

به نام خدا



هیات کارشناسان رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
و ارزیابی سهام
ربیعی ، امین نژاد ، پورزندی

تاریخ : ۱۴۰۴/۰۶/۲۰
شماره : ۱/ک/۰۲

جناب آقای شایبور کلانتری
معاونت محترم کارشناسان رسمی

باسلام ، احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۱۷۶۹۲۸/۲۲۴/۴۰۴ مورخ ۲۴/۰۲/۱۴۰۳ موضوع ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام) پس از بازبینی مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۱ به پیوست گزارش هیات کارشناسی تقدیم می گردد ، دستمزد کارشناسی گزارش مزبور براساس آخرین تعرفه برای هر یک از کارشناسان به شرح جدول ذیل می باشد خواهشمند است نسبت به پرداخت آن دستور مقتضی را صادر فرمائید.

ردیف	گروه کارشناسان	نام کارشناس	مبلغ ارزیابی (میلیون ریال)	دستمزد کارشناسی (ریال)	دستمزد کارشناسی هیاتی
۱	حسابداری ، حسابرسی و ارزیابی سهام	فردین ربیعی	۱۶,۰۶۸,۰۸۴	۱,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۲		داریوش امین نژاد		۱,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۳		محمد ابراهیم محمد پورزندی		۱,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل (ریال)				۳,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰

باتجدید احترام
هیات کارشناسان رسمی دادگستری

محمد ابراهیم محمد پورزندی



داریوش امین نژاد



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه
صنایع بهشهر (سهامی عام)
گزارش تعیین قیمت پایه سهام
در تاریخ تیر ماه ۱۴۰۴

گروه کارشناسان رسمی دادگستری

حسابداری ، حسابرسی و ارزیابی سهام

فردین ربیعی داریوش امین نژاد محمد ابراهیم محمد پورزندی

مرداد ماه ۱۴۰۴

صفحه	پیوست های گزارش
	فصل اول: صورتهای مالی
۱	۱-۱- ترازنامه ۳ سال آخر قبل از سال واگذاری
۲	۱-۲- صورت سود و زیان سالهای مالی منتهی به ۳ سال قبل از سال واگذاری
۴ و ۳	۱-۳- ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری
۵	۱-۴- اصول بنیادی گزارش ارزیابی سهام
	فصل دوم: کلیات شرکت
۱۰	۲-۱- تاریخچه، موضوع فعالیت
۱۰	۲-۱-۱- تاریخچه شرکت و تاریخ شروع بهره برداری شرکت
۱۰	۲-۱-۲- موضوع فعالیت شرکت
۱۰	۲-۱-۳- وضعیت اشتغال طی ۳ سال قبل از ارزیابی
۱۱	۲-۲- سرمایه شرکت
۱۱	۲-۳- اسامی آخرین هیئت مدیره
۱۲	۲-۴- نسبت های مالی
۱۳	فصل سوم: مبنای تهیه گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام
۱۳	۳-۱- خلاصه اهم رويه حسابداری
۱۳	۳-۲- سرمایه گذاری ها
۱۳	۳-۳- دارائی های نامشهود
۱۴	۳-۴- دارائی های ثابت مشهود
۱۴	۳-۵- ذخایر
۱۴	۳-۵-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۴	۳-۶- هزینه مالیات
۱۴	۴- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رويه های حسابداری و برآوردها
۱۵	فصل چهارم: پادداشتهای توضیحی
۱۵	۴-۱- دارائیهای ثابت مشهود
۱۵	۴-۱-۱- وسایط نقلیه
۱۵	۴-۱-۲- اثاثیه و منصوبات
۱۶	۴-۲- سرمایه گذاری ها
۱۸	۴-۳- دارایی های جاری
۱۸	۴-۳-۱- دریافتنی های تجاری و غیر تجاری
۱۹	۴-۳-۲- موجودی نقد
۱۹	۴-۴- بدهی های جاری
۱۹	۴-۴-۱- پرداختنی های تجاری و غیر تجاری
۲۱	۴-۴-۲- سود سهام پرداختنی
۲۱	۴-۴-۳- مالیات پرداختنی
۲۲	۴-۵- بدهی های غیر جاری
۲۲	۴-۵-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۳	۴-۶- حقوق صاحبان سهام
۲۳	۴-۶-۱- سرمایه
۲۳	۴-۶-۲- اندوخته قانونی
۲۳	۴-۷- سود و زیان انباشته
۲۴	۴-۷-۱- سود برآوردی میان دوره ای
۲۴	۴-۸- تفاوت تجدید ارزیابی
۲۵	فصل پنجم: تعیین قیمت پایه سهام
۲۵	۵-۱- روش بازدهی (سودآوری)
۲۳	۵-۲- روش ارزش روز خالص دارایی های شرکت (قیمت روز دارای ها پس از کسر بدهی ها)
۲۶	۵-۳- روش ارزش اسمی سهام
۲۷	۵-۴- روش ارزش ویژه دفتری
۲۷	۵- جمع بندی نتایج حاصل از روشهای ارزیابی

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

فصل اول: صورت‌های مالی

صفحه از ۳۷



موسسه آبراهیم سهند، پور زرنجی
کارشناس رسمی دادگستری
در امور حسابداری و حسابرسی
شماره دفتر کارشناسی: ۱۸۷/۱۱۵/ک




داریوش امین نژاد
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۵۷۱
رشته حسابداری و حسابرسی



فریدین ربیعی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۰۸۶
حسابداری، حسابداری و ارزیابی سهام

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۱-۱ صورت وضعیت مالی

در پایان سالهای مالی ۱۴۰۱ الی ۱۴۰۳

۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت صورت‌های مالی	دارایی‌ها
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۳,۱۹۹	۲,۱۶۴	۱,۳۲۳	۱۰	دارائیهای غیر جاری
۶۴	۲۹		۱۱	دارائیهای ثابت مشهود
۵,۰۰۰				دارائیهای نامشهود
۶۰۳,۷۷۶	۷۳۰,۷۱۳	۲,۸۱۵,۹۴۸	۱۲	سایر دارایی‌ها
۶۱۲,۰۳۹	۷۳۲,۹۰۶	۲,۸۱۷,۲۷۱		جمع دارایی‌های غیر جاری
				دارایی‌های جاری
۱۱۸,۲۵۰	۷۴۷,۲۰۷	۱۴۱,۶۲۵	۱۳	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۱,۰۷۴,۹۸۵	۶۵,۰۰۰	۱۷۰,۰۰۰	۱۲	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۲۵,۰۹۵	۶۲,۲۴۴	۱۴۵,۹۳۴	۱۴	موجودی نقد
۱,۲۱۸,۳۳۰	۸۷۴,۴۵۱	۴۵۷,۵۵۹		جمع دارایی‌های جاری
۱,۸۳۰,۳۶۹	۱,۶۰۷,۳۵۷	۳,۲۷۴,۸۳۰		جمع دارایی‌ها
				حقوق مالکانه و بدهی‌ها
				حقوق مالکانه
۴۵۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۱۵	سرمایه
۴۵,۰۰۰	۴۵,۰۰۰	۴۵,۰۰۰	۱۶	اندوخته قانونی
۹۹۸,۰۵۸	۹۹۵,۰۳۲	۱,۱۰۴,۸۷۶		سود انباشته
۱,۴۹۳,۰۵۸	۱,۴۹۰,۰۳۲	۱,۵۹۹,۸۷۶		جمع حقوق مالکانه
				بدهی‌ها
۲,۶۶۲	۳,۱۴۶	۴,۶۵۰	۱۷	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲,۶۶۲	۳,۱۴۶	۴,۶۵۰		جمع بدهی‌های غیر جاری
				بدهی‌های جاری
۲۴۲,۲۳۵	۱۰,۰۳۳	۱,۵۲۰,۵۰۵	۱۸	حسابهای پرداختی تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۹,۷۳۱	۱۰۴,۱۲۸	۱۰۳,۴۸۴	۱۹	مالیات پرداختنی
۸۱,۶۸۳	۸	۴۶,۳۱۵	۲۰	سود سهام پرداختنی
۳۳۴,۶۴۹	۱۱۴,۱۷۹	۱,۶۷۰,۳۰۴		جمع بدهی‌های جاری
۳۳۷,۳۱۱	۱۱۷,۳۲۵	۱,۶۷۴,۹۵۴		جمع بدهی‌ها
۱,۸۳۰,۳۶۹	۱,۶۰۷,۳۵۷	۳,۲۷۴,۸۳۰		جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

یادداشت‌های توضیحی همراه صورت‌های مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ بخش جدایی ناپذیر گزارش ارزیابی سهام می‌باشد.

صفحه ۱۲ از ۳۷

دفتر کارشناسی و حسابرسی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره دفتر کارشناسی ۱۱۱۳/۱۸۸۴-ک

دارپوش امین نژاد
شماره پروانه ۱۵۷۱
رشد حسابداری و حسابرسی

کروین ربیعی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه ۱۳۳۳
حسابداری، حسابداری و حسابرسی

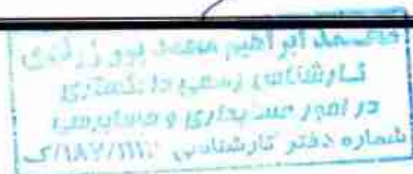
گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۱-۲ صورت عملکرد مالی

سالهای مالی منتهی به آذر ماه سالهای ۱۴۰۱ الی ۱۴۰۳

سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۳	یادداشت صورت‌های مالی
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۷۱,۲۱۴	۲۱۲,۹۳۳	۲۹۹,۲۰۸	۵ درآمد سود سهام
۱۵,۵۸۳	۱۰,۷۷۷	۳,۹۲۲	۶ درآمد سود تضمین شده
.	۸۲,۱۱۱	.	۷ سود فروش سرمایه گذاری ها
۱۸۴,۵۴۷			سود (زیان) تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۳۷۱,۳۴۴	۳۰۵,۸۲۱	۳۰۳,۱۳۰	جمع درآمدهای عملیاتی
(۱۸,۸۳۷)	(۱۹,۳۴۲)	(۲۹,۶۸۳)	۸ هزینه های فروش، اداری و عمومی
۳۵۲,۵۰۷	۲۸۶,۴۷۹	۲۷۳,۴۴۷	سود عملیاتی
(۱۹,۷۷۲)	(۷,۷۳۷)	-	۹ هزینه های مالی
۲,۱۵۳			سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۳۳۴,۸۸۸	۲۷۸,۷۴۲	۲۷۳,۴۴۷	سود قبل از مالیات
(۷۰,۷۷۵)	(۱۴۶,۷۶۹)	(۶۹,۱۰۲)	۱۹ هزینه مالیات بر درآمد
۲۶۴,۱۱۳	۱۳۱,۹۷۳	۲۰۴,۳۴۵	سود خالص

یادداشت‌های توضیحی همراه صورت‌های مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ بخش جدایی ناپذیر گزارش ارزیابی سهام می‌باشد.



**گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴**

۱-۳ - وضعیت مالی

ترازنامه مقایسه‌ای ارزشهای دفتری و جاری
منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ و تغییرات در وضعیت مالی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۱

مبالغ به میلیون ریال

الف : دارایی ها

منبای ارزیابی	مبلغ ارزیابی	تبدیلات	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ذخیره استهلاک	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	دارایی
کارشناس رسمی	۶,۲۰۰	۵,۶۳۱	۵۶۹	۱,۵۸۲	۲,۱۵۱	۴-۱	دارایی های غیر جاری:
کارشناس رسمی	۷۵۴	۰	۷۵۴	۲,۱۴۴	۲,۸۹۸	۴-۱-۲	وسایط نقلیه
	۶,۹۵۴	۵,۶۳۱	۱,۳۲۳	۳,۷۲۶	۵,۰۴۹		اثاثیه و منسوبات
کارشناس رسمی	۲۳,۳۱۸,۳۲۸	۲۰,۵۰۲,۳۰۰	۲,۸۱۵,۹۲۸		۲,۸۱۵,۹۲۸	۴-۲	جمع دارایی های ثابت مشهود
	۲۳,۳۲۵,۰۰۰	۲۰,۵۰۷,۹۳۱	۲,۸۱۷,۳۷۱	۳,۷۲۶	۲,۸۲۰,۹۹۷		سرمایه گذاری های بلند مدت
	۰						جمع دارایی های غیر جاری
کارشناس رسمی	۳۸,۷۸۰	(۱۰,۲,۸۴۵)	۱۴۱,۶۲۵		۱۴۱,۶۲۵	۴-۳	داراییهای جاری:
کارشناس رسمی	۱۷۰,۰۰۰	۰	۱۷۰,۰۰۰		۱۷۰,۰۰۰	۴-۳-۱	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
کارشناس رسمی	۱۴۵,۹۳۴	۰	۱۴۵,۹۳۴		۱۴۵,۹۳۴	۴-۳-۲	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
	۳۵۴,۷۱۴	(۱۰,۲,۸۴۵)	۳۵۷,۵۵۹		۳۵۷,۵۵۹		موجودی نقد
	۲۳,۶۷۹,۹۱۶	۲۰,۴۰۵,۰۸۶	۲,۱۷۴,۳۰۰	۳,۷۲۶	۲,۳۷۸,۵۵۶		جمع داراییهای جاری
							جمع داراییها

داراییهای جاری
کارشناس رسمی
شماره پروانه
رابطه حسابداران و حسابرسی

فرزین برینی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه
حسابدار رسمی ارزیابی سهام

تایید شده است
گزارش ارزیابی
در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۱

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

مبالغ به میلیون ریال

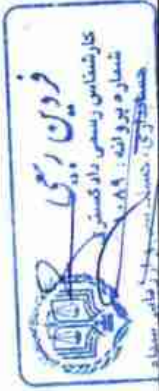
ب: بدهی‌ها

مبنای ارزیابی	مبلغ ارزیابی	تعدیلات	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ذخیره استهلاک	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	بدهی‌ها
کارشناس رسمی	۱,۵۲۳,۵۰۵	۳,۰۰۰	۱,۵۲۰,۵۰۵		۱,۵۲۰,۵۰۵	۴-۴-۱	بدهیهای جاری: پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
کارشناس رسمی	۴۶,۳۱۵	.	۴۶,۳۱۵		۴۶,۳۱۵	۴-۴-۲	سود سهام پرداختنی
کارشناس رسمی	۱۰۳,۴۸۴	.	۱۰۳,۴۸۴		۱۰۳,۴۸۴	۴-۴-۳	مالیات پرداختنی
	۱,۶۷۳,۳۰۴	۳,۰۰۰	۱,۶۷۰,۳۰۴	.	۱,۶۷۰,۳۰۴		جمع بدهیهای جاری
کارشناس رسمی	۴۶۵۰		۴۶۵۰		۴۶۵۰	۴-۵	بدهی های غیر جاری: ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
	۴۶۵۰		۴۶۵۰		۴۶۵۰		جمع بدهی های غیر جاری
	۱,۶۷۷,۹۵۴	۳,۰۰۰	۱,۶۷۴,۹۵۴	.	۱,۶۷۴,۹۵۴		جمع کل بدهیها
کارشناس رسمی	۳۲,۰۰۱,۹۶۲	۲۰,۴۰۲,۰۸۶	۱,۵۹۹,۸۷۶	۳,۷۲۶	۱,۶۰۳,۶۰۲		خالص ارزش داراییها قبل از سود دوره
کارشناس رسمی	۱۱۶,۷۵۰	۱۱۶,۷۵۰				۴-۷-۱	سود برآوردی میان دوره ای ۷ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۴/۳۱
کارشناس رسمی	۲۲,۱۱۸,۷۱۲	۲۰,۵۱۸,۸۳۶	۱,۵۹۹,۸۷۶	۳,۷۲۶	۱,۶۰۳,۶۰۲		خالص ارزش داراییها

ج: حقوق صاحبان سهام

مبنای ارزیابی	مبلغ ارزیابی	تعدیلات	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ذخیره استهلاک	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	حقوق صاحبان سهام
کارشناس رسمی	۴۵۰,۰۰۰		۴۵۰,۰۰۰		۴۵۰,۰۰۰	۴-۶-۱	سرمایه
کارشناس رسمی	۴۵۰,۰۰۰		۴۵۰,۰۰۰		۴۵۰,۰۰۰	۴-۶-۲	اندوخته قانونی
کارشناس رسمی	۱,۳۲۱,۶۲۶	۱۱۶,۷۵۰	۱,۱۰۴,۸۷۶		۱,۱۰۴,۸۷۶	۴-۷	سود (زیان) انباشته
				(۳,۷۲۶)	۳,۷۲۶	*	ذخیره استهلاک
کارشناس رسمی	۲۰,۴۰۲,۰۸۶	۲۰,۴۰۲,۰۸۶	.	.	.	۴-۸	تفاوت تجدید ارزیابی
	۲۲,۱۱۸,۷۱۲	۲۰,۵۱۸,۸۳۶	۱,۵۹۹,۸۷۶	(۳,۷۲۶)	۱,۶۰۳,۶۰۲		جمع حقوق صاحبان سهام
کارشناس رسمی	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰		۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰		تعداد سهام
	۳۹,۱۵۳		۳,۵۵۵		۳,۵۵۴		ارزش هر سهم (ریال)

یادداشت‌های توضیحی ۴-۱ الی ۴-۸ جزء لاینفک این ترازنامه می‌باشد.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۱-۴- اصول بنیادی گزارش ارزیابی سهام

۱-۴-۱- 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 مشروط بر اینکه پایان سال مالی واحد تجاری بیشتر از ۳ ماه قبل از تاریخ تعیین ارزیابی سهام نباشد در چنین مواردی هرگونه رویدادی در فاصله زمانی مذکور (۳ ماه) 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.

۱-۴-۲- صورتهای مالی میاندوره ای

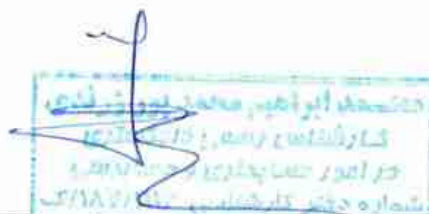
تعیین قیمت پایه سهام یک واحد تجاری تأثیر پذیر از عوامل مختلفی از جمله گزارشگری مالی است. زیرا طبق فرضیه بازار کارا اطلاعات به محض اینکه در اختیار عموم قرار می گیرد روی ارزیابی اوراق بهادار تأثیر می گذارد و روی قیمت سهام شرکتها منعکس می شود. در دنیای امروز برای کمک به ارتقای کارایی بازار سرمایه در قیمت 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.

برای شرکت های پذیرفته شده در بورس اگر تاریخ تعیین قیمت پایه سهام بعد از ۳ ماه 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 برگزیده 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 حسابداری مورد توجه قرار گیرد.

۱-۴-۳- 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 بنیادی و دیگری تحلیل تکنیکی نامیده می شود.

صفحه ۳۷ از ۳۷



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

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 صاحب‌نظران این روش اگر هم ما منطقی بودیم و می توانستیم 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 تا کنون 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.

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

یکی از مواردی که از این نوع تحلیل استخراج می‌گردد و بعضاً مورد استفاده قرار می‌گیرد نسبت P/E است که در روش سودآوری با توجه به مجهول بودن قیمت سهام و مشخص شدن حداقل نرخ بازده مورد انتظار یک سرمایه‌گذار مثلاً "۲۰٪" (که از جمع نرخ ۱۵٪ سود سپرده‌های بانکی + ۵٪) نسبت به E/I تعبیر می‌کند.

خریداران بعضاً برای محاسبه قیمت یک سهم به موارد مشابه نیز می‌پردازند. موارد دیگری که در بریتانیا و تعدادی دیگر از کشورهای 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 هنوزاز دقت و صحت کامل و بالایی برخوردار نمی‌باشد. لذا بعضاً تحلیلگران تلاش می‌کنند 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 تصمیم‌گیری نمی‌باشد 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 می‌تواند از دلایل مختلفی ناشی گردد که بدون داشتن اطلاعات کامل شرکت و بررسی سابقه آن و نیز عدم آگاهی از برنامه‌های آتی شرکت قضاوت در این مورد دشوار و بعضاً بیهوده خواهد بود.

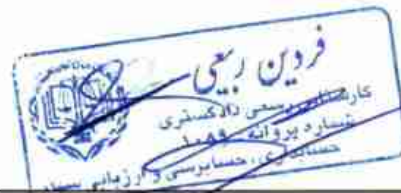
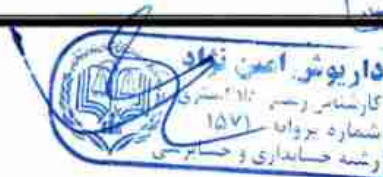
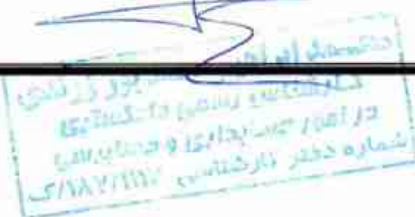
۱-۴-۴- مبنای تعیین ارزشهای جاری

تعیین ارزشهای جاری اقلام ترازنامه واحد تجاری به دوره‌های تورم مربوط می‌باشد. برای تعیین ارزشهای جاری، ارزشهای تاریخی با ارزشهای جاری جایگزین می‌شود. این جایگزینی کوششی است در جهت اندازه‌گیری مبالغ دریافتی واحد تجاری، چنانچه داراییهای آن به فروش رود. بنابراین تعیین ارزشهای جاری، از فرض بنیادی تداوم فعالیت که زیر بنای اصول پذیرفته شده حسابداری است عدول می‌کند زیرا بر فرض ارزشهای تصفیه واحد تجاری مبتنی است.

۱-۴-۱- اندازه‌گیری ارزشهای جاری

اندازه‌گیری ارزشهای جاری براساس دو روش متداول صورت می‌گیرد 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 می‌توان از طریق شاخصهای قیمت‌های مشخص تخمین زد.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

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

۵-۴-۱- اقلام پولی و غیر پولی

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

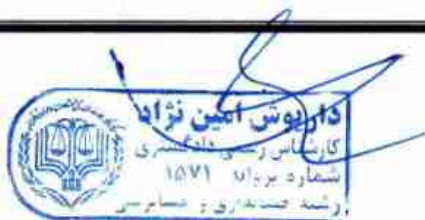
ارزش داراییها و بدهیهای پولی، برحسب واحد اندازه گیری پول، ثبت شده است و معمولاً نیازی به ارائه مجدد آنها (برحسب ارزشهای جاری) نیست. نمونه هایی از داراییها و بدهیهای پولی عبارت است از موجودی نقد، حسابها و اسناد دریافتی و اسناد پرداختی.

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 می گردد. نمونه هایی از داراییها یا بدهیهای غیر پولی عبارت است از موجودیها، سرمایه گذاری در سهام، 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 بازیافتی بیان می شود و نیازی به ارائه مجدد آنها در صورتهای مالی مبتنی بر ارزشهای جاری نیست.

صفحه ۱۹ از ۳۷



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

فصل دوم:

کلیات شرکت

۱-۲- تاریخچه و موضوع فعالیت

۱-۱-۲- تاریخچه شرکت و تاریخ شروع بهره‌برداری شرکت

شرکت پنبه‌پاک‌کنی و روغن‌کشی شکوفه بجنورد در تاریخ ۲۵/۰۸/۱۳۷۶ بصورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و به شماره ۶۶۹ مورخ ۲۵/۰۸/۱۳۷۶ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی شهرستان بجنورد به ثبت رسیده و یکی از واحدهای تولیدی گروه توسعه صنایع بهشهر بوده است. شرکت از تاریخ تشکیل تا پایان سال ۱۳۷۷ در مرحله قبل از بهره‌برداری قرار داشته و با خرید واحدهای پنبه‌پاک‌کنی و روغن‌کشی از شرکت سهامی عام صنعتی بهپاک واقع در منطقه بجنورد و با انجام برخی از عملیات تکمیلی آن، بهره‌برداری از شرکت در عمل از مهرماه سال ۱۳۷۸ آغاز شده است. پیرو سیاست توقف فعالیت‌های تولیدی شرکت و فروش دارایی‌های آن، طبق تصمیم مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۲۶/۱۱/۱۳۸۴، نام و موضوع فعالیت، مرکز قانونی، سال مالی و اساسنامه شرکت تغییر نموده است. به موجب مفاد اساسنامه مصوب، نام شرکت، "شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)"، مرکز آن تهران و سال مالی آن از ابتدای دیماه تا پایان آذرماه سال بعد می‌باشد. با انتقال مرکز شرکت از بجنورد به تهران، سوابق ثبتی آن به شماره ۲۶۹۸۶۵ در اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری تهران نگهداری می‌شود. ضمناً با توجه به ترکیب سهامداران به شرح جدول یادداشت ۱۸، شرکت جزو واحدهای فرعی شرکت سهامی عام توسعه صنایع بهشهر است. شناسه ملی شرکت ۱۰۸۶۰۳۰۸۰۳۶ می‌باشد.

۲-۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه عبارت است از:

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه عبارت از مشارکت در شرکت‌های تولید قند و شکر و مشتقات آن و همچنین در سایر شرکت‌ها، طرح‌ها، واحدهای تولیدی و صنعتی، بازرگانی، خدماتی و نیز مبادرت به هرگونه عملیات مالی، پولی، بازرگانی و نیز خرید و فروش کالا و سهام در داخل و خارج از کشور می‌باشد.

فعالیت اصلی شرکت طی سال مورد گزارش سرمایه‌گذاری در واحدهای سرمایه‌پذیر بوده است.

۳-۱-۲- وضعیت اشتغال

تعداد کارکنان شرکت در پایان سال مالی به شرح ذیل می‌باشد:

شرح	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱
	نفر	نفر	نفر
تعداد کارکنان	۳	۳	۳
جمع	۳	۳	۳

صفحه ۱۰ از ۳۷



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۲-۲- سرمایه شرکت

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به مبلغ ۴۵۰ میلیارد ریال شامل ۴۵۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران و درصد مالکیت هر یک از آنان در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

سهامداران	تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ - میلیون ریال
شرکت سهامی عام توسعه صنایع بهشهر	۲۲۹,۴۹۰,۶۴۰	۵۱٪	۲۲۹,۴۹۱
شرکت سهامی عام سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰٪	۴۵,۰۰۰
شرکت سهامی عام بهپاک	۱۷۵,۵۰۹,۰۰۰	۳۹٪	۱۷۵,۵۰۹
شرکت بهپخش (سهامی عام)	۱۸۰	۰.۰۰۰۴٪	۰
شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)	۱۸۰	۰.۰۰۰۴٪	۰
جمع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۴۵۰,۰۰۰

۲-۳- اسامی هیئت مدیره

اسامی اعضای هیئت مدیره در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ و نمایندگان هر یک بشرح زیر می باشد.

ردیف	اعضای هیات مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	نوع عضویت
۱	شرکت سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران	احسان بادپا	رئیس هیات مدیره - موظف
۲	شرکت صنعتی بهپاک	اله کرم حاتمی	نائب رئیس هیات مدیره و مدیر عامل
۳	شرکت توسعه صنایع بهشهر	حمیده مومنی	عضو هیات مدیره - غیر موظف
۴	شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران	عبداله انتظاری خوزانی	عضو هیات مدیره - غیر موظف
۵	شرکت به پخش		عضو هیات مدیره - غیر موظف

مهر و امضای کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه ۱۵۷۱
 رشته حسابداری و حسابرسی

مهر و امضای کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه ۱۵۷۱
 رشته حسابداری و حسابرسی

مهر و امضای کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه ۱۵۷۱
 رشته حسابداری و حسابرسی

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۴-۲- نسبتهای مالی

نسبتهای مالی شامل نسبتهای نقدینگی، سودآوری و نسبتهای بدهی شرکت طی سه سال قبل از ارزیابی، به شرح جدول زیر می باشد:

نسبتهای نقدینگی

۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	واحد	شرح
۶۴/۳	۶۶/۷	۲۷/۰	نسبت	نسبت جاری
۲/۶۴	۷/۶۶	۰/۲۷	نسبت	نسبت آتی

نسبتهای سودآوری

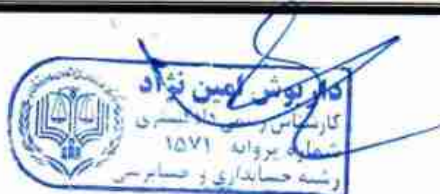
۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	واحد	شرح
۹۵/۰	۹۴/۰	۹۰/۰	درصد	سود(زیان) ناخالص به فروش
۰/۹۴۹	۴۲۲/۰	۶۷۴/۰	درصد	سود(زیان) خالص به فروش
۱۴۴/۰	۰۸۲/۰	۰۶۲/۰	درصد	بازده مجموع داراییها
۰/۱۸	۰۹/۰	۱۲۸/۰	درصد	بازده ارزش ویژه

نسبتهای فعالیت

۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	واحد	شرح
۵۲/۵۳	۴۰/۹۸	۱۶/۲۲۶	مرتب	گردش داراییهای ثابت
۲۸/۰	۰/۱۳	۰/۰۹	مرتب	گردش مجموع داراییها

نسبتهای بدهی

۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	واحد	شرح
۲۷/۰	۱۳/۰	۶۵/۳	نسبت	نسبت بدهی جاری به دارایی جاری
۰/۱۸	۰/۰۷	۵/۱۰	نسبت	نسبت بدهیها به داراییها



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

فصل سوم: مبنای تهیه گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام

فصل سوم:

۳- مبنای تهیه گزارش ارزیابی

صورت‌های مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی و در موارد مقتضی از ارزش‌های جاری نیز استفاده شده است.

به کارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده:

آثار احتمالی آتی بااهمیت ناشی از اجرای استانداردهای جدید و تجدیدنظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند، به شرح زیر است:

۳-۱- استاندارد درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان در سال ۱۴۰۲ به تصویب رسیده و از ابتدا سال ۱۴۰۴ لازم الاجرا می باشد.

اهم رویه های حسابداری

مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورتهای مالی

صورت‌های مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد مقتضی از ارزش‌های جاری استفاده شده است.

۳-۲- سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاری های بلند مدت:

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها

اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاری ها

اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاری در سهام شرکت ها

سرمایه گذاری های سریع المعامله در بازار

سایر سرمایه گذاری های جاری

نحوه شناخت در آمد:

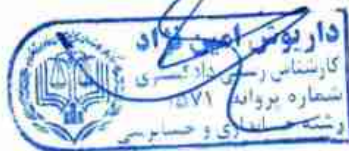
سایر سرمایه گذاری های جاری و بلندمدت در سهام شرکت ها

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)

۳-۳- دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود شامل نرم افزارها به بهای تمام شده اندازه گیری و به روش خط مستقیم طی ۶ سال مستهلک می گردد

صفحه ۱۳ از ۲۷



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۳-۴- دارایی‌های ثابت مشهود

۳-۴-۱- دارایی‌های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی‌های 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 دارایی‌های مربوط مستهلک می‌شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی‌ها 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.

۳-۴-۲

استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود (اثاثیه و منصوبات و وسایط نقلیه) با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی‌های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب تیر ۱۳۹۴، با استفاده از روش خط مستقیم و طی مدت ۶ سال مستهلک می‌گردد. برای دارایی‌های ثابتی که طی ماه تحصیل می‌شود و مورد بهره برداری قرار می‌گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب‌ها منظور می‌شود. در مواردی که هر یک از دارایی‌های استهلاک پذیر پس از آمدگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک می‌باشد.

۳-۵- ذخایر

ذخایر بدهی‌هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توأم با ابهام نسبتاً قابل توجه است ذخایر زمانی شناسایی می‌شوند 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 گونه‌ای اتکا پذیر قابل برآورد باشد. ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای بهترین برآورد جاری تعدیل می‌شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می‌شود.

۳-۵-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می‌شود.

۳-۶- هزینه مالیات

هزینه مالیات مجموع مالیات انتقالی و جاری است. مالیات جاری و مالیات انتقالی در صورت سود و زیان منعکس می‌شوند، 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 می‌شوند. در سال منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳ کلیه درآمد شرکت معاف از مالیات بوده است به همین جهت هزینه مالیات شناسایی نگردیده است.

۴- قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

۴-۱- قضاوت‌ها در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری

۴-۱-۱- طبقه بندی سرمایه گذاری‌ها در طبقه دارایی‌های غیر جاری

(Handwritten signature and stamp)

علیربوش امین نژاد
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۵۹۱
رشته حسابداری: حسابداری

فرین ربیعی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۰۸۹
رشته حسابداری: حسابداری

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

هیات مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، با هماهنگی مراجع بالادستی به منظور کنترل واحد های سرمایه پذیر، 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.

فصل چهارم: یادداشت‌های توضیحی تعدیلات

یادداشت‌های توضیحی گزارش ارزیابی قیمت پایه سهام به روش مستقیم در گزارش ارزیابی انعکاس می یابد:

۴-۱ - داراییهای ثابت مشهود مبلغ به میلیون ریال

دارایی	یادداشت	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
وسایط نقلیه	۴-۱-۱	۲,۱۵۱	۱,۵۸۲	۵۶۹	۵,۶۳۱	۶,۲۰۰
اثاثیه و منصوبات	۴-۱-۲	۲,۸۹۸	۲,۱۴۴	۷۵۴		۷۵۴
جمع		۵,۰۴۹	۳,۷۲۶	۱,۳۲۳	۵,۶۳۱	۶,۹۵۴

۴-۱-۱ - وسایط نقلیه

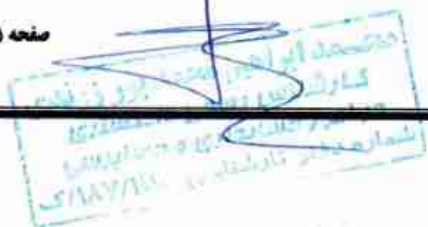
وسایط نقلیه شرکت که شامل یک دستگاه خودرو پژو پارس می باشد که در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۲ به مبلغ ۶,۲۰۰ میلیون ریال به فروش رسیده لذا از این بابت مبلغ مذکور به عنوان ارزش جایگزینی منظور می گردد.

مبلغ به میلیون ریال

شرح	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
پژو پارس	۲,۱۵۱	۱,۵۸۲	۵۶۹	۵,۶۳۱	۶,۲۰۰
جمع	۲,۱۵۱	۱,۵۸۲	۵۶۹	۵,۶۳۱	۶,۲۰۰

۴-۱-۲ - اثاثیه و منصوبات

اثاثیه و منصوبات شرکت به مبلغ ۷۵۴ میلیون ریال با توجه به استهلاک پذیری آنها و عدم افزایش ارزش آنها در طی سالهای مورد استفاده معادل ارزش دفتری به عنوان ارزش جاری در گزارش تعیین قیمت پایه سهام منظور گردیده و توسط کارشناس رسمی دادگستری اموال منقول مورد ارزیابی قرارنگرفته است ضمن آنکه با توجه به اصل اهمیت ارزش آنها قابل توجه نمی باشد.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۲-۴- سرمایه گذاری های بلند مدت

سرمایه گذاری‌های شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ بالغ بر ۲.۹۸۵.۹۴۸ میلیون ریال به شرح جدول زیر قابل تفکیک می‌باشد:
 مبلغ به میلیون ریال

شرح	بهای تمام شده	مبلغ دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
سرمایه گذاری‌های کوتاه مدت:				
صندوق درآمد ثابت آرامش	۱۶۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰		۱۶۰,۰۰۰
سرمایه گذاری‌های جاری سریع معامله در بازار				۰
سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس / فرابورس				۰
سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰		۱۰,۰۰۰
جمع سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در بازار	۱۷۰,۰۰۰	۱۷۰,۰۰۰		۱۷۰,۰۰۰
سرمایه گذاری‌های بلند مدت:				
سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	۹۹۹	۹۹۹		۹۹۹
سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس / فرابورس	۲,۸۱۴,۹۴۹	۲,۸۱۴,۹۴۹		۲,۸۱۴,۹۴۹
جمع سرمایه گذاری های بلندمدت در اوراق بهادار	۲,۸۱۵,۹۴۸	۲,۸۱۵,۹۴۸	۲۰,۵۰۲,۳۰۰	۲۳,۳۱۸,۲۴۸
سپرده های سرمایه گذاری بلند مدت بانکی	-	-		-
جمع سرمایه گذاری‌های بلند مدت	۲,۸۱۵,۹۴۸	۲,۸۱۵,۹۴۸	۲۰,۵۰۲,۳۰۰	۲۳,۳۱۸,۲۴۸
جمع کل سرمایه گذاری‌ها	۲,۹۸۵,۹۴۸	۲,۹۸۵,۹۴۸	۲۰,۵۰۲,۳۰۰	۲۳,۴۸۸,۲۴۸

۱-۲-۴- گردش سرمایه گذاری های کوتاه مدت و بلند مدت در اوراق بهادار به شرح زیر است:

مبلغ به میلیون ریال

شرح	تعداد	مبلغ دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
سرمایه گذاری های کوتاه مدت				
صندوق با درآمد ثابت آرامش	۱۵,۴۳۹,۶۲۹	۱۶۰,۰۰۰		۱۶۰,۰۰۰
سپرده نزد بانک اقتصاد نوین	-	-		-
سپرده نزد بانک قرض الحسنه مهر ایران		۱۰,۰۰۰		۱۰,۰۰۰
جمع سرمایه گذاری های کوتاه مدت		۱۷۰,۰۰۰		۱۷۰,۰۰۰
شرکت فرابورس				
شرکت صنعتی بهپاک		۷		۷
سرمایه گذاری های بلند مدت				
بانک اقتصاد نوین	۶,۱۸۱,۵۰۲,۳۳۷	۲,۶۴۴,۰۱۷	۲۰,۵۷۹,۸۸۷	۲۳,۲۲۳,۹۰۴
زرین ذرت شاهرود	-	-		-
سرمایه گذاری درآمد صنایع بهشهر	۸۸۰,۰۰۰	۹۹۹		۹۹۹
قند نیشابور	۳۷,۷۰۳,۷۰۲	۱۵۴,۳۶۴	(۷۰,۷۰۰)	۸۳,۶۶۴

صفحه ۱۶ از ۳۷

دفتر حسابرسی رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۸۸۷/۱۱۱۷
 شماره دفتر کارشناسی: ۱۸۸۷/۱۱۱۷

داروشناس رسمی تهران
 شماره پروانه: ۱۸۸۷/۱۱۱۷
 شماره دفتر کارشناسی: ۱۸۸۷/۱۱۱۷

فرین رسمی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۸۸۷/۱۱۱۷
 شماره دفتر کارشناسی: ۱۸۸۷/۱۱۱۷

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۸,۷۶۴	(۶,۷۵۶)	۱۵,۵۲۰	۸,۹۷۱,۰۰۹	مارگارین
۱۶۷	۸۷	۸۰	۱۰,۰۰۰	شرکت مدیریت صنعت شوینده
۴۳	(۲۱۸)	۲۶۱	۱۲,۵۰۰	شرکت ساین
۷۰۰		۷۰۰	۷۰۰,۰۰۰	صادراتی توسعه صنایع بهشهر زرین
۲۳,۳۱۸,۲۴۸	۲۰,۵۰۲,۳۰۰	۲,۸۱۵,۹۴۸		جمع سرمایه گذاری های بلند مدت
۲۳,۴۸۸,۲۴۸	۲۰,۵۰۲,۳۰۰	۲,۹۸۵,۹۴۸		جمع سرمایه گذاری ها

۱-۲-۴- بنا بر هماهنگی های انجام شده از طریق ارکان بالادستی از جمله شرکت توسعه سرمایه گذاری ملی و شرکت توسعه صنایع بهشهر، و باتوجه به مصوبه هیات مدیره مورخ ۳۰/۳/۱۴۰۳، سرمایه گذاری های انجام شده با هدف تبعیت از سیاستهای مدیریتی گروه انجام شده و با وجود اینکه بخش عمده ای از سرمایه گذاری های انجام شده در شرکت های بورسی و فرابورسی (سریع المعامله) است، قصد واگذاری سهام مزبور در کوتاه مدت وجود ندارد. لذا در سرفصل سرمایه گذاری های بلند مدت طبقه بندی شده است.

۲-۲-۴- افزایش تعداد سهام در سهام بانک اقتصاد نوین شامل تعداد ۳۳۷,۷۱۱,۷۷۸ سهم جمعاً به بهای تمام شده ۲۰,۸۵,۲۴۱ میلیون ریال سهام خریداری شده است. در طی سال مورد گزارش در چارچوب سیاستهای گروه و تعداد ۱,۸۲۱,۵۰۰,۶۹۲ سهم مربوط به افزایش سرمایه ۱۰۰٪ بانک اقتصاد نوین در موضوع مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده مورخ ۲۴/۱۱/۱۴۰۲ از طریق صدور سهام جدید از محل سود انباشته و سایر اندوخته ها می باشد. میزان سهام شرکت در بانک اقتصاد نوین در تاریخ صورت وضعیت مالی ۵,۶۹۴ درصد و میزان سهام گروه توسعه صنایع بهشهر در تاریخ مزبور ۳۶,۰۸۴٪ می باشد. برابر مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۲۵/۱۲/۱۴۰۳ و به موجب مجوز ۳۱۸۳۲۲/۰۳ بانک مرکزی تعداد سهام تحت مالکیت شرکت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر از ۳,۶۴۳,۰۰۱,۳۸۰ سهم به ۶,۱۸۱,۵۰۲,۳۳۷ سهم افزایش یافته است.

۳-۲-۴- سرمایه گذاری در صندوق با درآمد ثابت آرامش، مطابق ششمین صورتجلسه هیات مدیره مورخ ۳۱/۰۵/۱۴۰۳ انجام شده است.

۴-۳- دارائیهای جاری

۴-۳-۱- دریافتهای تجاری و سایر دریافتهای

دریافتهای تجاری و سایر دریافتهای شرکت در تاریخ ۳۰/۰۹/۱۴۰۳ بالغ بر ۱۴۱,۶۲۵ میلیون ریال به شرح زیر می باشد:

مبلغ به میلیون ریال

شرح	مبلغ دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
دریافتهای کوتاه مدت:			
تجاری:			
اشخاص وابسته:			
شرکت ثروت آفرینان خاورمیانه	۲,۲۵۰		۲,۲۵۰
شرکت قندنیشابور - سود سهام	۱,۵۵۷		۱,۵۵۷
صادراتی توسعه صنایع بهشهر زرین - سود سهام	۲,۰۶۵		۲,۰۶۵
سرمایه گذاری سرآمد صنایع بهشهر - سود سهام	۱۵		۱۵

توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴
شماره دفتر حسابرسی: ۱۵۷۱
شماره پروانه: ۱۵۷۱
رشته حسابداری و حسابرسی

دارنوش امین نژاد
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۵۷۱
رشته حسابداری و حسابرسی

فریدون ریسی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۰۸۹
رشته حسابداری و حسابرسی و ارزیابی سهام

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۱۳		۱۳	شرکت صنعتی بهشهر - سود سهام
۱۲۱		۱۲۱	شرکت مدیریت صنعت شوینده صنایع بهشهر - سود سهام
۵۲		۵۲	شرکت مارگارین - سود سهام
۰			سایر شرکت‌ها:
۰		۰	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی-سود سهام
۷۹۷		۷۹۷	شرکت فرابوس ایران-سود سهام
۰	(۱۰۲,۸۴۵)	۱۰۲,۸۴۵	بانک اقتصاد نوین- مطالبات سود سهام مازاد
۰			کارگزاری بانک ملی - باقیمانده بهای فروش سهام
۲,۷۵۳		۲,۷۵۳	سایر
۹,۶۲۳	(۱۰۲,۸۴۵)	۱۱۲,۴۶۸	جمع
			سایر دریافتی‌ها:
۲۸,۵۰۰		۲۸,۵۰۰	اسناد دریافتی - شرکت صنایع بسته بندی ایران
۲۳۷		۲۳۷	وام کارکنان
۴۲۰		۴۲۰	سازمان امور مالیاتی - مالیات و عوارض بر ارزش افزوده
۲۹,۱۵۷		۲۹,۱۵۷	جمع سایر دریافتی‌ها
۳۸,۷۸۰	(۱۰۲,۸۴۵)	۱۴۱,۶۲۵	جمع کل

مانده حساب صنایع بسته بندی بابت تامین مالی به شرکت مذکور در قبال دریافت یک فقره چک به مبلغ ۵۰۰/۲۸ میلیون ریال به تاریخ ۱۰ مهر ۱۴۰۱ بوده است. از مبلغ مزبور مبلغ ۰۰۰/۱۰ میلیون ریال بر اساس قرارداد اجاره و صورت جلسه هیات مدیره بابت ودیعه دفتر مرکزی واقع در تهران بزرگراه فتح تلقی شده و در سال قبل در سرفصل سایر دارایی‌ها طبقه بندی شده است. محل شرکت در سال ۱۴۰۲ تخلیه شده و به شرکت مزبور تحویل داده شده است. لذا در سال مورد گزارش مجموع مطالبات شرکت از شرکت صنایع بسته بندی جمعا مبلغ ۲۸,۵۰۰ میلیون ریال می باشد که در این خصوص ۲ فقره چک به سرسید ۱۵/۰۲/۱۴۰۴ و ۱۵/۰۴/۱۴۰۴ از شرکت مزبور دریافت گردیده است.

با توجه به بند ۳ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی که قابلیت وصول مبلغ ۱۰۲,۸۴۵ میلیون ریال در خصوص مانده طلب از بانک اقتصاد نوین بابت مالیات سود سهام مازاد شرکت توسعه صنایع بهشهر را پس از پیگیری از طریق مراجع بالادستی و اخذ مجوز از بانک مرکزی عنوان نموده اند و تا تاریخ تهیه این گزارش مبلغی از این بابت وصول نشده است لذا مبلغ فوق در ردیف تعدیلات لحاظ می گردد.

دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی
 کارشناس رسمی دادگستری
 در امور حسابداری و حسابرسی
 شماره دفتر تهران: ۰۲۱۱۱۱۱۱۱۱
 شماره کارت: ۰۲۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱

صفحه ۱۸ از ۳۷

فریدین ریسی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۰۸۹
 حسابرس حسابرسی و ارزیابی

دارپوش آهلی نژاد
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۵۷۱
 رسته حسابداری و حسابرسی

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۴-۳-۲- موجودی نقد

موجودی نقد شرکت به مبلغ ۱۴۵.۹۳۴ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ موجودی نزد بانکها می باشد.

مبلغ به میلیون ریال

شرح	مبلغ دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
ملی شعبه گمرک حساب جاری ۰۱۱۶۰۳۰۱۶۱۰۰۱	۳۴۶		۳۴۶
اقتصاد نوین غدیر پس انداز ۱-۱۰۰۳۶-۱۰۱-۸۵۰	۴,۳۰۰		۴,۳۰۰
اقتصاد نوین غدیر جاری ۱-۱۰۰۳۶-۱۰۱-۲	۵۰		۵۰
سامان بورس کالا پس انداز ۱-۱۳۶۱۳۷۰-۸۴۱-۸۴۱	۱		۱
بانک اقتصاد نوین سپرده ۲-۱۰۰۳۶-۱۰۱-۸۵۰	۶,۴۱۶		۶,۴۱۶
بانک تجارت شعبه مارگارین ۱۷۷۰۱۱۹۷۶۲۱۶	۷۳,۸۳۶		۷۳,۸۳۶
بانک شهر ۸۰۵۷۰۰۱۰۰۴۳۸۲	۶۰,۹۸۵		۶۰,۹۸۵
جمع	۱۴۵,۹۳۴		۱۴۵,۹۳۴

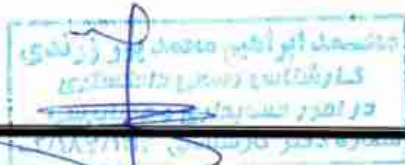
۴-۴- بدهی های جاری

۴-۴-۱- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ بالغ بر ۱.۵۲۰.۵۰۵ میلیون ریال به شرح جدول زیر قابل تفکیک می باشد:

مبلغ به میلیون ریال

شرح	مبلغ دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها			
تجاری:			
اشخاص وابسته:			
توسعه صنایع بهشهر - تامین مالی و پرداخت هزینه ها	۶۵۲,۳۶۷		۶۵۲,۳۶۷
صنایع بسته بندی ایران-سایت شناسایی اجاره و شارژ ساختمان	۲,۵۹۵		۲,۵۹۵
شرکت صنعتی بهپاک	۵۷۲,۵۰۳		۵۷۲,۵۰۳
مارگارین وجوه اداره شده	۱۴۱,۲۲۶		۱۴۱,۲۲۶
پاکسان	۱۷		۱۷
شرکت سرمایه گذاری گروه بهشهر ایران	۱۴۶,۴۶۹		۱۴۶,۴۶۹
زرین پخش بهشهر	۱		۱
سایر اشخاص:			
هزینه های تحقق یافته و پرداخت نشده	۵,۳۰۳		۵,۳۰۳
پاداش سال ۱۴۰۳ هیات مدیره		۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
سایر			
	۲۴		۲۴



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۱,۵۲۳,۵۰۵	۳,۰۰۰	۱,۵۲۰,۵۰۵	جمع
-----------	-------	-----------	------------

بدهی شرکت بابت خرید یک درصد از سهام بانک اقتصاد نوین طی سال مورد گزارش (یادداشت ۱-۱۲) متعلق به بهپاک جمعاً مبلغ ۱,۸۶۶,۴۵۴ میلیون ریال بوده که طبق هماهنگی های انجام شده با شرکت توسعه صنایع بهشهر مبلغ ۱,۲۹۳,۹۵۱ میلیون ریال آن از محل انتقال بخشی از سهام توسعه صنایع بهشهر در شرکت مدیریت صنعت قند به شرکت بهپاک ، تصفیه شده و مبلغ ۵۷۲,۵۰۳ میلیون ریال به حساب بستانکار شرکت بهپاک منظور شده است .

مانده ابتدای سال و طلب از شرکت توسعه صنایع بهشهر مبلغ ۵۴۷,۵۴۶ میلیون ریال (یادداشت ۱۳) بوده که باتوجه به هماهنگی انجام شده با شرکت مزبور ، مبلغ ۱,۲۹۳,۹۵۱ میلیون ریال بابت انتقال ۳۰,۰۰۰ سهم شرکت توسعه صنایع بهشهر در شرکت مدیریت صنعت قند (یادداشت ۱-۱۵) به حساب بستانکار شرکت توسعه صنایع بهشهر منظور شده و خالص بدهی شرکت از این بابت مبلغ ۷۴۶,۴۰۵ میلیون ریال می باشد که پس از کسر مبالغ پرداختی بابت سایر عملیات جاری ، مانده حساب فی مابین به مبلغ ۶۵۲,۳۶۷ میلیون ریال کاهش یافته است .

از بابت تفاهم نامه ۲۴-۲۰۳-ML مورخ ۳۰/۰۷/۱۴۰۳ فی مابین شرکت مارگارین و شرکت مدیریت صنعت قند به دلیل موضوعات حقوقی شرکت مارگارین ، شرکت مدیریت صنعت قند برخی از حساب های بانکی خود در اختیار شرکت مارگارین گذاشته است که از جمله بانک های تجارت ، شهر و اقتصادنوین می باشد .

با توجه به مصوبه مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۶ مبنی بر تعیین مبلغ ۳۰۰۰ میلیون ریال بعنوان پاداش هیات مدیره لذا این مبلغ در حسابها لحاظ می گردد.

۲-۴-۴- سود سهام پرداختنی

گردش سود سهام پرداختنی شرکت در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر قابل تفکیک می باشد:

مبلغ به میلیون ریال

شرح	مبلغ دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
مانده ابتدای سال	۸		۸
سود سهام مصوب مجمع	۹۴,۵۰۰		۹۴,۵۰۰
پرداخت نقدی به سهامداران طی سال مالی	(۴۸,۱۹۳)		(۴۸,۱۹۳)
مانده پایان سال	۴۶,۳۰۷		۴۶,۳۰۷

بر اساس تصمیم مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۳۰ مبلغ ۹۴,۵۰۰ میلیون ریال از محل سود قابل تقسیم برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ مورد تصویب قرار گرفته است.

۳-۴-۴- ذخیره مالیات بر درآمد

شماره دفتر کتابخانه: ۱۸۸۲
 در امور حسابداری و حسابرسی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۵۷
 رشته حسابداری و حسابرسی
 صفحه ۲۰ از ۳۷

فرین ربیعی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۵۷
 رشته حسابداری و حسابرسی

دارنوش امین نژاد
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۵۷
 رشته حسابداری و حسابرسی

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

خلاصه وضعیت ذخیره مالیات (مالیات پرداختنی) برای سالهای ۱۳۸۹ تا پایان آذر ماه ۱۴۰۳ شرح جدول زیر می باشد.

نحوه تشخیص	مالیات پرداختنی		اعلامی بانک اقتصاد نوین	پرداخت شده	قطعی	تشخیصی	مالیات ابرازی	درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود (زبان) ابرازی	سال مالی
	تعدیلات	مالیات پرداختنی								
اعتراض شرکت		۲۰۲				۲۰۲			۱۸۷,۹۷۲	۱۳۸۹
اعتراض شرکت		۴۴۷				۴۴۷			۱۵۰,۹۵۷	۱۳۹۱
رسیدگی شده			۷۰,۷۷۵	۲,۶۸۹	۲,۶۸۹	۲,۶۵۶			۲۶۴,۱۱۳	۱۴۰۱
رسیدگی شده		۱۰۲,۸۲۵	۱۴۶,۷۶۹	۶۵۴	۶۵۴	۶۵۴	۶۵۴	۲,۶۱۷	۲۷۸,۷۴۳	۱۴۰۲
			۶۶,۴۱۲						۲۰۸,۷۶۵	۱۴۰۳
		<u>۱۰۳,۴۸۴</u>								

مالیات عملکرد شرکت تا پایان سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰ به استثناء سال‌های مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۸۹ و ۱۳۹۱ قطعی و تسویه شده است.

به موجب برگ تشخیص صادر شده برای عملکرد سال‌های مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۸۹ و ۳۰ آذرماه ۱۳۹۱ درآمد مشمول مالیات سال‌های مذکور به ترتیب مبالغ ۸۰۷,۶۲۵,۰۰۰ و ۱,۷۸۹,۹۳۹,۷۲۴ ریال، مربوط به کارمزد دریافتی از شرکت‌های همگروه برای توثیق سهام، تعیین شده و بر این اساس مبالغ ۲۰۲ و ۴۴۷ میلیون ریال مالیات از شرکت مطالبه گردیده که با اعتراض شرکت پرونده امر در جریان رسیدگی مراجع مالیاتی قرار گرفته است. به منظور پوشش پرداخت‌های آتی، معادل مبالغ مطالبه شده ذخیره در حساب‌ها لحاظ شده است.

درارتباط با عملکرد ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ طبق برگ‌های قطعی، مالیات عملکرد شرکت تماماً قطعی و تسویه شده است لیکن در اجرای تبصره ۲ ماده الحاقی قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی و تبصره ۱ ماده ۱۹ بخشنامه شماره ۲۱۴۸۸۸/۹۸ مورخ ۲۸/۰۶/۱۳۹۸ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، مبلغ ۷۰,۷۷۵ میلیون ریال مالیات سود تقسیم شده سهام مازاد شرکت در بانک اقتصاد نوین طی قبوض ۳۳۷۵۱۲۴۴۶۲۵ و ۳۴۳۹۷۷۸۹۷۷۲ به ترتیب در مورخ ۳۰/۰۸/۱۴۰۱ و ۱۴/۱۲/۱۴۰۱ به مبالغ ۶۱,۶۸۳ و ۹۰,۹۲ میلیون ریال توسط بانک اقتصاد نوین به حساب اداره کل امور مالیاتی واریز گردیده است. همچنین طی قبوض شماره ۳۷۱۸۴۴۰۲۴۲۴ مورخ ۲۹/۰۸/۱۴۰۲، ۳۷۴۸۵۱۹۱۸۷۷ مورخ ۱۳/۱۰/۱۴۰۲ و ۴۰۸۰۶۹۱۰۴۳۳ مورخ ۰۶/۰۸/۱۴۰۳ از مبلغ ۱۴۶,۱۱۵ میلیون ریال مالیات سود سهام بانک اقتصاد نوین سال ۱۴۰۱ به ترتیب مبلغ ۴۳,۲۷۰ میلیون ریال، به حساب سازمان امور مالیاتی پرداخت شده است و مبلغ ۱۰۲,۸۲۵ به حساب طلب از بانک اقتصاد نوین (یادداشت ۱-۱۳ صورتهای مالی) منظور شده است و پی‌گیری‌های شرکت توسعه صنایع بهشهر از طریق بانک مرکزی در رابطه با مجوز ۳۳ درصدی در حال تحقق است که در صورت تحقق مبلغ اضافه پرداختی مسترد خواهد شد.

مستند ابواب غیر مستند امور زودت
 کارشناس رسمی دادگستری
 در امور حسابداری و حسابرسی

دارنوش امین فردا
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه ۵۱۰
 رشته حسابداری و حسابرسی

فریدین ربیعی
 کارشناس رسمی دادگستری
 در امور حسابداری و حسابرسی و ارزشیابی
 شماره پروانه: ۱۰۸۹
 رشته حسابداری و حسابرسی و ارزشیابی

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

در ارتباط با عملکرد سال ۱۴۰۳، باتوجه به اینکه درآمد شرکت تماماً سود سهام و سود سپرده بانکی می باشد لذا ذخیره ای در حسابها منظور نشده است. از طرفی طبق تاییدیه دریافتی از بانک اقتصاد نوین، مبلغ ۶۶,۴۱۲ میلیون ریال بابت سهم سود تعداد ۸۰۹,۹۰۵,۸۴۰ سهم مزاد در مالکیت بعنوان عضوی از گروه مالک واحد بانک ملی ایران بعنوان سهام مزاد گروه از سود سال ۱۴۰۲ شرکت قند کسر گردیده و به حساب صندوق ضمانت سپرده ها بعنوان متولی سهام مزاد گروه واریز شده است

۴-۵- بدهی های غیر جاری

۴-۵-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان از به شرح ذیل می باشد:

مبلغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	ارزش جاری
مانده در ابتدای دوره	۳,۱۴۶		۳,۱۴۶
پرداخت شده طی دوره			
ذخیره تأمین شده	۱,۵۰۴		۱,۵۰۴
مانده در پایان دوره	۴,۶۵۰		۴,۶۵۰

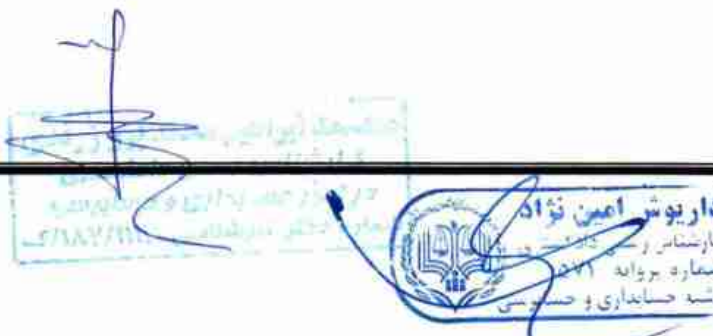
۴-۶- حقوق صاحبان سهام

۴-۶-۱- سرمایه

سرمایه شرکت مبلغ ۴۵۰ میلیارد ریال منقسم به ۴۵۰ میلیون سهم یکهزارریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران و میزان سهام آنان در تاریخ صورت وضعیت مالی بشرح زیر است:

سهامداران	تعداد سهام	درصد مالکیت	میلیون ریال
شرکت سهامی عام توسعه صنایع بهشهر	۲۲۹,۴۹۰,۶۴۰	۰۰۰/۵۱	۲۲۹,۴۹۰
شرکت سهامی عام سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰	۴۵,۰۰۰
شرکت سهامی عام بهپاک	۱۷۵,۵۰۹,۰۰۰	۰۰۰/۳۹	۱۷۵,۵۱۰
شرکت بهپخش (سهامی عام)	۱۸۰	۰۰۰۰۴/۰	۵۰
شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)	۱۸۰	۰۰۰۰۴/۰	۵۰
جمع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۴۵۰,۰۰۰

طی سال مالی مورد گزارش بنا بر هماهنگی های انجام شده از طریق سازمان بورس و اوراق بهادار تعداد ۳۰,۰۰۰ سهم شرکت توسعه صنایع بهشهر در قبال انتقال یک درصد از سهام شرکت مزبور در بانک اقتصاد نوین (یادداشت ۱-۱۸ صورتهای مالی)، به شرکت بهپاک منتقل شده است.



داریوش امین نژاد
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه ۵۷۱
 رسته حسابداری و حسابرسی



فریدون ربیعی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه ۱۰۸۹
 رسته حسابداری و حسابرسی

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۲-۶-۴- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت، از محل سود قابل تخصیص مبلغ ۴۵.۰۰۰ میلیون ریال بعنوان اندوخته قانونی در حساب‌های شرکت منظور شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده منظور نمودن اندوخته قانونی تا رسیدن مانده آن به ۱۰٪ سرمایه، ضروری و پس از آن، اختیاری است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نیست و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد.

۷-۴- سود و زیان انباشته

سود و زیان انباشته شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مبلغ ۱.۱۰۴.۸۷۶ میلیون ریال می باشد.

۱-۷-۴- سود برآوردی دوره ۷ ماهه

در خصوص سود و زیان انباشته برای دوره مالی ۳ ماهه پس از تاریخ ترازنامه مطابق تبصره ۲ بند (۶) جزء (ج) ماده (۲) آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها و نحوه اعمال شیوه های مذکور، در صورت عدم تهیه صورت‌های مالی میان دوره‌ای، در مورد شرکت‌های سودده، سود دوره بین تاریخ پایان آخرین سال مالی و تاریخ قیمت‌گذاری سهام با به کارگیری نرخ سود علی‌الحساب اوراق مشارکت نسبت به ارزش خالص دارایی‌ها و نیز میانگین سود یا زیان سه سال آخر قبل از سال تعیین قیمت توسط کارشناس قیمت‌گذاری سهام محاسبه و تعدیل لازم صورت می‌گیرد.

با توجه به روش گفته شده سود دوره ۷ ماهه منتهی ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ به شرح زیر می باشد:

۲۲.۰۰۱.۹۶۲	ارزش روز خالص دارایی‌ها (قبل از لحاظ سود دوره)
۳۱٪	نرخ سود علی‌الحساب اوراق مشارکت دولتی
۶.۸۲۰.۶۰۸	سود برآوردی یکساله ۱۴۰۴
۱.۱۳۶.۷۶۸	سود برآوردی دوره ۷ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۴/۳۱

با توجه به توضیحات فوق سود خالص برای دوره ۷ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ براساس دستورالعمل و آیین نامه اجرای شیوه های قیمت گذاری بنگاهها به روش نرخ سود علی‌الحساب اوراق مشارکت بالغ بر ۱.۱۳۶.۷۶۸ میلیون ریال محاسبه می گردد. همچنین براساس روش میانگین سود سه سال گذشته بشرح زیر محاسبه می گردد.

عنوان / سال	۱۴۰۲	۱۴۰۲	۱۴۰۱
سود خالص	۲۰۴.۳۴۵	۱۳۱.۹۷۳	۲۶۴.۱۱۳
جمع سود ۳ سال گذشته	۶۰۰.۴۳۱		
میانگین سود ۳ سال گذشته	۲۰۰.۱۴۴		
سود برآوردی دوره ۷ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۴/۳۱	۱۱۶.۷۵۰		

(Handwritten signature and blue stamp)

دارتوس امین‌نژاد
 کارشناس رسمی
 شماره پروانه: ۱۵۷۱
 رشته: ارزیابی سهام

فریدین ربیعی
 کارشناس رسمی
 شماره پروانه: ۱۰۸۹
 رشته: ارزیابی سهام

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۴-۸- تفاوت تجدید ارزیابی

تفاوت تجدید ارزیابی ناشی از مابه‌التفاوت "ارزش دفتری و جاری کل دارایی‌ها" پس از کسر "تعدیلات بدهی‌های جاری و غیر جاری"، به شرح یادداشت‌های توضیحی شماره ۴-۱ تا ۴-۷ ترانزنامه مقایسه‌ای (صفحه ج گزارش ارزیابی) ناشی از تجدید ارزیابی، معادل مبلغ ۲۰.۴۰۲.۰۸۶ میلیون ریال مازاد تجدید ارزیابی بشرح جدول ذیل می‌باشد.

ردیف	شرح	میلیون ریال
۱	تعدیل بابت وسایط نقلیه طبق یادداشت ۴-۱-۱ همین گزارش	۵۶۳۱
۲	تعدیل بابت سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت طبق یادداشت ۴-۲ همین گزارش	۲۰.۵۰۲.۳۰۰
۳	تعدیل بابت حسابهای دریافتی طبق یادداشت ۴-۳-۱ همین گزارش	(۱۰۲,۸۴۵)
۴	تعدیل بابت سایر حسابهای پرداختی طبق یادداشت ۴-۴-۱ همین گزارش	(۳,۰۰۰)
	جمع	۲۰.۴۰۲.۰۸۶

فصل پنجم:

تعیین قیمت پایه سهام

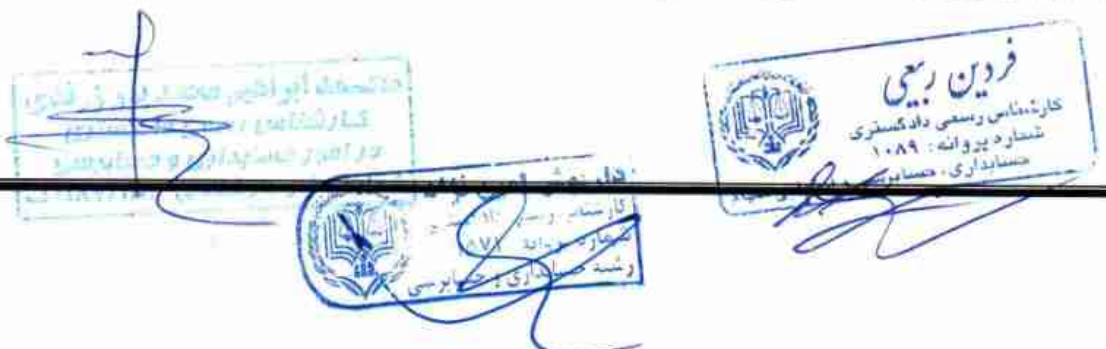
۵-۱- روش سودآوری سهام «بازدهی»

روش بازدهی که روش سودآوری گفته می‌شود، عبارت است از نسبت سود خالص قبل از کسر مالیات به نرخ بازده سرمایه‌گذاری با در نظر گرفتن تأثیر عوامل جانبی تعدیل‌کننده قیمت پایه سهام. این روش نیز در بورس اوراق بهادار تهران مورد استفاده قرار می‌گیرد. در روش سودآوری توان و ظرفیت شرکت و همچنین روند سودآوری در طول زمان، مبنای محاسبه ارزش شرکت قرار می‌گیرد. در روش سودآوری ارزش شرکت به صورت خلاصه از رابطه زیر تعیین می‌گردد:

$$\text{ارزش شرکت} = \frac{\text{عوامل تعدیل‌کننده قیمت پایه سهام} + \text{سود قبل از کسر مالیات و پس از تعدیل بابت هزینه‌ها و درآمدهای استثنایی و ...}}{\text{نرخ بازده مورد انتظار}}$$

به موجب بند (ب) آیین‌نامه اجرایی شیوه‌های قیمت‌گذاری بنگاه‌ها موضوع مصوبه شماره ۲۱۰۶۷۸/۱۹۶۵۱۴/۲/۶۳ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۷ شورای عالی اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی، قیمت پایه سهام از طریق تقسیم "میانگین موزون سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات سه سال آخر قبل از سال قیمت‌گذاری براساس صورت‌های مالی حسابرسی شده شرکت، با لحاظ عوامل تعدیل‌کننده سود که در زیر توصیف شده است" بر "نرخ بازده سرمایه‌گذاری" تعیین می‌شود.

در این روش از دیدگاه خریداران، مهمترین عامل برای تصمیم‌گیری در خصوص خرید سهام، سودآوری و بازدهی آن می‌باشد. روش سودآوری مبنای ارزیابی و قیمت‌گذاری سهام در مراکز بورس جهان و بورس اوراق بهادار تهران می‌باشد. برخی از تحلیل‌گران سود خالص پس از کسر مالیات را مبنای تعیین ارزش شرکت قرار می‌دهند، اما گروهی نیز معتقدند که سود خالص قبل از کسر مالیات نتیجه فعالیت و عملیات شرکت را بهتر گزارش می‌نماید. روش سودآوری در مقایسه با سایر روشها، روشی مناسب، کم هزینه و ساده می‌باشد، زیرا محاسبات مربوطه از روی صورت‌های مالی و گزارشات



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام) یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

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 نمایند، 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 بازده 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 در برگزیده 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 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 بهنام 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.

لیندیان مفهوم سود را تحت عنوان منفعت معرفی می کند و منظورش لذت مناوم 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 قرا 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 ...



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام) یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

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 هزینه‌ها 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 اندازه‌گیری می‌شود

بلکویی سود حسابداری را به شرح ذیل تعریف می‌کند:

سود حسابداری از لحاظ عملیاتی به عنوان تفاوت بین درآمد های تحقق یافته ناشی از معاملات طی دوره و هزینه های تاریخی مربوطه، تعریف می‌شود

همچنان که مشاهده شد، اندازه‌گیری 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 درسود حسابداری مطرح می‌شود. بنابراین آنچه که در بخشهای بعدی در زمینه مدیریت سود ارائه می‌شود در چارچوب مفهوم حسابداری از سود است.

مدیریت سود

مدیریت سود در ادبیات حسابداری از موضوعات 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 پرداخته‌اند.

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

بیدلمن مدیریت سود را بیانگر تلاشی از سوی مدیریت شرکت می‌داند که سعی می‌کند 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 می‌کند که چگونه سود گزارش شده برای کاهش نوسانات پیرامون سود عادی، هموار می‌شود. از نظر رونن و سادن مدیریت سود تلاش عمدی مدیریت جهت انتقال اطلاعات خاص به استفاده کنندگان صورتهای مالی، تعریف می‌شود.

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 می‌شوند که مدیران در حدود قدرتشان که ناشی از آزادی عمل در چارچوب اصول و روشهای پذیرفته شده حسابداری است می‌توانند:

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 گزارش گری در چارچوب الگوی خاصی است که سبب می‌شود تا انحراف سودهای گزارش شده کاهش یابد.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

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 تاخر 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 اعتباردهندگان 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 علاقمند هستند که در پایان هر دوره گزارشگری (سالانه و میان دوره ای) با اعطای تخفیفات ویژه، فروش و حسابهای دریافتی 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 سرقفلی 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. هر چند که در آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری سهام مصوبه هیأت وزیران بر اساس بندهای ۱ و ۳ ماده ۴ تحت

عنوان عوامل مؤثر در تعدیل سود شرکت و عوامل جانبی تعدیل کننده قیمت پایه سهام با استفاده از بعضی ابزارهای مدیریت سود از قبیل فروش

داراییهای ثابت و سرمایه گذاری ها را محدود می نماید.

محاسبه قیمت پایه سهام بر اساس روش سودآوری

دانشگاه بهشهر
گزارشهای ارزشیابی
شماره پروانه: ۱۰۸۹
تاریخ: ۱۳/۱۱/۱۳۸۹



فرین ریسی
شماره پروانه: ۱۰۸۹
تاریخ: ۱۳/۱۱/۱۳۸۹

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

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 حسابرسی شده 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.

۱-۱-۵- عوامل تعدیل کننده سود

عوامل تعدیل کننده سود به شرح زیر است:

۱-۱-۱-۵- درآمدها و هزینه‌های استثنایی و غیرمترقبه طبق استانداردهای حسابداری (نظیر درآمد خسارت دریافتی از بیمه، هزینه‌های توقف تولید، هزینه بازنشستگی پیش از موعد و ...).

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

تبصره: چنانچه در گزارش حسابرس و بازرس قانونی به دلیل وجود محدودیت و یا ابهام برای کسری 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 غیرعملیاتی که در روال عادی فعالیتهای مستمر شرکت واقع نشده است (نظیر سود و یا زیان ناشی از فروش داراییهای ثابت، سود حاصل از فروش سرقفلی) این بند برای شرکت موضوعیت ندارد.

مبالغ به میلیون ریال

عنوان / سال	سال اول قبل از واگذاری	سال دوم قبل از واگذاری	سال سوم قبل از واگذاری
	۱۴۰۲	۱۴۰۲	۱۴۰۱
جمع- اثر کاهنده / فزاینده			

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

۱-۵- 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 بر اساس تغییرات شاخص قیمتهای عمده فروش تعدیل گردند


 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۵۷۱
 رشته حسابداری و حسابرسی
داریوش امین نژاد


 فریدین ربیعی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۵۸۹
 رشته حسابداری و حسابرسی

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

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

۱-۶- مزیت‌ها و محدودیت‌های دولتی یا سازمان‌های پوشش دهنده از قبیل وابستگی‌ها و مناسبات خاص تجاری، تعرفه‌های گمرکی، سیاست‌های خاص قیمت‌گذاری کالا و خدمات (ورودی و خروجی) یارانه‌های دریافتی، عدم استفاده و بهره‌وری 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 تأثیر قرار می‌دهند و در صورت واگذاری، تداوم ندارند و یا تغییر خواهند کرد، توسط کارشناس قیمت‌گذاری برآورد و به عنوان عوامل تعدیل‌کننده 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 سودهای تعدیل شده قبل از کسر مالیات برای سال اول قبل از قیمت‌گذاری ضریب سه، سال دوم قبل از قیمت‌گذاری ضریب دو و سال سوم قبل از قیمت‌گذاری 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 تعدیل‌کننده سود، دست کم معادل پنج درصد ارزش جاری خالص دارائیهای آنها (طبق بند «ج» این ماده) باشد.

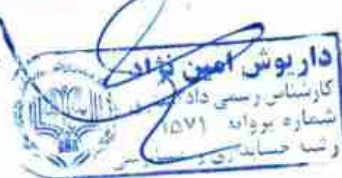
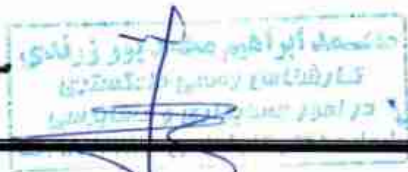
تبصره ۳- در شرکتهایی که طبق استانداردهای حسابداری لازم است صورتهای مالی تلفیقی تهیه شود، سود تلفیقی قبل از کسر مالیات سه سال آخر قبل از سال قیمت‌گذاری، مبنای محاسبه خواهد بود.

جدول (۱) - عوامل تعدیل‌کننده سود در روش سود آوری

مبلغ میلیون ریال

بند آئین نامه	شرح تعدیلات	دوره اول قبل	سال دوم قبل	سال سوم قبل
		از واگذاری ۱۴۰۳	از واگذاری ۱۴۰۲	از واگذاری ۱۴۰۱
	سود(زیان) قبل از کسر مالیات	۲۰۴,۳۴۵	۱۳۱,۹۷۳	۲۶۴,۱۱۳
۱-۱	+/- درآمدها و هزینه‌های استثنایی و غیرمترقبه			
۱-۲	کسری ذخایر براساس گزارش حسابرسی			
۱-۳	+/- درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی که در روال عادی عملیات شرکت نیست			
۱-۴	سایر عوامل تعدیل‌کننده سود			

صفحه ۲۹ از ۳۷



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۱-۵	سایر تعدیلات مندرج در آئین نامه		
۱-۶	سود سهام سرمایه گذاری های بدون نفوذ قابل ملاحظه و کنترل		
۱-۷	سود سرمایه گذاری ها در سایر اوراق بهادار		
	جمع		
	۲۶۴,۱۱۳	۱۳۱,۹۷۲	۲۰۴,۳۴۵
۱-۶	تعدیل براساس شاخص قیمت تولید کننده		
	۱۵/۲	۴۶/۱	۱
	۵۶۷,۸۴۳	۱۹۲,۶۸۱	۲۰۴,۳۴۵
	سود قبل از کسر مالیات بعد از تمام تعدیلات		
تبصره ۱	اعمال ضریب میانگین وزنی		
	۱	۲	۳
تبصره ۱	سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات با اعمال ضرایب		
	۵۶۷,۸۴۳	۲۸۵,۳۶۱	۶۱۳,۰۲۵
تبصره ۱	جمع سود سه سال		
	-	-	۱,۵۶۶,۲۳۹
تبصره ۱	تقسیم بر جمع ضریب ها (۶)		
	-	-	۲۶۱,۰۴۰
	تقسیم بر نرخ بازده سرمایه گذاری		
	-	-	۳۶%
	-	-	۲۲۵,۱۱۱
	قیمت سهام قبل از تعدیل		

۲- قیمت سهام پس از محاسبه به ترتیب جدول قبل با توجه به عوامل زیر تعدیل میشود:

۲-۱- دارائیهایی حاصل از افزایش سرمایه (اعم از نقد و غیرنقد)، غیر از افزایش سرمایه از محل مطالبات اشخاص و سهامداران در سال قیمت گذاری به قیمت سهام افزوده میشود.

مورد ندارد.

۲-۲- منابع توزیع شده در سال قیمت گذاری و یا سال قبل آن بین صاحبان سهام، از جمله سود سهام پرداخت شده، از قیمت سهام کسر می شود.

مورد ندارد.

۲-۳- برای سالی که برگهای قطعی مالیات بر درآمد شرکت صادر نشده است، کسری ذخایر مالیاتی سالی مزبور و جرایم احتمالی طبق قانون مالیاتهای مستقیم توسط کارشناس قیمتگذاری سهام محاسبه و از قیمت سهام کسر می شود.

۲-۴- خالص ارزش بازیافتنی آن گروه از دارائیهایی ثابت مشهود و نامشهود که تا سه سال قبل از سال واگذاری بلااستفاده بوده و در اجرای عملیات و فرایند سودآوری تأثیر نداشته است و همچنین ارزش بازیافتنی موجودی کالای ناپاب به قیمت سهام افزوده می شود.

مورد ندارد.

۲-۵- ارزش طرحهای توسعه و تکمیل شامل طرحهای نیمه تمام یا آماده بهره برداری که تا پایان سال قبل از واگذاری به مرحله بهره برداری نرسیده اند، حسب مورد و همراه با مفروضات و توجیحات لازم طبق یکی از روشهای زیر محاسبه و به قیمت سهام اضافه میشود: ۱- ارزش جایگزینی ۲- ارزش خالص بازیافتنی ۳- ارزش فعلی خالص جریانهای نقدی آتی ناشی از اجرای طرح ۴- بهای تمام شده طرح که طبق استانداردهای حسابداری تعیین شده است.

۲-۶- ارزش جاری سرمایه گذاری در سایر شرکت ها در صورتی که به کنترل و یا نفوذ قابل ملاحظه بر شرکت سرمایه پذیر منجر نشده باشد و همچنین سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار به قیمت سهام افزوده می شود و سود مربوط به اینگونه سرمایه گذاری ها نیز به عوامل تعدیل کننده، از سود شرکت کسر می گردد.

کارشناس رسمی دادگستری
 در امور حسابداری و حسابرسی
 شماره دفتر کارشناسی: ۱۳۸۸/۱۱۱/ک

فریدین ربیعی
 کارشناس رسمی دادگستری
 در امور حسابداری و حسابرسی و ارزشیابی
 شماره پروانه: ۱۰۸۹
 شماره دفتر کارشناسی: ۱۳۸۸/۱۱۱/ک

دارنوش امین نژاد
 کارشناس رسمی دادگستری
 در امور حسابداری و حسابرسی
 شماره پروانه: ۱۵۷۱
 شماره دفتر کارشناسی: ۱۳۸۸/۱۱۱/ک

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

مورد ندارد.

۷-۲- مبلغ مانده موجودی نقد سپرده های سرمایه گذاری، اوراق مشارکت و سایر دارایی های مالی مشابه که در سال قبل از سال قیمت گذاری از افزایش سرمایه و از محل آورده نقدی صاحبان سهام ایجاد شده اند و بر فرایند سودآوری شرکت در سال مزبور اثر گذاشته اند و مبلغ این اثر آشکارا قابل اندازه گیری است، به قیمت سهام افزوده و اثر سودآوری آن به عنوان عامل تعدیل کننده از سود سال مزبور کسر می شود، اما اگر دارایی های مزبور بر سودآوری شرکت اثر کلی گذاشته باشد، اما این اثر به طور مشخص قابل اندازه گیری نباشد، نیاز به انجام هیچگونه تعدیلی نیست.

مورد ندارد.

جدول (۲) - عوامل تعدیل کننده قیمت سهام

بند آئین نامه	شرح تعدیلات	مبلغ میلیون ریال
	قیمت سهام قبل از تعدیل	۲۲۵,۱۱۱
۱-۲	+ دارایی های حاصل از افزایش سرمایه	-
۲-۲	- منابع توزیع شده	-
۳-۲	- کسری ذخایر مالیاتی	-
۴-۲	+ خالص ارزش بازیافتنی دارایی ها و موجودی های بلا استفاده	-
۵-۲	+ طرح های توسعه و در جریان تکمیل	-
۶-۲	+ ارزش جاری سرمایه گذاری ها در سایر شرکت ها	-
۷-۲	+ دارایی های مالی ایجاد شده از محل افزایش سرمایه و آورده نقدی سهامداران	-
	جمع	۲۲۵,۱۱۱
	ضرب نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی	۳۱٪
	سود و زیان برآوردی میان دوره ای	۲۲۴,۷۸۴
۸-۲	سود دوره ۷ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۴/۳۱	۱۳۱,۱۲۴
	قیمت سهام پس از تعدیلات	۸۵۶,۲۳۵
	تعداد سهام عادی شرکت	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
	قیمت هر سهم - ریال	۱,۹۰۳

تکمیل این بخش منوط برود لندی
 کارشناس رسمی دادگستری
 در امور تجدید نظر و تجدید نظر
 شماره دفتر: ۱۰۸۹

فریدین ربیعی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۰۸۹
 شماره دفتر: ۱۰۸۹

فریدین ربیعی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۰۸۹
 شماره دفتر: ۱۰۸۹

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

روش دوم:

روش دوم- براساس بند (د) ماده ۲ آئین ماه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه‌ها موضوع مصوب شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۲۱/۱۲/۱۳۸۷ شورای عالی سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی

۲-۵- روش خالص ارزش روز دارایی‌های شرکت " (قیمت روز دارایی‌ها پس از کسر بدهی‌ها) "

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

ارزش بدهی‌ها - ارزش روز دارایی‌ها = ارزش شرکت

به موجب بند (ج) ماده (۲) آیین‌نامه اجرایی شیوه‌های قیمت‌گذاری بنگاه‌ها موضوع مصوبه شماره ۲۱۰۶۷۸/۱۹۶۵۱۴/۲/۶۳ مورخ ۲۱/۱۲/۱۳۸۷ شورای عالی اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی، محاسبه تعیین قیمت پایه سهام براساس روش "خالص ارزش روز دارایی‌ها" به شرح ترازنامه مقایسه‌ای مبالغ ارزیابی و ارزش دفتری هر یک از سرفصل‌های ترازنامه و یادداشت‌های شماره ۱-۴ تا ۸-۴ مندرج در فصل چهارم این گزارش، به شرح زیر خلاصه می‌گردد:

۱-۲-۵- روش ارزش روز خالص داراییها

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

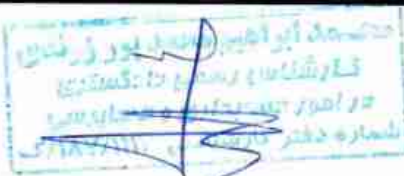
ارزش روز بدهیها - ارزش روز داراییها = ارزش شرکت

برای محاسبه ارزش روز داراییها عمدتاً از دوروش استفاده می‌شود:

۱- کارشناسان مالی: کارشناسان مالی، جهت تعیین ارزش روز داراییهای 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 گذاری های 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 داراییهای 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 گردیده اند، نوع کاربری زمین و ساختمان مورد بحث، مدت ساخت اعم از مسکونی یا تجاری، نوع مصالح و تأسیسات و امکانات جانبی بکار گرفته شده در احداث ساختمان و ... جهت تعیین ارزش زمین و ساختمان استفاده می‌نمایند.

در ارتباط با ماشین آلات و تجهیزات، عواملی مانند نرخ ارز، نوع ماشین آلات، نوع تولید، نوع صنعت، مدل ماشین آلات، شرایط انحصار یا رقابت در واردات ماشین آلات، کشور تولید کننده، شرایط عرفی و در نهایت دیدگاه کارشناسی فنی در تعیین ارزش روز داراییهای مذکور مؤثر می‌باشد.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

کارشناسان فنی همچنین با استفاده از اطلاعات مربوط به ماشین آلات جدید وارد شده، ارزش انواع مشابه را که دارای تکنولوژی و مدل قدیمی تری هستند، برآورد می نمایند. کارشناسان فنی نرخ هزینه استهلاک را در حدود ۵٪ منظور می نمایند.

در این روش بدواً ارزش روز داراییهای ثابت توسط کارشناسان فنی دادگستری برآورد، متعاقباً ارزش روز سرمایه گذاری در سایر شرکتها و برخی از داراییهای جاری و بدهیهای جاری، همانند روش قبل ارزیابی شده و ارزش روز خالص داراییهای شرکت از تفاوت ارزش روز داراییها و بدهیها حاصل خواهد شد.

استفاده از شاخص عمده فروشی بانک مرکزی جهت تجدید ارزیابی داراییها، با توجه به برخورداری از پایه و مبنای علمی، مورد استفاده بسیاری از کشورهای جهان بوده لیکن در بعضی از کشورها به جای استفاده از شاخص عمده فروشی کالاها که نتیجه نوسانات یک گروه و یا سبدهی از کالاها است، از شاخص تغییرات قیمت هریک از کالاها نظیر شاخص تغییر قیمت زمین و ساختمان، ماشین آلات صنعتی و ... استفاده می گردد.

در ایران شاخص قیمت عمده فروشی کالاها، اعلام شده توسط بانک مرکزی، جهت تجدید ارزیابی داراییها بطور گسترده مورد استفاده قرار نمی گیرد. از دلایل این امر آنکه پروژه های متعلق به شرکتهای دولتی با تأخیر زمانی قابل توجه به بهره برداری می رسند و در نتیجه بخش عمده ای از هزینه های غیر ضروری به پروژه ها اختصاص می یابد، لذا چنانچه تجدید ارزیابی داراییهای شرکتها یادشده با استفاده از شاخص قیمت عمده فروشی کالاها و اعمال نرخ جاری ارز بر داراییهای خریداری شده از منابع ارزی صورت پذیرد، ارزش داراییهای مذکور عملاً چند برابر ارزش یک شرکت در حال فعالیت خواهد بود. با توجه به مراتب گفته شده در شرایط اقتصادی ایران استفاده رسمی، سپر دفاعی دستگاههای واگذار کننده، در مقابل انتقادات وارده از طرف دستگاههای نظارتی است. در ایران روش ارزشهای تعیین شده برای بسیاری از شرکتهای زیان ده بیشتر از ارزش شرکتهای سود ده می باشد. به همین دلیل بسیاری از شرکتهای زیان ده بدلیل بالا بودن قیمت پایه سهام در ارائه و فروش به بخش خصوصی با مشکل جدی مواجه می باشند.

دفتر کارشناسان فنی دادگستری
گزارش ارزشی رسمی در خصوص
در امور ارزیابی و استعلام
شماره دفتر کارشناسان فنی دادگستری



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

محاسبه تعیین قیمت پایه سهام

محاسبه تعیین قیمت پایه سهام براساس روش ارزش روز خالص داراییها بشرح ترازنامه مقایسه ای مبالغ ارزیابی و ارزش دفتری هریک از سرفصلهای ترازنامه ویادداشت‌های ۱-۴ الی ۸-۴ همراه که جزء لاینفک این گزارش می باشد بشرح صفحه بعد(جداول مقایسه ای داراییها و بدهیها قرار می گیرد) خلاصه می گردد.

ارزش روز خالص دارایی ها

مبلغ به میلیون ریال

شرح	یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
دارایی‌ها:				
داراییهای ثابت مشهود	۴-۱	۱,۳۲۳	۵,۶۳۱	۶,۹۵۴
سرمایه گذاری های بلند مدت	۴-۲	۲,۸۱۵,۹۴۸	۲۰,۵۰۲,۳۰۰	۲۳,۳۱۸,۲۴۸
دارائیهای جاری	۴-۳	۴۵۷,۵۵۹	(۱۰۲,۸۴۵)	۳۵۴,۷۱۴
جمع داراییها		۳,۲۹۶,۸۳۰	۲۰,۴۰۵,۰۸۶	۲۳,۶۷۹,۹۱۶
بدهی‌های جاری	۴-۴	۱,۶۷۰,۳۰۴	۳,۰۰۰	۱,۶۷۳,۳۰۴
بدهیهای غیر جاری	۴-۵	۴۶۵۰		۴,۶۵۰
جمع بدهیها		۱,۶۷۴,۹۵۴	۳,۰۰۰	۱,۶۷۷,۹۵۴
خالص ارزش داراییها قبل از سود برآوردی دوره		۱,۵۹۹,۸۷۶	۲۰,۴۰۲,۰۸۶	۲۲,۰۰۱,۹۶۲
سود برآوردی میان دوره ای ۷ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۴/۳۱	۴-۷		۱۱۶,۷۵۰	۱۱۶,۷۵۰
خالص داراییها		۱,۵۹۹,۸۷۶	۲۰,۵۱۸,۸۳۶	۲۲,۱۱۸,۷۱۲
حقوق صاحبان سهام				
سرمایه	۴-۶-۱	۴۵۰,۰۰۰		۴۵۰,۰۰۰
اندرخته قانونی	۴-۶-۲	۴۵,۰۰۰		۴۵,۰۰۰
سود انباشته	۴-۷	۱,۱۰۴,۸۷۶		۱,۱۰۴,۸۷۶
سود برآوردی میان دوره ای ۷ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۴/۳۱	۴-۷-۱		۱۱۶,۷۵۰	۱۱۶,۷۵۰
تفاوت تجدید ارزیابی	۴-۸		۲۰,۴۰۲,۰۸۶	۲۰,۴۰۲,۰۸۶
خالص حقوق صاحبان سهام		۱,۵۹۹,۸۷۶	۲۰,۵۱۸,۸۳۶	۲۲,۱۱۸,۷۱۲
تعداد سهام		۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰		۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
ارزش هر سهم (ریال)		۳,۵۵۵		۴۹,۱۵۳

مختصاً برای امور حسابداری و حسابرسی
 کارشناس رسمی دادگستری
 در امور حسابداری و حسابرسی
 شماره دفتر کارشناسی: ۱۵۷۱/۱۱۱
 صفحه ۱۳۴ از ۳۷

فریدین ربیعی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۰۸۹
 حسابداری، حسابرسی و حسابرسی

کارشناس رسمی دادگستری
 در امور حسابداری و حسابرسی
 شماره پروانه: ۱۵۷۱
 رشته حسابداری و حسابرسی

گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

۳-۵- روش ارزش اسمی سهام :

روش سوم
 براساس بند (د) ماده ۲ آئین ماه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه‌ها موضوع مصوب شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۱ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی

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.

ارزش اسمی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام) بر مبنای ۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی مبلغ ۴۵۰,۰۰۰ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ خواهد بود که به شرح جدول زیر می باشد.

سهامداران	تعداد سهام	درصد مالکیت	میلیون ریال
شرکت سهامی عام توسعه صنایع بهشهر	۲۲۹,۴۹۰,۶۴۰	۰۰۰/۵۱	۲۲۹,۴۹۰
شرکت سهامی عام سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰	۴۵,۰۰۰
شرکت سهامی عام بهپاک	۱۷۵,۵۰۹,۰۰۰	۰۰۰/۳۹	۱۷۵,۵۱۰
شرکت بهبخش (سهامی عام)	۱۸۰	۰۰۰۰۴/۰	۵۱
شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)	۱۸۰	۰۰۰۰۴/۰	۵۱
جمع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۴۵۰,۰۰۰

روش چهارم

۴-۵- روش ارزش ویژه دفتری

روش چهارم- براساس بند (د) ماده ۲ آئین ماه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه‌ها موضوع مصوب شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۲۱/۱۲/۱۳۸۷ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی
 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 قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی در ترازنامه.

دفتر تخصصی ارزشیابی و حسابرسی و ارزیابی سهام
 کارشناس رسمی دادگستری
 در امور حسابداری و حسابرسی
 شماره دفتر کارشناسی: ۱۵۷
 صفحه ۱۳۵ از ۲۷

فرین ریسی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۸۶
 حسابداری - حسابرسی و ارزیابی سهام

دارنوس آیین نواد
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره پروانه: ۱۵۷
 رشته حسابداری و حسابرسی

**گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴**

ارزش دفتری سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام) بر مبنای ۴۵۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم عادی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ و ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ بشرح زیر تفکیک می‌گردد.

مبلغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۴/۰۴/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
سرمایه	۴۵۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۴۵,۰۰۰	۴۵,۰۰۰
سود و (زیان) انباشته	۱,۱۰۴,۸۷۶	۱,۱۰۴,۸۷۶
سود برآوردی دوره ۷ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۴/۳۱	۱۱۶,۷۵۰	
جمع	۱,۷۱۶,۶۲۶	۱,۵۹۹,۸۷۶
تعداد سهام	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
ارزش دفتری هر سهم (ریال)	۳,۸۱۵	۳,۵۵۵

۵-۵- جمع بندی نتایج حاصل از روشهای ارزیابی سهام

ارزیابی های انجام شده در صفحات قبل این گزارش، جهت ارزیابی ۴۵۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام) در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ شرح زیر می باشد:

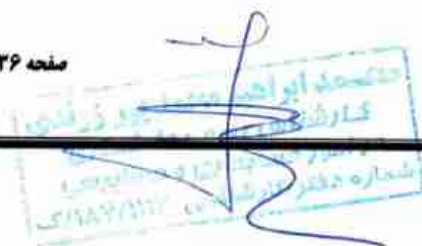
ردیف	روش های ارزیابی سهام	ارزش هر سهم	ارزش کل سهام
		ریال	میلیون ریال
۱	بر مبنای روش بازدهی	۱,۹۰۳	۸۵۶,۲۳۵
۲	بر مبنای ارزش روز خالص دارایی ها	۴۹,۱۵۳	۲۲,۱۱۸,۷۱۲
۳	بر مبنای ارزش اسمی سهام	۱,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	بر مبنای ارزش ویژه دفتری	۳,۸۱۵	۱,۷۱۶,۶۲۶

۵-۶- نتیجه گیری و اظهار نظر

با توجه به موارد مطروحه در بخش های مختلف گزارش ارزیابی که جزء لاینفک آن می باشد و با در نظر گرفتن جمیع جهات قیمت پایه هر سهم شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام) بر مبنای روش ارزش روز خالص دارایی ها معادل ۴۹.۱۵۳ ریال و قیمت پایه کل سهام معادل ۲۲.۱۱۸.۷۱۲ میلیون ریال برآورد و پیشنهاد می گردد.

۵-۷- ملاحظات خاص

۵-۷-۱- این گزارش بنا به درخواست شرکت توسعه صنایع بهشهر و ابلاغیه شماره ۱۷۶۹۲۸/۲۲۴/۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۴ بر اساس صورتهای مالی ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام) و با اتکاء به مدارک و اطلاعات ارائه شده از طرف شرکت مورد ارزیابی، صورتهای مالی حسابرسی شده سه سال قبل از ارزیابی و نیز سایر مدارک و مستندات ارائه شده از طرف



گزارش ارزیابی سهام شرکت مدیریت صنعت قند توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی همراه گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ ۳۱ تیر ماه ۱۴۰۴

شرکت، تهیه و تنظیم گردیده و پیوست‌های ضمیمه، جزء لاینفک نظریه کارشناسی می‌باشد. در صورت ادعای هرگونه تردید و انکار و یا نابرابری مدارک ابرازی با نسخ اصلی آنها، مسئولیت اصالت و صحت مدارک ارائه شده برعهده ارائه دهندگان آنهاست و همچنین چنانچه مستندات و یا مدارک دیگری بعد از تقدیم این گزارش ارائه گردد که در نتیجه گزارش موثر باشد، مسئولیت آن متوجه این کارشناسان نبوده و ضرورت دارد به طور جداگانه مورد بررسی بعدی قرار گیرد.

۲-۷-۵- مسئولیت صحت و سقم اطلاعات و آمار ارائه شده توسط شرکت بر عهده هیأت مدیره و تأیید صحت آن بر عهده حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت می‌باشد، ارزشیابی کارشناسان محدود به مدارک ارائه شده می‌باشد و مسئولیت ناشی از هرگونه نابرابری مدارک ابرازی با نسخه اصلی و انکار و تردید به دلایل یا اسناد ارائه شده متوجه ابراز کننده اسناد و مدارک می‌باشد، چنانچه بعد از تحریر این گزارش مدارک و مستندات دیگری ارائه گردد که در نتیجه گیری حاصله موثر واقع شود مسئولیتی متوجه این کارشناسان نبوده و رسیدگی به آنها خارج از حدود و شمول این گزارش می‌باشد.

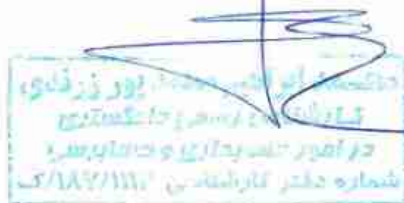
۳-۷-۵- ارزشگذاری انجام شده براساس اطلاعات و مستندات ارائه شده برپایه صورت‌های مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳ صورت پذیرفته و در صورت تغییر و ارائه هرگونه مدارک و مستنداتی دیگری اعم از: صورت‌های مالی حسابرسی شده، صورت‌جلسات مجامع عمومی، افزایش/کاهش سرمایه، تصمیمات مالکیتی دائر بر توزیع سود و ... که در قیمت‌گذاری تأثیر داشته باشد، قیمت‌گذاری قابل تجدیدنظر بوده و ارزیابی انجام شده می‌بایست مجدداً انجام پذیرد.

تاریخ تهیه گزارش: مرداد ماه ۱۴۰۴

هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

و ارزیابی سهام در رشته حسابداری و حسابرسی

محمد ابراهیم محمد پورزند



داریوش امین نژاد



فردین ربیعی

