

شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

گزارش ارزيابي سهام

گروه کارشناسان رسمي دادگستري

حسابداري و حسابري و ارزيابي سهام

وسائط نقلیه موتوری

راه و ساختمان

برق، ماشین آلات و تاسیسات کارخانجات

راه و ساختمان

برند

برند

شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

فهرست مندرجات گزارش ارزیابی سهام

صفحه

عنوان

فصل اول

۱- صورت های مالی :

الف

ترازنامه سه سال آخر قبل از ارزیابی

ب

صورت سود(زیان) سالهای مالی منتهی به سه سال آخر قبل از ارزیابی

ج

تراز نامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ و تغییرات در وضعیت مالی تا ۱۳۹۹/۹/۳۰

۱

اصول بنیادی گزارش ارزیابی سهام

فصل دوم

۲- کلیات شرکت

۵

۲-۱- تاریخچه

۵

۲-۲- موضوع فعالیت اصلی

۵

۲-۳- مدت شرکت

۶

۲-۴- تعداد کارکنان شاغل در ۳ سال مالی قبل ارزیابی

۶

۲-۵- اسامی و ترکیب سهامداران

۶

۲-۶- اسامی آخرین اعضای هیات مدیره

۷

۲-۷- آخرین تغییرات اساسنامه

۷

۲-۸- نسبت های مالی

فصل سوم

۸

۳ - مبنای تهیه گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام

۸

۳-۱- مبنای تهیه صورت های مالی

۸

۳-۲- سرمایه گذاری ها

۸

۳-۳- ارزش دفتری داراییهای ثابت مشهود

۹

۳-۴- ارزش دفتری داراییهای نامشهود

۱۰

۳-۵- ارزش جاری داراییهای ثابت مشهود و نامشهود

۱۰

۳-۶- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

۱۰

۳-۷- شناسایی درآمدها و بهای تمام شده پروژه ها و کارهای در جریان

۱۱	۳-۸- اندوخته امور تحقیقات و انتشارات
۱۱	۳-۹- مخارج تامین مالی
۱۱	۳-۱۰- تسعیر ارز
	فصل چهارم
۱۲	۴- یادداشتهای توضیحی
۱۲	۴-۱- دارائیهای غیر جاری
۱۲	۴-۱-۱- دارائیهای ثابت مشهود
۱۵	۴-۱-۲- دارائیهای نا مشهود
۱۶	۴-۱-۳- سرمایه گذاری بلند مدت
۱۶	۴-۲- دارائیهای جاری
۱۸	۴-۳- بدهیهای جاری
۲۱	۴-۴- بدهیهای غیر جاری
۲۲	۴-۵- حقوق صاحبان سهام
۲۳	۴-۶- سود و زیان انباشته
۲۳	۴-۷- سود و زیان برآوردی نه ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۹/۳۰
۲۴	۴-۸- تفاوت ناشی از تجدید ارزیابی
	فصل پنجم
۲۵	۵- روشهای تعیین قیمت پایه سهام
۲۵	۵-۱- روش سود آوری (بازدهی)
۳۵	۵-۲- روش ارزش روز خالص داراییها (جایگزینی)
۳۶	۵-۳- روش ارزش اسمی سهام
۳۷	۵-۴- روش ارزش ویژه دفتری
۳۸	



فصل اول

ترازنامه ۳ سال قبل

از واگذاری

گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

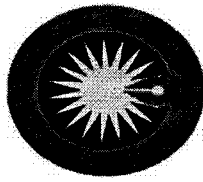
ترازنامه

در پایان اسفند سالهای ۱۳۹۶ الی ۱۳۹۸

(تجدید ارائه شده)		(تجدید ارائه شده)		(تجدید ارائه شده)		(تجدید ارائه شده)	
۱۳۹۶/۱۲/۲۹	میلیون ریال	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	میلیون ریال	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	میلیون ریال	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	میلیون ریال
بدهیها و حقوق صاحبان سهام							
بدهیهای جاری:							
۶۶,۴۰۸	میلیون ریال	۶۶,۸۱۴	میلیون ریال	۱,۶۸۶	میلیون ریال	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹
۷,۲۱۵		۱۰,۱۶۳		۹,۲۲۰		۸,۱۲۴	۴,۷۰۱
۷,۳۷۵		۱۵,۳۷۵		۱۷۲,۱۹۹		-	-
۱۰,۲۴۵		۱۰,۱۱۲		۳,۳۶۷		۱۹۵,۳۸۵	۳۰۶,۶۷۷
۳,۴۷۴		۶,۵۷۴		۲۱,۷۱۸		۴,۸۶۸	۴,۱۵۳
				۱۹,۳۰۵		۳۰,۴۵۷	۶۵,۲۹۴
						-	-
۹۴,۷۱۷		۱۰۹,۰۲۸		۲۲۷,۴۹۵		۲۳۸,۸۳۴	۳۸۰,۸۲۵
جمع بدهیهای جاری							
بدهیهای غیر جاری:							
۳۳,۲۲۲		۳۷,۴۲۹		۱۳,۰۴۵		۵۲,۲۹۱	۱۲,۱۸۳
				۵۵۳		۴۱۶	۶۷۶
				۱۲,۰۲۷		۱۴,۳۶۱	۱۳,۱۲۲
				-		-	۲۲,۵۰۸
				۲۵,۶۲۵		۶۷,۰۶۸	۴۸,۴۸۹
جمع بدهیهای غیر جاری							
حقوق صاحبان سهام:							
۶۹,۰۰۰		۸۶,۰۰۰		۸۶,۰۰۰			
۳,۲۹۹		۵,۴۱۲					
۳۳,۴۷۱		۳۷,۹۹۸					
۲۹,۴۱۱		۴۰,۰۲۵					
۱۳۵,۱۸۱		۱۶۹,۴۳۵					
۲۵۳,۱۲۰		۳۰۵,۹۰۲					
جمع داراییها							
				۲۵۳,۱۲۰		۳۰۵,۹۰۲	۴۲۹,۳۱۴

یادداشتهای توضیحی همراه صورتهای مالی جزء لاینفک گزارش ارزیابی سهام می باشد

(الف)



گزارش ارزیابی شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب (سهامی خاص)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۶ الی ۱۳۹۸

۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۷۹,۰۳۹	۲۳۴,۰۹۴	۲۸۴,۶۱۴	درآمدهای عملیاتی
(۱۳۷,۹۴۰)	(۱۶۷,۱۲۵)	(۱۸۰,۰۵۶)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۴۱,۰۹۸	۶۶,۹۶۹	۱۰۴,۵۵۷	سود (زیان) ناخالص
(۱۹,۸۱۲)	(۲۱,۰۸۶)	(۲۵,۷۲۸)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱,۴۰۸	—	—	سایر درآمدهای عملیاتی
(۱۸,۴۰۴)	(۲۱,۰۸۶)	(۲۵,۷۲۸)	
۲۲,۶۹۵	۴۵,۸۸۳	۷۸,۸۲۹	سود عملیاتی
(۲۴۵)	(۲,۱۶۵)	(۳,۲۴۸)	هزینه های مالی
(۳,۰۰۸)	۴,۸۹۸	۷,۴۸۶	سایر درآمد و هزینه های غیر عملیاتی
(۳,۲۵۲)	۲,۷۳۳	۴,۲۳۸	
۱۹۴۴۲	۴۸,۶۱۵	۸۳,۰۶۷	سود قبل مالیات
(۴,۶۷۸)	(۶,۳۶۱)	(۱۷,۰۰۷)	مالیات بر درآمد
۱۴,۷۶۴	۴۲,۲۵۴	۶۶,۰۶۱	سود خالص
گردش حساب سود انباشته			
۱۴,۷۶۴	۴۲,۲۵۴	۶۶,۰۶۱	سود خالص
۴۰,۸۴۳	۲۹,۰۲۲	۳۸,۶۳۰	سود انباشته در ابتدای سال
(۵,۱۵۱)	۳۸۹	۱,۳۹۵	تعدیلات سنواتی
۳۵,۶۹۲	۲۹,۴۱۱	۴۰,۰۲۵	سود انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده
—	(۸,۰۰۰)	(۱۹,۰۰۰)	سود سهام مصوب مجمع عمومی
(۱۷,۰۰۰)	(۱۷,۰۰۰)	—	افزایش سرمایه از محل سود انباشته
۳۳,۴۵۶	۴۶,۶۶۵	۸۷,۰۸۶	سود قابل تخصیص
(۷۳۸)	(۳,۱۱۳)	(۳,۱۸۸)	اندوخته قانونی
(۳,۳۰۷)	(۳,۵۲۷)	(۸,۷۰۹)	اندوخته تحقیقات و انتشارات
۲۹,۴۱۱	۴۰,۰۲۵	۷۵,۱۸۹	سود انباشته در پایان سال

یادداشت‌های توضیحی همراه صورت های مالی جز لاینفک گزارش ارزیابی سهام می باشد

(ب)



گزارش ارزشیابی شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری در پایان اسفند ماه ۱۳۹۸

تغییرات در وضعیت مالی تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۳۰

(ارقام به میلیون ریال)

الف - داراییها

شرح	یادداشت	بهای تمام شده در		استهلاک انباشته	ارزش دفتری در		تعدیلات	مبلغ ارزشیابی	منبای ارزشیابی
		۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۰۹/۳۰			
داراییهای غیر جاری	۴-۱								
داراییهای ثابت	۴-۱-۱								
زمین	۴-۱-۱-۱	۲,۱۵۲		-	۲,۱۵۲		۷۷۷,۶۴۸	۷۳۶,۴۰۰	کارشناس رسمی داد گستری
ساختمان و تاسیسات	۴-۱-۱-۲	۱۲,۹۷۱		(۶,۳۷۱)	۶,۶۰۰				کارشناس رسمی داد گستری
وسائط نقلیه	۴-۱-۱-۳	۳,۶۸۸		(۱,۲۰۷)	۲,۴۸۱		۱۱,۹۲۹	۱۴,۵۸۰	کارشناس رسمی داد گستری
اثاثیه و منصوبات	۴-۱-۱-۴	۶,۰۶۲		(۴,۳۴۳)	۱,۷۱۹		-	۱,۷۱۹	کارشناس رسمی داد گستری
ابزارآلات	۴-۱-۱-۵	۲۸۷		(۱۸۷)	-		۳۵۹	۳۵۹	
جمع داراییهای ثابت مشهود		۲۵,۳۳۰		(۱۲,۲۰۸)	۱۳,۱۲۲		۷۳۹,۹۳۶	۷۵۳,۰۵۸	
داراییهای نا مشهود	۴-۱-۲	۶۷۶		-	۶۷۶		۱۸۷,۵۲۸	۱۸۸,۲۰۴	کارشناس رسمی داد گستری
سرمایه گذارهای بلند مدت	۴-۱-۳	۱۲,۱۸۳		-	۱۲,۱۸۳		-	۱۲,۱۸۳	کارشناس رسمی داد گستری
سایر داراییها	۴-۱-۴	۲۲,۵۰۸		-	۲۲,۵۰۸		-	۲۲,۵۰۸	کارشناس رسمی داد گستری
جمع داراییهای غیر جاری		۶۰,۶۹۷		(۷,۲۰۸)	۴۸,۴۸۹		۹۲۷,۴۶۴	۹۷۵,۹۵۳	
داراییهای جاری	۴-۲								
موجودی نقد	۴-۲-۱	۴,۷۰۱		-	۴,۷۰۱		-	۴,۷۰۱	کارشناس رسمی داد گستری
دریافتی تجاری و غیر تجاری	۴-۲-۲	۳۰,۶۹۷		-	۳۰,۶۹۷		-	۳۰,۶۹۷	کارشناس رسمی داد گستری
کار در جریان	۴-۲-۳	۶۵,۲۹۴		-	۶۵,۲۹۴		-	۶۵,۲۹۴	کارشناس رسمی داد گستری
پیش پرداخت ها	۴-۲-۴	۴,۱۵۳		-	۴,۱۵۳		-	۴,۱۵۳	کارشناس رسمی داد گستری
جمع داراییهای جاری		۳۸۰,۸۲۵		-	۳۸۰,۸۲۵		-	۳۸۰,۸۲۵	
جمع داراییها		۴۴۱,۵۲۲		(۱۲,۲۰۸)	۴۲۹,۳۱۴		۹۲۷,۴۶۴	۱,۳۵۶,۷۷۸	

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



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری در پایان اسفند ماه ۱۳۹۸

تغییرات در وضعیت مالی تا تاریخ ۱۳۹۹/۹/۳۰

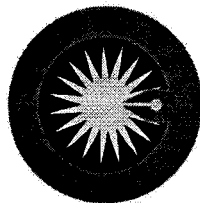
(ارقام به میلیون ریال)

ب - بدهیها

شرح	یادداشت	های تمام شده		استهلاک انباشته	ارزش دفتری در		تعدیلات	مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
		۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹		۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹			
بدهیهای جاری	۴-۲								
سایر حساب ها و اسناد پرداختی	۴-۳-۱	۹۵,۸۳۸	۹۵,۸۳۸	-			۷,۰۶۶	۱۰,۲۰۴	کارشناس رسمی دادگستری
سود سهام پرداختی	۴-۳-۲	۳۳,۳۷۵	۳۳,۳۷۵	-			۳۳,۰۳۰	۶۶,۴۰۵	کارشناس رسمی دادگستری
مالیات پرداختی	۴-۳-۳	۱۹,۳۵۸	۱۹,۳۵۸	-			۱۶,۷۰۸	۳۶,۰۶۶	کارشناس رسمی دادگستری
پیش دریافت ها	۴-۳-۴	۵,۶۱۵	۵,۶۱۵	-			-	۵,۶۱۵	کارشناس رسمی دادگستری
تسهیلات دریافتی	۴-۳-۵	۲۰,۶۵۱	۲۰,۶۵۱	-			-	۲۰,۶۵۱	کارشناس رسمی دادگستری
جمع بدهیهای جاری		۱۷۵,۸۳۷	۱۷۵,۸۳۷	-			۵۶,۸۰۴	۲۳۲,۶۶۱	
بدهیهای غیر جاری	۴-۴			-			-	-	
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۴-۴-۱	۳۶,۸۸۲	۳۶,۸۸۲	-			-	۳۶,۸۸۲	کارشناس رسمی دادگستری
جمع بدهی های غیر جاری		۳۶,۸۸۲	۳۶,۸۸۲	-			-	۳۶,۸۸۲	
جمع بدهی ها		۲۱۲,۸۱۹	۲۱۲,۸۱۹	-			۵۶,۸۰۴	۳۶۹,۶۱۳	
سود برآوردی ۹ ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۹/۳۰	۴-۷	-	-	-			۱۶۰,۶۲۷	۱۶۰,۶۲۷	
خالص داراییها (بدهیها)		۲۲۸,۷۰۳	۲۱۶,۶۹۵	(۱۲,۲۰۸)			۱,۰۳۱,۲۸۷	۱,۲۴۷,۷۸۲	
ج - حقوق صاحبان سهام	۴-۵	-	-	-			-	-	
سرمایه	۴-۵-۱	۸۶,۰۰۰	۸۶,۰۰۰	-			-	۸۶,۰۰۰	کارشناس رسمی دادگستری
اندوخته قانونی	۴-۵-۲	۸,۶۰۰	۸,۶۰۰	-			-	۸,۶۰۰	کارشناس رسمی دادگستری
سایر اندوخته ها	۴-۵-۳	۴۶,۷۰۶	۴۶,۷۰۶	-			-	۴۶,۷۰۶	کارشناس رسمی دادگستری
سود انباشته	۴-۶	۷۵,۱۸۹	۷۵,۱۸۹	-			۱۳۷,۵۹۷	۲۰۲,۷۸۶	کارشناس رسمی دادگستری
استهلاک		۱۲,۲۰۸	-	(۱۲,۲۰۸)			-	-	
تفاوت ناشی از تجدید ارزیابی	۴-۸	-	-	-			۹۰,۳۶۹	۹۰,۳۶۹	کارشناس رسمی دادگستری
جمع حقوق صاحبان سهام		۲۲۸,۷۰۳	۲۱۶,۶۹۵	۱۲,۲۰۸			۱,۰۳۱,۲۸۷	۱,۲۴۷,۷۸۲	
تعداد سهام (میلیون سهم)		۸/۶	۸/۶	۸/۶			۸/۶	۸/۶	
ارزش هر سهم - به ریال		۲۶,۵۹۳	۲۵,۱۷۴	۱,۴۱۹			۱۱۹,۹۱۷	۱۴۵,۰۹۱	

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

توضیح اینکه ذخیره استهلاک مندرج در حقوق صاحبان سهام جهت معادل کردن جمع حقوق صاحبان سهام با جمع های تمام شده خالص داراییها می باشد.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

فصل اول:

۱- اصول بنیادی گزارش ارزیابی سهام

۱-۱-۱- تاریخها و دوره های حسابداری

نظر به اینکه تهیه گزارش ارزیابی سهام واحدهای تجاری معولا 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 استناد 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 و بیش از فاصله زمانی مذکور / باید صورتهای مالی میاندوره ای تهیه گردد.

۱-۲- صورتهای مالی میاندوره ای

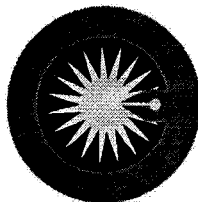
تعیین قیمت پایه سهام یک واحد تجاری تأثیر پذیر از عوامل مختلفی از جمله گزارشگری مالی است. زیرا طبق فرضیه بازار کارا (۱) اطلاعات به محض اینکه در اختیار عموم قرار می گیرد روی ارزیابی اوراق بهادار تأثیر می گذارد و روی قیمت سهام شرکتها منعکس می شود. در دنیای امروز برای کمک به ارتقای کارایی بازار سرمایه در قیمت گذاری صحیح اوراق بهادار، این موضوع مورد پذیرش گسترده ای قرار گرفته است که اطلاعات قابل اتکایی برای سرمایه گذاران، اعتبار دهندگان و سایر گروههای ذینفع که دارای ویژگی "به موقع بودن" باشد منتشر شود که در این راستا، گزارشگری مالی میاندوره ای، منبع مستمری از اطلاعات مالی را فراهم می کند که می تواند در اتخاذ تصمیمات اقتصادی مورد استفاده قرار گیرد.

بنابراین اگر تاریخ تعیین قیمت پایه سهام بعد از 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 برگیرنده اطلاعات مربوطه و قابل اتکا باشد و مورد بررسی کارشناسان رسمی قرار گیرد.

در تهیه صورتهای مالی میاندوره ای باید استانداردهای حسابداری شماره ۲۲ سازمان حسابرسی مورد توجه قرار گیرد.

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

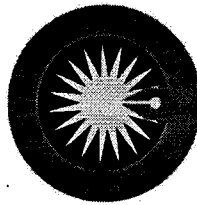
فعالان بازار سرمایه عموماً از دو روش کلی برای تحلیل و ارزش گذاری سهام استفاده میکنند. یکی روش تحلیل بنیادی (۲) و دیگری تحلیل تکنیکی (۳) نامیده می شود.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

تحلیل تکنیکی بر خلاف تحلیل بنیادی در ایران نوپاست و به دلیل نوپایی این روش، هم اکنون منابع اطلاعاتی و تحقیق برای تحلیل تکنیکی در بورس بسیار اندک است. تحلیل تکنیکی نتیجه نقص بزرگ تحلیل بنیادی است. زیرا به عقیده صاحب نظران این روش اگر هم ما منطقی بودیم و 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 موضوع هرگز اتفاق نمی افتد. بازیگران بازار، بارها و بارها شرکتهایی را با سودهای بالا دیده اند که سقوط کرده اند و شرکتهای زیانده را نیز دیده اند که سهامشان به نحو چشمگیری افزایش داشته است. اولین کسی که این موضوع را در بازار سرمایه دریافت "چارلز داو" (۴) 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" (۵) را تدوین کرد. بیشترین مطالعات او براساس میانگین صنعتی داو جونز (۶) 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 بدواً 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. یکی از مواردی که از این نوع تحلیل استخراج می گردد و بعضاً مورد استفاده قرار می گیرد نسبت P/E است که در روش سودآوری با توجه به مجهول بودن قیمت سهام و مشخص شدن حداقل نرخ بازده مورد انتظار یک سرمایه گذار مثلاً ۲۲٪ (که از جمع نرخ ۱۷٪ سود سپرده های بانکی + ۵٪) نسبت به E/I تعبیر می کند. خریداران بعضاً برای محاسبه قیمت یک سهم به موارد مشابه نیز می پردازند. موارد دیگری که در بریتانیا و



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

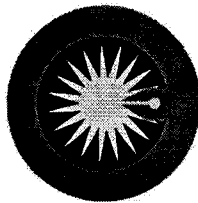
تعدادی دیگر از کشورها از NAV استفاده می کنند، روش NAV یا همان ارزش خالص داراییها است که در اصل پول نقدی خواهد بود که در صورت فروش مالکیت و داراییهای شرکت و کسر همه بدهیها به دست سهامداران خواهد رسید. باید توجه داشت که در کشور ما به دلایلی همچون تورم و ارزش جاری هنوز از دقت و صحت کامل و بالایی برخوردار نمی باشد. لذا بعضاً "تحلیلگران تلاش می کنند تا ضمن تخمین (یا برآورد) از طریق کارشناسان رسمی ارزش خالص داراییهای واحد تجاری مورد نظر دریابند که قیمت فعلی سهم مربوطه چقدر با ارزش دفتری سهم اختلاف دارد. گرچه مثبت یا منفی بودن این اختلاف الزاماً" دلیلی برای تصمیم گیری نمی باشد اما این اختلاف معمولاً" یک راهنمای خوب برای انتخاب سهم است. باید دقت داشت که بالا یا پایین بودن قیمت جاری سهم نسبت به ارزش واقعی آن می تواند از دلایل مختلفی ناشی گردد که بدون داشتن اطلاعات کامل شرکت و بررسی سابقه آن و نیز عدم آگاهی از برنامه های آتی شرکت قضاوت در این مورد دشوار و بعضاً" بیهوده خواهد بود.

۴-۱- مبنای تعیین ارزشهای جاری

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

۴-۱-۱- اندازه گیری ارزشهای جاری

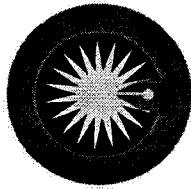
اندازه گیری ارزشهای جاری براساس دو روش متداول صورت می گیرد که عبارتند از سیستم ارزشهای ورودی (۷) و سیستم ارزشهای خروجی (۸) سیستم ارزشهای ورودی بر ارزشهای جایگزینی یا تولید مجدد مبتنی است ارزشهای جایگزینی، برآوردهای تمام شده تحصیل داراییهای مشابه براساس ارزشهای جاری است که با توجه به عامل استهلاک، اصلاح شده است. این مبلغ را می توان از طریق شاخصهای قیمتهای مشخص (۹) تخمین زد. بهای تمام شده تولید مجدد، نیز برآورد بهای تمام شده تولید داراییهای مشابه براساس ارزشهای جاری است که به ازای استهلاک مربوطه تعدیل شده است. سیستم ارزشهای خروجی، معمولاً" بر خالص ارزش بازیافتی (۱۰) 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.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

۲-۴-۱- اقلام پولی و غیر پولی

برای تعیین ارزشهای جاری، لازم است که داراییها و بدهیها به طبقات پولی و غیرپولی 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 دریافتنی و حسابها و اسناد پرداختنی. داراییها یا بدهیهای غیرپولی، 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 بازیافتنی بیان می شود و نیازی به ارائه مجدد آنها در صورتهای مالی مبتنی بر ارزشهای جاری، نیست.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

فصل دوم

۲- کلیات شرکت

۲-۱- تاریخچه

شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)، ابتدا در سال ۱۳۵۹ با نام کمیته تحقيقات آب و فاضلاب با همکاری و مشارکت کارشناسان و متخصصين علاقه مند از سازمان آب و فاضلاب، مرکز بهداشت ذوب آهن، استانداری، دانشگاه، حفاظت محیط زیست و جهاد سازندگی زیر نظر استانداری اصفهان تشکیل گردید. گسترده‌گی خاص فعالیت آن کمیته تا سال ۱۳۶۲ در جهت تحقيقات و همچنین مطالعات و طراحی شبکه و تصفيه خانه های فاضلاب شهری و صنعتی و نیازی که در آینده جهت ارائه خدمات بیشتر احساس می شد انگیزه ای برای تئیت آن به صورت شرکت سهامی خاص بود که طی شماره ۴۶۴۱ دهر اداره ثبت شرکتها و شناسه ملی ۱۰۲۶۰۲۵۷۹۱۲ به ثبت رسیده و دفتر مرکزی آن در شهر اصفهان - خیابان ۲۲ بهمن - مجتمع اداری امیر کبیر واقع می باشد. سهامداران فعلی آن عبارتند از:

- استان قدس رضوی

- شرکت آب و فاضلاب استان اصفهان

- موسسه سازمان اقتصادی رضوی

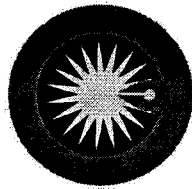
- استانداری اصفهان

۲-۲- موضوع فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه، انجام امور مشاوره فنی و ارائه کلیه خدمات فنی و مهندسی در خصوص شناسایی مطالعه، طراحی، تحقیق و نظارت بر اجراء، تهیه و دستورالعمل بهره برداری و نگهداری شبکه های آبرسانی و تأسیسات مربوط به جمع آوری و دفع فاضلاب سیستم های تصفيه فاضلاب صنعتی و انسانی و انتشار مطالب تحقیق شده در زمینه های فوق می باشد.

۲-۳- مدت شرکت

از تاریخ ثبت به مدت نامحدود می باشد.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

۴-۲- تعداد کارکنان

میانگین تعداد کارکنان در طی سال مالی به قرار زیر است:

متوسط طی سال		
۹۶	۹۷	۹۸
۲۳۰	۲۳۰	۲۵۷

۵-۲- اسامی و ترکیب سهامداران در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹

آخرین وضعیت تعداد، درصد و مبلغ سهام هریک از سهامداران و سرمایه شرکت به استناد سوابق ابرازی بشرح زیر میباشد:

سرمایه شرکت تعداد ۸,۶۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی با نام می باشد که تماما پرداخت شده است.

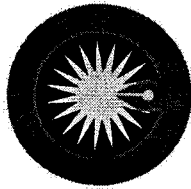
ردیف	سهامداران	نوع سهام	بانام/بی سهام	تعداد سهام	ریال	درصد سهام
۱	آستان قدس رضوی	عادی	با نام	۳,۲۶۷,۹۸۳	۳۲,۶۷۹,۸۳۰,۰۰۰	۳۸
۲	شرکت آب و فاضلاب اصفهان	عادی	با نام	۲,۵۸۰,۰۰۰	۲۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰
۳	استاندار اصفهان	عادی	با نام	۲,۷۵۲,۰۰۰	۲۷,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲
۴	موسسه سازمان اقتصادی قدس	عادی	با نام	۱۷	۱۷۰,۰۰۰	۰
	جمع			۸,۶۰۰,۰۰۰	۸۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۶-۲- اسامی آخرین هیئت مدیره

ترکیب هیات مدیره شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به شرح زیر بوده است:

ردیف	اعضای هیات مدیره	سمت
۱	شرکت آب و فاضلاب استان اصفهان به نمایندگی آقای هاشم امینی	رئیس هیئت مدیره
۲	استاندار اصفهان به نمایندگی آقای مرتضی طغیانی دولت آبادی	عضو اصلی هیئت مدیره
۳	موسسه سازمان اقتصادی رضوی به نمایندگی آقای سید ابراهیم وزیری	نایب رئیس هیئت مدیره
۴	عباس پیراینده	مدیرعامل

اعضای هیئت مدیره شرکت هریک دارند ۱ سهم سهام وثیقه نزد شرکت می باشند.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

۲-۷- آخرین تغییرات در اساسنامه

بر اساس اطلاعات اخذ شده از شرکت، در سال مالی ۱۳۹۸ و تا تاریخ تنظیم گزارش ارزیابی، هیچگونه تغییر اساسنامه صورت نپذیرفته است.

۲-۸- نسبت های مالی :

نسبت های مالی شامل نسبتهای نقدینگی، سودآوری و نسبتهای بدهی شرکت طی ۳ سال قبل از واگذاری به شرح جداول زیر می باشد:

نسبتهای نقدینگی:

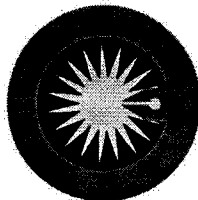
شرح	واحد	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
نسبت جاری	درصد	۲/۱۶	۲/۱۹	۲/۴۰
نسبت آنی	درصد	۲/۱۶	۲/۱۹	۲/۴۰

نسبت سودآوری:

نسبت	واحد	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
سود و زیان ناخالص به فروش	درصد	%۳۶	%۲۸	%۲۲
سود و زیان خالص به فروش	درصد	%۲۳	%۱۸	%۸
بازده مجموع داراییها	درصد	%۱۳	%۱۳	%۶
بازده ارزش ویژه	درصد	%۳۰	%۲۴	%۱۰

نسبتهای فعالیت:

نسبت	واحد	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
نسبت بدهی جاری به دارایی	درصد	%۴۰	%۳۵	%۳۷
نسبت کل بدهی به دارایی	درصد	%۴۹	%۴۴	%۴۶



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

فصل سوم

خلاصه اهم رويه هاي حسابداری

۱-۳- مبنای تهیه صورت های مالی

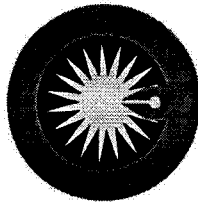
صورت های مالی بر اساس بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است ولی گزارش ارزیابی روش ارزش روز خالص داراییها بر مبنای ارزش جاری تهیه گردیده است.

۲-۳- سرمایه گذاریها:

سرمایه گذاریهای بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه ذخیره بابت کاهش دائمی در ارزش هریک از سرمایه گذاریها ارزشیابی می شود. آن گروه از سرمایه گذاری های سریع معامله در بازار که به عنوان دارایی جاری طبقه بندی میشود به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاریهای جاری به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هریک از سرمایه گذاریها ارزشیابی میشود.

۳-۳- ارزش دفتری داراییهای ثابت مشهود

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



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

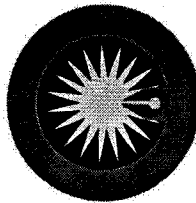
۳-۳-۲- استهلاك دارایی های ثابت مشهود، با توجه به عمر مفید برآوردی دارایی های مربوطه (وبا در نظر گرفتن آیین نامه استهلاك ماده ۱۴۹ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱) و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه میشود:

داراییها	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمانها	۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۵ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
وسائط نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاثیه و منصوبات	۵ ساله	خط مستقیم
ابزار آلات	۵ ساله	خط مستقیم

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

۳-۴- ارزش دفتری داراییهای نا مشهود

۳-۴-۱- دارایی های نا مشهود داراییهای غیر پولی و فاقد ماهیت عینی است، و به بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت می شود استهلاك دارایی های نا مشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آنی مورد انتظار مربوط محاسبه می شود.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

۳-۵- ارزش جاری داراییهای ثابت مشهود و نامشهود

۳-۵-۱- ارزش جاری داراییهای ثابت مشهود بر اساس سیستم ارزشهای ورودی می باشد و دارایی مزبور به استثنای اثاثیه و منصوبات توسط کارشناسان رسمی دادگستری مربوطه ارزیابی گردیده اند که اسامی کارشناسان مربوطه و آیتم ارزیابی شده بشرح زیر می باشد:

دارایی	نام کارشناس دادگستری
راه و ساختمان	
راه و ساختمان	
وسائط نقلیه موتوری زمینی	

۳-۵-۲- دارایی های نامشهود

ارزش برند شرکت مورد ارزیابی توسط هیات کارشناس

مورد ارزیابی قرار گرفته و سایر اقلام دارایی های نامشهود ارزیابی نکرده است. شناسایی مخارج در مبلغ دفتری یک دارایی نامشهود، هنگامی که دارایی آماده بهره برداری است، متوقف می شود. بنابراین مخارج تحمل شده برای استفاده یا بکارگیری مجدد یک دارایی نامشهود، در مبلغ دفتری آن منظور نمیشود.

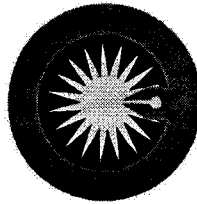
۳-۶- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق و مزایای مستمر برای هر سال خدمت کارکنان محاسبه و در حساب ها منظور میشود. همچنین برای تعدادی از کارکنان قراردادی در پایان هر سال معادل یکماه حقوق و مزایای مستمر محاسبه و پرداخت می گردد.

۳-۷- شناسایی درآمد ها و بهای تمام شده پروژه ها و کارهای در جریان

۳-۷-۱- محاسبه حق الزحمه مشاور بر اساس برآورد ریالی (منطبق بر فهرست بهاء) و بخشنامه های صادره از سوی معاونت برنامه ریزی و راهبردی رئیس جمهوری در رشته مهندسی رسته آب انجام می گیرد.

۳-۷-۲- جهت شناسایی در آمد قراردادهای مطالعاتی و نظارتی و بهره برداری در پایان سال مالی، پیش دریافت های وصول شده به تناسب نوع قرارداد های انجام شده به سرفصل درآمد ارایه خدمات منتقل می گردد.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

۳-۷-۳- بهای تمام شده پروژه ها به نسبت درآمدهای قابل وصول که قابلیت وصول آن محرز شده به حساب سود و زیان دوره مربوطه منظور و مابه تفاوت هزینه های انجام شده بعنوان کار در جریان به دوره های مالی بعد انتقال می یابند.

۳-۷-۴- بخشی از هزینه های عمومی و اداری در زمان تحقق بر اساس مبانی تسهیم به پروژه های مطالعاتی و نظارتی تسهیم می گردند.

۳-۷-۵- ذخائر لازم برای تأمین هزینه های تحقق یافته و پرداخت نشده تا پایان هر دوره مالی برای همان دوره محاسبه و اعمال حساب می شوند

۳-۸- اندوخته امور تحقیقات و انتشارات

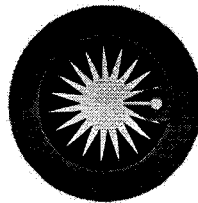
بنا بر مفاد اساسنامه (اصلاح شده مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۹/۴/۲) همه ساله معادل ۸٪ از سود محاسبه شده جهت انجام امور تحقیقات در زمینه های آب و فاضلاب و ۲٪ جهت انتشار نتایج حاصله به امور انتشارات، تخصیص می یابد.

۳-۹- مخارج تأمین مالی

مخارج تأمین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی میشود به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل داراییها واجد شرایط است.

۳-۱۰- تسعیر ارز

اقلام پولی ارزی با نرخ رایج در دسترس ارز در تاریخ ترازنامه و اقلام غیر پولی که به بهای تمام شده تاریخی برحسب ارز ثبت شده است، با نرخ رسمی ارز در تاریخ انجام معامله، تسعیر می شود. تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی میشود



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

فصل چهارم

۴- یادداشتهای توضیحی

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 می گردند. خواه سرفصل حسابهای مربوطه دارای ارزش جاری غیر از ارزش دفتری باشد (تفاوت تجدید ارزیابی) و خواه تفاوتی بین ارزش دفتری و ارزش جاری وجود نداشته باشد.

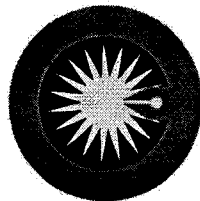
۴-۱- دارائیهای غیر جاری:

۴-۱-۱- دارائیهای ثابت مشهود:

مانده ارزش دفتری دارائیهای ثابت مشهود در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به مبلغ ۱۳،۱۲۲ میلیون ریال بوده است که با افزایش مبلغ ۷۳۹،۹۳۶ میلیون ریال تعدیلات بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری راه و ساختمان و وسائط نقلیه برق و ماشین آلات جمعا به مبلغ ۷۵۳،۰۵۸ میلیون ریال در ارزیابی سهام شرکت منظور گردیده است.

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
زمین	۴-۱-۱-۱	۲،۱۵۲	۷۲۷،۶۴۸	۷۳۶،۴۰۰
ساختمان و تاسیسات	۴-۱-۱-۲	۶،۶۰۰		
وسائط نقلیه	۴-۱-۱-۳	۲،۶۵۱	۱۱،۹۲۹	۱۴،۵۸۰
اثاثیه و منصوبات	۴-۱-۱-۴	۱،۷۱۹	-	۱،۷۱۹
ابزارآلات	۴-۱-۱-۵	-	۳۵۹	۳۵۹
جمع کل		۱۳،۱۲۲	۷۳۹،۹۳۶	۷۵۳،۰۵۸



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

۱-۱-۱-۴-زمین و ساختمان:

زمین و ساختمان و امتیازات آب و برق و گاز شرکت توسط کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان

مورد ارزیابی کارشناس رشته راه و ساختمان قرار گرفته و جمعاً به مبلغ ۷۳۶،۴۰۰ میلیون ریال در ارزیابی سهام

شرکت منظور گردیده است.

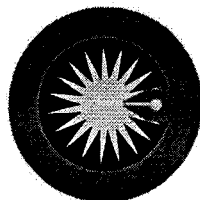
(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
زمین و ساختمان ۲۲ بهمن	۱،۸۳۹	۳۳۱،۱۶۱	۳۳۳،۰۰۰
زمین و ساختمان مجتمع تجاری نیکبخت	۳،۱۰۹	۲۲۰،۸۹۱	۲۲۴،۰۰۰
زمین و ساختمان مورچه خورت	۱،۰۰۵	۲۶،۳۹۵	۲۷،۴۰۰
ساختمان ولیعصر تهران	۶۶۱	۱۳۹،۳۳۹	۱۴۰،۰۰۰
ساختمان شهرک علمی و تحقیقاتی	۱،۸۵۰	۱۰،۱۵۰	۱۲،۰۰۰
تاسیسات	۲۸۸	(۲۸۸)	-
جمع	۸،۷۵۲	۷۲۷،۶۴۸	۷۳۶،۴۰۰

از مبلغ ۸،۴۶۴ میلیون ریال ارزش دفتری دارائیه‌ها به شرح فوق‌الذکر مبلغ ۲،۱۵۲ میلیون ریال آن مربوط به بهای تمام شده زمین می‌باشد و همچنین بنا به اعلام شرکت زمین و ساختمان دفتر مرکزی شرکت بر مبنای ۱۶۵۰ متر مربع محاسبه گردیده است درحالی که سازمان مسکن و شهرسازی واگذاری به متراژ فوق را قبول ننموده و این شرکت نسبت به طرح دعوی اقدام و در نهایت طی اجرائیه مربوطه تا ۹۱۴ متر مربع مورد قبول دادگاه واقع شده است و ضمناً ساختمان ولیعصر تهران با کسری متراژ به میزان ۸/۷ متر مربع مواجه است که این مقدار در تصرف ستاد مبارزه با کالا و قاچاق ارز می‌باشد. این موضوع از طریق شعبه ۳۶۳ شورای حل اختلاف استان تهران در دست پیگیری می‌باشد.

۱-۱-۱-۲-تاسیسات:

تاسیسات به مبلغ ۲۸۸ میلیون ریال به ارزش دفتری در دفاتر شرکت منعکس گردیده که با توجه ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان در قیمت ارزش جاری زمین، ساختمان و تاسیسات منظور و مورد ارزیابی قرار گرفته و تعدیلات لازم در این خصوص انجام گرفته است.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

۳-۱-۱-۴-وسائط نقلیه:

وسائط نقلیه مورد ارزیابی توسط کارشناسان رسمی دادگستری رشته وسائط نقلیه موتوری زمین قرار گرفته است و به مبلغ ۱۲,۹۵۰ میلیون ریال و همچنین یک دستگاه مکان شرکت در به مبلغ ۱,۶۳۰ میلیون ریال به فروش رفته که به قیمت فروش در ارزش جاری آمده است.

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
وسائط نقلیه (۶ دستگاه)	۲,۶۵۱	۱۱,۹۲۹	۱۴,۵۸۰
جمع	۲,۶۵۱	۱۱,۹۲۹	۱۴,۵۸۰

۴-۱-۱-۴-اثاثیه و منصوبات: مبلغ ۱,۷۱۹ میلیون ریال اثاثیه و منصوبات به ارزش دفتری در سوابق مالی منعکس گردیده و مورد ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری قرار نگرفته و به مبلغ دفتری در ارزیابی سهام شرکت منظور گردیده است.

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
اثاثیه و منصوبات	۱,۷۱۹	-	۱,۷۱۹
جمع	۱,۷۱۹	-	۱,۷۱۹

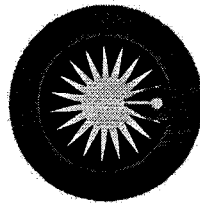
کارشناس رسمی دادگستری

۵-۱-۱-۴-ابزارآلات: مبلغ ۳۵۹ میلیون ریال ابزارآلات توسط

مورد ارزیابی قرار گرفته است.

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
ابزارآلات	-	۳۵۹	۳۵۹
جمع	-	۳۵۹	۳۵۹



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

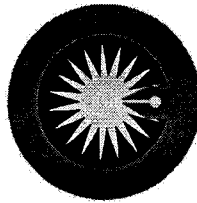
۲-۱-۴- دارایی های نامشهود

دارائیهای نامشهود طبق دفاتر به بهای تمام شده به مبلغ ۶۷۶ میلیون ریال به ارزش دفتری در سوابق مالی منعکس گردیده که حق الامتيازها توسط کارشناسان رسمی دادگستری مورد ارزیابی قرار نگرفته لیکن ارزش برند شرکت توسط هیات کارشناسان

به مبلغ ۱۸۷،۰۰۰ میلیون ریال ارزیابی شده و حق الامتياز برق، آب و گاز در ارزیابی زمین ساختمان های شرکت آمده است و مبلغ ۶۶۰ میلیون ریال حق انشعاب برق و گاز (مورچه خورت)

توسط مورد ارزیابی قرار گرفته است. (ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
ارزش دفتری نرم افزارهای رایانه ای	۴۷۹	-	۴۷۹
حق الامتياز برق	۵۹	(۵۹)	-
حق الامتياز تلفن ثابت (۲۸ خط)	۳۸	-	۳۸
حق الامتياز تلفن همراه (۳ خط)	۲۷	-	۲۷
حق الامتياز انشعاب آب و فاضلاب	۱۸	(۱۸)	-
حق الامتياز انشعاب گاز	۵۵	(۵۵)	-
انشعاب برق و گاز (مورچه خورت)	-	۶۶۰	۶۶۰
ارزش برند شرکت	-	۱۸۷،۰۰۰	۱۸۷،۰۰۰
جمع	۶۷۶	۱۸۷،۵۲۸	۱۸۸،۲۰۴



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

۳-۱-۴- سرمایه گذاری های بلند مدت:

سرمایه گذاری های بلند مدت شرکت به مبلغ ۱۲،۱۸۳ میلیون ریال در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ که مربوط به سرمایه گذاری در بانکها و شرکتها بوده به شرح جدول زیر قابل تفکیک میباشد و طبق اظهار مسئولین امر هیچ کدام سودی تقسیم ننموده است. و با توجه به مجوز ۲۰۶۳۲ مورخ ۱۳۹۸/۹/۲۰ سرمایه گذاری در شرکت ساختمان اصفهان و شرکت سرمایه گذاری نظام مهندسی ایران به ارزش اسمی به ترتیب ۶۷/۶ میلیون ریال و ۲۵۰ میلیون ریال فروخته و منافع حاصل از آن صرف سرمایه گذاری در پروژه های جاری (پرکنند شرق و طرح و پالایش آب خلخال) گردیده است.

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	تعداد سهام	بهای تمام شده	تعدیلات	ارزش جاری
سپرده های بلند مدت بانکی (نزد بانک صادرات)	-	۳۳	-	۳۳
پروژه نگین رامسر	۴۰۰	۴۰۰	-	۴۰۰
شرکت طرح و پالایش خلخال	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰	-	۲,۰۰۰
شرکت طرح و توسعه پالایش پرکنند شرق	۹,۷۵۰,۰۰۰	۹,۷۵۰	-	۹,۷۵۰
جمع		۱۲,۱۸۳		۱۲,۱۸۳

۴-۱-۴- سایر دارائیه:

مبلغ ۲۲،۵۰۸ میلیون ریال سایر دارائیه مربوط به وجوه مسدود شده نزد بانک شامل ۲۰ میلیارد ریال وجوه مسدود شده نزد بانک سینا خلخال بابت وثیقه تسهیلات دریافتی شرکت طرح و پالایش آب خلخال و مبلغ ۲/۵ میلیارد ریال نزد بانک ملت مشتاق جهت اخذ تسهیلات می باشد که به جای دفتری در ارزیابی سهام آمده است.

۲-۴- داراییهای جاری:

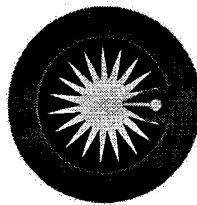
ارزش جاری داراییها معادل ارزش دفتری آنها طبق آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت است. چنانچه بر اساس اسناد و مدارک و شواهد به دست آمده بین ارزش جاری و دفتری اختلافی وجود داشته باشد در ستون تعدیلات منعکس میشود.

۱-۲-۴- موجودی نقد:

مانده حساب موجودی نقد شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به مبلغ ۴،۷۰۱ میلیون ریال در دفاتر منعکس می باشد که به بهای دفتری در ارزیابی سهام شرکت منظور گردیده است

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
موجودی نزد بانکها - ریالی	۴,۱۱۶	-	۴,۱۱۶
تنخواه گردان و صندوق	۵۸۵	-	۵۸۵



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

جمع	۴,۷۰۱	-	۴,۷۰۱
-----	-------	---	-------

۲-۲-۴- دریافتنی های تجاری و غیر تجاری:

مانده حسابهای دریافتنی تجاری و غیر تجاری در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به مبلغ ۳۰۶,۶۷۷ میلیون ریال منعکس می باشد که به بهای دفتری در ارزیابی سهام شرکت منظور گردیده است که با توجه به بررسی های انجام شده و با عنایت به مفاد گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی پیشنهاد تعدیل ذخیره اضافی ضرورتی ندارد.

(ارقام به میلیون ریال)

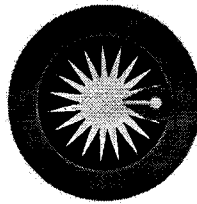
شرح	مبلغ	ذخیره م.م	تعدیلات	ارزش جاری
سایر حساب های دریافتنی:				
اسناد خزانه نزد فرابورس	۲۵,۳۲۴	-	-	۲۵,۳۲۴
سپرده حسن انجام کار نزد کارفرمایان	۵۱,۳۲۶	-	-	۵۱,۳۲۶
مطالبات از کارفرمایان	۲۹,۰۸۲	-	-	۲۹,۰۸۲
سایر	۱۱,۰۷۹	-	-	۱۱,۰۷۹
جمع	۱۱۶,۸۱۱	-	-	۱۱۶,۸۱۱
حساب های دریافتنی تجاری:				
شرکتهای آب و فاضلاب (سراسر کشور)	۱۸۹,۸۸۱	(۱۵)	-	۱۸۹,۸۶۶
جمع	۱۸۹,۸۸۱	(۱۵)	-	۱۸۹,۸۶۶
جمع کل	۳۰۶,۶۹۲	(۱۵)	-	۳۰۶,۶۷۷

۳-۲-۴- کارهای در جریان:

بهای تمام شده پروژه ها به نسبت به درآمدهای قابل وصول که قابلیت وصول آن ها محرز شده به حساب سود و زیان دوره مربوطه منظور و ما به التفاوت هزینه های انجام شده به عنوان کار در جریان به دوره های مالی آتی انتقال می یابند. مبلغ کارهای در جریان به همان مبلغ دفتری در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ در ارزیابی سهام شرکت لحاظ گردیده است

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
قراردادهای نظارتی (شرکت آب و فاضلاب استان ها)	۵۱,۲۴۶	-	۵۱,۲۴۶
قراردادهای مطالعاتی (شرکت آب و فاضلاب استان ها)	۱۴,۰۴۸	-	۱۴,۰۴۸
جمع	۶۵,۲۹۴	-	۶۵,۲۹۴



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

۴-۲-۴- پیش پرداخت ها:

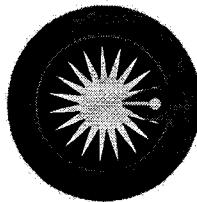
سرفصل فوق شامل پیش پرداخت ها به شرح ذیل به مبلغ ۴,۱۵۳ میلیون ریال ، در ترازنامه منعکس شده و به بهای دفتری در ارزیابی سهام شرکت آمده است .

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
پیش پرداخت مالیات	۴,۶۴۳	-	۴,۶۴۳
پیش پرداخت بیمه	۴,۱۴۳	-	۴,۱۴۳
کسر میشود مالیات پرداختنی	(۴,۶۴۳)		(۴,۶۴۳)
سایر	۱۰	-	۱۰
جمع	۴,۱۵۳	-	۴,۱۵۳

۴-۳- بدهی های جاری

ارزش جاری بدهیهای پولی معادل ارزش دفتری آنها طبق آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت است. چنانچه کارشناس قیمت گذاری سهام براساس اسناد و مدارک و شواهد بدست آمده از صحت ارزش این اقلام اطمینان نسبی پیدا کند، نیازی به محاسبه مجدد ارزش جاری آنها نیست، در غیر اینصورت، کارشناس بر اساس رسیدگیهایی که انجام خواهد داد، نسبت به تعیین مانده هریک از اقلام اقدام و ما به التفاوت ارزش های دفتری و جاری را با توجه به موارد مندرج در بند زیر، حسب مورد از ارزشهای آن کسر می نمایند . ذخیره برای بدهی های ناشی از هزینه های تحقق یافته و جرائم مربوطه براساس گزارش حسابرسی صورتهای مالی محاسبه و بعنوان تعدیلات از اقلام فوق کسر می گردد .



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

۱-۳-۴- سایر حساب ها و اسناد پرداختی:

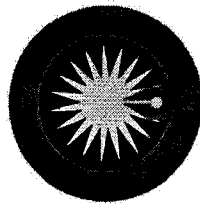
مانده سایر حسابهای پرداختی تجاری در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به مبلغ ۹۵۸۳۸ میلیون ریال در صورتهای مالی به ارزش دفتری منعکس شده که با توجه به برگ تشخیص قطعی مالیات حقوق و تکلیفی سال ۱۳۹۷ کسری ذخیره مالیات به مبلغ ۷,۰۶۶ میلیون می بایستی در ارزیابی سهام در نظر گرفته شده و از اقلام زیر می باشد:

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
مالیات بر ارزش افزوده	۱,۷۷۹	-	۱,۷۷۹
اشخاص و شرکت ها	۱۸,۴۶۰	-	۱۸,۴۶۰
موسسات و سازمان های دولتی	۳۹,۴۸۵	-	۳۹,۴۸۵
ذخیره مالیات تکلیفی و حقوق	-	۷,۰۶۶	۷,۰۶۶
ذخیره هزینه معوق و مطالبات کارکنان	۳۴,۶۷۴	-	۳۴,۶۷۴
سپرده حسن انجام کار	۱,۴۴۰	-	۱,۴۴۰
جمع کل	۹۵,۸۳۸	۷,۰۶۶	۱۰۲,۹۰۴

۲-۳-۴- سود سهام پرداختی

طبق مصوبه جلسه مورخ ۱۳۹۸/۳/۰۹ مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ مبلغ ۱۹,۰۰۰ میلیون ریال تقسیم سود سهام از محل سود انباشته تصویب و همچنین طبق جلسه مورخ ۱۳۹۹/۴/۱۹ مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ تقسیم ۵۰ درصد از سود خالص سال ۱۳۹۸ معادل ۳۳,۰۳۰ میلیون ریال به تصویب مجمع رسیده و مقرر گردید در مهلت قانونی بین سهامداران تقسیم شود و مانده سود سهام پرداختی در پایان سال ۱۳۹۸ به مبلغ ۶۷,۴۰۵ میلیون ریال در دفاتر منعکس می باشد



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

(ارقام به میلیون ریال)

۴-۳-۳- مالیات پرداختنی

نحوه تشخیص	مانده پرداختنی		تعدیلات	تادیه شده	مالیات قطعی	مالیات تشخیصی	مالیات ابرازی	درآمد مشمول مالیات	سود (زیان) ابرازی	سال
	۹۷/۱۲/۲۹	۹۸/۱۲/۲۹								
قطعی و پرداخت گردیده	۳,۷۷۵	-	-	۵,۰۲۷	۵,۰۲۷	۷,۴۳۱	۶,۰۸۸	۲۹,۷۲۴	۲۵,۳۳۰	۱۳۹۵
اعتراض به برگ تشخیص	۴,۶۷۸	۴,۶۷۸	-	-	-	۶,۹۹۴	۴,۶۲۹	۲۷,۵۶۱	۱۹,۴۴۲	۱۳۹۶
قطعی شد	۶,۳۶۱	۹,۰۲۴	۶,۷۰۸	۳,۹۴۴	-	۱۲,۹۶۸	۶,۳۶۰	۲۵,۴۴۰	۴۸,۶۱۵	۱۳۹۷
رسیدگی نشده	-	۲۷,۰۰۷	۱۰,۰۰۰	-	-	-	۱۷,۰۰۷	۶۸,۰۲۸	۸۳,۰۶۸	۱۳۹۸
	۱۴,۸۱۴	۴۰,۷۰۹	۱۶,۷۰۸							
	(۴,۶۵۱)	(۴,۶۴۳)	پیش پرداخت ها							
	۱۰,۱۶۳	۳۶,۰۶۶	جمع							

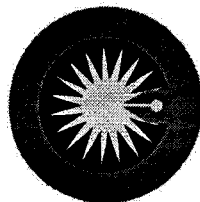
۴-۳-۳-۱- مالیات عملکرد شرکت سال مالی ۱۳۹۶ به مبلغ ۶,۹۹۴ میلیون ریال طبق برگ تشخیص اعلام شده است و مورد اعتراض شرکت واقع شده است و تا تاریخ تهیه این گزارش برگ قطعی مالیات صادر نگردیده است.

۴-۳-۳-۲- عملکرد سال ۱۳۹۷ با توجه برگ تشخیص مالیات صادره توسط مقامات محترم مالیاتی کسری ذخیره مالیات به مبلغ ۶,۷۰۸ میلیون ریال و بابت عملکرد سال ۱۳۹۸ با توجه به روند تشخیص مالیات توسط مقامات محترم مالیاتی حداقل ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال کسری ذخیره مالیات پیشنهاد و میبایستی در حسابها منظور گردد.

۴-۳-۴- پیش دریافت ها

مانده حساب پیش دریافت ها در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به مبلغ ۵,۶۱۵ میلیون ریال در صورت های مالی منعکس شده که به ارزش دفتری در ارزیابی سهام در نظر گرفته شده و از اقلام زیر می باشد:

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
پیش دریافت قراردادهای نظارتی	۳,۸۵۸	-	۳,۸۵۸
پیش دریافت قراردادهای مطالعاتی	۶۱۲	-	۶۱۲
سایر	۱,۱۴۵	-	۱,۱۴۵
جمع	۵,۶۱۵	-	۵,۶۱۵



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

۵-۳-۴- تسهیلات مالی دریافتی

مانده تسهیلات مالی دریافتی در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به مبلغ ۲۰,۶۵۱ میلیون ریال منعکس می باشد که به بهای دفتری در ارزیابی سهام شرکت منظور گردیده است با نرخ ۱۸ درصد و دوره بازپرداخت ۹۰ روز بوده و وثیقه تسهیلات دریافتی از بانک ملت سند ملکی ساختمان نیک بخت می باشد.

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
بانک ملت	۲۰,۹۹۹	-	۲۰,۹۹۹
کسر میشود: سود و کارمزد سنوات آتی	(۳۴۸)	-	(۳۴۸)
جمع	۲۰,۶۵۱	-	۲۰,۶۵۱

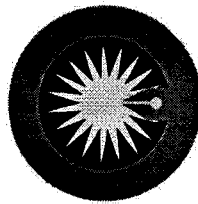
۴-۴-۴- بدهی های غیر جاری

۱-۴-۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

مانده حساب ذخیره بازخرید خدمت کارکنان در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به مبلغ ۳۶,۹۸۲ میلیون ریال در صورت های مالی منعکس می باشد که طبق یادداشت ۵-۳ خلاصه اهم رویه های حسابداری که در سر فصل سوم این گزارش آمده بر اساس یک ماه آخرین حقوق و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان تا پایان سال ۱۳۹۸ محاسبه و در حسابها منظور گردیده لذا با توجه به تداوم فعالیت شرکت و عدم اعلام وجود نیروی مازاد از سوی مدیریت شرکت تعدیلی از این بابت در حسابها منظور نگردیده است.

(ارقام میلیون ریال)

شرح	مانده در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	تعدیلات	ارزش جاری
مانده در ابتدای سال	۲۷,۴۲۹	-	۲۷,۴۲۹
پرداخت شده طی سال	-	-	-
ذخیره ایجاد شده طی سال	۹,۵۵۳	-	۹,۵۵۳
مانده در پایان سال	۳۶,۹۸۲	-	۳۶,۹۸۲



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

۴-۵ حقوق صاحبان سهام

۴-۵-۱- سرمایه

سرمایه شرکت تا تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به مبلغ ۸۶ میلیارد ریال، شامل ۸۶,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد.

ترکیب سهامداران در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

(ارقام میلیون ریال)

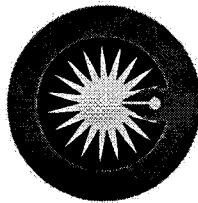
شرح	تعداد سهام	درصد سهام	مبلغ سهام	۱۳۹۸
آستان قدس رضوی	۳,۲۶۷,۹۸۳	۳۸	۳۲,۶۸۰	۳۲,۶۸۰
شرکت آب و فاضلاب اصفهان	۲,۵۸۰,۰۰۰	۳۰	۲۵,۸۰۰	۲۵,۸۰۰
استانداری اصفهان	۲,۷۵۲,۰۰۰	۳۲	۲۷,۵۲۰	۲۷,۵۲۰
موسسه سازمان اقتصادی رضوی	۱۷	۰	۰	۰
جمع	۸۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۸۶,۰۰۰	۸۶,۰۰۰

۴-۵-۲- اندوخته قانونی

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۲۸ اساسنامه شرکت، طی سنوات قبل مبلغ ۵,۴۱۲ میلیون ریال از سود قابل تقسیم به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده با توجه به افزایش سرمایه در سال ۱۳۹۷ یک بیستم از سود خالص شرکت به مبلغ ۳,۱۸۸ میلیون ریال به عنوان اندوخته فوق الذکر منظور گردیده است و طبق مفاد ماده مربوطه هر ساله این ذخیره ادامه یافته تا مبلغ اندوخته به ۱۰٪ سرمایه ثبت شده برسد. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نیست و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد.

۴-۵-۳- سایر اندوخته ها

مبلغ ۴۶,۷۰۶ میلیون ریال (تامین شده از محل اندوخته امور تحقیقات و اندوخته امور انتشارات به موجب ماده ۳۰ اساسنامه و به موجب صورتجلسه مجمع فوق العاده مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۰۲ هر سال معادل ۱۰٪ از سود قابل تخصیص را به حساب اندوخته تحقیقات و انتشارات منظور گردیده است.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

۶-۴- سود انباشته

سود انباشته شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ بادر نظر گرفتن سود برآوردی نه ماه اول سال ۱۳۹۹ به مبلغ ۲۰۲،۷۸۶ میلیون ریال در صورتهای مالی منعکس می باشد و به شرح زیر می باشد:

شرح	میلیون ریال
سود انباشته در پایان سال ۱۳۹۸	۷۵،۱۸۹
سود برآوردی نه ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۹/۳۰	۱۶۰،۶۲۷
تقسیم سود سال ۹۸	(۳۳،۰۳۰)
سود انباشته در تاریخ ۱۳۹۹/۹/۳۰	۲۰۲،۷۸۶

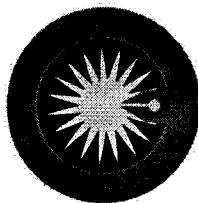
۷-۴- سود برآوردی نه ماهه منتهی به

با توجه به عدم تهیه صورت های مالی میان دوره ای بر اساس دستورالعمل سازمان خصوصی سازی سود برآوردی دوره مالی ۹ ماهه منتهی ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ به صورت زیر محاسبه گردیده است:

سود دوره بین تاریخ پایان سال مالی و تاریخ قیمت گذاری سهام با بکار گیری نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی (۱۹/۷ درصد) نسبت به ارزش روز خالص دارائی ها توسط کارشناس محاسبه و به قیمت سهام افزوده شود.

با توجه به روش گفته شده در بالا، سود دوره ۹ ماهه منتهی به شرح زیر می باشد:

ارزش روز خالص دارایی ها (قبل از لحاظ سود دوره)	۱،۰۸۷،۱۵۵
نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی	۱۹/۷ درصد
سود برآوردی سال ۱۳۹۹	۲۱۴،۱۶۹
سود ۹ ماهه منتهی به	۱۶۰،۶۲۷



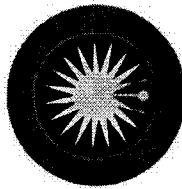
گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

محاسبه سود ۹ ماهه منتهی به بر اساس دستور العمل سازمان خصوصی مبلغ ۱۶۰,۶۲۷ میلیون ریال می باشد لیکن در صورت استفاده از روش میانگین سود ۳ سال قبل از ارزیابی سود ۹ ماهه اول سال بشرح ذیل مبلغ ۳۰,۷۷۰ میلیون ریال استخراج خواهد شد. همچنین با توجه به روند سود شرکت سالهای گذشته سود دوره ۸ ماهه اول به شرح زیر می باشد.

شرح	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۶
سود خالص	۶۶,۰۶۱	۴۲,۲۵۴	۱۴,۷۶۴
جمع ۳ سال سود	۱۲۳,۰۷۹		
میانگین ۳ سال سود	۴۱,۰۲۶		
سود ۹ ماهه منتهی به	۳۰,۷۷۰		

۸-۴- تفاوت ناشی از تجدید ارزیابی

تفاوت تجدید ارزیابی ناشی از مابه التفاوت ارزش دفتری و ارزش جاری کل دارائی ها پس از کسر بدهیهای جاری و غیر جاری که به شرح یادداشتهای ۱-۴ الی ۷-۴ ترازنامه مقایسه ای (صفحه ج این گزارش) معادل مبلغ ۹۰۳,۶۹۰ میلیون ریال مازاد تجدید ارزیابی می باشد.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

فصل پنجم

۵- روشهای تعیین قیمت پایه سهام :

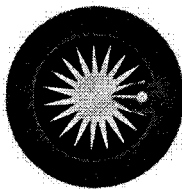
ردیف	شرح	بند توضیحی مربوطه
۱	روش سود آوری (بازدهی)	۵-۱
۲	روش ارزش خالص دارایی ها (جایگزین)	۵-۲
۳	روش ارزش اسمی سهام	۵-۳
۴	روش ارزش ویژه دفتری	۵-۴

روش اول- براساس بند (ب) ماده ۲ آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوبه شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۷ شورای عالی اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی
۵-۱- روش سودآوری (بازدهی) :

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

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

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



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

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

سود:

همانطوری که در روش سود آوری 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.

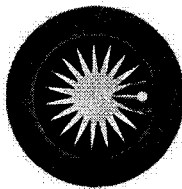
الف) مفهوم سود از دیدگاه اقتصادی: در این ارتباط تعاریف زیادی توسط صاحب نظران ارائه شده است که برخی از آنها به شرح زیر است:

- آدام اسمیت اولین اقتصاد دانی بود که سود را به عنوان افزایش ثروت تعریف کرد. یعنی به عنوان مبلغی که بدون برگشت از سرمایه می توان مصرف کرد.

- اقتصاددان دیگری به نام جان هیکس از انگلیس، بر اساس تعریف اسمیت تشریح کرد که سود عبارتست از مبلغی که شخص طی یک دوره زمانی معین می تواند مصرف کند به طوری که ثروت او در پایان دوره همان ثروت اول دوره باشد.

- لیندان مفهوم سود را تحت عنوان منفعت معرفی می کند و منظورش لذت مداوم از داراییهای سرمایه ای در طی زمان است. تفاوت بین منفعت و مصرف مورد انتظار برای دوره های خاص تحت عنوان پس انداز در نظر گرفته شده است. این نظر منجر به پذیرش عمومی مفهوم سود اقتصادی به شرح ذیل گردید.

"سود اقتصادی = مصرف + پس اندازی که انتظار می رود در طی یک دوره ایجاد شود."



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

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

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

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

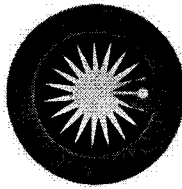
همچنان که مشاهده شد، اندازه گیری سود اقتصادی در مقایسه با سود حسابداری پیچیده تر است. سود اقتصادی نسبت به سود حسابداری به واقعیت های بیرونی نزدیکتر است، لذا مدیریت سود از مباحثی است که در سود حسابداری مطرح می شود. بنابراین آنچه که در بخشهای بعدی در زمینه مدیریت سود ارائه می شود در چارچوب مفهوم حسابداری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

مدیریت سود

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

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

- بیدلمن مدیریت سود را بیانگر تلاشی از سوی مدیریت شرکت می داند که سعی می کند انحرافات غیر عادی سود را کاهش دهد.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

- از نظر بلکوبی مدیریت سود ممکن است به عنوان عادی جلوه دادن عمدی سود به منظور دستیابی به روند یا سطح دلخواه، تعبیر شود.

- رونن و سادن نیز معتقدند که مدیریت سود پیش بینی می کند که چگونه سود گزارش شده برای کاهش نوسانات پیرامون سود عادی، هموار می شود. از نظر رونن و سادن مدیریت سود تلاش عمده مدیریت جهت انتقال اطلاعات خاص به استفاده کنندگان صورتهای مالی، تعریف می شود.

- گاردون و همکارانش در سال ۱۹۶۶ نیز نوشتند: اگر زمانی مدیران روش خاصی از روشهای حسابداری را برگزینند و نوسانات سود های گزارش شده کاهش یابد، نتیجه هموار سازی با مدیریت سود است. آنها همچنین متذکر می شوند که مدیران در حدود قدرتشان که ناشی از آزادی عمل در چارچوب اصول و روشهای پذیرفته شده حسابداری است می توانند:

الف) روی سود گزارش شده اثر گذارند

ب) روی نرخ سود شرکت اثر گذارند

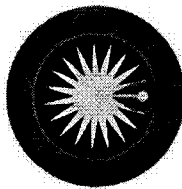
- پارتو معتقد است که مدیریت سود، فرآیندی برای مدیریت است تا در چارچوب اصول پذیرفته شده حسابداری سود مورد انتظارشان را نشان دهند.

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

هموار سازی سود و تعیین قیمت سهام:

تعیین قیمت سهام براساس روش سود آوری ممکن است به تعیین قیمت واقعی سهام منجر نگردد و آن زمانی است که مدیریت سود صورت پذیرد. مدیریت سود به معنی هموار سازی سود است و آن عبارت است از اعمال نظر مدیریت شرکت در تقدم و تأخیر ثبت حسابداری هزینه ها و درآمدها و بحساب گرفتن هزینه ها با 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 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



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

جذب سرمايه گذاران بالقوه براي آن مي شود. تحقيقات نشان مي دهد شرکتهایی که سود آنها دچار تغييرات زيادي در طول سالهاي قبل نبوده داراي ارزش سهام بالاتري هستند و در مقايسه با شرکتهای مشابه بدهی کمتری دارند.

انگيزه مديران در هموار سازي سود:

۱- دريافت پاداش مديريتي به خاطر بالا بودن ارزش سهام ۲- پرداخت بهره کمتر در استقراض از مؤسسات اعتباري و بانکها زيرا هموار سازي سود شرکت را در حال رشد نشان مي دهد و اين خود بيانگر ريسک کمتر در مورد شرکت است و به آن امکان مي دهد با نرخ بهره پايين تري از مؤسسات اعتباري و بانکها وام بگيرد و نقدينگي حاصل از بهره کمتر مي تواند يکي از منابع مالي شرکت براي توسعه آن باشد ۳- جذب سرمايه: روند رشد شرکت در تصميم گيري سرمايه گذاران و اعتباردهندگان مؤثر است زيرا آنها معتقدند ريسک کمتری دارند و براي سرمايه گذاري مناسب تر است.

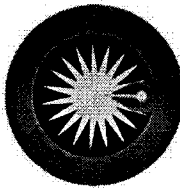
روشهای هموار سازي سود

۱- تنظيم زمان معامله: در مورد رويداهاي مالي 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 سازي سود است برسد. خیلی از شرکتها علاقه مند هستند که در پایان هر دوره گزارشگری (سالانه و میاندوره ای) با اعطای تخفیفات ویژه، فروش و حسابهای دریافتنی را بالا ببرند.

۲- روشهای تسهیم هزینه: مدیریت با اعمال نظر در مورد بعضی هزینه ها مثل هزینه های تحقیق و توسعه، زمانبندی هزینه های مالی و استهلاک 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 سازي سود می زند. اما زمانی که افزایش فوق العاده ای در فروش خود دارد هموار سازي 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.



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

هرچند که در آئين نامه اجرائی شیوه های قیمت گذاری سهام مصوب هیات وزیران بر اساس بند های ۱ و ۳ ماده ۴ تحت عنوان عوامل موثر در تعديل سود شرکت و عوامل جانبی تعديل کننده قیمت پایه سهام با استفاده از بعضی از ابزارهای مدیریت سود، از قبیل زمانبندی فروش دارایی های ثابت و سرمایه گذاری ها، آن را محدود می نماید.

۵-۱- محاسبه قیمت پایه سهام بر اساس روش سود آوری (بازدهی)

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

عوامل تعديل کننده سود

۱- عوامل تعديل کننده سود به شرح زیر است:

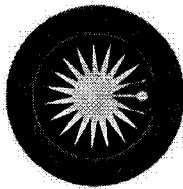
۱-۱- درآمدها و هزینه های استثنایی و غیرمترقبه طبق استانداردهای حسابداری (استاندارد شماره ۶)

نظیر درآمد خسارت دریافی ازیمه، هزینه های توقف تولید، هزینه بازنشستگی پیش از موعد، هزینه های جذب نشده در تولیدو....)

۱-۲- کسری ذخایر مربوط به سه سال آخر مبنای تعیین سود طبق بندهای گزارش حسابرسی و بازرس قانونی و رسیدگی کارشناس قیمت گذاری سهام، (نظیر کسری باز خرید 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 کسرذخایر، 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 تعديل 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 دارائیهای ثابت، سود حاصل از فروش سرقفلی)



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

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

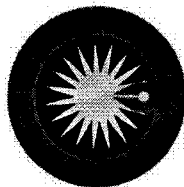
۵-۱- سود سالهای دوم و سوم ماقبل سال قیمت گذاری (پس از لحاظ کردن تعدیلات بالا) قبل از اینکه در محاسبه میانگین موزون سود سه سال مورد نظر منظور شوند. لازم است بر اساس تغییرات شاخص قیمت های عمده فروش تعدیل گردند.

۶-۱- مزیت ها و محدودیت های دولتی با سازمانهای پوشش دهنده از قبیل وابستگی ها و مناسبات خاص تجاری، تعرفه های گمرکی، سیاستهای خاص قیمت گذاری کالا و خدمات (ورودی و خروجی) یارانه های دریافتی، عدم استفاده و بهره وری از عوامل تولید، استفاده از تسهیلات بانکی خاص (تکلیفی) وجود بازار مطمئن و یا انحصاری و همچنین شمول قوانین و مقررات خاص دولتی که سود شرکت را تحت تاثیر قرار میدهند 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 استانداردهای 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.

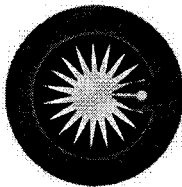


گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

جدول (۱) عوامل تعدیل کننده سود در روش سود آوری (بازدهی)

(ارقام به میلیون ریال)

بند	شرح تعدیلات	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶
	سود قبل از کسر مالیات	۸۳,۰۶۷	۴۸,۶۱۵	۱۹,۴۴۲
۱-۱	+درآمدها و هزینه های استثنایی و غیر مترقبه			
۱-۲	-کسری ذخایر	(۷,۰۶۶)	-	-
۱-۳	+درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی که در روال عادی فعالیت شرکت نیست	۹,۳۹۷	(۱۲,۵۹۵) ۱۲,۵۲۰	۳,۹۶۲
۱-۴	+سایر عوامل تعدیل کننده سود			
۱-۵	+سایر تعدیلات مندرج در آیین نامه			
۱-۶	سود سهام سرمایه گذاری های بدون نفوذ قابل ملاحظه و کنترل			
۱-۶	سود سرمایه گذاریها در سایر اوراق بهادار	(۱۳,۰۷۷)	(۴,۰۵۷)	(۵۸۹)
	جمع تعدیلات	(۱۰,۷۴۶)	(۴,۱۳۲)	۳,۳۷۳
	سود و (زیان) پس از اعمال تعدیلات	۷۲,۳۲۱	۴۴,۴۸۳	۲۲,۸۱۵
	شاخص قیمت تولید کننده	۱	۱/۱۵	۱/۹۱۲
	سود قبل از کسر مالیات بعد از اعمال تعدیلات	۷۲,۳۲۱	۵۱,۱۵۵	۴۳,۶۲۲
تبصره ۱	اعمال ضریب میانگین وزنی	۳	۲	۱
تبصره ۱	سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات با اعمال ضریب	۲۱۶,۹۶۳	۱۰۲,۳۱۰	۴۳,۶۲۲
تبصره ۱	جمع سود ۳ سال		۳۶۲,۸۹۵	
تبصره ۱	تقسیم بر جمع ضریب ها		۶۰,۴۸۲	
	تقسیم بر نرخ بازده سرمایه گذاری (۵+۱۹/۷)		% ۲۴/۷	
	قیمت سهام قبل از تعدیل		۲۴۴,۸۶۶	



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

۱-۱-۵- عوامل تعديل کننده قيمت سهام

قيمت سهام پس از محاسبه با توجه به عوامل زير تعديل شده است:

۱-۱-۱-۵- شرکت در سال مورد ارزیابی افزایش سرمایه نداشته است.

۲-۱-۱-۵- توزیع منابع در سال قیمت گذاری بین سهامداران توزیع شده است.

۳-۱-۱-۵- کسر ذخیره مالیاتی در حساب ها در نظر گرفته شده است.

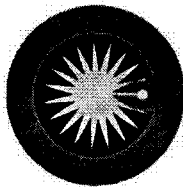
۴-۱-۱-۵- هیچگونه دارایی ثابت بلا استفاده در شرکت موجود نمی باشد

۵-۱-۱-۵- هیچگونه طرح توسعه و تکمیل اجرا نشده است.

۶-۱-۱-۵- سرمایه گذاری بلند مدت در سایر شرکت ها به شرح صورت های مالی وجود دارد و به بهای تمام شده در ارزیابی سهام آمده است.

۷-۱-۱-۵- در شرکت مورد قیمت گذاری موجودی نقد سپرده های سرمایه گذاری ، اوراق مشارکت و سایر داراییهای مالی مشابه که در سال قبل از سال قیمت گذاری از افزایش سرمایه و از محل آورده نقدی صاحبان سهام ایجاد شده باشند و بر فرآیند سود آوری شرکت موثر باشد ، وجود ندارد .

۸-۱-۱-۵- برای دوره بین تاریخ پایان آخرین سال مالی و تاریخ قیمت گذاری سهام، سود بر اساس حاصل ضرب نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی در قیمت محاسبه شده برای سهام شرکت (۷/۱۹٪ سالیانه) پس از لحاظ کردن کلیه عوامل موثر تعديل کننده ، محاسبه و به قیمت سهام شرکت اضافه می شود.

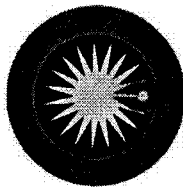


گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

جدول (۲) عوامل تعديل کننده قيمت سهام

(ارقام به ميليون ريال)

بند	شرح تعديلات	قيمت سهام
	قيمت سهام قبل از تعديل	۲۴۴,۸۶۶
۵-۱-۱-۱	دارايبهاي حاصل از افزايش سرمايه	-
۵-۱-۱-۲	توزيع منابع در سال قيمت گذاري و يا سال قبل از آن بين صاحبان سهام	(۳۳,۰۳۰)
۵-۱-۱-۳	محاسبه كسري ذخيره ماليات بر درآمد	(۱۶,۷۰۸)
۵-۱-۱-۴	خالص ارزش بازيافتني دارايبها و موجوديهاي بلا استفاده	-
۵-۱-۱-۵	ارزش طرحهاي توسعه و در جريان تكميل	-
۵-۱-۱-۶	ارزش جاري سرمايه گذاريها در ساير شرکتها که دارای کنترل و نفوذ قابل ملاحظه نمی باشد	۳۵,۷۰۹
۵-۱-۱-۶	ارزش جاري سرمايه گذاريها در ساير اوراق	-
۵-۱-۱-۷	دارايبهاي مالي که در سال قبل از قيمت گذاري از افزايش سرمايه و از محل آورده نقدي صاحبان سهام ايجاد شده اند	-
	جمع تعديلات	(۱۴,۰۲۹)
	قيمت سهام پس از تعديلات	۲۳۰,۸۳۷
۵-۱-۱-۸	محاسبه سود دوره بين تاريخ پايان آخرين سال مالي و تاريخ قيمت گذاري سهام بر اساس حاصل ضرب نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتي	۳۴,۱۰۶
	قيمت سهام پس از کليه تعديلات	۲۶۴,۹۴۳
	تعداد سهام عادي شرکت (ميليون سهم)	۸/۶
	قيمت هر سهم ريال	۳۰,۸۰۷



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسین مشاور طرح و تحقیقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامی خاص)

روش دوم- براساس بند (ج) ماده ۲ آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوبه شماره ۶۳/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۷ شورای عالی اجرایی سیاست های کل اصل ۴۴ قانون اساسی

۵-۲ روش ارزش روز خالص داراییها (جایگزینی)

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

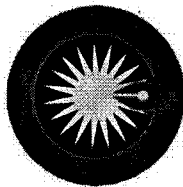
ارزش روز بدهی ها - ارزش روز دارایی ها = ارزش شرکت

و به شرح جدول زیر آمده است.

(ارقام به میلیون ریال)

ارزش روز خالص داراییها

شرح	یادداشت	ارزش دفتری در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	تعدیلات	ارزش جاری
داراییهای ثابت	۴-۱	۱۳,۱۲۲	۷۳۹,۹۳۶	۷۵۳,۰۵۸
سرمایه گذاری بلند مدت	۴-۱-۳	۱۲,۱۸۳	-	۱۲,۱۸۳
دارایی نامشهود	۴-۱-۲	۶۷۶	۱۸۷,۵۲۸	۱۸۸,۲۰۴
سایر داراییها		۲۲,۵۰۸	-	۲۲,۵۰۸
داراییهای جاری	۴-۲	۳۸۰,۸۲۵	-	۳۸۰,۸۲۵
جمع داراییها		۴۲۹,۳۱۴	۹۲۷,۴۶۴	۱,۳۵۶,۷۷۸
کسر می شود:				
بدهیهای جاری	۴-۳	(۱۷۵,۸۳۷)	(۵۶,۸۰۴)	(۲۳۲,۶۴۱)
بدهیهای غیر جاری	۴-۴	(۳۶,۹۸۲)	-	(۳۶,۹۸۲)
جمع بدهیها		(۲۱۲,۸۱۹)	(۵۶,۸۰۴)	(۲۶۹,۶۲۳)
سود ۹ ماهه منتهی ۱۳۹۹/۹/۳۰	۴-۷	-	۱۶۰,۶۲۷	۱۶۰,۶۲۷
خالص داراییها		۲۱۶,۴۹۵	۱,۰۳۱,۵۸۷	۱,۲۴۷,۷۸۲



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

حقوق صاحبان سهام

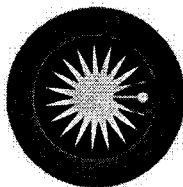
شرح	يادداشت	ارزش دفتری در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	تعديلات	ارزش جاری
سرمایه پرداخت شده	۴-۵-۱	۸۶,۰۰۰	-	۸۶,۰۰۰
سود انباشته	۴-۶	۷۵,۱۸۹	۱۲۷,۵۹۷	۲۰۲,۷۸۶
اندوخته قانونی	۴-۵-۲	۸,۶۰۰	-	۸,۶۰۰
سایر اندوخته ها	۴-۵-۳	۴۶,۷۰۶	-	۴۶,۷۰۶
تفاوت تجدید ارزیابی		-	۹۰۳,۶۹۰	۹۰۳,۶۹۰
جمع حقوق صاحبان سهام		۲۱۶,۴۹۵	۱,۰۳۱,۲۸۷	۱,۲۴۷,۷۸۲
تعداد سهام (میلیون سهم)		۸/۶	۸/۶	۸/۶
ارزش هر سهم (ریال)		۲۵,۱۷۴	۱۱۹,۹۱۷	۱۴۵,۰۹۱

۳-۵- روش اسمی سهام

سرمایه شرکت بالغ بر ۸۶ میلیارد ریال مقسم به ۸۶,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی و تماماً پرداخت شده بوده و ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می باشد :

(ارقام به میلیون ریال)

سهامداران	تعداد سهام	درصد به کل	مبلغ	تعديلات	مانده نهایی
آستان قدس رضوی	۳,۲۶۷,۹۸۳	۳۸	۳۲,۶۸۰	-	۳۲,۶۸۰
شرکت آب و فاضلاب اصفهان	۲,۵۸۰,۰۰۰	۳۰	۲۵,۸۰۰	-	۲۵,۸۰۰
استانداری اصفهان	۲,۷۵۲,۰۰۰	۳۲	۲۷,۵۲۰	-	۲۷,۵۲۰
موسسه سازمان اقتصادی رضوی	۱۷	۰	۰	-	۰
جمع	۸,۶۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۸۶,۰۰۰	-	۸۶,۰۰۰



گزارش ارزیابی سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص)

۴-۵- روش ارزش ویژه دفتری

طبق این روش، ارزش شرکت عبارت است از ارزش دفتری داراییها پس از کسر ارزش دفتری بدهیها که عبارت است از ارزش دفتری حقوق صاحبان سهام شرکت در ترازنامه (به شرط مثبت بودن)

ارزش دفتری سهام شرکت مهندسين مشاور طرح و تحقيقات آب و فاضلاب اصفهان (سهامي خاص) بر مبنای ۸,۶۰۰,۰۰۰ ریال سهم عادی در تاریخ به شرح زیر تفکیک می گردد:

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۹/۳۰
سرمایه	۸۶,۰۰۰	۸۶,۰۰۰
سود انباشته	۷۵,۱۸۹	۷۵,۱۸۹
اندوخته قانونی	۸,۶۰۰	۸,۶۰۰
سایر اندوخته ها	۴۶,۷۰۶	۴۶,۷۰۶
سود برآوردی نه ماهه منتهی به	-	۳۰,۷۷۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۲۱۶,۴۹۵	۲۴۷,۲۶۵
تعداد سهام (میلیون سهم)	۸/۶	۸/۶
ارزش دفتری هر سهم - ریال	۲۵,۱۷۴	۲۸,۷۵۲

