

شماره: ۰۳۳۵۱۱۸۰۰۱۲۷۵۵۶
تاریخ: ۱۴۰۳/۵/۲۹
پروست: دارد

بسمه تعالی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد



بندرخشک پیشگامان

یا سلام

احتراماً، در خصوص درخواست گزارش کارشناسی، عطف به نامه شماره ۴۰۷/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۵/۲۴ به استحضار می‌رساند به وسیله:

۱- سپید محمد علی خاکباز (رشته حسابداری و حسابرسی)

باردید و کارشناسی به عمل آمده و اینک به پیوست نظریه کارشناسی جهت بهره برداری ارسال می‌گردد.

کارشناس/ کارشناسان توسط بندرخشک پیشگامان انتخاب شده اند.

محمد گلشن اردکان

رئیس کانون کارشناسان رسمی دادگستری
انظر
رئیس هیئت مدیره و مدیر عامل کانون کارشناسان رسمی دادگستری
از طرف: الهه آقا بزرگی

تحويل گیرنده:

نام و نام خانوادگی:

تلفن همراه:

تاریخ:

امضا

شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر
گزارش کارشناسی تعیین ارزش سهام
در تاریخ ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲



بندر خشک پیشگامان

سید محمد علی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی

مرداد ۱۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۴۰۳/ک/۵۸۲



کانون کارشناسان رسمی دادگستری یزد

سید محمد علی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی

به نام خدا

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد

احتراماً عطف به درخواست شماره ۴۰۳/ص/۴۰۲ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۴ شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک مبنی بر ارزیابی سهام شرکت فوق به پیوست گزارش کارشناسی مربوطه تقدیم میگردد. علیهذا با توجه به حجم ارقام مورد رسیدگی مؤثر در قضیه حق الزحمه کارشناسی مبلغ ۳۰۰ میلیون ریال میباشد. خواهشمند است در صورت موافقت دستور فرمایند تا مبلغ حق الزحمه در وجه اینجانب پرداخت گردد.

با تقدیم احترام
سید محمد علی خاکباز
کارشناس منتخب
سید محمد علی خاکباز
کارشناس رسمی دادگستری
در رشته حسابداری و حسابرسی



سید محمدعلی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳

فهرست مندرجات گزارش ارزیابی سهام گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

صفحه

عنوان

فصل اول :

صورت‌های مالی :

۳	صورت وضعیت مالی شرکت در ۴ سال آخر قبل از ارزیابی
۴	صورت سود (زیان) سالهای مالی منتهی به ۴ سال آخر قبل از ارزیابی
۵	تغییرات در حقوق مالکانه شرکت
۶	ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۹

فصل دوم:

۸	کلیات شرکت
۸	تاریخچه شرکت
۸	محل فعالیت شرکت طبق اساسنامه
۸	موضوع فعالیت
۸	وضعیت اشتغال
۸	سرمایه و ترکیب سهامداران شرکت
۹	اسامی هیات مدیره
۹	نسبت های مالی

فصل سوم :

۱۱	مبنای تهیه گزارش ارزیابی
۱۱	خلاصه اهم رويه های حسابداری
۱۱	موجودی کالا
۱۱	ارزش دفتری دارائی ثابت مشهود
۱۱	ارزش جاری دارائی ثابت مشهود
۱۲	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۲	مخارج تامین مالی

فصل چهارم:

۱۳	یادداشت های توضیحی تعدیلات
۱۳	دارایی های ثابت مشهود
۱۴	سرمایه گذاری بلند مدت
۱۵	سایر داراییها
۱۵	دارایی های جاری
۱۷	بدهی های جاری
۱۸	سرمایه
۱۹	اندوخته قانونی
۱۹	سود زیان انباشته و برآوردی
۱۹	تفاوت تجدید ارزیابی



سید محمدعلی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳

فصل پنجم:

روش تعیین قیمت پایه سهام

روش سودآوری

روش ارزش روز خالص داراییها (جایگزینی)

روش ارزش اسمی سهام

روش ارزش ویژه دفتری

خلاصه روش های ارزشیابی اعمال شده

۲۰

۲۰

۲۳

۲۵

۲۶

۲۷



سید محمدعلی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳

شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)	(تجدید ارائه شده)	(تجدید ارائه شده)	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹				دارایی ها
					دارایی های غیر جاری
۱,۵۵۵,۵۷۱	۱,۵۰۹,۶۴۲	۱,۶۳۳,۱۹۶	۱,۵۸۸,۱۱۹		دارایی های ثابت مشهود
۱۱,۰۷۵	۱۱,۱۰۴	۱۱,۱۰۴	۱۲,۲۳۳		دارایی های نامشهود
۶۸۵,۶۶۶	۹۱۲,۳۶۰	۱,۸۴۲,۸۵۰	۱,۸۵۰,۰۷۱		سرمایه گذاری های بلندمدت
۳,۶۰۵	۴,۶۴۶	۱۷,۳۹۵	۲۷,۴۶۴		سایر دارایی ها
۲,۲۵۵,۹۱۷	۲,۴۳۷,۷۵۲	۳,۵۰۴,۵۴۵	۳,۴۷۷,۸۸۷		جمع دارایی های غیر جاری
					دارایی های جاری
۱۵,۳۲۹	۴,۹۶۰	۱,۷۹۰	۱۰,۰۰۸		پیش پرداخت ها
۶۴,۵۳۸	۶۵,۲۳۸	۶۵,۹۹۸	۷۰,۷۰۹		موجودی مواد و کالا
۳۸۶,۸۹۲	۴۷۰,۶۱۵	۴۶۳,۷۲۳	۵۰۳,۹۳۶		دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
-	۲۸,۸۸۴	۵,۸۸۸	۱,۵۸۲		سرمایه گذاری کوتاه مدت
۷,۱۱۷	۶۲,۷۱۵	۴۳,۲۶۰	۳۵,۷۸۳		موجودی نقد
۴۷۳,۸۷۶	۶۳۲,۴۱۲	۵۸۰,۶۵۷	۶۲۲,۰۱۸		جمع دارایی های جاری
۲,۷۲۹,۷۹۳	۳,۰۷۰,۱۶۴	۴,۰۸۵,۲۰۲	۴,۰۹۹,۹۰۵		جمع دارایی ها
					حقوق مالکانه و بدهی ها
					حقوق مالکانه
۱,۴۷۶,۲۴۰	۱,۴۷۶,۲۴۰	۲,۵۲۷,۰۲۱	۳,۰۰۱,۴۸۴		سرمایه
۹۳۰,۹۰۸	۱,۰۷۰,۷۸۱	۴۵۲,۴۶۳	۵۰۶,۵۹۶		افزایش سرمایه در جریان
۶,۳۳۱	۱۶,۲۸۸	۳۲,۳۶۴	۳۲,۳۶۴		اندوخته قانونی
۸۸,۰۰۴	۱۹۰,۷۸۰	۳۰۱,۹۰۶	۴۰۳,۹۲۹		سود انباشته
۲,۵۰۱,۴۸۳	۲,۷۵۴,۰۸۹	۳,۳۳۵,۷۵۴	۳,۹۴۴,۳۷۳		جمع حقوق مالکانه
					بدهی ها
					بدهی های جاری
۲۲۸,۳۱۰	۲۲۹,۰۷۵	۷۱۳,۶۰۴	۱۵۵,۵۳۲		پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
-	-				مالیات پرداختنی
-	۸۷,۰۰۰	۳۵,۸۴۲	۰		سود سهام پرداختنی
					تسهیلات مالی
					پیش دریافتها
					ذخایر
					تسهیلات مالی بلند مدت
۲۲۸,۳۱۰	۳۱۶,۰۷۵	۷۴۹,۴۴۸	۱۵۵,۵۳۲		جمع بدهی های جاری
۲۲۸,۳۱۰	۳۱۶,۰۷۵	۷۴۹,۴۴۸	۱۵۵,۵۳۲		جمع بدهی ها
۲,۷۲۹,۷۹۳	۳,۰۷۰,۱۶۴	۴,۰۸۵,۲۰۲	۴,۰۹۹,۹۰۵		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

یادداشت های توضیحی همراه صورتهای مالی جزء لاینفک گزارش ارزیابی سهام میباشد.



شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر
صورت سود و زیان - جداگانه
به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

ارقام به میلیون ریال				
(تجدید ارائه شده)	(تجدید ارائه شده)			
سال ۱۳۹۹	سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	
۱۰۷,۹۸۸	۱۲۱,۷۴۵	۲۷۳,۴۸۸	۲۷۲,۵۶۰	عملیات در حال تداوم
(۷۸,۱۵۰)	(۸۳,۴۰۷)	(۱۴۶,۸۶۸)	(۱۹۷,۷۰۴)	درآمدهای عملیاتی
۲۹,۸۳۸	۳۸,۳۳۸	۱۲۶,۶۲۰	۷۴,۸۵۶	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۴۷,۶۱۸)	(۶۴,۲۰۵)	(۷۷,۴۵۰)	(۴۷,۳۸۶)	سود ناخالص
(۱۷,۷۸۰)	(۲۵,۸۶۷)	۴۹,۱۷۰	۲۷,۴۷۰	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
(۴,۱۱۶)	-	-	(۵,۰۴۳)	سود (زیان) عملیاتی
۶۱,۰۴۵	۲۲۵,۶۰۰	۲۷۲,۳۶۳	۳۶۸,۶۲۱	هزینه‌های مالی
۳۹,۱۴۹	۱۹۹,۷۳۳	۳۲۱,۵۳۳	۳۹۱,۰۴۸	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
-	-	-	-	سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
۳۹,۱۴۹	۱۹۹,۷۳۳	۳۲۱,۵۳۳	۳۹۱,۰۴۸	هزینه مالیات بر درآمد
				سود خالص عملیات در حال تداوم

یادداشت‌های توضیحی همراه صورتهای مالی جزء لاینفک گزارش ارزیابی سهام میباشد.



سید محمدعلی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۷۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳

شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه

به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

ارقام (میلیون ریال)					
جمع کل	سود (زیان) انباشته	اندوخته قانونی	افزایش سرمایه در جریان	سرمایه	
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	مانده در تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۰۱
۲,۷۴۹,۴۹۶	۱۸۶,۱۸۸	۱۶,۲۸۸	۱,۰۷۰,۷۸۱	۱,۴۷۶,۲۴۰	اصلاح اشتباهات
۲,۷۴۹,۴۹۶	۱۸۶,۱۸۸	۱۶,۲۸۸	۱,۰۷۰,۷۸۱	۱,۴۷۶,۲۴۰	مانده تجدید ارائه شده در تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۰۱
۳۲۱,۵۳۳	۳۲۱,۵۳۳				تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۱
(۱۸۹,۷۳۸)	(۱۸۹,۷۳۸)				سود (زیان) خالص گزارش شده در صورت‌های مالی سال ۱۴۰۱
۲,۸۸۱,۲۹۱	۱۳۱,۷۹۵	۱۶,۲۸۸	۱,۰۷۰,۷۸۱	۱,۴۷۶,۲۴۰	سود سهام مصوب
۴۵۴,۴۶۳			۴۵۴,۴۶۳		سود خالص تجدید ارائه شده در صورت‌های مالی سال ۱۴۰۱
.			(۱,۰۷۰,۷۸۱)	۱,۰۷۰,۷۸۱	افزایش سرمایه در جریان
.	(۱۶,۰۷۷)	۱۶,۰۷۷			افزایش سرمایه
۳,۳۳۵,۷۵۴	۳۰۱,۹۰۶	۳۲,۳۶۴	۴۵۴,۴۶۳	۲,۵۴۷,۰۲۱	تخصیص به اندوخته قانونی
۳۹۱,۰۴۸	۳۹۱,۰۴۸				مانده تجدید ارائه شده سال ۱۴۰۱
(۲۸۹,۰۲۵)	(۲۸۹,۰۲۵)				تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۲
۵۰۶,۵۹۶			۵۰۶,۵۹۶		سود خالص سال ۱۴۰۲
.			(۴۵۴,۴۶۳)	۴۵۴,۴۶۳	اصلاح اشتباهات
					سود سهام مصوب
					افزایش سرمایه در جریان
					افزایش سرمایه
۳,۹۴۴,۳۷۳	۴۰۳,۹۲۹	۳۲,۳۶۴	۵۰۶,۵۹۶	۳,۰۰۱,۴۸۴	مانده در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

یادداشت های توضیحی همراه صورت‌های مالی جزء لاینفک گزارش ارزیابی سهام می باشد.



سید محمدعلی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳

شرکت تعاونی پیش گامان بندر خشک کوثر
ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری
در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

ارقام (میلیون ریال)

الف: دارایی ها	بهای تمام شده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	ذخیره استهلاک	ارزش دفتری در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	تعدیلات	مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
دارایی های غیر جاری						
زمین و ساختمان	۵۵۲,۷۴۲	(۷۲,۵۵۰)	۴۸۰,۱۹۲	۴۰,۶۵۲,۶۱۵	۴۱,۶۹۸,۳۰۰	کارشناس رسمی
محوطه	۵۷۹,۷۵۴	(۱۴,۲۶۱)	۵۶۵,۴۹۳			
تاسیسات	۴۱۴,۹۰۳	(۱۰۹,۸۰۲)	۳۰۵,۱۰۱			
ماشین آلات و تجهیزات	۶,۳۰۲	(۲,۴۴۰)	۳,۸۶۲	۹,۶۹۵,۰۹۶	۱۰,۱۹۴,۸۵۰	کارشناس رسمی
خطوط ریلی	۲۷۸,۹۶۵	(۸۸,۱۷۴)	۱۹۰,۷۹۱			
وسایل نقلیه	۹,۰۴۴	(۸,۴۸۸)	۵۵۶	.	۵۵۶	ارزش دفتری
اثاثه و منصوبات	۲۶,۰۳۳	(۱۷,۲۸۳)	۸,۷۵۰	.	۸,۷۵۰	ارزش دفتری
دارایی های در جریان تکمیل	۳۳,۳۷۴		۳۳,۳۷۴	.	۳۳,۳۷۴	کارشناس رسمی
جمع دارایی های ثابت مشهود	۱,۹۰۱,۱۱۷	(۳۱۲,۹۹۸)	۱,۵۸۸,۱۱۹	۵۰,۳۴۷,۷۱۱	۵۱,۹۳۵,۸۳۰	
دارایی های نامشهود	۱۱,۱۰۴		۱۱,۱۰۴		۱۱,۱۰۴	کارشناس رسمی
سرمایه گذاری های بلندمدت	۱,۸۵۱,۲۰۰		۱,۸۵۱,۲۰۰	۸۵۴,۱۰۰	۲,۷۰۵,۳۰۰	کارشناس رسمی
سایر دارایی ها	۲۷,۴۶۴		۲۷,۴۶۴		۲۷,۴۶۴	کارشناس رسمی
جمع دارایی های غیر جاری	۳,۷۹۰,۸۸۵	(۳۱۲,۹۹۸)	۳,۴۷۷,۸۸۷	۵۱,۲۰۱,۸۱۱	۵۴,۶۷۹,۶۹۸	.
دارایی های جاری						
پیش پرداخت ها	۱۰,۰۰۸		۱۰,۰۰۸		۱۰,۰۰۸	کارشناس رسمی
موجودی مواد و کالا	۷۰,۷۰۹		۷۰,۷۰۹		۷۰,۷۰۹	کارشناس رسمی
دریافتنی های تجاری و سایر	۵۰۳,۹۳۶		۵۰۳,۹۳۶		۵۰۳,۹۳۶	کارشناس رسمی
دریافتنی ها	۱,۵۸۲		۱,۵۸۲		۱,۵۸۲	کارشناس رسمی
سرمایه گذاری کوتاه مدت	۳۵,۷۸۳		۳۵,۷۸۳		۳۵,۷۸۳	کارشناس رسمی
موجودی نقد	۶۲۲,۰۱۸		۶۲۲,۰۱۸	.	۶۲۲,۰۱۸	
جمع دارایی های جاری	۶۲۲,۰۱۸	.	۶۲۲,۰۱۸			
جمع دارایی ها	۴,۴۱۲,۹۰۳	(۳۱۲,۹۹۸)	۴,۰۹۹,۹۰۵	۵۱,۲۰۱,۸۱۱	۵۵,۳۰۱,۷۱۶	

بازداشت های توضیحی جزء لاینفک این گزارش میباشد.



سید محمدعلی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳

شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر
ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری
در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

ارقام میلیون ریال

حقوق مالکانه و بدهی ها	بهای تمام شده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	ذخیره استهلاک	ارزش دفتری در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	تعدیلات	مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
حقوق مالکانه						
سرمایه	۳,۰۰۱,۴۸۴		۳,۰۰۱,۴۸۴		۳,۰۰۱,۴۸۴	کارشناس رسمی
افزایش سرمایه در جریان	۵۰۶,۵۹۶		۵۰۶,۵۹۶		۵۰۶,۵۹۶	کارشناس رسمی
اندوخته قانونی	۳۲,۳۶۴		۳۲,۳۶۴		۳۲,۳۶۴	کارشناس رسمی
سود انباشته	۴۰۳,۹۲۹		۴۰۳,۹۲۹		۴۰۳,۹۲۹	کارشناس رسمی
استهلاک انباشته	۳۱۲,۹۹۸	(۳۱۲,۹۹۸)	۰		۰	کارشناس رسمی
مازاد حاصل از تجدید ارزیابی	۰		۰	۵۱,۲۰۱,۸۱۱	۵۱,۲۰۱,۸۱۱	کارشناس رسمی
جمع حقوق مالکانه	۴,۲۵۷,۳۷۱	(۳۱۲,۹۹۸)	۳,۹۴۴,۳۷۳	۵۱,۲۰۱,۸۱۱	۵۵,۱۴۶,۱۸۴	
تعداد سهام	۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶		۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶		۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶	
ارزش هر سهم - ریال	۱,۴۱۸		۱,۳۱۴		۱۸,۳۷۳	
بدهی ها						
بدهی های غیر جاری	۰	۰	۰	۰	۰	
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۰	۰	۰	۰	۰	
جمع بدهی های غیر جاری	۰	۰	۰	۰	۰	
بدهی های جاری						
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۱۵۵,۵۳۲		۱۵۵,۵۳۲		۱۵۵,۵۳۲	کارشناس رسمی
جمع بدهی های جاری	۱۵۵,۵۳۲		۱۵۵,۵۳۲		۱۵۵,۵۳۲	
جمع بدهی ها	۱۵۵,۵۳۲		۱۵۵,۵۳۲		۱۵۵,۵۳۲	
خالص داراییها	۴,۲۵۷,۳۷۱	(۳۱۲,۹۹۸)	۳,۹۴۴,۳۷۳	۵۱,۲۰۱,۸۱۱	۵۵,۱۴۶,۱۸۴	

*** ذخیره استهلاک مندرج در حقوق صاحبان سهام جهت معادل کردن جمع حقوق صاحبان سهام با جمع بهای تمام شده خالص داراییها میباشد .



فصل دوم:

۲- کلیات:

۲-۱- تاریخچه شرکت:

شرکت تعاونی توسعه بندر خشک کوثر به شناسه ملی ۱۰۸۴۰۴۳۳۴۳۶ در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۱۳ به صورت شرکت تعاونی تأسیس و طی شماره ۱۲۸۳۱ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۱۳ در اداره کل ثبت شرکتهای شهرستان یزد به ثبت رسید. شماره ثبت شرکت طی مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۸/۹/۱۹ با توجه به تغییر اقامتگاه قانونی به محل پروژه، به شماره ۱۱۷۶ مهریز تغییر یافت و نیز طی مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۹ به موضوع شرکت، مواردی چون ایجاد واحد های تولیدی، صنعتی و کشاورزی ایجاد پارک تفریحی و.... الحاق گردید که ماده مربوط در اساسنامه شرکت اصلاح گردیده و در تاریخ ۱۳۹۹/۲/۳۰ طی نامه شماره ۲۱۸۹۷ در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران منتشر شده است.

۲-۲- مرکز اصلی شرکت و محل فعالیت:

نشانی مرکز اصلی شرکت و محل فعالیت اصلی آن در محل اجرای پروژه ۳۰ کیلومتری جاده مهریز واقع است

۲-۳- موضوع فعالیت طبق اساسنامه:

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه، تخلیه و بارگیری کالاهای وارداتی به انبار، ترخیص کالاها، کلیه امور مربوط به صادرات کالا و حمل و نقل آن و.... میباشد فعالیت اصلی شرکت طی سال مورد گزارش حمل و نقل و فعالیت سردخانه بوده است.

۲-۴- وضعیت اشتغال:

متوسط تعداد کارکنان دائم و موقت بشرح جدول زیر بوده است:

شرح	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	سال ۱۳۹۹	سال ۱۳۹۸
پرسنل قراردادی	۳۰	۳۰	۳۱	۳۵	۳۳

۲-۵- اسامی سهامداران شرکت:

ردیف	شرح	تعداد سهم	درصد	مبلغ - میلیون ریال
۱	شرکت تعاونی تامین نیاز تولید کنندگان پیشگامان کویر یزد فردا	۹۰۱,۶۴۸,۰۵۴	۰,۳۰۰	۹۰۱,۶۴۸
۲	شرکت تعاونی پیشگامان کویر یزد	۴۶۷,۵۲۸,۶۷۱	۰,۱۵۶	۴۶۷,۵۲۹
۳	شرکت تعاونی پست پیشگامان بادپا	۲۰۸,۳۰۰,۰۰۰	۰,۰۶۹	۲۰۸,۳۰۰
۴	موسسه مالی و اعتباری نور	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۰۶۰	۱۸۰,۰۰۰
۵	شرکت سرمایه گذاری پیشگامان کار و سرمایه هوشمند	۸۹,۱۱۰,۳۳۵	۰,۰۳۰	۸۹,۱۱۰
۶	موسسه کوثر یزد	۶۰,۷۵۰,۰۰۰	۰,۰۲۰	۶۰,۷۵۰
۷	سایر سهامداران	۴۵,۳۰۱,۹۷۳	۰,۰۱۵	۴۵,۳۰۲
۸	شرکت تعاونی آب رسانی فلات پارس	۲۳,۶۴۵,۳۰۴	۰,۰۰۸	۲۳,۶۴۵
۹	شرکت تعاونی باشگاه مشتریان گروه پیشگامان کوی (گام پلاس)	۱۳,۳۰۶,۶۸۴	۰,۰۰۴	۱۳,۳۰۷
۱۰	محمد سینا شمس الدینی زارچ	۱۳,۱۱۶,۶۲۴	۰,۰۰۴	۱۳,۱۱۷
۱۱	محمدرضا شهسواری	۱۰,۷۵۰,۰۰۰	۰,۰۰۴	۱۰,۷۵۰
۱۵	سایر	۱۰,۴۸۷,۷۸۴	۰,۰۳۹	۱۰,۴۸۸
	جمع کل	۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶	۱,۰۰	۳,۰۰۱,۴۸۴



۲-۶- اسامی هیات مدیره :

اعضای هیات مدیره و مدیر عامل	سمت
شرکت پیشگامان کار و سرمایه هوشمند	رئیس هیات مدیره
شرکت تعاونی پست پیشگامان بادپا	نائب رئیس هیات مدیره
شرکت تعاونی پیشگامان کویر	عضو هیات مدیره
شرکت تعاونی اتحادیه تخصصی امور زیربنایی پیشگامان	عضو هیات مدیره
ناصر ظهوری مهریزی	مدیر عامل (خارج هیئت مدیره)

۲-۷- آخرین تغییرات در اساسنامه :

به استناد صورتجلسه مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۷ برابر تاییدیه به شماره ۲۸/۱۶۵۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی شهرستان مهریز سرمایه از ۲,۵۴۷,۰۲۱ میلیون ریال به ۳,۰۰۱,۴۸۴ میلیون ریال منقسم به ۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶ سهم هزار ریالی با نام که تماماً پرداخت شده میباشد. افزایش یافت و ماده مربوطه در اساسنامه اصلاح گردید.

۲-۸- درآمدهای عملیاتی :

درآمدهای عملیاتی شرکت در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح جدول زیر میباشد:

شرح	مبلغ به میلیون ریال
درآمد حاصل از صنایع تبدیلی کشاورزی	۱۸۲,۷۶۴
درآمد حاصل از ارائه خدمات بندری	۸۹,۷۹۶
جمع کل	۲۷۲,۵۶۰

۲-۹- نسبت های مالی :

۲-۹-۱- نسبت های نقدینگی

این نسبت ها توانایی شرکت در پرداخت به موقع تعهدات کوتاه مدت را نشان میدهند هر چقدر این نسبت ها بزرگتر باشد، قدرت بازپرداخت بدهی های جاری از محل دارایی های جاری افزایش می یابد و طلبکاران با اطمینان خاطر بیشتر وام، خدمات و کالا در اختیار شرکت قرار خواهند داد. نسبت های نقدینگی شرکت در دوره مورد رسیدگی به شرح زیر میباشند:

شرح	واحد	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۹	سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲
نسبت جاری	مرتب	۰.۴۴	۲,۰۸	۲	۰.۷۷	۴
نسبت آنی	مرتب	۰.۲۴	۱,۷۳	۱,۷۸	۰.۶۸	۳,۴۸
نسبت دارایی جاری	مرتب	۰.۰۸	۰.۱۷	۰.۲۱	۰.۱۴	۰.۱۵



۲-۹-۲- نسبتهای فعالیت :

این نسبتها کاربرد منابع مالی یا دارائیهای در اختیار مدیران شرکت را نشان می دهد و درجه کارایی شرکت را در بکارگیری منابع تحت اختیار بیان می کند. این نسبتها نشان می دهد که مدیران شرکت تا چه حد توانسته اند از منابع در اختیار شرکت به نحو موثر استفاده کنند. نسبتهای شرکت در دوره مورد رسیدگی به شرح زیر میباشند :

شرح	واحد	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۹	سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲
گردش سرمایه جاری	درصد	-۲۱	۴۴	۳۸	-۱,۶۲	۸
گردش سرمایه ثابت	درصد	۰۲	۰۵	۰۵	۰۸	۱۱
گردش کل درایها	درصد	۰۲	۰۴	۰۴	۰۷	۰۹

۲-۹-۳- نسبت های سرمایه گذاری (اهرمی):

این نسبتها نشان دهنده توانایی شرکت برای بازپرداخت بدهیهای بلند مدت و کوتاه مدت و یا تامین نیازهای مالی از طریق ایجاد انواع بدهی را نشان میدهد در واقع این نسبت ها تعیین میکنند که شرکت تا چه حد، نیازهای مالی خود را از منابع دیگران (غیر از سهامداران) تامین نموده است.

هر چقدر منابع مالی مورد نیاز شرکت از طریق سرمایه گذاران خارج از شرکت (به غیر از سهامداران) تامین شده باشد ریسک سرمایه گذاری در شرکت از دیدگاه بانکها و سایر تامین کنندگان منابع مالی بیشتر خواهد بود نسبتهای سرمایه گذاری شرکت در دوره مورد رسیدگی به شرح جدول ذیل میباشند:

شرح	واحد	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۹	سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲
نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه	درصد	۹۰	۶۲	۵۵	۴۹	۴
نسبت مالکانه	درصد	۸۱	۹۲	۹۰	۸۲	۹۶
نسبت کل بدهی	درصد	۲۴	۰۹	۱۱	۲۹	۰۴

۲-۹-۴- نسبتهای سود آوری :

این نسبتها میزان موفقیت شرکت را در کسب سود و طریقه ی تامین آن از محل درآمد ارایه خدمات یا فروش محصولات و یا سرمایه گذاریها را مورد تجزیه و تحلیل قرار میدهد. این نسبت ها نشانگر آن هستند که موسسه تا چه حد بطور موثر و مطلوب اداره می شود و در واقع میزان موفقیت شرکت را در تحصیل بازده خالص نسبت به درآمد فروش یا نسبت به سرمایه گذاریهای انجام شده، اندازه گیری و گزارش میکنند.

شرح	واحد	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۹	سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲
نسبت حاشیه سود خالص	درصد	۱۰۸,۸	۳۶,۳	۱۶۴,۱	۱۱۷,۶	۱۰۵
نسبت سود عملیاتی	درصد	۸۱	-۱۶,۵	-۲۱,۲	۱۸	۷,۴
بازده حقوق صاحبان سهام	درصد	۳	۱,۶	۷,۳	۹,۶	۹,۹
بازده دارایی ها	درصد	۲,۴	۱,۴	۶,۵	۷,۹	۹,۵



فصل سوم:

۳- مبنای تهیه گزارش:

جهت تهیه ترازنامه مقایسه ای بر مبنای ارزشهای جاری (جایگزینی)، از صورتهای مالی سال مالی سال ۱۴۰۲ استفاده شده است. صورتهای مالی مذکور طبق استاندارد های 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)، بر اساس مفاد قسمت (ج) ماده ۲ ((آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها و نحوه اعمال شیوه های مذکور)) موضوع مصوبه ۶۷۸/۲۱۰۶۵۱۴/۲/۱۹۶۵ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ که در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۷ به تصویب شورای عالی اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی (هیئت وزیران) رسیده دارایی های فیزیکی و نامشهود توسط کارشناسان رسمی رشته های مربوط ارزیابی شده و مابقی دارایی ها و بدهی ها نیز توسط کارشناسان رسمی رشته حسابداری و حسابرسی مورد ارزیابی مالی قرار گرفته است. مابه الفتاوت دارایی ها و بدهی های شرکت بر مبنای ارزش های جاری (جایگزینی) نشان دهنده ارزش ویژه شرکت به ارزش جاری میباشد که در ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری، منعکس گردیده است.

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

خلاصه اهم رویه حسابداری:

۱-۳- موجودی کالا:

موجودی مواد و کالا به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش اقلام ارزیابی میشود. در ارزش فروش مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجدی های شناسایی میشود بهای تمام شده موجودی ها با بکارگیری روش میانگین موزون ارزشیابی میشود.

۲-۳- سرمایه گذاریهای بلند مدت: سرمایه گذاری های بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر هر گونه ذخیره بابت کاهش دائمی در ارزش هر یک از سرمایه گذاریها ارزشیابی میشود. در آمد حاصل از سرمایه گذاری های بلند مدت هنگام تحقق (تصویب سود توسط شرکت سرمایه پذیر) شناسایی میشود. ارزش بازار سرمایه گذاری های انجام شده در شرکتهای گروه توسط آخرین قیمت معامله شده توسط شرکت کار و سرمایه هوشمند تعیین میگردد.

۳-۳- دارائی های ثابت:

۱-۳-۳- دارائیهای ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت میگردد. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا عمر مفید دارائیهای ثابت با بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها میگردد به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده دارائیهای مربوط مستهلک میشود. هزینه های نگهداری و تعمیرات جزئی، که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار شرکت از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام میشود. هنگام وقوع به عنوان هزینه های جاری تلقی و به حساب سود و زیان دوره منظور میگردد.



۳-۳-۲- استهلاك داراییهای ثابت با توجه به عمر مفید برآوردی داراییهای مربوط (با توجه به نرخ های مندرج در جدول استهلاكات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم) و براساس نرخها وروش های زیر محاسبه میشود.

دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان	۲۵ ساله	خط مستقیم
تاسیسات	۶ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
مشین آلات و تجهیزات	۱۰٪ و ۱۵ و ۱۰ ساله	نزولی و خط مستقیم
وسایل نقلیه	۱۳٪ و ۱۲٪ ۱۵ ساله	نزولی و خط مستقیم
اثاثیه و منصوبات	۶ ساله	خط مستقیم

۳-۳-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل و مورد بهره برداری قرار میگیرد. استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور میشود. در مواردی که هر یک از داراییهای استهلاك پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگری برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاك منعکس در جدول بالا میباشد.

۳-۴- ارزش جاری داراییهای ثابت مشهود :

۳-۴-۱- ارزش جاری داراییهای ثابت مشهود بر اساس سیستم ارزشهای ورودی می باشد و داراییهای مزبور توسط کارشناس رسمی دادگستری در رشته های مربوطه ارزیابی گردیده اند که اسامی کارشناسان منتخب و آیتیم های ارزیابی شده بشرح ذیل میباشد:

دارایی	نام کارشناس رسمی دادگستری
زمین و ساختمان	محمد رضا ساعتیان
کارخانجات ماشین آلات، برق، تاسیسات	احمد یزد چی

۳-۵- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان :

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس ۳۰ روز آخرین حقوق ثابت برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور میگردد.

۳-۶- مخارج تامین مالی :

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی میشود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل ((دارایی های واجد شرایط)) میباشد.



فصل چهارم:

۴- یادداشت های توضیحی تعدیلات

یادداشتهای توضیحی گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام به روش مستقیم در این گزارش انعکاس می یابد در روش مستقیم صورت ریز اقلام عمده هر یک از سرفصل حسابها در ترازنامه مقایسه ای، ارزشهای دفتری و ارزشهای جاری بطور جداگانه تحت عنوان یادداشتهای همراه تراز مقایسه ای افشاء میگردند. خواه سرفصل حسابهای مربوطه دارای ارزش جاری غیر از ارزش دفتری باشد (تفاوت تجدیدارزیابی) و خواه تفاوتی بین ارزش دفتری و ارزش جاری وجود نداشته باشد.

۴-۱- ارزش دفتری دارائیهای مشهود در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و ارزش جاری آن به شرح زیر میباشد:

شرح	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
زمین و ساختمان	۵۵۲,۷۴۲	(۷۲,۵۵۰)	۴۸۰,۱۹۲	۴۰,۶۵۲,۶۱۵	۴۱,۶۹۸,۳۰۰
محوطه	۵۷۹,۷۵۴	(۱۴,۲۶۱)	۵۶۵,۴۹۳		
تاسیسات	۴۱۴,۹۰۳	(۱۰۹,۸۰۲)	۳۰۵,۱۰۱	۹,۶۹۵,۰۹۶	۱۰,۱۹۴,۸۵۰
ماشین آلات و تجهیزات	۶,۳۰۲	(۲,۴۴۰)	۳,۸۶۲		
خطوط ریلی	۲۷۸,۹۶۵	(۸۸,۱۷۴)	۱۹۰,۷۹۱		
وسایل نقلیه	۹,۰۴۴	(۸,۴۸۸)	۵۵۶		۵۵۶
اثاثیه و منصوبات	۲۶,۰۳۳	(۱۷,۲۸۳)	۸,۷۵۰		۸,۷۵۰
دارایی در جریان تکمیل	۳۳,۳۷۴		۳۳,۳۷۴		۳۳,۳۷۴
جمع	۱,۹۰۱,۱۱۷	(۳۱۲,۹۹۸)	۱,۵۸۸,۱۱۹	۵۰,۳۴۷,۷۱۱	۵۱,۹۳۵,۸۳۰

۴-۱-۱- بر اساس گزارش های کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان و رشته کارخانجات ماشین آلات، برق، تاسیسات (آقایان ساعتیان و یزدچی) ارزش ساختمان ها و تاسیسات بمبلغ میلیون ریال به شرح جدول ذیل اعلام گردیده است.

شرح	شماره گزارش	تاریخ گزارش	مبلغ ارزیابی - میلیون ریال
زمین و ساختمانها	۱۰۳	۱۴۰۳/۰۴/۰۹	۴۱,۶۹۸,۳۰۰
ماشین آلات و تاسیسات و امتیازات	۱۰۳	۱۴۰۳/۰۴/۰۹	۱۰,۱۹۴,۸۵۰
جمع			۵۱,۸۹۳,۱۵۰

۴-۱-۲- اثاثیه و منصوبات

مطابق با صورتهای مالی ارائه شده ارزش دفتری اثاثیه و منصوبات شرکت بمبلغ ۸,۷۵۰ میلیون ریال میباشد که با توجه به استهلاک پذیری آنها و عدم افزایش ارزش آنها در طی سالهای مورد استفاده لذا ارزش دفتری حساب مذکور به عنوان ارزش جاری لحاظ گردیده است.



سید محمدعلی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳

۴-۱-۳- وسائط نقلیه

مطابق با صورتهای مالی ارائه شده، ارزش دفتری وسائط نقلیه شرکت به مبلغ ۵۵۶ میلیون ریال میباشد که با توجه به ماهیت و سطح اهمیت پایین این اقلام توسط کارشناس رسمی ذیصلاح مورد ارزیابی قرار نگرفته و همچنین با توجه به استهلاك پذیری آنها در طی سالهای مورد استفاده ارزش جاری آن معادل ارزش دفتری در گزارش تعیین قیمت پایه سهام منظور گردیده است.

۴-۲- دارائیهای نامشهود:

ارزش دفتری دارائیهای نامشهود در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و ارزش جاری آن به شرح زیر میباشد:

شرح	بهای تمام شده	استهلاك انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
حق الامتياز خدمات عمومی	۱۱,۱۰۴	۰	۱۱,۱۰۴	۰	۱۱,۱۰۴
نرم افزارها	۱,۱۲۹	(۱,۱۲۹)	۰	۰	۰
جمع	۱۲,۲۳۳	(۱,۱۲۹)	۱۱,۱۰۴	۰	۱۱,۱۰۴

۴-۲-۱- ارزش دفتری حق الامتياز خدمات عمومی به عنوان مبلغ ارزیابی در گزارش لحاظ می شود.

۴-۳- سرمایه گذاری بلند مدت:

مطابق با صورتهای مالی ارائه شده در پایان سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه سال ۱۴۰۲ ارزش دفتری و ارزش جاری سرمایه گذاریهای بلند مدت به شرح زیر قابل تفکیک میباشد:

نام شرکت	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	تعدیلات	ارزش جاری
شرکت تعاونی تامین نیاز تولید کنندگان کویر یزد فردا	۸,۹۱۹,۷۷۷	٪۴/۴۶	۸۹۱,۹۷۸		۸۹۱,۹۷۸
شرکت تعاونی پست پیشگامان بادپا	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۵	۲۸۳,۵۰۰	۸۵۴,۱۰۰	۱,۱۳۷,۶۰۰
شرکت تعاونی حمل و نقل سراسری پیشگامان لجستیک	۲۲,۵۳۱,۱۷۹	٪۱۶/۷	۲۵۷,۹۳۷		۲۵۷,۹۳۷
شرکت مسیر طلایی نور	۱۵,۱۵۰,۰۰۰	٪۱۵	۱۵۱,۵۰۰		۱۵۱,۵۰۰
شرکت تک نیروی کویر	۹۷,۵۰۰,۰۰۰	٪۳۰/۱۶	۹۷,۵۰۰		۹۷,۵۰۰
شرکت سرمایه گذاری پیشگامان کار و سرمایه هوشمند	۴۵,۰۰۰	٪۱۵	۴۵,۰۰۰		۴۵,۰۰۰
شرکت تعاونی پیشگامان ترابری ریلی نوین پارس	۱۹۰,۵۰۰	٪۳۷/۸	۳۶,۹۶۴		۳۶,۹۶۴
شرکت فراورد های میوه ای و آب میوه پیشگامان کویر	۱۶,۳۰۰	٪۳۰	۲۱,۴۲۰		۲۱,۴۲۰
شرکت تعاونی تولیدی پیشگامان عصر ارتباطات	۵۱,۶۹۷	٪۴	۱۵,۵۰۹		۱۵,۵۰۹
شرکت کیمیا گران تغذیه مبین فرناک	۱,۰۸۵,۰۰۰	٪۲۱/۷	۱۴,۷۲۳		۱۴,۷۲۳
شرکت فنی خدماتی حمل و نقل راهبران مشتاق یزد	۱۵۴	۴۰۵	۱۳,۲۸۶		۱۳,۲۸۶
شرکت تعاونی حمل و نقل پیشگامان ترابری بندر خشک	۶۰,۰۰۰	٪۱,۷۴	۶,۰۰۰		۶,۰۰۰
شرکت تعاونی پیشگامان بندر سبز	۷۵,۹۳۰	٪۰.۲	۷۵۹		۷۵۹
شرکت تعاونی باشگاه فرهنگی ورزشی پیشگامان آرمان کویر	۹۰,۰۰۰	٪۰.۲	۹۰		۹۰
سایر			۱۵,۰۳۴	۰	۱۵,۰۳۴
جمع کل سرمایه گذاریهای بلند مدت			۱,۸۵۱,۲۰۰	۸۵۴,۱۰۰	۲,۷۰۵,۳۰۰



۴-۳-۱- مستند به سابقه معاملات انجام شده در سامانه شرکت مدیریت فناوری بورس تهران (www.tsetmc.com) ارزش بازار هر سهم شرکت تعاونی پست پیشگامان بادپا در تاریخ ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲ مبلغ ۹,۴۸۰ ریال میباشد. لذا با در نظر گرفتن دستورالعملهای موجود در اجرای احکام و با تعدیل ۲۰ درصد قیمت هر سهم ارزش ۸۰ درصد بازار سرمایه گذاری در سهم شرکت بادپا به مبلغ ۱,۱۳۷,۶۰۰ میلیون ریال منظور گردیده است. $((283,500,000,000) - (9480 * 150,000,000) * 80\%)$

۴-۳-۲- به دلیل عدم ارائه مستندات در خصوص سایر سرمایه گذاری در سهام شرکت های سرمایه پذیر به ارزش دفتری در گزارش ارزیابی سهام منظور گردیده است.

۴-۴- سایر دارائی ها:

مطابق با صورتهای مالی ارائه شده در پایان سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه سال ۱۴۰۲ ارزش دفتری و ارزش جاری سایر دارائیه با شرح زیر قابل تفکیک میباشد:

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
سپرده ضمانتنامه بانکی	۲۷,۴۶۴	۰	۲۷,۴۶۴
جمع	۲۷,۴۶۴	۰	۲۷,۴۶۴

۴-۴-۱- ارزش دفتری سایر دارایی های شرکت مورد ارزیابی بمبلغ ۲۷,۴۶۴ میلیون ریال میباشد که ارزش جاری این حساب معادل ارزش دفتری در گزارش ارزیابی سهام لحاظ گردیده است.

۴-۵- دارایی های جاری :

۴-۵-۱- سفارشات و پیش پرداختها

مطابق صورتهای مالی ارائه شده ، ارزش دفتری و ارزش جاری حساب سفارشات و پیش پرداختها در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به شرح ذیل میباشد:

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
مالیات بر درآمد	۱,۰۰۶	۰	۱,۰۰۶
پیش پرداخت خرید خدمات	۶,۹۷۸	۰	۶,۹۷۸
پیش پرداخت به پیمانکاران	۱,۲۴۰	۰	۱,۲۴۰
بیمه دارایی ها	۷۸۴	۰	۷۸۴
جمع	۱۰,۰۰۸	۰	۱۰,۰۰۸

ارزش دفتری سفارشات و پیش پرداختها شرکت مورد ارزیابی بمبلغ ۱۰,۰۰۸ میلیون ریال میباشد که ارزش جاری این حساب معادل ارزش دفتری در گزارش ارزیابی سهام لحاظ گردیده است.

۴-۵-۲- موجودی مواد و کالا

بر اساس مندرجات صورتهای مالی ، موجودی کالا عمدتاً مربوط به ریل و ادوات و قطعات و لوازم یدکی و سایر بمبلغ ۷۰,۷۰۹ میلیون ریال میباشد که ارزش جاری آن معادل ارزش دفتری در گزارش ارزیابی سهام منظور گردیده است.



سید محمدعلی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳

۴-۵-۳- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها :

ارزش دفتری و ارزش جاری حسابها و اسناد دریافتنی تجاری و غیر تجاری در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح ذیل است:

شرح	بهای تمام شده	ذخیره م م	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
تجاری :					
اسناد دریافتنی	۵۱,۵۲۳	۰	۵۱,۵۲۳	۰	۵۱,۵۲۳
بدهکاران تجاری شرکتهای گروه	۱۳۸,۴۴۰	۰	۱۳۸,۴۴۰	۰	۱۳۸,۴۴۰
حساب جاری بدهکاران تجاری	۱۰۱,۲۶۷	۰	۱۰۱,۲۶۷	۰	۱۰۱,۲۶۷
سپرده بیمه ما نزد دیگران	۱۳۳	۰	۱۳۳	۰	۱۳۳
سپرده حسن انجام کار ما نزد دیگران	۲۳,۹۴۹	۰	۲۳,۹۴۹	۰	۲۳,۹۴۹
سپرده تضمین	۱۱,۷۹۷	۰	۱۱,۷۹۷	۰	۱۱,۷۹۷
جمع	۳۲۷,۱۰۹	۰	۳۲۷,۱۰۹	۰	۳۲۷,۱۰۹
غیر تجاری :					
حساب جاری بدهکاران غیر تجاری	۴۰,۵۰۴	۰	۴۰,۵۰۴	۰	۴۰,۵۰۴
مالیات بر ارزش افزوده	۴۱,۲۹۳	۰	۴۱,۲۹۳	۰	۴۱,۲۹۳
سود سهام دریافتنی	۲,۷۳۸	۰	۲,۷۳۸	۰	۲,۷۳۸
وام ضروری	۶۳۵	۰	۶۳۵	۰	۶۳۵
شرکتهای گروه	۹۱,۶۳۳	۰	۹۱,۶۳۳	۰	۹۱,۶۳۳
حساب جاری غیر تجاری شرکتهای گروه	۲۴	۰	۲۴	۰	۲۴
جمع	۱۷۶,۸۲۷	۰	۱۷۶,۸۲۷	۰	۱۷۶,۸۲۷
جمع کل	۵۰۳,۹۳۶	۰	۵۰۳,۹۳۶	۰	۵۰۳,۹۳۶

۴-۵-۳-۱- دریافتنی های تجاری و غیر تجاری به ارزش دفتری در گزارش ارزیابی لحاظ شده است .

۴-۵-۴- سرمایه گذاری های کوتاه مدت :

نام شرکت	بهای تمام شده	تعدیلات	ارزش جاری
سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت	۱,۵۸۲	۰	۱,۵۸۲
جمع کل سرمایه گذاری	۱,۵۸۲	۰	۱,۵۸۲

ارزش دفتری سرمایه گذاری های کوتاه مدت به مبلغ ۱,۵۸۲ میلیون ریال میباشد که ارزش جاری این حساب معادل ارزش دفتری در گزارش ارزیابی سهام لحاظ گردیده است.



۴-۵-۵- موجودی نقد و بانک :

مطابق با صورتهای مالی ارائه شده در پایان سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه سال ۱۴۰۲ ارزش دفتری و ارزش جاری موجودی نقد و بانک به شرح زیر قابل تفکیک میباشد:

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
موجودی نزد بانکها - ریالی	۳۴,۸۰۰	۰	۳۴,۸۰۰
موجودی صندوق - ارزی	۱۴۴	۰	۱۴۴
تنخواه گردان	۸۳۹		۸۳۹
جمع	۳۵,۷۸۳	۰	۳۵,۷۸۳

۴-۵-۵-۱- با عنایت به اینکه شرکت هیچگونه محدودیتی در استفاده از منابع ریالی بانکی ندارد ارزش جاری موجودی نقد نزد بانک ها و تنخواه گردان جمعاً بمبلغ ۳۵,۷۸۳ میلیون ریال به ارزش دفتری در گزارش ارزیابی لحاظ شده است.

۴-۶- بدهی های جاری

۴-۶-۱- پرداختنی های تجاری و غیر تجاری

ارزش دفتری سایر پرداختنی های شرکت و ارزش جاری آنها در پایان سال مالی ۱۴۰۲ به شرح زیر میباشد:

شرح	ارزش دفتری در تاریخ	تعدیلات	ارزش جاری در تاریخ
سایر پرداختنی ها			
حساب های پرداختنی تجاری	۱۴,۱۱۹	۰	۱۴,۱۱۹
اسناد پرداختنی تجاری	۶,۵۰۲	۰	۶,۵۰۲
بستانکاران غیر تجاری (سایر سهامداران)	۲۴,۵۰۴	۰	۲۴,۵۰۴
مالیات تکلیفی پرداختنی	۱۲,۴۴۷	۰	۱۲,۴۴۷
حق بیمه پرداختنی	۱,۵۳۶	۰	۱,۵۳۶
جاری کارکنان	۲۵۹	۰	۲۵۹
بستانکاران غیر تجاری	۱۵,۸۱۹	۰	۱۵,۸۱۹
سنوات پرداختنی	۲,۱۲۶	۰	۲,۱۲۶
پرداختنی سهامداران	۵۷,۳۴۷	۰	۵۷,۳۴۷
سپرده پرداختنی	۲۰,۸۷۳	۰	۲۰,۸۷۳
جمع	۱۵۵,۵۳۲	۰	۱۵۵,۵۳۲

ارزش دفتری سایر پرداختنی های شرکت مورد ارزیابی بمبلغ ۱۵۵,۵۳۲ میلیون ریال میباشد که ارزش جاری این حساب معادل ارزش دفتری در گزارش ارزیابی سهام لحاظ گردیده است.



سید محمدعلی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳

۴-۶-۲- مالیات پرداختنی

مالیات، میلیون ریال							درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود ابرازی	سال مالی
ارزش جاری	تعدیلات	ارزش دفتری	پرداختی	قطعی	تخصیصی	ابرازی			
۰		۰						۳۹۱,۰۴۸	۱۴۰۲
۰	۰	۰							جمع کل

۴-۶-۲-۱- مالیات عملکرد سال ۱۴۰۲ رسیدگی نشده است. مضافاً طبق قوانین مالیاتی شرکت در سال جاری از معافیت های ماده ۱۳۲ قانون مالیاتهای مستقیم (قرار گرفتن شرکت تولیدی در شعاع بیش از ۳۰ کیلومتر از مرکز استان) استفاده نموده است و لذا ذخیره ای از بابت مالیات در حسابها منظور نشده است.

۴-۷- حقوق صاحبان سهام

۴-۷-۱- سرمایه

به استناد صورتهای مالی ارائه شده منتهی به پایان اسفند ماه سال ۱۴۰۲ سرمایه ثبتی شرکت مبلغ ۳,۰۰۱,۴۸۴ میلیون ریال، شامل سهم ۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶ سهم ۱,۰۰۰ ریالی با نام بوده است، آخرین وضعیت حساب سرمایه شامل تعداد، درصد و مبلغ سهام هر یک از سهامداران و سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به شرح جدول ذیل میباشد:

ردیف	شرح	تعداد سهم	درصد	مبلغ - میلیون ریال
۱	شرکت تعاونی تامین نیاز تولید کنندگان پیشگامان کویر یزد فردا	۹۰۱,۶۴۸,۰۵۴	۰,۳۰۰	۹۰۱,۶۴۸
۲	شرکت تعاونی پیشگامان کویر یزد	۴۶۷,۵۲۸,۶۷۱	۰,۱۵۶	۴۶۷,۵۲۹
۳	شرکت تعاونی پست پیشگامان بادپا	۲۰۸,۳۰۰,۰۰۰	۰,۰۶۹	۲۰۸,۳۰۰
۴	موسسه مالی و اعتباری نور	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۰۶۰	۱۸۰,۰۰۰
۵	شرکت سرمایه گذاری پیشگامان کار و سرمایه هوشمند	۸۹,۱۱۰,۳۳۵	۰,۰۳۰	۸۹,۱۱۰
۶	موسسه کوثر یزد	۶۰,۷۵۰,۰۰۰	۰,۰۲۰	۶۰,۷۵۰
۷	سایر سهامداران	۴۵,۳۰۱,۹۷۳	۰,۰۱۵	۴۵,۳۰۲
۸	شرکت تعاونی آب رسانی فلات پارس	۲۳,۶۴۵,۳۰۴	۰,۰۰۸	۲۳,۶۴۵
۹	شرکت تعاونی باشگاه مشتریان گروه پیشگامان کوی (گام پلاس)	۱۳,۳۰۶,۶۸۴	۰,۰۰۴	۱۳,۳۰۷
۱۰	محمد سینا شمس الدینی زارچ	۱۳,۱۱۶,۶۲۴	۰,۰۰۴	۱۳,۱۱۷
۱۱	محمدرضا شهسواری	۱۰,۷۵۰,۰۰۰	۰,۰۰۴	۱۰,۷۵۰
۱۵	سایر	۱۰,۴۸۷,۷۸۴	۰,۳۲۹	۱۰,۴۸۸
	جمع کل	۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶	۱,۰۰	۳,۰۰۱,۴۸۴



۴-۷-۲- اندوخته قانونی

طبق مصوبه مجمع عمومی عادی در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوبه سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۹ اساسنامه، تاکنون مبلغ ۳۲,۳۶۴ ریال از سود قابل تخصیص به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص شرکت به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نیست و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نمیباشد.

۴-۷-۳- سود انباشته

سود انباشته در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به مبلغ ۴۰۳,۹۲۹ میلیون ریال میباشد.

۴-۸- تفاوت تجدید ارزیابی

تفاوت تجدید ارزیابی ناشی از مابه التفاوت ارزش دفتری و ارزش جاری کل داراییها پس از کسر بدهیهای جاری و غیر جاری میباشد که بشرح یادداشت های بخش ۴ گزارش معادل مبلغ ۵۱,۲۰۱,۸۱۱ میلیون ریال مازاد تجدید ارزیابی میباشد.

تعدیلات	شرح
۸۵۴,۱۰۰	جمع داراییهای جاری
۵۰,۳۴۷,۷۱۱	جمع داراییهای غیر جاری
۵۱,۲۰۱,۸۱۱	جمع داراییها
.	جمع بدهیهای جاری بدون اعمال مصوبات مجمع در خصوص تخصیص سود
.	جمع بدهیها
۵۱,۲۰۱,۸۱۱	تفاوت تجدید ارزیابی



فصل پنجم:

۵- روشهای تعیین قیمت پایه سهام

روش اول - براساس بند (ب) ماده ۲ دستور العمل روش قیمت گذاری سهام شرکتها

۵-۱- روش بازدهی (سودآوری)

روش بازدهی که روش سودآوری نیز گفته میشود 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 میگیرد.

در روش سودآوری ارزش شرکت بصورت خلاصه از رابطه زیر تعیین میگردد.

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

محاسبه قیمت پایه سهام بر اساس روش سودآوری

به موجب بند (ب) ماده ۲ آئین نامه مذکور، قیمت سهام از طریق تقسیم کردن میانگین موزون سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات سه سال آخر قبل از سال قیمت گذاری بر اساس صورتهای مالی ارائه شده توسط شرکت، با لحاظ کردن عوامل تعدیل کننده سود که در زیر توصیف شده است بر نرخ بازده سرمایه گذاری تعیین میشود سپس این قیمت پس از لحاظ کردن عوامل مندرج در بند (۲) زیر تعدیل میشود.

عوامل تعدیل کننده سود

۱- عوامل تعدیل کننده سود به شرح زیر است:

۱-۱- درآمدها و هزینه های استثنایی و غیر مترقبه طبق استاندارد های حسابداری (نظیر در آمد خسارت دریافتی از بیمه، هزینه های توقف تولید، هزینه بازنگستی پیش از موعد و....)

در شرکت مورد گزارش مورد ندارد

۱-۲- کسری ذخایر مربوط به سه سال آخر مبنای تعیین سود طبق بند های گزارش حسابرس و بازرس قانونی و رسیدگی کارشناس قیمت گذاری سهام (نظیر کسری بازخرید سنوات خدمات و یا ذخیره هزینه های پرداخت نشده)

در شرکت مورد گزارش مورد ندارد

تبصره: چنانچه در گزارش حسابرس و بازرس قانونی به دلیل وجود محدودیت و یا ابهام برای کسر ذخایر، مبلغ تعیین نشده باشد، لازم است کارشناس قیمت گذاری سهام برآوردی منطقی از کسر ذخایر ارائه و در محاسبات خود لحاظ کند.



رویدادهای تعدیلی بعد از تاریخ ترازنامه و بعد از تاریخ گزارش حسابرس و بازرس قانونی و قبل از تاریخ صدور گزارش قیمت گذاری سهام باید در تعدیل سود سال مربوطه لحاظ شود.

۱-۳- درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی که در روال عادی فعالیت های مستمر شرکت واقع نشده است (نظیر سود و یا زیان ناشی از فروش دارائیهای ثابت ، سود حاصل از فروش سرقفلی)

شرح	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۳۹۸/۱۲/۲۹
سود حاصل از فروش دارائی های ثابت	۳۴۶,۲۳۴	۱۴۵,۹۶۴	۱۲۷,۴۵۱	۴۵,۴۶۴	۰
سود سرمایه گذاری در سهام شرکتها	۲۱,۳۷۲	۱۰,۷۳۱	۲۴,۵۰۰	۶,۰۰۰	۹۱۸
سود حاصل از اوراق مشارکت	۶۴۸	۱۴,۳۶۰	۱۷,۵۵۱	۸,۱۰۰	۰
سود حاصل از سپرده سرمایه گذاری بانکی	۴۱۶	۷۰۳	۱,۳۷۶	۱,۳۰۸	۱۲,۶۶۴
سود (زیان) تسعیر دارائی های غیر مرتبط با عملیات	(۴۹)	۹۹	۶	۳۲	۴
سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها	۰	۱۰۰,۵۰۲	۵۳,۷۹۶	۰	۰
سایر	۰	۳	۹۲۰	۱۴۲	۱۱۲
سود خرید زیر قیمت	۰	۳,۳۴۷			
جمع کل	۳۶۸,۶۲۱	۲۷۵,۷۱۰	۲۲۵,۶۰۰	۶۱,۰۴۶	۱۳,۶۹۹

۱-۴- سایر عوامل تعدیل کننده بر اساس گزارش حسابرس و بازرس قانونی (نظیر لزوم احتساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصول)

در شرکت مورد گزارش مورد ندارد

۱-۵- سود سالیهای دوم و سوم ماقبل سال قیمت گذاری (پس از لحاظ کردن تعدیلات بالا) قبل از اینکه در محاسبات میانگین موزون سود سه سال مورد نظر منظور شوند لازم است بر اساس تغییرات شاخص قیمتهای عمده فروش تعدیل گردند.

توضیح: تعدیل سود بر اساس شاخص قیمتهای عمده فروشی بر اساس جدولی که هر ساله بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران منتشر می نماید محاسبه خواهد شد.

۱-۶- 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 انحصار و همچنین شمول قوانین و مقررات خاص دولتی که سود شرکت را تحت تاثیر قرار می دهند و در صورت واگذاری ، تداوم ندارند و یا تغییر خواهند کرد ، توسط کارشناس قیمت گذاری برآورد و به عنوان عوامل تعدیل کننده در محاسبه سود لحاظ خواهند شد.

در صورتیکه به هر دلیلی آثار عوامل مزبور قابل تقویم نباشد ، ضروری است کارشناس موارد مذکور را با توضیحات لازم در گزارش کارشناسی افشاء نماید.



تبصره ۱ - برای محاسبه میانگین موزون سود سه سال آخر لازم است برای سودهای تعدیل شده قبل از کسر مالیات برای سال اول قبل از قیمت گذاری ضریب سه ، سال دوم قبل از قیمت گذاری ضریب دو و سال سوم قبل از قیمت گذاری ضریب یک در نظر گرفته شود و سپس مجموع این حاصل ضربها بر عدد ۶ تقسیم شود.

تبصره ۲ - 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.

تبصره ۳ - در شرکتهایی که طبق استاندارد های حسابداری لازم است صورتهای مالی تلفیقی تهیه شود ، سود تلفیقی قبل از کسر مالیات سه سال آخر قبل از سال قیمت گذاری ، مبنای محاسبه خواهد بود.

در شرکت مورد گزارش مورد ندارد

بند آئین نامه	شرح تعدیلات	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰
	سود (زیان) قبل از کسر مالیات	۳۲۱,۵۳۳	۱۹۹,۷۳۳	۳۹,۱۴۹
۱-۱	± درآمدها و هزینه های استثنایی و غیر مترقبه	.	.	.
۱-۲	- کسری ذخایر بر اساس گزارش حسابرسی	.	.	.
۱-۳	± درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	(۲۷۲,۳۶۳)	(۲۲۵,۶۰۰)	(۶۱,۰۴۶)
۱-۴	± سایر عوامل تعدیل کننده	.	.	.
	جمع تعدیلات	(۲۷۲,۳۶۳)	(۲۲۵,۶۰۰)	(۶۱,۰۴۶)
	سود (زیان) قبل از کسر مالیات بعد از تعدیلات	۴۹,۱۷۰	(۲۵,۸۶۷)	(۲۱,۸۹۷)

با عنایت به زیان محاسبه شده بعد از تعدیلات ، لذا روش سود آوری موضوعیت ندارد.



روش دوم:

به استناد بند (ج) ماده ۲ دستور العمل روش قیمت گذاری سهام شرکتها

۲-۵- روش روز خالص داراییها

این روش را معمولاً روش جاری، روش جایگزینی و یا روش تجدید ارزیابی می‌گویند. در روش ارزش خالص داراییها، ارزش شرکت از طریق رابطه زیر محاسبه می‌شود.

ارزش روز بدهیها - ارزش روز داراییها = ارزش شرکت

برای محاسبه ارزش روز داراییها عمدتاً از دو روش استفاده می‌شود:

۱- کارشناسان مالی: کارشناسان مالی، جهت تعیین ارزش روز داراییها ثابت، بهای تمام شده و استهلاک داراییها (ارزش دفتری) را با استفاده از شاخص عمده فروشی بانک مرکزی و در مواقعی با استفاده از شاخصهای خاص مانند شاخص تورم زمین و ساختمانها، ماشین آلات صنعتی و ... به ارزش جاری تبدیل می‌نمایند. شاخص عمده فروشی بانک مرکزی نشان دهنده حداقل افزایش قیمتها است، ضمن آنکه تغییر نرخ ارز نیز یکی از عوامل نوسان قیمتها در اقتصاد است. در ایران چنانچه اثرات دو عامل مذکور بر روی داراییهای ثابت خریداری یا احداث شده طی مدت کمتر از ده سال اعمال شود، ارزش روز بخشی از داراییها محاسبه خواهد شد. ارزش روز سرمایه گذاریهای انجام شده، موجودی کالا مطالبات ارزی و وجوه نقد ارزی نیز در محاسبه ارزش روز داراییهای شرکت مورد توجه قرار خواهند گرفت.

۲- کارشناسان فنی: در ارتباط با داراییها ثابت کارشناسان فنی عمدتاً به دو گروه کارشناسان زمین و ساختمان و کارشناسان ماشین آلات و تجهیزات تقسیم می‌شوند. کارشناسان فنی زمین و ساختمان برای تعیین ارزش روز داراییهای مذکور از ابزارهایی همچون تحقیقات محلی و بنگاههای معاملات جهت کسب اطلاع از وضعیت آخرین معاملات انجام گرفته در منطقه ای که زمین و ساختمان در آن واقع گردیده‌اند. نوع کاربری زمین و ساختمان مورد بحث، مدت ساخت اعم از مسکونی یا تجاری، نوع مصالح و تاسیسات و امکانات جانبی بکار گرفته شده در احداث ساختمان و ... جهت تعیین ارزش زمین و ساختمان استفاده نمی‌نمایند.



سید محمدعلی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳

محاسبه تعیین قیمت پایه سهام

محاسبه تعیین قیمت پایه سهام بر اساس روش ارزش روز خالص داراییها بشرح ترازنامه مقایسه ای مبالغ ارزیابی و ارزش دفتری هر یک از سرفصل های ترازنامه و یادداشتهای بخش ۴ این گزارش می باشد بشرح ریز خلاصه می گردد.

ارقام به میلیون ریال

خالص داراییها

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
داراییهای ثابت مشهود	۱,۵۸۸,۱۱۹	۵۰,۳۴۷,۷۱۱	۵۱,۹۳۵,۸۳۰
داراییهای نامشهود	۱۱,۱۰۴	۰	۱۱,۱۰۴
سرمایه گذاری های بلند مدت	۱,۸۵۱,۲۰۰	۸۵۴,۱۰۰	۲,۷۰۵,۳۰۰
سایر داراییها	۲۷,۴۶۴	۰	۲۷,۴۶۴
داراییهای جاری	۶۲۲,۰۱۸	۰	۶۲۲,۰۱۸
جمع	۴,۰۹۹,۹۰۵	۵۱,۲۰۱,۸۱۱	۵۵,۳۰۱,۷۱۶
کسر می شود:			
بدهیهای جاری	۱۵۵,۵۳۲	۰	۱۵۵,۵۳۲
بدهی های غیر جاری	۰	۰	۰
جمع بدهی ها	۱۵۵,۵۳۲	۰	۱۵۵,۵۳۲
خالص داراییها	۳,۹۴۴,۳۷۳	۵۱,۲۰۱,۸۱۱	۵۵,۱۴۶,۱۸۴
حقوق صاحبان سهام			
سرمایه پرداخت شده	۳,۰۰۱,۴۸۴	۰	۳,۰۰۱,۴۸۴
افزایش سرمایه در جریان	۵۰۶,۵۹۶	۰	۵۰۶,۵۹۶
اندوخته ها	۳۲,۳۶۴	۰	۳۲,۳۶۴
سود انباشته	۴۰۳,۹۲۹	۰	۴۰۳,۹۲۹
تفاوت تجدید ارزیابی	۰	۵۱,۲۰۱,۸۱۱	۵۱,۲۰۱,۸۱۱
جمع حقوق صاحبان سهام	۳,۹۴۴,۳۷۳	۵۱,۲۰۱,۸۱۱	۵۵,۱۴۶,۱۸۴
تعداد سهام	۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶	۰	۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶
ارزش هر سهم - ریال	۱,۳۱۴		۱۸,۳۷۳



سید محمدعلی خاکباز

کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

شماره: ۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳

روش سوم:

به استناد بند (د) ماده ۲ دستور العمل روش قیمت گذاری سهام شرکت

۳-۵- روش ارزش اسمی سهام

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. ارزش اسمی سهام منعکس شده بر روی برگه سهم طبق قانون تجارت ایران (ماده ۲۹) در شرکتهای سهامی عام نباید از ده هزار ریال بیشتر باشد. قانون تجارت در ارتباط با ارزش سهام در شرکتهای سهامی خاص محدودیتی قائل نشده است.

به استناد آخرین آگهی تغییرات تعداد سهام شرکت به ۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶ سهم ۱,۰۰۰ ریالی تغییر یافته است. آخرین وضعیت حساب سرمایه شامل تعداد، درصد و مبلغ سهام هر یک از سهامداران و سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	شرح	تعداد سهم	درصد	مبلغ - میلیون ریال
۱	شرکت تعاونی تامین نیاز تولید کنندگان پیشگامان کویر یزد فردا	۹۰۱,۶۴۸,۰۵۴	۰,۳۰۰	۹۰۱,۶۴۸
۲	شرکت تعاونی پیشگامان کویر یزد	۴۶۷,۵۲۸,۶۷۱	۰,۱۵۶	۴۶۷,۵۲۹
۳	شرکت تعاونی پست پیشگامان بادپا	۲۰۸,۳۰۰,۰۰۰	۰,۰۶۹	۲۰۸,۳۰۰
۴	موسسه مالی و اعتباری نور	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۰۶۰	۱۸۰,۰۰۰
۵	شرکت سرمایه گذاری پیشگامان کار و سرمایه هوشمند	۸۹,۱۱۰,۳۳۵	۰,۰۳۰	۸۹,۱۱۰
۶	موسسه کوثر یزد	۶۰,۷۵۰,۰۰۰	۰,۰۲۰	۶۰,۷۵۰
۷	سایر سهامداران	۴۵,۳۰۱,۹۷۳	۰,۰۱۵	۴۵,۳۰۲
۸	شرکت تعاونی آب رسانی فلات پارس	۲۳,۶۴۵,۳۰۴	۰,۰۰۸	۲۳,۶۴۵
۹	شرکت تعاونی باشگاه مشتریان گروه پیشگامان کوی (گام پلاس)	۱۳,۳۰۶,۶۸۴	۰,۰۰۴	۱۳,۳۰۷
۱۰	محمد سینا شمس الدینی زارچ	۱۳,۱۱۶,۶۲۴	۰,۰۰۴	۱۳,۱۱۷
۱۱	محمد رضا شهواری	۱۰,۷۵۰,۰۰۰	۰,۰۰۴	۱۰,۷۵۰
۱۵	سایر	۱۰,۴۸۷,۷۸۴	۰,۳۲۹	۱۰,۴۸۸
	جمع کل	۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶	۱,۰۰	۳,۰۰۱,۴۸۴



روش چهارم :

به استناد بند (د) ماده دستور العمل روش قیمت گذاری سهام شرکتها

۴-۵- روش ارزش ویژه دفتری

طبق این روش ارزش شرکت عبارتست از ارزش دفتری داراییها پس از کسر ارزش دفتری بدهی ها که عبارتست از ارزش دفتری حقوق صاحبان سهام شرکت در ترازنامه (به شرط مثبت بودن)

سرمایه شرکت مبلغ ۳,۰۰۱,۴۸۴ میلیون ریال ، شامل ۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶ سهم ۱,۰۰۰ ریالی با نام تماما پرداخت شده می باشد که به شرح زیر ارائه می گردد :

شرح	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹
	مبلغ - میلیون ریال	مبلغ - میلیون ریال
سرمایه	۳,۰۰۱,۴۸۴	۲,۵۴۷,۰۲۱
افزایش سرمایه در جریان	۵۰۶,۵۹۶	۴۵۴,۴۶۳
اندوخته ها	۳۲,۳۶۴	۳۲,۳۶۴
سود انباشته	۴۰۳,۹۲۹	۳۰۱,۹۰۶
جمع حقوق صاحبان سهام	۳,۹۴۴,۳۷۳	۳,۳۳۵,۷۵۴
تعداد سهام	۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶	۲,۵۴۷,۰۲۰,۵۳۹
ارزش دفتری هر سهم - ریال	۱,۳۱۴	۱,۳۰۹

ارزش دفتری هر سهم به آسانی از تقسیم ارزش ویژه شرکت (که برابر است با سرمایه پرداخت شده بابت سهام عادی به اضافه اندوخته ها و مازاد) بر تعداد سهام عادی صادره (در دست سهامداران) به دست می آید .

۵-۵- خلاصه روش های ارزیابی و پیشنهاد قیمت پایه سهام

خلاصه نتایج حاصل از ارزیابی تعداد ۳,۰۰۱,۴۸۳,۹۱۶ سهم ارزیابی شرکت تعاونی بندر خشک کوثر در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به شرح زیر ارائه می گردد :

ردیف	روشهای ارزیابی سهام	ارزش هر سهم - ریال	ارزش کل سهام - میلیون ریال
۱	بر مبنای روش سود آوری	موضوعیت ندارد	
۲	بر مبنای ارزش روز خالص داراییها	۱۸,۳۷۳	۵۵,۱۴۶,۱۸۴
۳	بر مبنای ارزش اسمی سهام	۱,۰۰۰	۳,۰۰۱,۴۸۴
۴	بر مبنای ارزش ویژه دفتری	۱,۳۱۴	۳,۹۴۴,۳۷۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۹

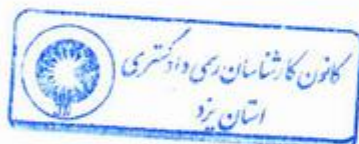
شماره: ۵۸۲/ارزیابی/۴۰۳



سید محمدعلی خاکباز
کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی
گزارش ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر

جمع بندی و پیشنهاد قیمت پایه سهام :

با استفاده از قضاوت حرفه ای کارشناسان و به کارگیری ابزار تحلیل های مالی ، روندها و وضعیت عملکرد و نیز با توجه به جمع جهات موثر از جمله بهای روز ارزیابی شده دارائیهای ثابت و نامشهود و همچنین وضعیت سود آوری شرکت در سنوات اخیر و صورتهای مالی حسابرسی شده که مورد حسابرسی موسسه حسابرسی ارقام تگر آریا عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و معتمد سازمان بورس به عنوان بازرس قانونی و حسابدار رسمی قرار گرفته ، قیمت های به دست آمده تحلیل و با عنایت به جمع بندی حاصل از روش های فوق الذکر ، قیمت پایه کل ارزیابی شرکت تعاونی پیشگامان بندر خشک کوثر در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بر اساس روش ارزش روز خالص دارائیهها به مبلغ هر سهم ۱۸,۳۷۳ ریال و مبلغ کل ۵۵,۱۴۶,۱۸۴ میلیون ریال تعیین و اعلام می گردد . بدیهی است قیمت های پایه پیشنهادی صرفا به عنوان مبنای تصمیم گیری ارائه شده و الزاما معرف قیمت معاملاتی (ارزش بازار) نمی باشد .



با تقدیم احترام
سید محمد علی خاکباز
سید محمد علی خاکباز
کارشناس رسمی دادگستری
در رشته حسابداری و حسابرسی