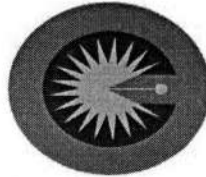


بسمه تعالی

**گزارش ارزیابی سهام
شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص)
در مقطع زمانی ۱۴۰۲/۰۵/۳۱**

هیأت کارشناسان رسمی دادگستری :
حمید جلالی و مختار عباسی - رشته راه و ساختمان
رضا کیانی - رشته تأسیسات ساختمانی
سعید شتابی - رشته امور بازرگانی
هادی امیرخسرو - رشته حسابداری و حسابرسی



فصل اول:

۱- اصول بنیادی گزارش ارزیابی سهام

۱-۱- تاریخها و دوره های حسابداری

نظر به اینکه تهیه گزارش ارزیابی سهام واحدهای تجاری معمولاً در مقاطع مختلف و غیر از دوره های عادی سالانه تهیه می گردد لذا واحد تجاری مورد ارزیابی باید صورتهای مالی به تاریخ تعیین گزارش ارزیابی سهام تهیه کند. چنانچه این امر مقدور نباشد، صورتهای مالی واحد تجاری برای آخرین سال آن باید مورد استفاده قرار گیرد در چنین مواردی هرگونه رویدادی در فاصله زمانی مذکور که تأثیر عمده ای بر کلیت صورتهای مالی داشته باشد باید از طریق اعمال تعدیلات لازم در تهیه گزارش ارزیابی سهام به حساب گرفته شود. این گزارش بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ تنظیم گردیده و اظهار نظر حسابرس مستقل نسبت به صورتهای مالی دوره مالی مذکور ، مقبول بوده است .

۱-۲- صورتهای مالی میاندوره ای

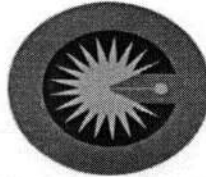
تعیین قیمت پایه سهام یک واحد تجاری تأثیر پذیر از عوامل مختلفی از جمله گزارشگری مالی است. زیرا طبق فرضیه بازار کارا اطلاعات به محض اینکه در اختیار عموم قرار می گیرد روی ارزیابی اوراق بهادار تأثیر می گذارد و روی قیمت سهام شرکتها منعکس می شود. در دنیای امروز برای کمک به ارتقای کارایی بازار سرمایه در قیمت گذاری صحیح اوراق بهادار، این موضوع مورد پذیرش گسترده ای قرار گرفته است که اطلاعات قابل اتکایی برای سرمایه گذاران، اعتبار دهندگان و سایر گروههای ذینفع که دارای ویژگی "به موقع بودن" باشد منتشر شود که در این راستا، گزارشگری مالی میاندوره ای، منبع مستمری از اطلاعات مالی را فراهم می کند که می تواند در اتخاذ تصمیمات اقتصادی مورد استفاده قرار گیرد.

بنابراین اگر تاریخ تعیین قیمت پایه سهام بعد از پایان سال مالی واحد تجاری باشد باید صورتهای مالی میاندوره ای تهیه گردد. صورتهای مالی میاندوره ای آن دسته از صورتهای مالی است که تاریخ انتشار آنها دوره های مالی غیر از دوره های عادی سالانه و دوره های کوتاهتر از یکسال مالی است. این صورتهای مالی باید در برگیرنده اطلاعات مربوطه و قابل اتکا باشد و مورد بررسی کارشناسان رسمی قرار گیرد. در تهیه صورتهای مالی میاندوره ای باید استانداردهای حسابداری شماره ۲۲ سازمان حسابرسی مورد توجه قرار گیرد.

۱-۳- تحلیل بنیادی مبنای تهیه گزارشات تعیین قیمت پایه سهام

فعالان بازار سرمایه عموماً از دو روش کلی برای تحلیل و ارزش گذاری سهام استفاده میکنند. یکی روش تحلیل تکنیکی و دیگری تحلیل بنیادی نامیده می شود.

تحلیل تکنیکی: بر خلاف تحلیل بنیادی در ایران نوپاست و به دلیل نوپایی این روش، هم اکنون منابع اطلاعاتی و تحقیق برای تحلیل تکنیکی در بورس بسیار اندک است. تحلیل تکنیکی نتیجه نقص بزرگ تحلیل بنیادی است. زیرا به عقیده صاحب نظران این روش اگر هم ما منطقی بودیم و میتوانستیم احساسات خود را از تصمیمات در زمینه سرمایه گذاریمان تفکیک نماییم، آنگاه روش تعیین قیمت سهام براساس سود آینده یا همان تحلیل بنیادی به نحو درخشانی



درست کار می کرد و از آنجا انتظارات کاملاً منطقی داشتیم، قیمتها تنها هنگامی تغییر می کرد که اطلاعات سهام منتشر می شد. اما در بازار واقعی این حالت هرگز اتفاق نمی افتد. بازیگران بازار، بارها و بارها شرکتهایی را با سودهای بالا دیده اند که سقوط کرده اند و شرکتهای زیاندهی را نیز دیده اند که سهامشان به نحو چشمگیری افزایش داشته است. اولین کسی که این موضوع را در بازار سرمایه دریافت "چارلز داو" بود که می توان او را بنیان گذار (تحلیل تکنیکی) نامید. وی برای اولین بار در سال ۱۹۰۰ میلادی، براساس اطلاعات هر سهم "تئوری داو" را تدوین کرد. بیشترین مطالعات او براساس میانگین صنعتی داوجونز و بوجود آوردن این شاخص مهم بود. داو متوجه شد که روند بازار صرفاً از سود و زیان اطلاعات مالی شرکتهای تبعیت نمی کند بلکه عوامل دیگری نیز در این زمینه تأثیر دارند. به نظر داو، بازار در عین بی نظمی نظم خاصی دارد. پس از مطالعات داو اشخاص زیادی بر روی این نوع تحلیل بازار کار کردند و به تدریج سیستمی را بوجود آوردند که تحلیل تکنیکی نامیده شد. که همانطور که بدو بدان اشاره گردید در ایران به دلیل اندک بودن منابع اطلاعاتی و تحقیقی کمتر مورد استفاده قرار می گیرد.

تحلیل بنیادی : که با عناوینی همچون ریشه ای، پایه ای، اساسی و ... در بازار مطرح است به صورت عمومی و گسترده در کشورمان از دیرباز تاکنون مورد توجه بوده است و همانطوریکه از نامش پیداست، مشخصاً بنیان و ساختار شرکت را مورد مطالعه قرار داده و ضمن بررسی و برآورد داراییهای شرکت به کاوش در صورتهای مالی، اعلامیه ها، گزارشات ممیزی و حسابرسی پرداخته و همزمان با بررسی روند سودآوری و برنامه های آتی شرکت، ترازنامه شرکت را به صورت خاص در نظر قرار می دهد.

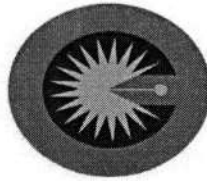
این تحلیل اگرچه قیمت سهم را ملحوظ می دارد اما بیشتر به دنبال آگاهی از دارایی، درآمد، هزینه، بدهی، سوابق شرکت در این خصوص، رشد قبلی و رشد احتمالی آتی می باشد.

در اینجا به مباحث اقتصادی با بهره گیری از وضعیت کلان اقتصادی نیز پرداخته و سهم مورد نظر را در قیاس با صنعت مربوطه ارزیابی می نماید.

این تحلیل در نهایت اطلاعات و نتایجی را به دست می دهد که سهامدار برآن اساس تصمیم به خرید و یا عدم خرید سهم مورد نظر می گیرد. به عبارتی این نگرش بیشتر به دنبال علت می باشد و برای آن دلیل می خواهد.

یکی از مواردی که از این نوع تحلیل استخراج می گردد و بعضاً مورد استفاده قرار می گیرد نسبت P/E است که در روش سودآوری با توجه به مجهول بودن قیمت سهام و مشخص شدن حداقل نرخ بازده مورد انتظار یک سرمایه گذار ۱۸٪ نسبت به E/I تغییر می کند. خریداران بعضاً برای محاسبه قیمت یک سهم به موارد مشابه نیز می پردازند. موارد دیگری که در بریتانیا و تعدادی دیگر از کشورها از آن استفاده میکنند، روش NAV یا همان ارزش خالص داراییها است که در اصل پول نقدی خواهد بود که در صورت فروش مالکیت و داراییهای شرکت و کسر همه بدهیها به دست سهامداران خواهد رسید.

باید توجه داشت که در کشور ما به دلایلی همچون تورم و ... ارزش جاری هنوز از دقت و صحت کامل و بالایی برخوردار نمی باشد. لذا بعضاً تحلیلگران تلاش می کنند تا ضمن تخمین (یا برآورد) از طریق کارشناسان رسمی ارزش خالص داراییهای واحد تجاری مورد نظر دریابند که قیمت فعلی سهم مربوطه چقدر با ارزش دفتری سهم اختلاف دارد. گرچه مثبت یا منفی بودن این اختلاف الزاماً دلیلی برای تصمیم گیری نمی باشد اما این اختلاف معمولاً یک راهنمای خوب برای انتخاب سهم است. باید دقت داشت که بالا یا پایین بودن قیمت جاری سهم نسبت به ارزش واقعی آن می تواند از



دلایل مختلفی ناشی گردد که بدون داشتن اطلاعات کامل شرکت و بررسی سابقه آن و نیز عدم آگاهی از برنامه های آتی شرکت قضاوت در این مورد دشوار و بعضاً بیهوده خواهد بود.

۴-۱- مبنای تعیین ارزشهای جاری

تعیین ارزشهای جاری اقلام ترازنامه واحد تجاری به دوره های تورم مربوط می باشد. برای تعیین ارزشهای جاری، ارزشهای تاریخی با ارزشهای جاری جایگزین می شود. این جایگزینی کوششی است در جهت اندازه گیری مبالغ دریافتی واحد تجاری، چنانچه داراییهای آن به فروش رود. بنابراین تعیین ارزشهای جاری، از فرض بنیادی مداوم فعالیت که زیر بنای اصول پذیرفته شده حسابداری است عدول می کند زیرا بر فرض ارزشهای تصفیه واحد تجاری مبتنی است.

۴-۱-۱ - اندازه گیری ارزشهای جاری

اندازه گیری ارزشهای جاری براساس دو روش متداول صورت می گیرد که عبارتند از سیستم ارزشهای ورودی و سیستم ارزشهای خروجی.

سیستم ارزشهای ورودی بر ارزشهای جایگزینی یا تولید مجدد مبتنی است ارزشهای جایگزینی، برآوردهای تمام شده تحصیل داراییهای مشابه براساس ارزشهای جاری است که با توجه به عامل استهلاک، اصلاح شده است. این مبلغ را می توان از طریق شاخصهای قیمتهای مشخص تخمین زد.

بهای تمام شده تولید مجدد، نیز برآورد بهای تمام شده تولید داراییهای مشابه براساس ارزشهای جاری است که به ازای استهلاک مربوطه تعدیل شده است.

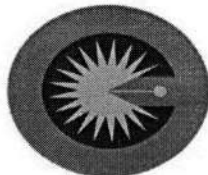
سیستم ارزشهای خروجی، معمولاً بر خالص ارزش بازیافتی در جریان عملیات عادی واحد تجاری، یا در برخی موارد، بر ارزش فعلی وجوه نقد آتی مبتنی است. خالص ارزش بازیافتی، برآورد تنزیل شده وجوه نقد برآوردی است که انتظار می رود در آینده تحصیل شود یا ارزش تنزیل شده صرفه جویی های آتی است که ممکن است در هزینه های تولید به عمل آید. این ارزشهای تنزیل شده، بر مبنای یک نرخ بهره مناسب محاسبه می گردد.

۴-۱-۲ - اقلام پولی و غیر پولی

برای تعیین ارزشهای جاری، لازم است که داراییها و بدهیها به طبقات پولی و غیر پولی تفکیک گردد.

ارزش داراییها و بدهیهای پولی، برحسب واحد اندازه گیری پول، ثبت شده است و معمولاً نیازی به ارائه مجدد آنها (برحسب ارزشهای جاری) نیست. نمونه هایی از داراییها و بدهیهای پولی عبارت است از موجودی نقد، حسابها و اسناد دریافتی و حسابها و اسناد پرداختی.

داراییها یا بدهیهای غیر پولی، سایر اقلام دارایی یا بدهی است که جزء داراییها یا بدهیهای پولی منظور نمی شود. داراییهای غیر پولی معمولاً براساس تغییرات ارزشهای جاری ارائه مجدد میگردد. نمونه هایی از داراییها یا بدهی های غیر پولی عبارت است از موجودیها، سرمایه گذاری درسهام، اموال، ماشین آلات و تجهیزات، بدهیهای ناشی از وصول پیش دریافت اجاره و سهام عادی.



نظر به اینکه داراییهای پولی بر حسب مبالغ ثبت شده پول بیان می شود، لذا معرف مبلغ وجه نقدی است که انتظار می رود در آینده نزدیک از محل آن داراییها وصول گردد. بنابراین داراییهای پولی اساساً، برحسب خالص ارزش باز یافتنی بیان می شود و نیازی به ارائه مجدد آنها در صورتهای مالی مبتنی بر ارزشهای جاری، نیست.

۳-۴-۱ - وضعیت مالی شرکت فرآورده های ساختمانی طی ۳ سال اخیر

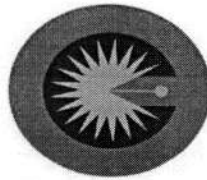
اطلاعات مالی حسابرسی شده شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص) مشتمل بر ترازنامه های شرکت در پایان دوره های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱، صورت های سود و زیان آن طی سال های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ و همچنین تراز مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری در پایان بهمن ماه سال ۱۴۰۱ به شرح مندرج در صفحات "۴" تا "۶" ادامه همین قسمت از گزارش جهت اطلاع استفاده کنندگان، ارائه گردیده است.

شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص)

صورت سود و زیان

سالهای منتهی به پایان شهریور ۱۴۰۱، ۱۴۰۰ و ۱۳۹۹

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	شرح
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
				عملیات در حال تداوم
۱۳,۹۷۹	۱۱,۰۲۲	۳,۶۸۳	۵	درآمد های عملیاتی
(۵,۱۶۶)	(۴,۴۷۰)	(۴,۳۵۲)	۶	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
۸,۸۱۴	۶,۵۵۱	(۶۶۹)		زیان ناخالص
(۲۲,۷۲۲)	(۲۰,۶۱۲)	(۲۶,۳۵۲)	۷	هزینه های اداری و عمومی
		(۱۱,۳۵۶)	۸-۵	هزینه کاهش ارزش
(۱۳,۹۰۹)	(۱۴,۰۶۱)	(۳۸,۳۷۷)		زیان عملیاتی
۴۶۲,۵۷۳	۱۹,۲۹۲	۲۳,۰۶۲	۸	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۴۴۸,۶۶۵	۵,۲۳۱	(۱۵,۳۱۵)		زیان عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
				مالیات بر درآمد
۴۴۸,۶۶۵	۵,۲۳۱	(۱۵,۳۱۵)		زیان خالص عملیات در حال تداوم



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

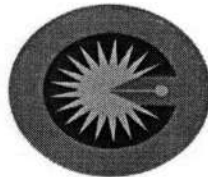
Iranian Association Of Official Experts

شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص)

صورت وضعیت مالی

سالهای منتهی به پایان شهریور ۱۴۰۱، ۱۴۰۰ و ۱۳۹۹

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت	
				دارایی ها
				دارایی های غیر جاری
۲,۴۳۹,۶۰۰	۲,۴۳۷,۵۴۴	۲,۴۲۲,۴۷۰	۹	دارایی ثابت مشهود
۳,۰۰۵	۳,۰۰۵	۳,۰۰۵	۱۰	دارایی های نامشهود
۱	۱	۱	۱۱	سرمایه گذاری های بلند مدت
۲,۴۴۲,۶۰۶	۲,۴۴۰,۵۵۰	۲,۴۲۵,۴۷۶		جمع دارایی های غیر جاری
				دارایی های جاری
۳,۳۸۶	۲,۵۱۳	۸۷۰	۱۳	پیش پرداخت ها
۱۳۸,۴۸۱	۲۶۶,۲۹۳	۲۵۳,۳۵۶	۱۲	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۳۳۵,۷۸۵	۸۲,۹۶۹	۹۴,۴۶۲	۱۴	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۳,۶۴۷	۶,۴۵۹	۶,۴۷۵	۱۵	موجودی نقد
۴۷۱,۲۹۹	۳۵۸,۲۳۳	۳۵۵,۱۶۳		جمع دارایی های جاری
۲,۹۱۳,۹۰۴	۲,۷۹۸,۷۸۴	۲,۷۸۰,۶۳۹		جمع دارایی ها
				حقوق مالکانه و بدهی ها
				حقوق مالکانه
۲,۳۴۰,۹۲۶	۲,۳۴۰,۹۲۶	۲,۳۴۰,۹۲۶	۱۶	سرمایه
۲۴,۸۸۹	۲۵,۱۴۸	۲۵,۱۴۸	۱۷	اندوخته قانونی
۴۴۶,۵۴۳	۴۰۶,۶۵۷	۳۹۰,۸۱۸		سود انباشته
۲,۸۱۲,۳۵۸	۲,۷۷۲,۷۳۱	۲,۷۵۶,۸۹۲		جمع حقوق مالکانه
				بدهی ها
				بدهی های غیر جاری
۶۵	۵۵۶	۹۹۲	۱۹	ذخیره مزایای پایان خدمت
۶۵	۵۵۶	۹۹۲		جمع بدهی های غیر جاری
				بدهی های جاری
۹۶,۸۴۷	۱۵,۷۷۷	۱۷,۲۳۱	۱۸	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۴,۶۳۴	۳,۶۰۹	۱,۹۴۴	۲۰	مالیات پرداختنی
	۶,۱۱۱	۳,۵۷۹	۲۱	سود سهام پرداختنی
۱۰۱,۴۸۱	۲۵,۴۹۷	۲۲,۷۵۵		جمع بدهی های جاری
۱۰۱,۵۴۷	۲۶,۰۵۳	۲۲,۷۴۷		جمع بدهی ها
۲,۹۱۳,۹۰۴	۲,۷۹۸,۷۸۴	۲,۷۸۰,۶۳۹		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها



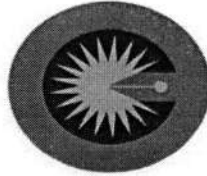
کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association Of Official Experts

شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص)

تراز مقایسه ای ارزش دفتری و جاری

و تغییرات در صورت وضعیت تا تاریخ ۳۰ مرداد ماه ۱۴۰۲

ارزش جاری	تعدیلات	ارزش دفتری	یادداشت	
				دارایی ها
				دارایی های غیر جاری
۵,۵۱۲,۸۴۲	۳,۰۹۰,۳۷۲	۲,۴۲۲,۴۷۰	۴-۱	ناایست مشهود
۱,۵۸۰	۱,۴۲۵	۳,۰۰۵	۴-۲	ناایست مشهود
۱	۰	۱	۴-۳	سریه گناری مشهود
۵,۵۱۴,۴۲۳	۳,۰۸۸,۹۴۷	۲,۴۲۵,۴۷۶		جمع دارایی های غیر جاری
				دارایی های جاری
۸۷۰	۰	۸۷۰	۴-۴	پیش پرداخت ها
۲۵۳,۳۵۶	۰	۲۵۳,۳۵۶	۴-۵	دوگانه ای مشهود و دوگانه ای
۹۵,۶۰۰	۱,۱۳۸	۹۴,۴۶۲	۴-۶	سریه گناری مالی کوتاه مدت
۶,۴۷۵	۰	۶,۴۷۵	۴-۷	موجودی نقد
۳۵۶,۳۰۱	۱,۱۳۸	۳۵۵,۱۶۳		جمع دارایی های جاری
۵,۸۷۰,۷۲۴	۳,۰۹۰,۰۸۵	۲,۷۸۰,۶۳۹		جمع دارایی ها
				بدهی ها
				بدهی های غیر جاری
۹۹۲	۰	۹۹۲	۴-۱۱	ذخیره مؤخران خدمت
۹۹۲	۰	۹۹۲		جمع بدهی های غیر جاری
				بدهی های جاری
۱۷,۲۳۱	۰	۱۷,۲۳۱	۴-۸	پرداخته ای مشهود و بدهی پرداخته ای
۱,۹۴۴	۰	۱,۹۴۴	۴-۹	طی بدهی پرداخته ای
۳,۵۷۹	۰	۳,۵۷۹	۴-۱۰	سود سهام پرداخته ای
۲۲,۷۵۴	۰	۲۲,۷۵۴		جمع بدهی های جاری
۲۳,۷۴۶	۰	۲۳,۷۴۶		جمع بدهی ها
۱۳۴,۰۱۱	۱۳۴,۰۱۱	۰	۴-۱۴-۱	سود (زیان) ۱۱ ماهه
۵,۹۸۰,۹۸۹	۳,۲۲۴,۰۹۶	۲,۷۵۶,۸۹۲		خالص ارزش داراییها (بدهیها)
حقوق صاحبان سهام				
۲,۳۴۰,۹۲۶	۰	۲,۳۴۰,۹۲۶	۴-۱۲	سریه
۲۵,۱۴۸	۰	۲۵,۱۴۸	۴-۱۳	لدوخته قسطی
۵۲۴,۸۲۹	۱۳۴,۰۱۱	۳۹۰,۸۱۸	۴-۱۴	سود انباشته
۳,۰۹۰,۰۸۵	۳,۰۹۰,۰۸۵	۰	۴-۱۵	تفاوت تجدید ارزیابی
۵,۹۸۰,۹۸۸	۳,۲۲۴,۰۹۶	۲,۷۵۶,۸۹۲		جمع حقوق صاحبان سهام
۲۴۵,۲۷۷,۲۰۰		۲۴۵,۲۷۷,۲۰۰		تمنای در دسترس
۲۴,۳۸۵		۱۱,۲۴۰		ارزش هر سهم



فصل دوم :

۲- کلیات شرکت

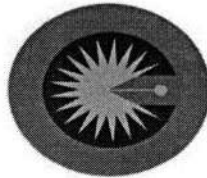
۲-۱- تاریخچه شرکت :

شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص) ، در تاریخ ۳ شهریورماه ۱۳۶۵ بصورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شناسه ملی به شماره ۱۰۱۰۱۰۶۸۵۲۱ و شماره ثبت ۶۱۸۲۲ مورخ ۲۱ مهرماه ۱۳۶۵ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیرتجاری تهران به ثبت رسیده است . تا قبل از نقل و انتقال سهام شرکت جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران بوده و واحد تجاری نهایی گروه، بانک صنعت و معدن بوده است که طی قرارداد شماره ۱۱/۳۷۸ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۱ تعداد ۲۱۱.۸۱۰.۴۴۶ سهم شرکت صنعتی و معدنی به گروه توسعه صنعتی خودروسازی زر واگذار و بعد از نقل و انتقال سهام، شرکت جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت توسعه صنعتی خودروسازی زر می باشد و واحد تجاری نهایی شرکت توسعه صنعتی غذایی زر میباشد. مرکز اصلی شرکت در تهران، خیابان شیخ بهایی شمالی نبش خیابان دانش دوست ساختمان گروه زر و کارخانه شرکت در کیلومتر ۸۳ بزرگراه تهران قزوین، بعد از سیمان آبیک واقع است .

۲-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت طبق ماده ۳ اساسنامه : احداث مجتمع صنعتی چندمنظوره ، ایجاد ، خرید و مشارکت با کارخانه و یا کارخانجاتی که به منظور تولید و ساخت و فروش انواع محصولات ساختمانی از قبیل قطعات بتنی سبک -تیرچه-بتن-پانل- اسلاب انواع آجر و یا سایر فرآورده های دیگر که به نحوی از انحاء در ارتباط با تولیدات مذکور می باشد . مبادرت به اکتشاف ، استخراج ، فرآوری و صادرات انواع مواد معدنی و مبادرت به هرگونه فعالیت یا معاملات بمنظور دایرکردن و بهره برداری از ماشین آلات مورد نیاز و تامین مواد و لوازم و سایر تجهیزات و ساخت ماشین آلات و قطعات مختلف ، فروش و توزیع و انجام خدمات فنی در ارتباط با کلیه فرآورده های شرکت در بازارهای داخلی و خارجی مستقیم یا غیرمستقیم ، تأسیس شرکتهای تجاری دیگر یا ایجاد نمایندگی . سرمایه گذاری ، مشارکت و هرگونه عملیات و یا معاملات بازرگانی دیگر برای انجام مقاصد فوق الذکر .

در حال حاضر فعالیت شرکت اجاره کارخانه ومعدن آن به اشخاص ثالث و فروش سنگ اهک و دریافت مال الاجاره و در حال برنامه ریزی مجدد می باشد. لازم به توضیح است که فعالیت اصلی شرکت به شرح موضوع فعالیت مندرج اساسنامه عمدتا از سنوات قبل متوقف بوده و از ۱۶ / ۰۸ / ۱۳۹۴ با فروش تمامی ماشین الات و تجهیزات بخشی از ساختمان های تولیدی بصورت اجاره به اشخاص ثالث واگذار شده است.



۲-۳- تعداد کارکنان :

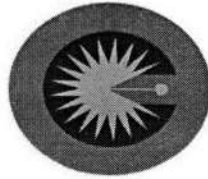
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۷	۳	کارکنان اداری
۸	۹	نگهبان کارخانه
۱۵	۱۲	جمع

۲-۴- سرمایه و اسامی سهامداران :

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ ۲.۳۴۰.۹۲۵.۵۹۶.۸۰۰ ریال شامل ۲۴۵.۲۷۷.۲۰۰ سهم ۹.۵۴۴ ریالی با نام تمام پرداخت شده است ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است :

مبلغ سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	سهامداران
	۰	۰	شرکت گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران
۲,۰۲۱,۵۱۹	۸۶/۳۶	۲۱۱,۸۱۰,۴۴۲	شرکت توسعه صنعتی خودروسازی زر(سهامی خاص)
۱۵۹,۴۱۷	۶/۸۱	۱۶,۷۰۳,۳۷۷	شرکت شیشه قزوین(سهامی عام)
۱۵۹,۴۱۷	۶/۸۱	۱۶,۷۰۳,۳۷۷	شرکت کاشی اصفهان (سهامی عام)
۲۸۶	۱/۰۱	۳۰,۰۰۰	گروه سرمایه گذاری آتیه دماوند(سهامی خاص)
۲۸۶	۱/۰۱	۳۰,۰۰۰	شرکت ایران اکسیکو(سهامی خاص)
	۰	۱	شرکت توسعه صنعتی غذایی زر (سهامی عام)
	۰	۱	شرکت صنعتی پژوهشی فرهیختگان زرنام (سهامی عام)
	۰	۱	شرکت صنعتی زرماکارون (سهامی عام)
	۰	۱	شرکت مدیریت سرمایه اقتصادی آتیه زر (سهامی خاص)
۲,۳۴۰,۹۲۶	۱۰۰	۲۴۵,۲۷۷,۲۰۰	جمع

۲-۴-۱- در راستای اصلاح حقوق صاحبان سهام و استهلاک زیان انباشته به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۶/۴/۳ سرمایه شرکت به مبلغ ۱۱۱ میلیارد ریال کاهش یافته و در تاریخ ۱۳۹۶/۰۸/۱۵ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری ثبت و در تاریخ ۱۳۹۶/۰۸/۲۲ در روزنامه

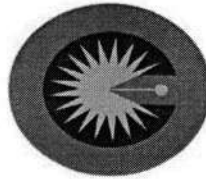


رسمی آگهی گردیده است. لازم به ذکر است در سال ۱۳۹۵ سرمایه شرکت از مبلغ ۲.۴۵۲ میلیون ریال از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت افزایش یافته است. لازم به ذکر است به موجب قرارداد شماره ۱۱/۳۷۸ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۱ ، تعداد ۲۱۱.۸۱۰.۴۴۲ سهم شرکت گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران به شرکت توسعه صنعتی خودرو سازی زر واگذار شده است و تا زمان تهیه گزارش موضوع قرارداد در حال ثبت در اداره ثبت شرکتهای می باشد .

۲-۵ - اسامی آخرین اعضاء هیئت مدیره :

به استناد مفاد صورتجلسه هیات مدیره و مجامع عادی و تغییرات ثبتی مندرج در روزنامه رسمی کشور آخرین اعضای هیئت مدیره شرکت در تاریخ تنظیم این گزارش به شرح زیر می باشد :

سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیات مدیره و مدیر عامل
رئیس هیأت مدیره	مرتضی سلطانی	گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران
نایب رئیس هیأت مدیره	مهدی امینی	ایران اکسیکو
عضو هیأت مدیره	آرش سلطانی	گروه سرمایه گذاری آتیه دماوند
مدیر عامل	-	امیر عباس مظاهری (خارج از اعضا)



فصل سوم:

۳- مبنای تهیه گزارش :

جهت تهیه ترازنامه مقایسه ای بر مبنای ارزشهای جاری (جایگزینی) ، از صورتهای مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ و تغییرات تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ استفاده شده است. صورتهای مالی مذکور طبق استانداردهای حسابداری و اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده ، ولی گزارش ارزیابی سهام به روش ارزش روز خالص دارائیهها ، بر مبنای ارزش های جاری تنظیم گردیده است .

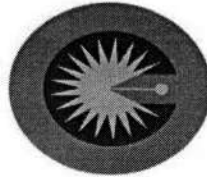
برای تنظیم ترازنامه بر مبنای ارزشهای جاری (جایگزینی) ، براساس مفاد قسمت (ج) ماده ۲ «آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاهها و نحوه اعمال شیوه های مذکور» موضوع مصوبه ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ که در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۱۷ به تصویب شورای عالی اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی (هیئت وزیران) رسیده ، داراییهای فیزیکی و نامشهود توسط کارشناسان رسمی رشته های مربوط ارزیابی شده و مابقی داراییها و بدهیها نیز توسط کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی مورد ارزیابی مالی قرار گرفته است . مابه التفاوت داراییها و بدهیهای شرکت بر مبنای ارزشهای جاری (جایگزینی) ، نشان دهنده ارزش ویژه شرکت به ارزش جاری می باشد که در ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری ، منعکس گردیده است .

مسئولیت مبنای و مبالغ ارزیابی داراییهای فیزیکی و نامشهود بعهدہ کارشناسان ذیربط و مسئولیت صحت و اصالت مدارک و مستندات ارائه شده از سوی شرکت ، بعهدہ مدیریت آن است .

خلاصه اهم رویه حسابداری :

۳-۱- مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورتهای مالی :

صورت های مالی به استثنای زمین، ساختمان و داراییهای نامشهود بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.



۲-۳- در آمد عملیاتی :

در آمد ارائه خدمات در زمان ارائه خدمات شناسایی می شود.

۳-۳- داراییهای ثابت مشهود :

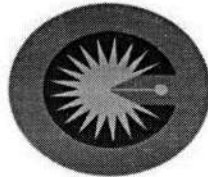
دارایی های ثابت مشهود (به استثنای زمین وساختمان) بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود ، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلک می شود . مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود ، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

زمین وساختمان ها و داری هایی نامشهود شرکت بر مبنای مبلغ تجدید ارزیابی در حسابها انعکاس یافته است. تجدید ارزیابی زمین و ساختمان در اسفند ماه سال ۱۳۹۴ و با استفاده از کارشناسان مستقل، صورت پذیرفته است. تفاوت تجدید ارزیابی دارایی های مذکور در سال ۱۳۹۵ با استناد به قانون استفاده از حداکثر توان تولیدی و خدماتی در تامین نیاز های کشور مصوب ۱۳۹۱/۵/۱۰۵ به حساب افزایش سرمایه منظور گردیده است.

۱-۳-۳- استهلاك دارایی های ثابت مشهود، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظـار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۴۹ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۶ / ۱۲ / ۲۸ (به استثنای ساختمان ها به شرح یادداشت ۲-۳-۳) و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود :

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
تأسیسات	۱۰ ساله	مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	مستقیم
ساختمان	۱۵ ساله	مستقیم
اثاثیه	۱۰ ساله	مستقیم

برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد ، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاك پذیر پس از



آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد ، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالا است .
۳-۳-۲ استهلاک دارایی هادر دوران عدم استفاده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاک معمول در نظر گرفته شده است طبق آیین نامه استهلاکات معادل ۱۰۰٪ استهلاک معمول است .

۳-۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان :

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یکماه آخرین حقوق ثابت برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می شود . همچنین مزایای پایان خدمت مدیران مطابق رویه گروه سرمایه گذاری اتیه دماوند معادل ۴۵ روز پرداخت میشود.

۳-۵- سرمایه گذاری ها :

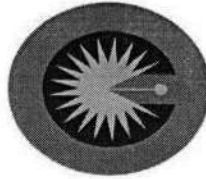
اندازه گیری:	
سرمایه گذاری های بلند مدت	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها
سرمایه گذاری های جاری:	ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری ها
سرمایه گذاری سریع معامله در بازار	ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری ها
سایر سرمایه گذاری های جاری	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها
نحوه شناخت درآمد:	
سایر سرمایه گذاری های جاری و بلند مدت در سهام ها	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام سرمایه پذیر(تا تاریخ صورت وضعیت مالی)

۳-۶- دارایی های نامشهود:

دارایی های نامشهود شرکت به شرح یادداشت توضیحی ۳-۳ بر مبنای مبلغ تجدید ارزیابی اندازه گیری شده است.

۳-۷- ذخایر :

ذخایر، بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توام با ابهام نسبتا قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای اتکاپذیر قابل برآورد باشد.



ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می شود.

۳-۸- مالیات بر درآمد :

۳-۸-۱- هزینه مالیات بر درآمد :

هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی در صورت سود و زیان منعکس می شوند، مگر در مواردی که به ارقام شناسایی شده در صورت سود و زیان جامع یا حقوق صاحبان سرمایه مرتبط باشند که به ترتیب در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شوند.

۳-۹- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

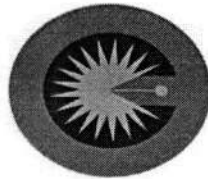
۳-۹-۱- قضاوت ها در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

۳-۹-۱-۱- هیات مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلند مدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن نگهداری پرتفویی از سرمایه گذاری ها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

۳-۱۰- ارزش جاری داراییهای ثابت مشهود :

۳-۱۰-۱- ارزش جاری داراییهای ثابت مشهود و نامشهود براساس سیستم ارزشهای ورودی می باشد و داراییهای مزبور توسط کارشناسان رسمی دادگستری مربوطه ارزیابی گردیده اند که اسامی کارشناسان مربوطه و آیتم های ارزیابی شده بشرح زیر می باشد :

نام کارشناس/کارشناسان رسمی دادگستری	دارایی
مهندس رضا کیانی	تاسیسات ساختمانی
حمید جلالی و مختار عباسی	راه و ساختمان



فصل چهارم :

۴- یادداشتهای توضیحی تعدیلات

یادداشتهای توضیحی گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام به روش مستقیم در این گزارش انعکاس مییابد : در روش مستقیم صورت ریز اقلام عمده هریک از سرفصل حسابها در ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و ارزشهای جاری بطور جداگانه تحت عنوان یادداشتهای همراه تراز مقایسه ای افشاء می گردند . خواه سر فصل حسابهای مربوطه دارای ارزش جاری غیر از ارزش دفتری باشد (تفاوت تجدید ارزیابی) و خواه تفاوتی بین ارزش دفتری و ارزش جاری وجود نداشته باشد .

۴-۱- داراییهای ثابت مشهود:

داراییهای ثابت مشهود شرکت در ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ بشرح جدول ذیل می باشند :

(ارقام به میلیون ریال)

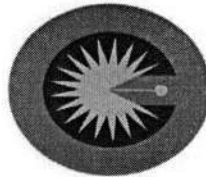
شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
زمین	۲,۲۵۷,۰۱۱	۲,۳۷۷,۹۸۹	۴,۶۳۵,۰۰۰
ساختمان	۱۶۴,۲۹۱	۶۷۷,۹۵۹	۸۴۲,۲۵۰
تاسیسات	۴۴۰	۳۴,۴۶۰	۳۴,۹۰۰
وسایط نقلیه	۳۶	(۳۶)	۰
اثاثه و منصوبات	۶۹۲	۰	۶۹۲
جمع	۲,۴۲۲,۴۷۰	۳,۰۹۰,۳۷۲	۵,۵۱۲,۸۴۲

۱-۱-۴- زمین و ساختمان :

براساس گزارشات کارشناسی شماره ۰۲۴۰/۱۰۰/۱/ش به تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۰ و گزارش تکمیلی شماره ۱۰۰/۲۱/۲۱۳۴۱۲۹/ش مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۲ (به شرح پیوست شماره یک و جزء لاینفک این گزارش) توسط آقایان مختار عباسی و حمید جلالی کارشناسان رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان ، زمین و ساختمان شرکت جمعاً به مبلغ ۵.۴۷۷.۲۵۰ میلیون ریال مورد ارزیابی قرار گرفته که در گزارش ارزیابی سهام لحاظ گردیده است.

۲-۱-۴- تأسیسات :

براساس گزارشات کارشناسی شماره ۱۴۰۱۱۹۵۷ به تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲ و تکمیلی به شماره ۱۴۰۲۳۹۵۷ با تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱ (به شرح پیوست شماره دو و جزء لاینفک این گزارش) توسط آقای رضا کیانی کارشناس



رسمی دادگستری در تاسیسات ساختمان به انضمام انشعابات جمعاً به مبلغ ۳۴.۹۰۰ میلیون ریال مورد ارزیابی قرار گرفته که در گزارش ارزیابی سهام لحاظ گردیده است .

۳ - ۱ - ۴ - وسایط نقلیه :

وسایط نقلیه شرکت شامل یک دستگاه خودرو رنو ال ۹۰ بوده که طبق سند حسابداری شماره ۷۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۸ به مبلغ ۴.۲۰۰ میلیون ریال فروخته شده است فلذا توسط کارشناس مربوطه مورد ارزیابی قرار نگرفته است .

۴ - ۱ - ۴ - اثاثه و منصوبات :

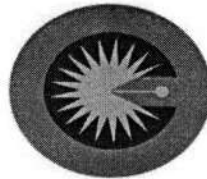
اثاثه و منصوبات شرکت بدلیل ارزش کم آن نسبت به سایر دارایی ها و همچنین استهلاك پذیر بودن آن توسط کارشناس مربوطه مورد ارزیابی قرار نگرفته فلذا به ارزش دفتری در ارزیابی سهام منظور گردیده است .

۲-۴- دارایی های نامشهود :

حق الامتیاز برق و گاز توسط کارشناس رسمی دادگستری بشرح بند (۲ - ۱ - ۴) فوق مورد ارزیابی قرار گرفته و در ارزیابی سهام لحاظ گردیده است ، سایر دارایی های نامشهود به ارزش دفتری در گزارش لحاظ شده است .
(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری میلیون ریال	تعدیلات میلیون ریال	ارزش جاری میلیون ریال
حق الامتیاز صنعتی	۷۵۲	۰	۷۵۲
حق الامتیاز برق کارخانه	۳۴۶	(۳۴۶)	۰
حق الامتیاز تلفن	۴۴	۰	۴۴
سپرده حق بهره برداری از معدن	۷۸۴	۰	۷۸۴
حق الامتیاز گاز	۱,۰۷۹	(۱,۰۷۹)	۰
جمع	۳,۰۰۵	(۱,۴۲۵)	۱,۵۸۰

۱-۲-۴ - حق الامتیاز صنعتی در سال ۱۳۹۴ توسط کارشناس رسمی ارزیابی شده که شامل موافقت اصولی جهت تأسیس دو واحد تولید آجر ماسه آهکی در شهرستان آبیگ قزوین و اصفهان، تولید فرآورده های بتنی در شهرستان آبیگ قزوین جهت پروژه ایتونگ ، پروانه تأسیس جهت واحد سیورکس در آبیگ قزوین و حق الامتیاز انشعاب صنعتی می باشد. علاوه بر موارد مذکور حق الامتیازهای فوق شامل حق انشعاب



شبکه گازرسانی سرتاسری به میزان ۷۰۰۰ متر مکعب در ساعت با فشار ۶۰ پوند (از طرف شرکت ملی گاز) و امتیاز دو خط اف-ایکس در تهران، یک خط تلفن در آبیگ و نظراً به هفت خط تلفن در تهران، یک دستگاه تلکس به شماره ۲۲۲۶۸۹ فاکس به شماره ۸۸۷۷۰۳۹۵ می باشد. لازم به توضیح است که ایجاد سرفصل حق الامتیاز در دفاتر شرکت مربوط به انتقال داراییهای شرکت سیپورکس (توسط بانک صنعت و معدن) به شرکت فرآورده های ساختمانی بوده و با توجه به ارزیابی کارشناسی رسمی دادگستری، در سال ۱۳۷۱ قیمت گذاری شد. توضیح اینکه مدارک کارشناسی توسط بانک صنعت و معدن در سال ۱۳۷۴ به شرکت فرآورده های ساختمانی تحویل و در همان سال اسناد مربوطه صادر شده و در دوره مالی مورد گزارش فاقد هرگونه تغییرات بوده است.

۴-۲-۲- از معدن اهک جمبورگ شرکت از سال ۱۳۹۶ تاکنون به علت اینکه زمین های مزبور در اختیار سپاه پاسداران انقلاب اسلامی بوده برداشتی صورت نگرفته است.

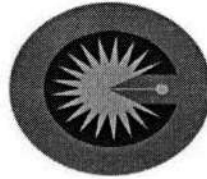
۳-۴- سرمایه گذاری های بلند مدت :

سرمایه گذاری های بلندمدت شامل سرمایه گذاری در شرکت های وابسته و سایر سرمایه گذاری ها بشرح زیر است :

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	تعداد	درصد سهام	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
سرمایه گذاری در سهام شرکت سیپورکس	۱۰	۱۰۰	۱	۰	۱
جمع کل	۱۰	۱۰۰	۱	۰	۱

۳-۴-۱- با توجه به نقل و انتقال صورت گرفته در ترکیب سهامداران صورت های مالی تلفیقی توسط واحد تجاری اصلی (گروه توسعه صنعتی خودروسازی زر) ارایه می شود ، صورتهای مالی شرکت سیپورکس در جهت رعایت استانداردهای حسابداری در صورتهای مالی تلفیقی مذکور ارایه خواهد شد . بخش عمده ای از داراییها و بدهیهای آن شرکت در سالهای قبل به شرکت فرآورده های ساختمانی منتقل گردیده است و شرکت در تاریخ ۱۳۸۹ / ۰۶ / ۰۷ منحل و در تاریخ ۲۲/۰۶/۱۳۸۹ ثبت گردیده است و تا تنظیم این گزارش شرکت در حال تصفیه میباشد و طبق آخرین صورتهای مالی منتهی به ۳۰ آبان ۱۴۰۰ وضعیت مالی شرکت حاکی از داراییها ، بدهیها ، و مازاد حصه قابل تقسیم بین سهامداران به ترتیب به مبلغ ۱۲ میلیارد ریال و ۳ میلیارد و ۹ میلیارد می باشد لازم به ذکر است طبق بند ۱۴ ماده ۷ قرارداد شماره ۳۷۸ / ۱۱ مورخه ۱۴۰۱ / ۰۲ / ۲۱ شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۵.۳۷۹.۸۵۰ مترمربع جزو پلاک ثبتی ۱۰۱۹۶ / ۱ بخش پانزده شهرستان آباده استان



فارس که متعلق به شرکت سیپورکس می باشد از شمول دارایی های این شرکت خارج شده و در قیمت گذاری سهام این شرکت نیز منظور نشده است و کلیه حقوق ناشی از ملک اموال ذیل به شرکت گروه سرمایه گذاری آتیه دماوند صلح گردیده است . با توجه به توضیحات فوق سرمایه گذاری فوق به ارزش دفتری در ارزیابی سهام منظور گردیده است .

- داراییهای جاری:

۴-۴- پیش پرداختها :

پیش پرداختها شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بشرح ذیل می باشد که به ارزش دفتری در ارزیابی سهام منظور گردیده است :

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
پیش پرداخت وکلا و مشاورین	۸۱۶	۰	۸۱۶
سایر	۵۴	۰	۵۴
جمع	۸۷۰	۰	۸۷۰

۴-۴-۱- مبلغ ۸۱۶ میلیون ریال از پیش پرداخت فوق در ارتباط با قرارداد وکیل حقوقی بابت پرونده حقوقی شرکت در رابطه با دعوای زمینهای ضلع جنوب کارخانه می باشد که تا تاریخ تهیه صورتهای مالی منجر به نتیجه قطعی نگردیده است و الباقی بابت مشاور مالیاتی شرکت می باشد .

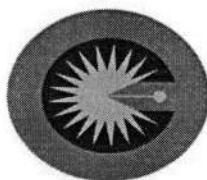
۴-۴-۲- جهت ارقام سنواتی فوق به استناد صورت جلسه مجمع عمومی سالانه مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۳۱ ذخیره مطالبات مشکوک الوصول در حسابها منظور گردیده است .

۴-۵- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها (غیر تجاری) :

مانده حساب دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بشرح ذیل می باشد :

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
تجاری	۳,۵۵۱	۰	۳,۵۵۱
غیر تجاری	۲۴۹,۸۰۵	۰	۲۴۹,۸۰۵
جمع	۲۵۳,۳۵۶	۰	۲۵۳,۳۵۶



۴-۵-۱ - جهت دریافتی های تجاری و غیر تجاری سنواتی طبق تکلیف مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۳۱ ذخیره در حسابها منظور گردیده است ، فلذا بدلیل کفایت ذخایر اعمال شده و عدم وجود بند شرط در گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تعدیلی در این خصوص در ارزیابی سهام منظور نگردیده است.

۴-۶- سرمایه گذاری های کوتاه مدت :

در ارزیابی سهام شرکت ارزشگذاری سرمایه گذاری ها ، بر مبنای نرخ فروش در تاریخ ارزیابی (۱۴۰۲/۰۵/۳۱) قیمت گذاری شده و بشرح ذیل می باشد :

(ارقام به میلیون ریال)

نام شرکت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
لیزینگ بانک صنعت و معدن	۱,۸۳۸	۲۵۴	۲,۰۹۲
حفاری شمال	۳,۶۲۸	۸۸۴	۴,۵۱۲
سپرده نزد بانک آینده	۴۰,۰۰۰	۰	۴۰,۰۰۰
سپرده نزد بانک شهر	۴۸,۹۹۶	۰	۴۸,۹۹۶
جمع	۹۴,۴۶۲	۱,۱۳۸	۹۵,۶۰۰

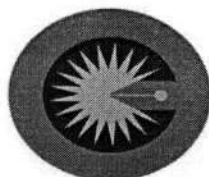
۴-۶-۱- نرخ سود سپرده نزد بانک آینده شعبه آپادانا وبانک شهر شعبه مطهری ۲۰٪ و ۱۸٪ می باشد که سود حاصله در یادداشت توضیحی ۱-۸ صورتهای مالی منعکس شده است .

۴-۷- موجودی نقد

موجودی نقد شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بشرح زیر می باشد :

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
موجودی نزد بانک ها	۶,۳۷۵	۰	۶,۳۷۵
تنخواه گردان	۱۰۰	۰	۱۰۰
جمع	۶,۴۷۵	۰	۶,۴۷۵



۴-۷-۱- حساب سپرده پشتیبان نزد بانک شهر بوده که سود سپرده به نرخ ۱۰٪ به آن تعلق میگیرد و ماهانه به حساب سپرده پشتیبان واریز میشود. شایان ذکر است که سود حاصله در یادداشت توضیحی ۱-۸ صورتهای مالی منعکس می باشد.

- بدهیهای جاری :

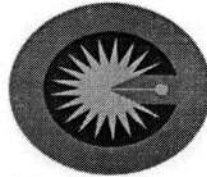
۴-۸- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها :

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به تفکیک بشرح ذیل می باشد که به ارزش دفتری در ارزیابی سهام منظور گردیده است :

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
اشخاص وابسته	۱۴,۰۷۳	۰	۱۴,۰۷۳
ذخیره هزینه های تعلق گرفته و پرداخت نشده	۱,۹۵۵	۰	۱,۹۵۵
حق بیمه پرداختنی	۶۵۹	۰	۶۵۹
شرکت ره شهر	۶۰	۰	۶۰
مالیاتیهای تکلیفی	۲۵۶	۰	۲۵۶
سایر	۲۲۸	۰	۲۲۸
جمع	۱۷,۲۳۱	۰	۱۷,۲۳۱

۴-۸-۱- مانده حساب فوق مربوط به انتقال مطالبات اشخاص حقیقی و حقوقی متعلق به شرکت سیپورکس (در حال تصفیه) در سنوات گذشته می باشد که مطابق مصوبه مجمع عمومی صاحبان سهام، مانده حساب فوق پس از خاتمه عملیات تصفیه شرکت سیپورکس و مشخص شدن کمبود و یا مازاد حصه شرکت مذکور تعیین تکلیف خواهد شد.



۹-۴- مالیات پرداختنی :

خلاصه وضعیت ذخیره مالیات شرکت بشرح ذیل می باشد : (ارقام به میلیون ریال)

دوره مالی	سود (زیان) ابرازی	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۴۴۸,۶۶۵	۱,۹۴۴	۰	۱,۹۴۴
منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۵,۲۳۱	۰	۰	۰
منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	(۱۵,۳۱۵)	۰	۰	۰
جمع		۱,۹۴۴	۰	۱,۹۴۴

۹-۴-۱ - مالیات عملکرد سالهای ۸۸ لغایت ۹۹ قطعی و تسویه شده است و مبلغ ۱.۹۴۴ میلیون ریال اضافه ذخیره منظور گردیده که در سالهای آتی مورد استفاده قرار خواهد گرفت. با توجه به ذخیره منظور شده در حسابها و زیان ابرازی در سال ۱۴۰۱ ، لذا ذخیره اضافی از این بابت در ارزیابی سهام منظور نگردیده است .

۹-۴-۲ - مانده زیان تایید شده مستهلک نشده سال های قبل ۹.۳۲۴ میلیون ریال است .

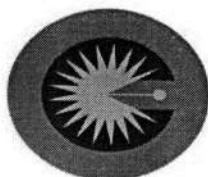
۱۰-۴- سود سهام پرداختنی :

مانده سود سهام پرداختنی که به ارزش دفتری در ارزیابی سهام منظور گردیده بشرح ذیل می باشد : (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
مانده در ابتدای سال	۶,۱۱۱	
سود سهام مصوب	۵۲۴	۴۴,۸۵۷
سود سهام تهاتر و پرداخت شده	(۳,۰۵۵)	(۳۸,۷۴۷)
مانده پایان سال	۳,۵۷۹	۶,۱۱۱

۱۱-۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان :

مانده ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان که به ارزش دفتری در ارزیابی سهام منظور گردیده بشرح ذیل می باشد :



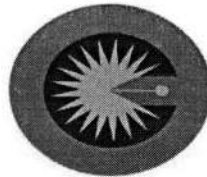
(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
مانده در ابتدای سال مالی	۵۵۶	۰	۵۵۶
ذخیره تامین شده	۴۷۰	۰	۴۷۰
ذخیره پرداختی	(۳۵)	۰	(۳۵)
مانده در پایان سال مالی	۹۹۲	۰	۹۹۲

۱۲-۴- سرمایه :

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ ۲,۳۴۰,۹۲۵,۵۹۶,۸۰۰ ریال شامل ۲۴۵,۲۷۷,۲۰۰ سهم ۹,۵۴۴ ریالی با نام تمام پرداخت شده است و ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل می باشد :

سهمداران	تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ سهام
	سهم	درصد	مبلغ
شرکت گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران	۰	۰	
شرکت توسعه صنعتی خودروسازی زر(سهامی خاص)	۲۱۱,۸۱۰,۴۴۲	۸۶/۳۶	۲,۰۲۱,۵۱۹
شرکت شیشه قزوین(سهامی عام)	۱۶,۷۰۳,۳۷۷	۶/۸۱	۱۵۹,۴۱۷
شرکت کاشی اصفهان (سهامی عام)	۱۶,۷۰۳,۳۷۷	۶/۸۱	۱۵۹,۴۱۷
گروه سرمایه گذاری آتیه دماوند(سهامی خاص)	۳۰,۰۰۰	۱/۰۱	۲۸۶
شرکت ایران اکسیکو(سهامی خاص)	۳۰,۰۰۰	۱/۰۱	۲۸۶
شرکت توسعه صنعتی غذایی زر (سهامی عام)	۱	۰	
شرکت صنعتی پژوهشی فرهیختگان زرنام (سهامی عام)	۱	۰	
شرکت صنعتی زرماکارون (سهامی عام)	۱	۰	
شرکت مدیریت سرمایه اقتصادی آتیه زر (سهامی خاص)	۱	۰	
جمع	۲۴۵,۲۷۷,۲۰۰	۱۰۰	۲,۳۴۰,۹۲۶



۱۳-۴- اندوخته قانونی:

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۴۰ اساسنامه مبلغ ۲۵.۱۴۸.۴۸۲.۸۴۰ ریال از محل سود قابل تخصیص در سنوات قبل ، به اندوخته قانونی منتقل شده است . به موجب مفاد مواد یادشده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت ، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است . اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد . و جز در هنگام انحلال شرکت ، قابل تقسیم بین سهامداران نیست .

۱۴-۴- سود انباشته :

مانده سود انباشته در تاریخ ۳۱ / ۰۶ / ۱۴۰۱ معادل مبلغ ۳۹۰.۸۱۸ میلیون ریال سود انباشته است و عیناً در ارزیابی قیمت پایه سهام منظور شده است .

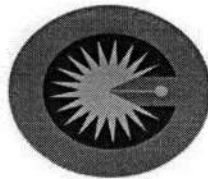
۱۴-۴-۱- سود و زیان ۱۱ ماهه مهر ماه ۱۴۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ :

با توجه به مقطع تنظیم گزارش می بایست سود (زیان) ۱۱ ماه تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ برآورد و در گزارش لحاظ گردد. برای این منظور بررسیهای زیر صورت گرفته است:

الف) تا تاریخ تنظیم این گزارش صورتهای مالی حسابرسی شده دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تهیه و ارائه شده است .

ب) براساس مفاد تبصره ۲ بند ۶ از قسمت ج ماده ۲ «آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاهها و نحوه اعمال شیوه های مذکور» موضوع مصوبه شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی، در صورت عدم تهیه صورتهای مالی میان دوره ای در مورد شرکتهای سود ده، سود دوره بین تاریخ پایان آخرین دوره مالی و تاریخ قیمت گذاری سهام با بکارگیری نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت نسبت به ارزش خالص داراییها و نیز در مورد شرکتهای زیان ده، معادل میانگین سود یا زیان سه سال آخر قبل از سال تعیین قیمت توسط کارشناس قیمت گذاری سهام، محاسبه و تعدیل لازم صورت می گیرد.

شرکت مورد ارزیابی طی ۳ سال گذشته و بر اساس صورتهای مالی سود و زیان بشرح زیر داشته است . لذا سود و زیان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ پیرو موارد پیش گفته به شرح زیر برآورد می گردد :



شرح	مبلغ (میلیون ریال)
سود (زیان) خالص سال ۱۳۹۹	۴۴۸.۶۶۵
سود (زیان) خالص سال ۱۴۰۰	۵.۲۳۱
سود (زیان) خالص سال ۱۴۰۱	(۱۵.۳۱۵)
جمع سود (زیان)	۴۳۸.۵۸۱
متوسط سود (زیان)	۱۴۶.۱۹۴
سود (زیان) برآوردی ۱۱ ماهه تا ۱۴۰۲/۰۵/۳۱	۱۳۴.۰۱۱

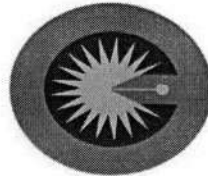
با توجه به وضعیت فعالیت شرکت در سنوات اخیر و همچنین بررسی های انجام شده سود ۱۱ ماهه تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ به مبلغ ۱۳۴.۰۱۱ میلیون ریال برآورد گردیده و به همین میزان تعدیل در این سرفصل لحاظ شده است.

۱۵-۴- تفاوت تجدید ارزیابی :

تجدید ارزیابی ناشی از مابه التفاوت ارزش دفتری و ارزش جاری کل داراییها پس از کسر بدهیهای جاری و غیرجاری می باشد که بشرح یادداشتهای بخش ۴ گزارش معادل مبلغ ۳.۰۹۰.۰۸۵ میلیون ریال مازاد تجدید ارزیابی می باشد.

۱۶-۴- تعهدات سرمایه ای و بدهیهای احتمالی:

حسب اظهار مدیران ، شرکت فاقد بدهیهای احتمالی و تعهدات سرمایه ای میباشد.



فصل پنجم

روشهای استفاده شده برای ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام

۵- روشهای تعیین قیمت پایه سهام :

روشهای استفاده شده برای ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص) به شرح زیر است :

ردیف	روش بکار رفته	بند توضیحی مربوطه
۱	روش سود آوری (بازدهی)	۵-۱
۲	روش ارزش روز خالص دارائیهها (جایگزینی)	۵-۲
۳	روش ارزش اسمی سهام	۵-۳
۴	روش ارزش ویژه دفتری	۵-۴

۵-۱- روش سودآوری:

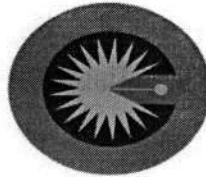
روش سودآوری - براساس بند (ب) ماده ۲ آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاهها موضوع مصوبه شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی (هیأت محترم وزیران)

روش بازدهی که روش سودآوری گفته می شود عبارت است از نسبت سود خالص قبل از کسر مالیات به نرخ بازده سرمایه گذاری با در نظر گرفتن تأثیر عوامل جانبی تعدیل کننده قیمت پایه سهام. این روش نیز در بورس اوراق بهادار تهران مورد استفاده قرار می گیرد. در روش سودآوری توان و ظرفیت سودآوری شرکت و همچنین روند سودآوری در طول زمان مبنای محاسبه ارزش شرکت قرار می گیرد. در روش سودآوری ارزش شرکت بصورت خلاصه از رابطه زیر تعیین می گردد.

$$\text{عوامل تعدیل کننده قیمت پایه سهام} + \text{سود قبل از کسر مالیات و پس از تعدیل بابت هزینه ها و درآمدهای استثنایی} = \text{ارزش شرکت}$$

نرخ بازدهی مورد انتظار

در این روش از دیدگاه خریداران ، مهمترین عامل برای تصمیم گیری در خصوص خرید سهام ، سودآوری و بازدهی آن می باشد. روش سودآوری مبنای ارزیابی و قیمت گذاری سهام در مراکز بورس جهان و بورس اوراق بهادار تهران می باشد. برخی از تحلیل گران سود خالص پس از کسر مالیات را مبنای تعیین ارزش شرکت قرار می دهند. اما گروهی نیز معتقدند که سود خالص قبل از کسر مالیات نتیجه فعالیت و عملیات شرکت را بهتر گزارش می نماید. روش سودآوری در مقایسه با سایر روشها، روشی مناسب، کم هزینه و ساده می باشد، زیرا محاسبات مربوطه از روی صورتهای مالی و گزارشات حسابرسی قابل انجام می باشد. لیکن روش سودآوری به شدت تحت تأثیر عوامل سطح فعالیت (ظرفیت) و نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذاری قرار دارد در حقیقت هنگامی که سود با حجم سرمایه گذاری تناسب نداشته باشد ، تعیین ارزش شرکت با استفاده از این روش عملاً دشوار خواهد بود . با توجه به آنکه روش سودآوری



ارزش فعالیت جاری شرکت را اندازه گیری می نماید، چنانچه شرکتها از نظر سطح عملیات و ظرفیت مورد استفاده در سطح مطلوب و قابل قبولی فعالیت ننمایند، این روش تنها ارزش آن بخش از داراییهای شرکت را که در جریان عملیات جاری مورد استفاده قرار گرفته اند نشان خواهد داد.

یکی دیگر از عواملی که روش سودآوری را تحت تأثیر قرار می دهد نحوه تعیین نرخ بازدهی سرمایه گذاری می باشد. نرخ بازدهی سرمایه گذاری باید با استفاده از تجزیه و تحلیل اساسی نسبت به وضعیت اقتصادی کلان ، وضعیت صنعتی که شرکت در آن فعالیت می نماید و همچنین وضعیت شرکت مزبور به نحوی تعیین شود که دربرگیرنده بازدهی مناسب جهت پوشش ریسک موجود سرمایه گذاری در آن شرکت باشد. در ایران، در ارتباط با نحوه تعیین ارزش شرکتها مشمول واگذاری ، علیرغم آنکه تعدیلات مورد نیاز جهت نوسانات ظرفیت شرکتها تا حدودی مورد توجه قرار گرفته ، لیکن نرخ بازدهی سرمایه گذاری برای تمامی شرکتها و در کلیه صنایع بطور یکسان مورد استفاده قرار گرفته است.

سود :

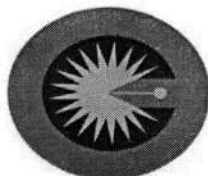
همانطوری که در روش سودآوری اشاره گردیده، مبنای اولیه قیمت پایه سهام سود خالص قبل از کسر مالیات است. مفهوم از سود در آیین نامه قیمت گذاری سهام سود انعکاس یافته در صورتهای مالی است.

موضوع سود در ادبیات حسابداری از مباحثی است که صاحب نظران دیدگاههای مختلف نسبت به آن دارند و تعریف جامع و کامل که مورد قبول اکثر صاحب نظران باشد مشکل به نظر می رسد. به طور کلی دو دیدگاه عمده در ارتباط با مفهوم سود وجود دارد.

الف) مفهوم سود از دیدگاه اقتصادی : در این ارتباط تعاریف زیادی توسط صاحب نظران ارائه شده است که برخی از آنها به شرح زیر است.

- آدام اسمیت اولین اقتصاددانی بود که سود را به عنوان افزایش ثروت تعریف کرد. یعنی به عنوان مبلغی که بدون برگشت از سرمایه می توان مصرف کرد.
 - اقتصاد دان دیگری به نام جان هیکس از انگلیس، بر اساس تعریف اسمیت تشریح کرد که سود عبارتست از مبلغی که شخص طی یک دوره زمانی معین می تواند مصرف کند به طوری که ثروت او در پایان دوره همان ثروت اول دوره باشد.
 - لیندان مفهوم سود را تحت عنوان منفعت معرفی می کند و منظورش لذت مداوم از داراییهای سرمایه ای در طی زمان است. تفاوت بین منفعت و مصرف مورد انتظار برای دوره های خاص تحت عنوان پس انداز در نظر گرفته شده است. این نظر منجر به پذیرش عمومی مفهوم سود اقتصادی به شرح ذیل گردید.
- "سود اقتصادی = مصرف + پس اندازی که انتظار می رود در طی یک دوره ایجاد شود."

ب) مفهوم سود از دیدگاه حسابداری : از دیدگاه حسابداری عموماً سود براساس اصول و قواعدی تعیین می شود که در حسابداری پذیرفته شده است. به طور کلی حسابداران اصول و قواعدشان را بر پایه مفاهیم و مفروضاتی قرار می دهند که ممکن است با وقایع دنیای واقعی بی ارتباط باشد. مانند ، اصل تحقق درآمد ، اصل تطابق هزینه ها با درآمدها ، اصل بهای تمام شده ، فرض تعهدی و ...



تعاریف مختلفی از سود حسابداری توسط صاحب نظران حسابداری ارائه شده که تعدادی از آنها بشرح ذیل است:
" سود خالص عبارتست از مازاد درآمدها نسبت به هزینه ها برای یک دوره حسابداری معین که معرف افزایش خالص در حقوق صاحبان سهام و ناشی از فعالیتهای انتفاعی مستمر واحد تجاری و عملیات فرعی ، رویدادهای تصادفی و سایر عملیات ، رویدادها و شرایط مؤثر بر واحد تجاری است که طبق اصول پذیرفته شده حسابداری شناسایی و اندازه گیری می شود"

بلکویی سود حسابداری را به شرح ذیل تعریف می کند:

" سود حسابداری از لحاظ عملیاتی به عنوان تفاوت بین درآمدهای تحقق یافته ناشی از معاملات طی دوره و هزینه های تاریخی مربوطه ، تعریف می شود"

همچنان که مشاهده شد، اندازه گیری سود اقتصادی در مقایسه با سود حسابداری پیچیده تر است. سود اقتصادی نسبت به سود حسابداری به واقعیت های بیرونی نزدیکتر است، لذا مدیریت سود از مباحثی است که در سود حسابداری مطرح می شود. بنابراین آنچه که در بخشهای بعدی در زمینه مدیریت سود ارائه می شود در چارچوب مفهوم حسابداری از سود است.

مدیریت سود

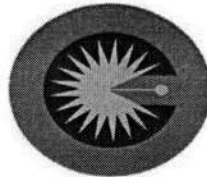
مدیریت سود در ادبیات حسابداری از موضوعات نسبتاً تازه و مورد توجه مدیران است. این مبحث در حسابداری از حدود ابتدای قرن بیستم به بعد با تحقیقات مختلفی که توسط صاحب نظران این رشته نظیر: جانسون و مید در سال ۱۹۰۶، ورشو در سال ۱۹۲۴، دوین در سال ۱۹۴۲، هیپ ورث در سال ۱۹۵۳، گاردون در سال ۱۹۶۴ و موسز در سال ۱۹۸۷ که به شکل مدون انجام شد، شکل گرفت. هریک از تحقیقات از ابعاد خاصی و با عبارات متفاوتی نظیر دستکاری سود، هموار سازی سود و در نهایت مدیریت سود بر موضوع پرداخته اند.

مفهوم مدیریت سود از زوایای مختلفی مورد بررسی و پژوهش قرار گرفته است و هریک تعاریف مختلفی ارائه نموده اند. برخی از این تعاریف عبارتند از:

- بیدلمن مدیریت سود را بیانگر تلاشی از سوی مدیریت شرکت می داند که سعی می کند انحرافات غیر عادی سود را کاهش دهد.
- از نظر بلکویی مدیریت سود ممکن است به عنوان عادی جلوه دادن عمدی سود به منظور دستیابی به روند یا سطح دلخواه، تعبیر شود.
- رونن و سادن نیز معتقدند که مدیریت سود پیش بینی می کند که چگونه سود گزارش شده برای کاهش نوسانات پیرامون سود عادی، هموار می شود. از نظر رونن و سادن مدیریت سود تلاش عمده مدیریت جهت انتقال اطلاعات خاص به استفاده کنندگان صورتهای مالی، تعریف می شود.
- گاردون و همکارانش در سال ۱۹۶۶ نیز نوشتند: اگر زمانی مدیران روش خاصی از روشهای حسابداری را برگزینند و نوسانات سود های گزارش شده کاهش یابد، نتیجه هموار سازی یا مدیریت سود است. آنها همچنین متذکر می شوند که مدیران در حدود قدرتشان که ناشی از آزادی عمل در چارچوب اصول و روشهای پذیرفته شده حسابداری است می توانند:

الف) روی سود گزارش شده اثر گذارند

ب) روی نرخ سود شرکت اثر گذارند



- پارتو معتقد است که مدیریت سود ، فرآیندی برای مدیریت است تا در چارچوب اصول پذیرفته شده حسابداری سود مورد انتظارشان را نشان دهند.

- از نظر کپلن مدیریت سود مستلزم انتخاب روشهای حسابداری و یا قواعد گزارشگری در چارچوب الگوی خاصی است که سبب می شود تا انحراف سودهای گزارش شده کاهش یابد.
هموار سازی سود و تعیین قیمت سهام:

تعیین قیمت سهام براساس روش سودآوری ممکن است به تعیین قیمت واقعی سهام منجر نگردد و آن زمانی است که مدیریت سود صورت پذیرد. مدیریت سود به معنی هموار سازی سود است و آن عبارت است از اعمال نظر مدیریت شرکت در تقدم و تأخیر ثبت حسابداری هزینه ها و درآمدها و بحساب گرفتن هزینه ها یا انتقال آن ها به سالهای بعد به طوری که باعث شود شرکت در طول چند سال متوالی از روند سود بدون تغییرات عمده برخوردار باشد. هدف مدیریت این است که شرکت را در نظر سرمایه گذاران و بازار سرمایه با ثبات و پویا نشان دهد. زیرا باعث می شود که شرکت کارا و پویا به حساب آید و در میان رقبا و بازار سرمایه جایگاه مناسبی کسب نماید و شرکت از صرف هزینه های بیشتر در رقابت با سایر شرکتهای مشابه بی نیاز شود و با هزینه کمتر اعتبار و وام دریافت کند.
مهمترین انگیزه هموار سازی سود این باور است که شرکتهایی که روند سود مناسبی دارند و سود آنها دچار تغییرات عمده نمی شود نسبت به شرکتهای مشابه ارزش بیشتری دارند. هموار سازی سود باعث بالا رفتن ارزش سهام شرکت و جذب سرمایه گذاران بالقوه برای آن می شود. تحقیقات نشان می دهد شرکتهایی که سود آنها دچار تغییرات زیادی در طول سالهای قبل نبوده دارای ارزش سهام بالاتری هستند و در مقایسه با شرکتهای مشابه بدهی کمتری دارند.
انگیزه مدیران در هموار سازی سود

۱- دریافت پاداش مدیریتی به خاطر بالا بودن ارزش سهام

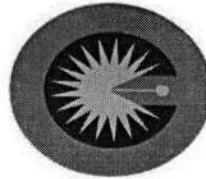
۲- پرداخت بهره کمتر در استقراض از مؤسسات اعتباری و بانکها زیرا هموار سازی سود شرکت را در حال رشد نشان می دهد و این خود بیانگر ریسک کمتر در مورد شرکت است و به آن امکان می دهد با نرخ بهره پایین تری از مؤسسات اعتباری و بانکها وام بگیرد و نقدینگی حاصل از بهره کمتر می تواند یکی از منابع مالی شرکت برای توسعه آن باشد.

۳- جذب سرمایه : روند رشد شرکت در تصمیم گیری سرمایه گذاران و اعتبار دهندگان مؤثر است زیرا آنها معتقدند ریسک کمتری دارند و برای سرمایه گذاری مناسب تر است.

روشهای هموار سازی سود:

۱- تنظیم زمان معامله:

در مورد رویدادهای مالی که با درآمد و هزینه شرکت ارتباط دارند و تأثیری بر وجه نقد ندارند مدیریت می تواند با تأخیر در ثبت آنها در پایان سال مالی به هدف خود که همانا هموار سازی سود است برسد. خیلی از شرکتهای علاقه مند هستند که در پایان هر دوره گزارشگری (سالانه و میان دوره ای) با اعطای تخفیفات ویژه ، فروش و حسابهای دریافتنی را بالا ببرند.

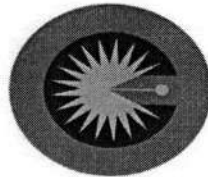


۲- روشهای تسهیم هزینه

مدیریت با اعمال نظر در مورد بعضی هزینه ها مثل هزینه های تحقیق و توسعه ، زمانبندی هزینه های مالی و استهلاک سرفلی و روشهای مختلف شناسایی موجودیها می تواند سود شرکت را تغییر دهد. برای مثال مدیریت در زمانی که سود شرکت به صورت ثابت رشد می کند با تسهیم هزینه تحقیق و توسعه برای سالهای آتی دست به هموار سازی سود می زند. اما زمانی که افزایش فوق العاده ای در فروش خود دارد هموار سازی سود را با هزینه کردن تمام مخارج تحقیق و توسعه عملی می کند. اما این سؤال مطرح می گردد که سود انعکاس یافته در صورتهای مالی برای محاسبه ارزش سهم ناشی از اطلاعات مالی با ویژگیهای کیفی آنها از قبیل مربوط بودن، قابلیت اتکا و قابلیت مقایسه را دارا می باشند و براساس استانداردهای حسابداری بدست آمده است. اما نکته ای که باید به آن اشاره کنیم این است که استانداردهای حسابداری به تنهایی نمی تواند تضمین قابل قبولی برای ویژگیهای اطلاعات مالی باشد. زیرا استانداردهای حسابداری زمانی مطلوب است که قابلیت اجرا داشته باشند، در صورتیکه استاندارد درباره مسأله ای واحد روشهای مختلف را مجاز بداند مسلماً اجرای هر روش میزان سود را تغییر خواهد داد.

۱۱-۱-۵- محاسبات سود مورد استفاده در روش فوق و عوامل تعدیل کننده آن به شرح زیر است :

جدول عوامل تعدیل کننده سود به روش سودآوری				
(ارقام به میلیون ریال)				
سال سوم	سال دوم	سال اول	شرح تعدیلات	بند آئین نامه
قبل از واگذاری	قبل از واگذاری	قبل از واگذاری		
۴۴۸.۶۶۵	۵.۲۳۱	(۱۵.۳۱۵)	سود قبل از کسر مالیات	
۰	۰	۰	درآمدها و هزینه های استثنایی و غیرمترقبه	۱_۱
۰	۰	۰	کسری ذخایر براساس گزارش حسابرسی	۲_۱
(۴۶۲.۵۷۳)	(۱۹.۲۹۲)	(۲۳.۰۶۲)	درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی که در روال عادی فعالیت شرکت نیست	۳_۱
۰	۰	۰	سایر عوامل تعدیل کننده سود	۴_۱
۰	۰	۰	سایر تعدیلات مندرج در آئین نامه	۶_۱
۰	۰	۰	سود سهام سرمایه گذارهای بدون نفوذ قابل ملاحظه و کنترل	۶_۱
۰	۰	۰	سود سرمایه گذارها در سایر اوراق بهادار	۶_۱
(۱۳.۹۰۸)	(۱۴.۰۶۱)	(۳۸.۳۷۷)	جمع	



۲۰۰۸	۱۰۴۷۶	۱	تعدیل براساس شاخص قیمت عمده فروشی (شاخص تولیدکننده)	۵_۱
(۲۸.۹۲۹)	(۲۰.۷۵۴)	(۳۸.۳۷۷)	سود قبل از کسر مالیات بعد از تمام تعدیلات	
۱	۲	۳	اعمال ضریب میانگین وزنی تعدیل شده با توجه به تغییرات سود	تبصره ۱:
(۲۸.۹۲۹)	(۴۱.۵۰۸)	(۱۱۵.۱۳۱)	سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات با اعمال ضریب	تبصره ۱:
	(۱۸۵.۵۶۸)		جمع سود ۳ سال	تبصره ۱:
	۶		جمع ضریب ها	تبصره ۱:
	(۳۰.۹۲۸)		میانگین سود تعدیل شده سالانه	

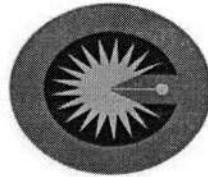
۱-۱-۱-۵- درآمدها و هزینه های استثنایی و غیرمترقبه طبق استانداردهای حسابداری براساس بند ۱-۱ قسمت «ب» ماده ۲ آئین نامه (نظیر درآمد خسارت دریافتی از بیمه، هزینه های توقف تولید، هزینه بازنشستگی پیش از موعد و ...) طبق یادداشت های همراه صورتهای مالی در سه سال آخر مورد ندارد.

۱-۱-۲-۵- کسری (مازاد) ذخایر مربوط به سه سال آخر مبنای تعیین سود براساس بندهای گزارش حسابرس و بازرس قانونی و رسیدگی کارشناس قیمت گذاری سهام طبق بند ۱-۲ قسمت «ب» ماده ۲ آئین نامه (نظیر کسری بازخرید سنوات خدمات و یا ذخیره هزینه های پرداخت نشده) و با توجه به گزارش حسابرس و بازرس قانونی شرکت و اطلاعات در اختیار کسری (مازاد) ذخایر مربوطه در سه سال آخر مورد ندارد.

۱-۱-۳-۵- درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی که طبق بند ۱-۳ قسمت «ب» ماده ۲ آئین نامه، در روال عادی فعالیتهای مستمر شرکت واقع نشده است.

۱-۱-۴-۵- سایر عوامل تعدیل کننده براساس گزارش حسابرس و بازرس قانونی طبق بند ۱-۴ قسمت «ب» ماده ۲ آئین نامه (نظیر لزوم احتساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصول) مورد ندارد.

۱-۱-۵-۵- سایر تعدیلات به شرح مندرج در بند ۱-۶ قسمت «ب» ماده ۲ آئین نامه، شامل مزیت ها و محدودیت های دولتی یا سازمانهای پوشش دهنده از قبیل وابستگی ها و مناسبات خاص تجاری، تعرفه های گمرکی، سیاستهای خاص قیمت گذاری کالا و خدمات (ورودی و خروجی) یارانه های دریافتی، عدم استفاده و بهره وری از عوامل تولید، استفاده از تسهیلات بانکی خاص (تکلیفی) وجود بازار مطمئن و یا انحصاری و همچنین شمول قوانین و مقررات خاص دولتی که سود شرکت را تحت تاثیر قرار داده و بعد از واگذاری، تداوم ندارند و یا تغییر خواهند کرد، مورد ندارد



با توجه به اطلاعات موجود و عدم امکان انجام برآورد لازم، تعیین آثار احتمالی ناشی از تغییر مالکیت شرکت بر سودآوری آن، در شرایط حاضر امکان پذیر نمی باشد.

۶-۱-۱-۵- طبق مفاد بند ۶-۲ قسمت «ب» ماده ۲ آئین نامه، ارزش جاری سرمایه گذاری در سایر شرکتها در صورتی که به کنترل و یا نفوذ قابل ملاحظه بر شرکت سرمایه پذیر منجر نشده باشد و همچنین طبق مفاد بند ۲-۷ قسمت مذکور، سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار، به قیمت سهام افزوده می شود و سود مربوط به اینگونه سرمایه گذاریها نیز بعنوان عامل تعدیل کننده، از سود شرکت کسر می گردد.

۷-۱-۱-۵- طبق مفاد بند ۵-۱ قسمت «ب» ماده ۲ آئین نامه، سود سالهای دوم و سوم ماقبل سال قیمت گذاری (پس از لحاظ کردن تعدیلات بالا)، قبل از اینکه در محاسبه میانگین موزون سود سه سال مورد نظر منظور شوند، لازم است براساس تغییرات شاخص قیمت‌های عمده فروشی تعدیل گردند.

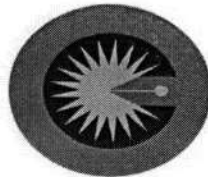
توضیح : با توجه به اینکه از سال ۱۳۸۶ به بعد، شاخص قیمت‌های عمده فروشی توسط بانک مرکزی ج.ا.ا منتشر نمی شود، از شاخص قیمت تولید کننده که روند تغییرات قیمت‌ها را از دیدگاه تولید کننده و خریدار در بخشهای مختلف اقتصادی نشان می دهد بعنوان یک شاخص مناسب دیگر، استفاده می گردد. تعدیل سود بر اساس شاخص قیمت تولید کننده، مطابق جدولی که هر ساله بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران منتشر می نماید، محاسبه شده است.

۸-۱-۱-۵- طبق مفاد تبصره ۱ قسمت «ب» ماده ۲ آئین نامه، برای محاسبه میانگین موزون سود سه سال آخر لازم است برای سودهای تعدیل شده قبل از کسر مالیات، برای سال اول قبل از سال قیمت گذاری ضریب سه، برای سال دوم قبل از سال قیمت گذاری ضریب دو و برای سال سوم قبل از سال قیمت گذاری ضریب یک در نظر گرفته شود و سپس مجموع این حاصل ضریبها بر عدد ۶ تقسیم شود.

طبق مفاد تبصره ۲ بند فوق الذکر، این روش تنها در مورد شرکتهایی کاربرد دارد که میانگین موزون سود سه سال گذشته قبل از کسر مالیات آنها پس از لحاظ کردن عوامل تعدیل کننده سود، دست کم معادل پنج درصد ارزش جاری خالص دارائیهای آنها (طبق بند «ج» این ماده) باشد. محاسبات مربوط به کنترل مفاد این تبصره، به شرح زیر قابل ارائه می باشد:

بدلیل زیانده بودن فعالیت عملیاتی شرکت طی سنوات اخیر این روش کاربردی ندارد .

محاسبات انجام شده به شرح جدول فوق و از آنجایی که فعالیت شرکت در سنوات اخیر عمدتاً مربوط به سرمایه گذاری در سهام شرکت های بورسی می باشد، اعمال روش سودآوری (بازدهی) در ارتباط با ارزیابی و تعیین قیمت سهام شرکت مورد ارزیابی، این روش نیز کاربرد خواهد داشت.



۹-۱-۱-۵- نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذاری می بایست با استفاده از تجزیه و تحلیل اساسی نسبت به وضعیت کلان اقتصادی، وضعیت صنعتی که شرکت در آن فعالیت می نماید و همچنین وضعیت شرکت مورد ارزیابی، به نحوی تعیین شود که در برگیرنده بازده مناسب جهت پوشش ریسک سرمایه گذاری در آن شرکت باشد. در ایران، در ارتباط با نحوه تعیین ارزش شرکت های مشمول واگذاری، علیرغم اینکه تعدیلات مورد نیاز جهت نوسانات ظرفیت شرکتها تا حدودی مورد توجه قرار گرفته، لیکن نرخ بازده سرمایه گذاری برای تمامی شرکتها و در کلیه صنایع بطور یکسان مورد استفاده قرار گرفته است. در این ارتباط براساس مفاد بند ۹ ماده ۱ «آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها»، نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذاری عبارتست از: آخرین نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی در سال قیمت گذاری .

۲-۱-۵- محاسبات قیمت پایه سهام با روش سود آوری:

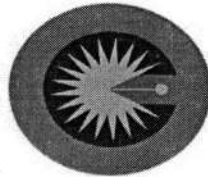
با توجه به اینکه طبق مندرجات بند ۸-۱-۱-۵ فوق میانگین موزون سود تعدیل شده در بند ۱-۲-۵، بیشتر از ۵٪ ارزش جاری خالص داراییها (به شرح بند ۲-۵) می باشد و کاربرد روش سود آوری در مورد شرکت مورد ارزیابی مصداق دارد، مع الوصف، محاسبات قیمت پایه سهام با استفاده از این روش و با اعمال عوامل تعدیل کننده قیمت پایه سهام، به شرح جدول زیر قابل ارائه می باشد:

این روش بدلیل زیانده بودن شرکت بابت درآمد و هزینه های عملیاتی ، کاربردی ندارد .

۲-۵- روش ارزش روز خالص داراییها (جایگزینی) :

این روش براساس قسمت (ج) ماده ۲ «آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاهها و نحوه اعمال شیوه های مذکور» موضوع مصوبه شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورایعالی اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی (هیئت وزیران) که به استناد مفاد جزء (۳) و تبصره (۱) بند (الف) ماده (۴۰) قانون اصلاح موادی از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۷ شورای مذکور به تصویب رسیده ، اعمال گردیده است .

روش ارزش روز خالص داراییها را معمولاً روش جاری، روش جایگزینی و یا روش تجدید ارزیابی نیز می گویند. بموجب مفاد بند (ج) ماده (۲) آئین نامه مذکور، ارزش روز خالص داراییهای شرکت برابر است با ارزش جاری کلیه داراییها پس از کسر کلیه بدهیهای شرکت که براساس بندهای مندرج در قسمت (ج) ماده ۲ آئین نامه فوق الذکر که مبانی تنظیم و اجرای آن در فصل سوم و ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری در بند ۳-۱ و یادداشتهای توضیحی فصل چهارم این گزارش درج گردیده و جزء لاینفک این گزارش می باشد، در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۳۰ به شرح زیر قابل ارائه می باشد:

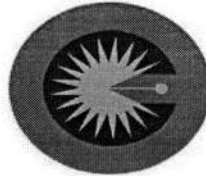


کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association Of Official Experts

۱-۲-۵- ارزش روز خالص داراییهای شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص) به شرح جدول ذیل می باشد:

شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص)
تراز مقایسه ای ارزش دفتری و جاری
و تغییرات در صورت وضعیت تا تاریخ ۳۰ مرداد ماه ۱۴۰۲

ارزش جاری	تعدیلات	ارزش دفتری	یادداشت	
				دارایی ها
				دارایی های غیر جاری
۵,۵۱۲,۸۴۲	۳,۰۹۰,۳۷۲	۲,۴۲۲,۴۷۰	۴-۱	دارایی ثابت مشهود
۱,۵۸۰	۱,۴۲۵-	۳,۰۰۵	۴-۲	دارایی های نامشهود
۱	۰	۱	۴-۳	سرمایه گذاری های بلند مدت
۵,۵۱۴,۴۲۳	۳,۰۸۸,۹۴۷	۲,۴۲۵,۴۷۶		جمع دارایی های غیر جاری
				دارایی های جاری
۸۷۰	۰	۸۷۰	۴-۴	پیش پرداخت ها
۲۵۳,۳۵۶	۰	۲۵۳,۳۵۶	۴-۵	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۹۵,۶۰۰	۱,۱۳۸	۹۴,۴۶۲	۴-۶	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۶,۴۷۵	۰	۶,۴۷۵	۴-۷	موجودی نقد
۳۵۶,۳۰۱	۱,۱۳۸	۳۵۵,۱۶۳		جمع دارایی های جاری
۵,۸۷۰,۷۲۴	۳,۰۹۰,۰۸۵	۲,۷۸۰,۶۳۹		جمع دارایی ها
				بدهی ها
				بدهی های غیر جاری
۹۹۲	۰	۹۹۲	۴-۱۱	ذخیره مزایای پایان خدمت
۹۹۲	۰	۹۹۲		جمع بدهی های غیر جاری
				بدهی های جاری
۱۷,۲۳۱	۰	۱۷,۲۳۱	۴-۸	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱,۹۴۴	۰	۱,۹۴۴	۴-۹	مالیات پرداختنی
۳,۵۷۹	۰	۳,۵۷۹	۴-۱۰	سود سهام پرداختنی
۲۲,۷۵۴	۰	۲۲,۷۵۴		جمع بدهی های جاری
۲۳,۷۴۶	۰	۲۳,۷۴۶		جمع بدهی ها
۱۳۴,۰۱۱	۱۳۴,۰۱۱	۰	۴-۱۴-۱	سود (زیان) ۱۱ ماهه
۵,۹۸۰,۹۸۹	۳,۲۲۴,۰۹۶	۲,۷۵۶,۸۹۳		خالص ارزش داراییها (بدهیها)
حقوق صاحبان سهام				
۲,۳۴۰,۹۲۶	۰	۲,۳۴۰,۹۲۶	۴-۱۲	سرمایه
۲۵,۱۴۸	۰	۲۵,۱۴۸	۴-۱۳	اندوخته قانونی
۵۲۴,۸۲۹	۱۳۴,۰۱۱	۳۹۰,۸۱۸	۴-۱۴	سود انباشته
۳,۰۹۰,۰۸۵	۳,۰۹۰,۰۸۵	۰	۴-۱۵	تفاوت تجدید ارزیابی
۵,۹۸۰,۹۸۸	۳,۲۲۴,۰۹۶	۲,۷۵۶,۸۹۳		جمع حقوق صاحبان سهام
۲۴۵,۲۷۷,۲۰۰		۲۴۵,۲۷۷,۲۰۰		تعداد هر سهم
۲۴,۳۸۵		۱۱,۲۴۰		ارزش هر سهم



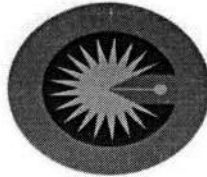
۳-۵- روش ارزش اسمی سهام :

این روش براساس قسمت (د) ماده ۲ «آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاهها و نحوه اعمال شیوه های مذکور» موضوع مصوبه شماره ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ مورخ ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ شورایعالی اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی (هیئت وزیران) که به استناد مفاد جزء (۳) و تبصره (۱) بند (الف) ماده (۴۰) قانون اصلاح موادی از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۷ شورای مذکور به تصویب رسیده، اعمال گردیده است.

در این روش، ارزش شرکت عبارت است از ارزش اسمی مجموع سهام منتشر شده توسط شرکت که در ترازنامه در بخش حقوق صاحبان سهام، تحت عنوان سرمایه منعکس شده است.

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ ۲,۳۴۰,۹۲۵,۵۹۶,۸۰۰ ریال شامل ۲۴۵,۲۷۷,۲۰۰ سهم ۹,۵۴۴ ریالی با نام تمام پرداخت شده است و ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل می باشد:

سهمداران	تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ سهام
	سهم	درصد	مبلغ
شرکت گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران	۰	۰	
شرکت توسعه صنعتی خودروسازی زر(سهامی خاص)	۲۱۱,۸۱۰,۴۴۲	۸۶/۳۶	۲,۰۲۱,۵۱۹
شرکت شیشه قزوین(سهامی عام)	۱۶,۷۰۳,۳۷۷	۶/۸۱	۱۵۹,۴۱۷
شرکت کاشی اصفهان (سهامی عام)	۱۶,۷۰۳,۳۷۷	۶/۸۱	۱۵۹,۴۱۷
گروه سرمایه گذاری آتیه دماوند(سهامی خاص)	۳۰,۰۰۰	۱/۰۱	۲۸۶
شرکت ایران اکسیکو(سهامی خاص)	۳۰,۰۰۰	۱/۰۱	۲۸۶
شرکت توسعه صنعتی غذایی زر (سهامی عام)	۱	۰	
شرکت صنعتی پژوهشی فرهیختگان زرنام (سهامی عام)	۱	۰	
شرکت صنعتی زرماکارون (سهامی عام)	۱	۰	
شرکت مدیریت سرمایه اقتصادی آتیه زر (سهامی خاص)	۱	۰	
جمع	۲۴۵,۲۷۷,۲۰۰	۱۰۰	۲,۳۴۰,۹۲۶

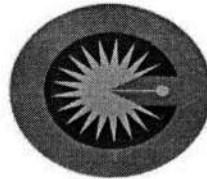


۴-۵- روش ارزش ویژه دفتری :

این روش براساس قسمت (د) ماده ۲ «آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاهها و نحوه اعمال شیوه های مذکور» موضوع مصوبه شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی (هیئت وزیران) که به استناد مفاد جزء (۳) و تبصره (۱) بند (الف) ماده (۴۰) قانون اصلاح موادی از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۷ شورای مذکور به تصویب رسیده ، اعمال گردیده است . طبق این روش، ارزش شرکت عبارتست از ارزش دفتری داراییها پس از کسر ارزش دفتری بدهیها که عبارتست از ارزش دفتری حقوق صاحبان سهام شرکت در ترازنامه .

۴-۵-۱- ارزش ویژه دفتری شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص) بر مبنای ۲۴۵.۲۷۷.۲۰۰ سهم عادی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ بشرح زیر تفکیک می باشد:

ارقام به میلیون ریال	ارزش دفتری در تاریخ ارزیابی
۲.۳۴۰.۹۲۶	سرمایه
۲۵.۱۴۸	اندوخته قانونی
۳۹۰.۸۱۸	سود (زیان) انباشته
۰	سود تقسیم شده
۲.۷۵۶.۸۹۲	خالص حقوق صاحبان سهام در تاریخ ارزیابی
۱۳۴.۰۱۱	سود برآوری ۱۱ ماهه تا ۳۱ / ۰۵ / ۱۴۰۲
۲.۸۹۰.۹۰۳	جمع
۲۴۵.۲۷۷.۲۰۰	تعداد سهام
۱۱.۷۸۶	ارزش هر سهم - ریال



فصل ششم:

خلاصه روشهای ارزیابی و پیشنهاد قیمت پایه سهام

خلاصه نتایج حاصل از ارزیابی های انجام شده در صفحات قبلی این گزارش جهت ارزیابی ۲۴۵.۲۷۷.۲۰۰ سهم ۹.۵۴۴ ریالی با نام شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص) در تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ به شرح زیر می باشد:

ردیف	روشهای ارزیابی سهام	شماره یادداشت	ارزش هر سهم ریال	ارزش کل سهام میلیون ریال
۱	روش سودآوری	۵-۱	-	-
۲	روش ارزش روز خالص داراییها (جایگزینی)	۵-۲	۲۴.۳۸۵	۵.۹۸۰.۹۸۸
۳	روش ارزش اسمی سهام	۵-۳	۹.۵۴۴	۲.۳۴۰.۹۲۶
۴	روش ارزش ویژه دفتری	۵-۴	۱۱.۷۸۶	۲.۷۵۶.۸۹۲

ملاحظات خاص:

۱- شایان ذکر است این گزارش بنا به درخواست آن مرجع محترم قضایی و بر اساس مدارک و اطلاعات ارائه شده و گزارش ارزیابی به روزرسانی شده توسط هیأت محترم کارشناسان رسمی در رشته های راه و ساختمان و تأسیسات ساختمانی و نیز تأییدیه های مأخوذه از مراجع ذیصلاح تهیه و ارائه می گردد . هر چند مراقبت های حرفه ای در ارائه مدارک و اطلاعات رعایت شده لیکن چنانچه اطلاعات و مدارکی که در ارزش گذاری سهام شرکت موثر باشد و به این هیأت کارشناسی ارائه نشده باشد ، بررسی مجدد صورت پذیرفته و عنداللزوم حسب دستور لحاظ خواهد شد. بدیهی است مسئولیت صحت مدارک و اسناد ارائه شده مشخصاً صورتهای مالی حسابرسی شده به این هیأت کارشناسی با ابراز کننده و تحویل دهنده آن می باشد .

۲- با عنایت به مراتب فوق و روشهای ارزیابی سهام ، ارزش سهام شرکت فرآورده های ساختمانی (سهامی خاص) در تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ به روش ارزش خالص داراییها (جایگزینی) به ازای هر سهم ۲۴.۳۸۵ ریال بمبلغ ۵.۹۸۰.۹۸۸ میلیون ریال اعلام و پیشنهاد می گردد ، بر این اساس ارزش سهام شرکت کاشی اصفهان (سهامی خاص) با تعداد ۱۶.۷۰۳.۳۷۷ سهم معادل مبلغ ۴۰۷.۳۱۱.۸۴۸.۱۴۵ ریال معادل چهارصد و هفت میلیارد و سیصد و یازده میلیون و هشتصد و چهل و هشت هزار و یکصد و چهل و پنج ریال خواهد بود .

با احترام و ادب

هیأت کارشناسان رسمی دادگستری در رشته امور بازرگانی و حسابداری ، حسابرسی و ارزیابی سهام شرکتها

هادی امیرخسرو

سعید شتابی



بسمه تعالی

دادگستری کل استان تهران

شعبه دوم نیابت اجرای احکام مدنی
دادگاههای عمومی تهران

شماره ابلاغیه : 140268100041219694
شماره پرونده : 140009920004848201
شماره بایگانی پرونده : 0104647
تاریخ تنظیم : 1402/07/05

ابلاغ الکترونیکی

نام احد : نام خانوادگی روشنیان بخش شماره ملی : 4011467383

نوع ابلاغیه: ابلاغ استحضاری

متن ابلاغیه:

این نوع ابلاغیه فاقد پیوست می باشد.

آگهی مزایده اموال منقول نوبت اول

در راستای اجرای مفاد نیابت قضایی واصله از شهرستان نجف آباد بشماره 0100531 مورخ 02/09/1401 محکوم علیه صنایع کاشی اصفهان محکوم است به پرداخت مبلغ 452.545.214.243 ریال به عنوان محکوم به در حق محکوم لهم کارگران کاشی اصفهان - احد روشنیان بخش ونیز پرداخت نیم عشر اجرایی در حق صندوق دولت شرکت فرآورده های ساختمان (سهامی خاص) نظریه کارشناسی شامل 37 برگ میباشد و شرکت کنندگان احتمالی از تاریخ انتشار آگهی تا روز مزایده میتوانند با مراجعه به نیابت تهران طبقه اول اتاق 7 نظریه کارشناسی را ملاحظه و رونوشت از نظریه کارشناسی تقاضا نمایند و به طور خیلی خلاصه چکیده نظریه به شرح ذیل میباشد روشهای ارزیابی سهام : سودآوری (مبلغی ذکر نشده است - جایگزینی ارزش هر سهام 24.385 ریال - روش اسمی سهام 9.544 ریال - روش ارزش ویژه دفتری 11.786 ریال و ارزیابی توسط هیئت محترم کارشناسان رسمی دادگستری در رشته های راه و ساختمان وتاسیسات ساختمانی و حسابداری و حسابرسی استفاده شده است حسب اظهار مدیران شرکت فاقد بدهیهای احتمالی وتعهدات سرمایه ای میباشد مانده سود انباشته در تاریخ 31/6/1401 معادل مبلغ 390.818 میلیون سود انباشته است و عینا در ارزیابی قیمت پایه سهام منظور شده است سود پرداختی مورخ 31/6/1401 مانده در ابتدای سال 6.11 میلیون ریال سود مصوب 524 میلیون ریال سود تهاثر و پرداخت شده (3.055) میلیون ریال مانده پایان سال 3.579 میلیون ریال سرمایه گذاری بلند مدت در شرکت سیپورکس تعداد 10 و سرمایه گزاری کوتاه مدت در لیزینگ بانگ صنعت و معدن حفاری شمال و سپرده نزد بانگ آینده وشهر ارزش سهام شرکت فرآورده های ساختمان (سهامی خاص) در تاریخ 31/6/1402 به روش جایگزینی به ازای هر سهم 24.385 ریال به مبلغ 5.980.988 میلیون ریال ارزیابی وتعیین گردیده است. بنابراین مقرر گردید سهام شرکت کاشی اصفهان (سهامی خاص) به تعداد 16.703.377 سهم به مبلغ 407.311.848.145 ریال در روزشنبه مورخ 29/7/1402 از ساعت 8:30 الی 9:30 از طریق مزایده حضوری در محل نگهداری اموال به نشانی : تهران میدان فردوسی به سمت انقلاب بن بست شاهرود پلاک 4 طبقه اول دایره نیابت اجرای احکام مدنی تهران اتاق 7 از طریق مزایده به فروش برسد مزایده از قیمت پایه کارشناسی آغاز وبه کسی که بالاترین قیمت را پیشنهاد نماید فروخته خواهد شد. ده درصد قیمت پیشنهادی فی المجلس نقداً از خریدار اخذ و مابقی ثمن مزایده را خریدار می بایستی حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ برگزاری مزایده تودیع نموده و قبض آن را به این اجراء تسلیم نماید در غیر اینصورت ده درصد دریافتی به نفع دولت ضبط خواهد شد و مزایده برای یکبار دیگر تجدید خواهد شد. هزینه نقل وانتقال به عهده خریدار می باشد.

تقی زاده



بسمه تعالی

دادگستری کل استان تهران

شعبه دوم نیابت اجرای احکام مدنی
دادگاههای عمومی تهران

شماره ابلاغیه : 140268100041219694
شماره پرونده : 140009920004848201
شماره بایگانی پرونده : 0104647
تاریخ تنظیم : 1402/07/05

ابلاغ الکترونیکی

مدیرشعبه اول مجتمع نیابت قضایی اجرای احکام مدنی دادگستری تهران

امضا صادر کننده ابلاغیه:

سمت: دادورز اجرای احکام

صادر کننده ابلاغیه: خدایار فرضعلی زاده
اقبالعی

1402/07/06 به سامانه ابلاغ ارسال گردید.

کیفیت امر ابلاغ: - ابلاغیه در تاریخ

نشانی: تهران - میدان فردوسی - خیابان انقلاب - بن بست شاهرود - پلاک 4 طبقه دوم - دایره نیابت دادگاههای عمومی تهران