی مزایده، عدد میانه تصویر واقعی‌تری می‌دهد. تمرکز ارزش در چند دارایی بزرگ حتی از این هم بیشتر است: ۱۰ دارایی‌گران‌تر حدود ۲۳٫۳ همت، معادل ۵۱٫۹ درصد کل ارزش پایه مزایده را تشکیل می‌دهند. بنابراین رقم ۴۴٫۹ همت را نباید به عنوان ارزشی که تقریباً به‌طور مساوی میان ۳۴۳ ردیف پخش شده تصور کرد؛ بخش بزرگی از این رقم در تعداد محدودی دارایی و پروژه متمرکز است.

این تمرکز برای فروش هم مهم است. فروش یک هکتل ۸٫۶ همتی با فروش ده‌ها واحد کوچک از نظر تأمین نقدینگی یکسان نیست؛ بنابراین کیفیت و قابلیت نقدشوندگی دارایی‌های ملل را باید در کنار حجم اسمی آن‌ها دید.

این همه ملک از کجا آمد؟

این همه ملک و دارایی مازاد، یک شبه وارد تراز یک مؤسسه اعتباری نشده است. پشت آن باید مجموعه‌ای از تصمیم‌های

از صندوق قرض‌الحسنه تا مؤسسه اعتباری

مؤسسه اعتباری ملل زاینده صندوق قرض‌الحسنه «عسکریه» است که جزو خطرات بخشی از مشهدی‌هاست. این صندوق فعالیت خود را از سال ۱۳۶۶ در مشهد آغاز کرد و در سال‌های بعد به مؤسسه اعتباری تبدیل شد. در نهایت خرداد ۱۳۹۵ نام مؤسسه اعتباری عسکریه به ملل تغییر یافت. این سابقه باعث شده ملل فقط یک نهاد مالی برای خراسان رضوی نباشد؛ بخشی از سابقه اقتصادی استان نیز با این مجموعه گره خورده است، اما مسیر مالی ملل در سال‌های اخیر تغییر کرده است. زبان انباشته که در سال ۱۳۹۶ در محدوده سود قرار داشت، در سال‌های بعد به سرعت افزایش یافت و طبق آخرین داده‌هایی که بر روی «کدال» قرار گرفته است صورت‌های مالی منتهی به پایان سال ۱۴۰۳، دو همت سرمایه ۲۰۲ همت زیان در سال ۱۴۰۳ و ۴۷٫۹ همت زیان انباشته را در همان سال نشان می‌دهد. زبان انباشته‌ای نزدیک به ۲۴ برابر سرمایه، بانک مرکزی نیز در آبان ۱۴۰۴ به دلیل ناترازی مالی در مؤسسه اعتباری ملل و همچنین سرمایه‌گذاری‌های غیرقانونی این مؤسسه در حوزه املاک و بنگاه‌داری، هیئت مدیره و ارکان مدیریتی مؤسسه را طبق ماده ۳۰ قانون جدید بانک مرکزی کنار گذاشته و هیئت سرپرستی تعیین کرد.

ملل و کرسی مدیریت خراسان رضوی

اهمیت ملل برای مشهد و خراسان رضوی حالا از یک زاویه دیگر هم پررنگ شده است. چندی پیش محسن زنگنه، نماینده تربت حیدریه در مجلس گفته بود که برای افزایش سرمایه ملل به حدود ۴۲ هزار میلیارد تومان آورده نقدی نیاز است و اگر این منابع از خارج استان تأمین شود، احتمال از دست رفتن کرسی مدیریتی خراسان رضوی وجود دارد. استاندار خراسان رضوی نیز تأیید کرده که تاکنون اقدام عملی برای تأمین این رقم شکل نگرفته است. این موضوع با مزایده املاک بی‌ارتباط نیست، اما نباید این دو را یکی دانست. فروش دارایی‌ها بخشی از روند سامان‌دهی مالی ملل است، با این حال، خود زنگنه تأکید کرده که بیشتر املاک برای بازپرداخت اضافه‌برداشت مورد استفاده قرار می‌گیرد و نمی‌توان آن‌ها را مستقیماً منبع تأمین افزایش سرمایه ۴۲ همتی دانست.

مشهد؛ مرکز ثقل دارایی‌های ملل

بررسی ۳۴۳ ردیف مزایده نشان می‌دهد که مشهد با ۲۰۶ ردیف، مرکز ثقل تعداد دارایی‌های عرضه‌شده ملل است، حدود ۶۰ درصد کل ردیف‌ها. ارزش پایه این املاک نیز به حدود ۲۰۹ همت می‌رسد؛ یعنی ۴۶٫۵ درصد ارزش کل مزایده. این تمرکز فقط در تعداد املاک نیست؛ ترکیب دارایی‌های مشهد هم قابل توجه است. ۱۵۰ ردیف از املاک عرضه‌شده تجاری است، ۲۶ ردیف مسکونی و ۲۶ ردیف اداری. اما اینجا یک نکته مهم وجود دارد؛ بخشی از این ردیف‌ها، واحدهای متعدد یک پروژه یا مجموعه واحد هستند. برای نمونه، یک کد پروژه در فهرست به‌تنهایی ۱۷۱ ردیف دارد و مجموع قیمت پایه همین مجموعه حدود ۵٫۲۶ همت است. مجموعه‌ای اداری و تجاری در ضلع شمال شرقی میدان جانباز، از سوی دیگر، تهران با ۷۷ ردیف، حدود ۱۷٫۲ همت ارزش پایه دارد و ۲۸٫۳ درصد ارزش کل مزایده را به خود اختصاص داده است. در مجموع، مشهد و تهران حدود ۸۵ درصد ارزش پایه کل سبد را در اختیار دارند؛ یعنی بخش عمده دارایی‌های عرضه‌شده ملل در دو بازار متمرکز شده است.

از واحد تجاری تا هتل ۸۰۶ همتی

ترکیب کاربری املاک مشهد هم نشان می‌دهد با یک سبد یکنواخت روبه‌رو نیستیم. حدود ۱۵۰ ردیف تجاری با ارزش پایه حدود ۴٫۳ همت، ۲۶ ردیف اداری با ارزش حدود ۲٫۶ همت و ۲۴ ردیف مسکونی با ارزش حدود ۲٫۴ همت در فهرست دیده می‌شود. در کنار این‌ها، دو دارایی هتلی قرار گرفته که به‌تنهایی حدود ۱۰ همت ارزش پایه دارند. همچنین در این فهرست دو دارایی با عنوان مسکونی تجاری نیز به ارزش حدود ۱٫۷ همت و دو دارایی با عنوان سایر به ارزش حدود ۴۶ میلیارد تومان دیده می‌شود. یعنی هتل‌ها فقط دو ردیف با ۲۰۶ ردیف مشهد هستند، اما نزدیک به نیمی از ارزش کل دارایی‌های مشهد را تشکیل می‌دهند. هتل میثاق به‌تنهایی ۸٫۶۱ همت قیمت پایه دارد، رقمی که تقریباً یک‌پنجم کل ارزش مزایده ملل است. بخش درخور توجهی از دارایی‌های ملل در مشهد، املاک تجاری و اداری و دارایی‌های بزرگ و درآمدزا هستند. این ارقام یک نکته مهم را هم درباره سابقه فعالیت ملل در مشهد برجسته می‌کند. مؤسسه‌ای که ریشه فعالیتش به مشهد برمی‌گردد، امروز



بانک‌داری یا بنگاه‌داری؟

مزایده ملل را اگر فقط از زاویه تعداد املاک فروخته‌شده یا رقم معاملات نگاه کنیم، بخش مهمی از ماجرا دیده نمی‌شود. این سبد، مجموعه‌ای متمرکز از املاک بزرگ، واحدهای متعدد و سهام شرکت‌هایی در حوزه‌های مختلف است. دارایی‌هایی که طی سال‌های گذشته به هر دلیلی وارد مجموعه شده‌اند و حالا بخشی از آن‌ها در مسیر واگذاری قرار گرفته‌اند.

از یک سو، ملل می‌گوید این مزایده و سود آن می‌تواند به تقویت بنیه مالی و بهبود ساختار مؤسسه کمک کند. از سوی دیگر، حجم و تنوع دارایی‌های عرضه‌شده این سؤال را باقی می‌گذارد که چه فرایندی باعث شده یک مؤسسه اعتباری به چنین سبدي از ملک و بنگاه برسد.

ماجرای اما فقط به یک مؤسسه ختم نمی‌شود. وقتی منابع یک نهاد اعتباری به جای گردش در فعالیت اصلی خود، برای مدتی طولانی در ملک شرکت‌دارایی‌های کم‌نقدشونده درگیر می‌شود، مسئله فقط سود و زیان همان مؤسسه نیست، بخشی از منابعی که می‌توانست در قالب اعتبار به بخش‌های مختلف اقتصاد برسد، در دارایی‌های دیگری قفل می‌شود. اگر این دارایی‌ها هم در زمان نیاز به راحتی قابل نقدشدن نباشند، فشار آن می‌تواند به ترازنامه و نقدینگی مؤسسه برگردد.

در مقیاس بزرگ‌تر، ناترازی مؤسسات اعتباری می‌تواند به مسئله‌ای برای کل نظام بانکی تبدیل شود. جبران ناترازی، تأمین نقدینگی و منابعی که برای سرپا نگه داشتن یک مؤسسه مورد نیاز است، در صورت تأمین از مسیرهای پولی می‌تواند آثار خود را به کل اقتصاد منتقل کند، از محدود شدن اعتباردهی تا فشارهای تورمی، البته نمی‌توان تورم یا مشکلات نظام بانکی را به عملکرد یک مؤسسه نسبت داد، اما تجربه ملل یادآور این نکته است که بنگاه‌داری و قفل شدن منابع در دارایی‌های غیرمالی، وقتی در مقیاس بزرگ رخ دهد، دیگر فقط مسئله یک ترازنامه نیست.