

شرکت مدیریت تولید برق زرند (سهامی خاص)

گزارش ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴



شرکت مدیریت تولید برق زرنند (سهامی خاص)

فهرست مندرجات گزارش ارزیابی سهام

صفحه	عنوان
۴	مقدمه
	فصل اول
	۱- صورت های مالی:
۵	۱-۱- صورت وضعیت مالی ۳ سال آخر قبل از سال ارزیابی
۶	۱-۲- صورت سود و زیان و سود و زیان انباشته برای سال های مالی منتهی به ۳ سال آخر قبل از سال ارزیابی
۷	۱-۳- صورت وضعیت مالی مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری در تاریخ ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳
	فصل دوم
	۲- کلیات:
۹	۲-۱- تاریخچه فعالیت
۹	۲-۲- موضوع فعالیت
۹	۲-۳- وضعیت اشتغال طی دو سال قبل از تاریخ ارزیابی
۱۰	۲-۴- ترکیب سهامداران
۱۰	۲-۵- تاریخچه تغییرات سرمایه
۱۱	۲-۶- اسامی آخرین هیئت مدیره
۱۱	۲-۷- آخرین تغییرات در اساسنامه
۱۲	۲-۸- تولید و فروش
۱۴	۲-۹- نسبت های مالی سال ارزیابی و سه سال قبل
۱۵	۲-۱۰- تحلیل اقتصادی صنعت و موقعیت شرکت در صنعت
۱۵	۲-۱۱- تحلیل وضعیت ویژگی های شرکت
	فصل سوم
	۳- مبنای تهیه گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام:
۱۷	۳-۱- خلاصه اهم رویه های حسابداری
۱۷	۳-۱-۱- دارایی های نامشهود
۱۷	۳-۱-۲- ارزش دفتری و جاری دارایی های ثابت مشهود
۱۹	۳-۱-۳- مخارج تامین مالی
۱۹	۳-۱-۴- درآمد عملیاتی
۱۹	۳-۱-۵- موجودی کالا
۱۹	۳-۱-۶- ذخیره مزایای پایان خدمت
۱۹	۳-۱-۷- مالیات بر درآمد

شرکت مدیریت تولید برق زرند (سهامی خاص)

فهرست مندرجات گزارش ارزیابی سهام

صفحه	عنوان
	فصل چهارم
۲۱	۴- یادداشت های توضیحی تعدیلات:
۲۲	۴-۱- دارایی های ثابت مشهود
۲۵	۴-۲- دارائیهای نامشهود
۲۵	۴-۲-۱- دریافتنی های بلند مدت
۲۶	۴-۳- دارائی های جاری
۲۸	۴-۴- پرداختنی های تجاری و غیر تجاری
۲۸	۴-۴-۲- بدهی به شرکت مادر تخصصی
۲۹	۴-۵- مالیات پرداختنی
۳۰	۴-۶- سرمایه
۳۰	۴-۷- اندوخته قانونی
۳۰	۴-۸- سود انباشته
۳۱	۴-۹- تفاوت تجدید ارزیابی
	فصل پنجم
	۵- روش های تعیین قیمت پایه سهام:
۳۲	۵-۱- روش سود آوری
۳۵	۵-۲- روش ارزش روز خالص دارائی ها
۳۸	۵-۳- روش تنزیل سود سهام (DDM)
۳۹	۵-۴- روش جریان نقدی آزاد شرکت (FCFF)
	فصل ششم:
۴۰	جمع بندی نتایج حاصل از روش های ارزیابی
	پیوست ها:
	۱- گزارش ارزیابی دارایی ها و سایر مستندات

مقدمه

گزارش حاضر در اجرای درخواست سازمان خصوصی سازی طی نامه شماره ۷۵۳۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۰۸ از اینجانبان در خصوص ارزیابی سهام بر اساس صورت های مالی حسابرسی شده منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳ تهیه گردیده است.

مبنای تعیین قیمت پایه سهام

مبنای تعیین قیمت پایه سهام، اطلاعات بدست آمده از منابع، گزارش ها و مستندات مشروحه ذیل می باشد:

- ۱- صورت های مالی حسابرسی شده و گزارش حسابرسی سال های ۱۴۰۱ الی ۱۴۰۳
- ۲- اساسنامه شرکت
- ۳- گزارش های کارشناسان رسمی دادگستری
- ۴- برگ تشخیص و قطعی مالیاتی
- ۵- مصاحبه با مسئولین شرکت
- ۶- آخرین آگهی های ثبتی شرکت (آگهی تغییرات)
- ۷- نامه مدیریت شرکت برای دو سال قبل از واگذاری
- ۸- تراز آزمایشی میاندوره ای و دفاتر شرکت
- ۹- آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها و نحوه اعمال شیوه های مذکور در همین چارچوب، موضوع جزء (۳) بند (الف) ماده (۴۰) قانون مصوبه شماره ۸۰/۱۱۹۸۴۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۰
- ۱۰- صورت ریز دارایی های ثابت و انبارهای شرکت
- ۱۱- سایر اطلاعات و شواهد

با توجه به اطلاعات در دسترس در زمان انجام ارزیابی شرکت (سال ۱۴۰۴)، استانداردهای حسابداری و مبنای لازم برای ارزیابی قیمت سهام شرکت رعایت شده و با توجه به اطلاعات تهیه شده و مفروضات پایه مندرج در بخش جمع بندی و نتیجه گیری، ارزش سهام شرکت محاسبه و پیشنهاد گردیده است.

فصل اول

۱- صورت های مالی

۱-۱- صورت وضعیت مالی ۳ سال آخر قبل از دوره ارزیابی در پایان اسفندماه سال های ۱۴۰۱ الی ۱۴۰۳ :

۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
دارایی های جاری:			
۷,۵۷۰	۱,۵۵۷	۲,۰۴۱	موجودی نقد و بانک
۱۸۶,۱۳۴	۳۳۹,۴۵۲	۳۶۸,۷۸۵	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری
۲۰,۳۹۵	۲۸,۲۴۵	۲۹,۹۷۸	موجودی مواد و کالا
۲۲۴	۸۸۷	۲,۷۱۷	پیش پرداخت ها
۲۱۴,۳۲۳	۳۷۰,۱۴۱	۴۰۳,۵۲۱	جمع دارایی های جاری
دارایی های غیر جاری:			
۸۳,۸۶۱	۸۰,۳۴۶	۸۵,۶۷۷	دارایی های ثابت مشهود
۵,۱۶۰	۲,۹۰۸	۴,۰۱۶	دارایی های نامشهود
۳۳,۷۹۱	۴۱,۲۱۹	۴۴,۸۱۷	دریافتنی های بلند مدت
۱۲۲,۸۱۲	۱۲۴,۴۷۳	۱۳۴,۵۱۰	جمع دارایی های غیر جاری
۳۳۷,۱۳۵	۴۹۴,۶۱۴	۵۳۸,۰۳۱	جمع کل دارایی ها
بدهی های جاری:			
۹۰,۶۱۵	۲۲۵,۲۵۲	۲۳۵,۱۲۵	پرداختنی های تجاری و غیر تجاری
۳,۳۷۳	۵,۱۰۲	۲,۴۰۱	مالیات پرداختنی
۹۳,۹۸۸	۲۳۰,۳۵۴	۲۳۷,۵۲۶	جمع بدهی های جاری
بدهی های غیر جاری:			
۴۰,۴۷۴	۵۳,۲۴۴	۶۷,۶۵۹	پرداختنی های بلند مدت
۱۴,۸۲۰	۱۲,۷۱۲	۱۱,۳۹۸	بدهی مالیاتی انتقالی
۱۱۱,۱۳۱	۱۲۱,۳۲۰	۱۴۱,۲۴۵	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۶۰,۴۱۳	۴۱۷,۶۳۰	۴۵۷,۸۲۸	جمع کل بدهی ها
حقوق صاحبان سهام:			
۶۳,۳۷۰	۶۳,۳۷۰	۶۳,۳۷۰	سرمایه
۲۹۲	۳۱۶	۴۷۹	اندوخته قانونی
۱۳,۰۶۰	۱۳,۲۹۸	۱۶,۳۵۴	سود انباشته
۷۶,۷۲۲	۷۶,۹۸۴	۸۰,۲۰۳	جمع حقوق صاحبان سهام
۳۳۷,۱۳۵	۴۹۴,۶۱۴	۵۳۸,۰۳۱	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام

۱-۲- صورت سود و زیان و گردش حساب سود و زیان انباشته برای سال های مالی منتهی برای سال های منتهی به پایان اسفندماه ۱۴۰۱ الی ۱۴۰۳ :

۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۷۸,۷۶۲	۹۷۵,۵۲۵	۱,۳۸۶,۰۰۰	درآمدهای عملیاتی
(۵۱۹,۵۴۳)	(۷۰۲,۳۹۶)	(۱,۰۱۱,۵۰۰)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۵۹,۲۱۹	۲۷۳,۱۲۹	۳۷۴,۵۰۰	سود ناخالص
(۱۷۹,۳۸۱)	(۲۸۵,۳۵۸)	(۳۸۱,۱۱۷)	هزینه های فروش اداری و عمومی
۷۲,۷۵۰	۱۲۶,۳۷۸	۹۸,۴۲۳	سایر درآمدها
(۵۳,۹۷۲)	(۱۱۸,۱۷۳)	(۹۱,۴۵۲)	سایر هزینه ها
(۱,۳۸۴)	(۴,۰۲۴)	۳۵۴	سود عملیاتی
.	.	(۱,۷۹۶)	هزینه های مالی
۴,۰۶۵	۴,۵۹۹	۵,۷۹۵	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۲,۶۸۱	۵۷۵	۴,۳۵۳	سود قبل از مالیات
(۵۷۹)	(۱۰۳)	(۱,۰۸۷)	مالیات
۲,۱۰۲	۴۷۲	۳,۲۶۶	سود خالص
گردش حساب سود انباشته			
۲,۱۰۲	۴۷۲	۳,۲۶۶	سود خالص
۱۱,۴۲۲	۱۳,۰۶۰	۱۳,۲۹۸	سود انباشته ابتدای سال
(۳۵۹)	(۲۱۰)	(۴۷)	تقسیم سود سهام مصوب
(۱۰۵)	(۲۴)	(۱۶۳)	اندوخته قانونی
۱۳,۰۶۰	۱۳,۲۹۸	۱۶,۳۵۴	سود انباشته در پایان سال

۱-۳ صورت وضعیت مالی مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری در تاریخ ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳ (میلیون ریال)

مبنای ارزیابی	مبلغ ارزیابی	تعدیلات	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	ذخیره استهلاک	بهای تمام شده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت	شرح
							الف) دارایی
							دارایی های ثابت مشهود:
کارشناس رسمی	۱۷۳,۴۰۰	۱۳۶,۰۷۲	۳۷,۳۲۸	۹,۹۵۲	۴۷,۲۸۰	۴-۱-۱	ساختمان
کارشناس رسمی	۱۳۲,۹۵۰	۱۱۵,۱۶۵	۱۷,۷۸۵	۲۶,۶۶۷	۴۴,۴۵۲	۴-۱-۲	وسائط نقلیه
کارشناس رسمی	۵۱,۴۶۶	۳۷,۰۲۷	۱۴,۴۳۹	۱۷,۹۹۴	۳۲,۴۳۳	۴-۱-۳	اثاثیه و منصوبات
کارشناس رسمی	۶۱,۹۶۹	۴۵,۸۴۴	۱۶,۱۲۵	۱۸,۵۴۳	۳۴,۶۶۸	۴-۱-۴	تجهیزات
	۴۱۹,۷۸۵	۳۳۴,۱۰۸	۸۵,۶۷۷	۷۳,۱۵۶	۱۵۸,۸۳۳		جمع دارایی های ثابت مشهود
کارشناس رسمی	۳۵۴,۲۸۱	۳۵۰,۲۶۵	۴,۰۱۶	۰	۴,۰۱۶	۴-۲	دارایی های نامشهود
کارشناس مالی	۴۴,۸۱۷	۰	۴۴,۸۱۷	۰	۴۴,۸۱۷	۴-۲-۱	دریافتی های بلند مدت
	۸۱۸,۸۸۳	۶۸۴,۳۷۳	۱۳۴,۵۱۰	۷۳,۱۵۶	۲۰۷,۶۶۶		جمع دارایی های غیر جاری
							دارایی های جاری:
کارشناس مالی	۲,۰۴۱	۰	۲,۰۴۱		۲,۰۴۱	۴-۴-۱	موجودی نقد
کارشناس مالی	۳۶۸,۷۸۵	۰	۳۶۸,۷۸۵		۳۶۸,۷۸۵	۴-۴-۲	حساب ها و اسناد دریافتی تجاری
کارشناس رسمی	۱۰۰,۵۷۷	۷۰,۵۹۹	۲۹,۹۷۸		۲۹,۹۷۸	۴-۴-۳	موجودی مواد و کالا
کارشناس مالی	۲,۷۱۷	۰	۲,۷۱۷		۲,۷۱۷	۴-۴-۴	پیش پرداخت ها
کارشناس مالی	۹۷۳	۹۷۳	۰		۰	۴-۸-	تعدیل سود میان دوره ای
	۴۷۵,۰۹۳	۷۱,۵۷۲	۴۰۳,۵۲۱	۰	۴۰۳,۵۲۱		جمع دارایی های جاری
	۱,۲۹۳,۹۷۶	۷۵۵,۹۴۵	۵۳۸,۰۳۱	۷۳,۱۵۶	۶۱۱,۱۸۷		جمع دارایی ها

۳-۱- صورت وضعیت مالی مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری در تاریخ ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳ (میلیون ریال)

مبنای ارزیابی	مبلغ ارزیابی	تعدیلات	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	ذخیره استهلاک	بهای تمام شده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت	شرح
							ب) بدهی ها
							بدهی های جاری :
کارشناس مالی	۲۹۹,۵۳۰	۶۴,۴۰۵	۲۳۵,۱۲۵		۲۳۵,۱۲۵	۴-۴	حساب ها و اسناد پرداختی تجاری
کارشناس مالی	۶,۰۰۰	۳,۵۹۹	۲,۴۰۱		۲,۴۰۱	۴-۵	ذخیره مالیات
	۳۰۵,۵۳۰	۶۸,۰۰۴	۲۳۷,۵۲۶	۰	۲۳۷,۵۲۶		جمع بدهی های جاری
							بدهی های بلندمدت :
کارشناس مالی	۶۷,۶۵۹	۰	۶۷,۶۵۹		۶۷,۶۵۹	۴-۴-۱	پرداختی های بلند مدت
کارشناس مالی	۱۱,۳۹۸	۰	۱۱,۳۹۸		۱۱,۳۹۸	۴-۴-۱	بدهی مالیاتی انتقالی
کارشناس مالی	۱۴۱,۲۴۵	۰	۱۴۱,۲۴۵		۱۴۱,۲۴۵	۴-۴-۱	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
	۵۲۵,۸۳۲	۶۸,۰۰۴	۴۵۷,۸۲۸	۰	۴۵۷,۸۲۸		جمع کل بدهی ها
	۷۶۸,۱۴۴	۶۸۷,۹۴۱	۸۰,۲۰۳	۷۳,۱۵۶	۱۵۲,۳۵۹		خالص دارایی ها
							حقوق صاحبان سهام :
کارشناس مالی	۶۳,۳۷۰	۰	۶۳,۳۷۰		۶۳,۳۷۰	۴-۶	سرمایه
کارشناس مالی	۴۷۹	۰	۴۷۹		۴۷۹	۴-۷	اندوخته قانونی
کارشناس مالی	۱۹,۹۲۲	۳,۵۶۸	۱۶,۳۵۴		۱۶,۳۵۴	۴-۸	سود انباشته
کارشناس مالی	۶۸۴,۳۷۳	۶۸۴,۳۷۳	۰		۰	۴-۹	تفاوت تجدید ارزیابی
	۷۶۸,۱۴۴	۶۸۷,۹۴۱	۸۰,۲۰۳	۰	۸۰,۲۰۳		جمع حقوق صاحبان سهام

فصل دوم

۲- کلیات

۲-۲- تاریخچه فعالیت

شرکت مدیریت تولید برق زرند به شناسه ملی ۱۰۶۳۰۰۴۵۰۱۰ در تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شد و طی شماره ۴۷۳ مورخ ۱۳۸۲/۰۱/۰۷ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی شهرستان زرند به ثبت رسید. در راستای اجرای ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی روش‌های واگذاری و بند ۴-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۱ هیأت واگذاری، با مجوز شماره ۱۲۴۳۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۷ وزیر امور اقتصادی، مالکیت چهار هزار سهم شرکت سهامی مادر تخصصی تولید برق حرارتی به شرکت تولید نیروی برق شرق انتقال یافت و شرکت مدیریت تولید برق زرند به‌عنوان زیرمجموعه شرکت تولید نیروی برق شرق (واحد تجاری اصلی) مشمول تلفیق با حساب‌های آن شرکت می‌باشد. مرکز اصلی شرکت و محل فعالیت آن در شهرستان زرند، میدان امام خمینی، بعد از پل راه‌آهن می‌باشد. شایان ذکر است که واحد مورد گزارش بر اساس اصل ۴۴ قانون اساسی در زمره شرکت‌های مشمول واگذاری بوده و در چارچوب قانون تجارت و اساسنامه شرکت اداره می‌شود؛ لیکن تا تاریخ تأیید صورت‌های مالی واگذار نشده است..

۲-۲- موضوع فعالیت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۵ اساسنامه و اصلاحات آن به شرح زیر می‌باشد:

- بهره‌برداری از کلیه واحدها و تأسیسات نیروگاهی از طریق عقد قرارداد.
- انجام تعمیرات دوره‌ای کوتاه‌مدت، میان‌مدت، بلندمدت، نیمه‌اساسی و اساسی کلیه واحدهای نیروگاهی و غیرنیروگاهی؛ همچنین همکاری با اشخاص حقیقی یا حقوقی برای انجام خدمات فوق که روش همکاری و حدود مسئولیت‌های هر یک از طرفین باید در قرارداد مربوطه مشخص گردد.

۲-۳- وضعیت اشتغال

میانگین کارکنان در استخدام و نیز کارکنان شرکت‌های خدماتی که بخشی از امور خدماتی شرکت را به عهده دارند، طی سال به شرح زیر بوده است:

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
نفر	نفر	
۷۰	۷۷	کارکنان قرارداد دائم
۲۰	۱۱	کارکنان قراردادی
۹۰	۸۸	
۷۹	۵۷	کارکنان شرکتهای قراردادی
۱۶۹	۱۴۵	جمع کل

ضمناً تعداد کل کارکنان شرکت در تاریخ تهیه گزارش اعم از رسمی، پیمانی و یا قراردادی معادل ۱۴۱ نفر می‌باشد.

۲-۴- ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت طبق صورت مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ شامل ۶۳۷۰۰۰/۰۰۰ سهم ۱/۰۰۰ ریالی با نام به شرح زیر می باشد.

نوع سهام	درصد سهام	مبلغ-سیلیون ریال	تعداد	شرکت سرمایه گذاری صنایع آب و برق صبا
عادی	۶۰٪	۳۸,۰۲۱,۹۹۷,۰۰۰	۳۸,۰۲۱,۹۹۷	
ممتاز	۴۰٪	۲۵,۳۴۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۳۴۸,۰۰۰	شرکت تولید نیروی برق منطقه شرق
عادی	۰٪	۱,۰۰۰	۱	آقای ایمان پشینیان
عادی	۰٪	۱,۰۰۰	۱	آقای محسن حاج حسینی
عادی	۰٪	۱,۰۰۰	۱	خانم منصوره السادات تهامی
		۶۳,۳۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۳,۳۷۰,۰۰۰	جمع کل

ضمناً در سال ۱۴۰۴ سهم متعلق به شرکت تولید نیروی برق منطقه شرق (سهامی عام) به شرکت مادر تخصصی تولید نیروی برق حرارتی (سهامی خاص) منتقل شده که سهم مزبور، سهام ممتاز می باشد و آن به موجب ماده ۱۳ اساسنامه عبارت است از اینکه مصوبات مجمع عمومی عادی یا فوق العاده پس از تصویب ریاست مجمع معتبر خواهد بود و ریاست مجمع بر عهده مدیرعامل شرکت مادر تخصصی تولید نیروی برق حرارتی (سهامی خاص) یا نماینده وی می باشد.

۲-۵- تاریخچه تغییرات سرمایه

آخرین آگهی بابت افزایش سرمایه (دومین افزایش سرمایه از تاسیس)، آگهی تغییرات شرکت مدیریت تولید برق زرد شرکت سهامی خاص به شماره ثبت ۴۷۳ و شناسه ملی ۱۰۶۳۰۰۴۵۰۱۰ به استناد صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۵ منضم به نامه شماره ۲۴۱۸۲ سازمان خصوصی سازی: سرمایه شرکت از مبلغ ۱۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال به مبلغ ۶۳۳۷۰۰۰۰۰ ریال منقسم بر ۶۳۳۷۰۰۰۰ سهم با نام عادی و ممتاز ۱۰۰۰ ریالی از محل تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود و نامشهود شرکت افزایش یافت و در نتیجه ماده ۶ اساسنامه اصلاح شد.

۲-۲- اسامی آخرین هیئت مدیره

اعضای هیئت مدیره شرکت که در زمان تهیه و تصویب صورتهای مالی ۱۴۰۳/۱۲/۳۰، به شرح زیر می باشد:

رَدیف		اعضاء هیات مدیره	
۱		ایمان پشتوان	رئیس هیات مدیره و مدیر عامل
۲		محسن حاجی حسینی	نایب رئیس هیات مدیره
۳		شرکت سرمایه گذاری صنایع آب و برق صبا به نمایندگی پرویز الهیاری	عضو هیات مدیره
۴		خانم منصوره السادات تهامی	عضو علی البدل

۱-۲-۶-۲- اظهار نظر در خصوص تعداد سهام وثیقه مدیران پایان سال ۱۴۰۳/۱۲/۳۰:

با توجه به بررسی های به عمل آمده و اطلاعات اخذ شده از شرکت، تعداد سهام وثیقه مدیران شرکت به شرح جدول زیر می باشد:

ردیف	نام و نام خانوادگی مدیر	نمایندگی از شرکت	تعداد سهام	درصد سهام	ارزش هر سهم	ارزش کل سهام
۱	ایمان پشتوان	-	۱	۰٪	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۲	محسن حاجی حسینی	-	۱	۰٪	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۳	خانم منصوره السادات تهامی		۱	۰٪	۱۰۰۰	۱۰۰۰

۲-۲- آخرین تغییرات در اساسنامه:

طبق صورتجلسه مجمع فوق العاده شرکت مدیریت برق زنبد به تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۱ سهامداران شرکت (موضوع ماده ۱۷ اساسنامه شرکت) به شرح زیر تغییر نموده است:

گروه الف) شرکت مادر تخصصی تولید نیروی برق حرارتی (سهامی خاص) دارای ۲۵,۳۴۸,۰۰۰ سهم با نام ممتاز

گروه ب) شرکت سرمایه گذاری صنایع آب و برق صبا دارای ۳۸,۰۲۱/۹۹۶ سهم با نام عادی

گروه ج) اشخاص حقیقی جمعا ۴ سهم با نام عادی

۲-۸- تولید و فروش محصولات:

۲-۸-۱- تولید شرکت در سال ۱۴۰۳ و مقایسه آن با ظرفیت اسمی ، تولید ۵ سال قبل از واگذاری بشرح جدول زیر می باشد.

شرح محصولات اصلی یا خدمات	واحد سنجش	ظرفیت اسمی	تولید سال ۱۴۰۳	تولید سال ۱۴۰۲	تولید سال ۱۴۰۱	تولید سال ۱۴۰۰	تولید سال ۱۳۹۹
تولید برق	میلیون کیلو وات ساعت	۵۲۵	۳۸۶	۳۵۴	۳۶۷	۳۰۶	۱۸۶
جمع		۵۲۵	۳۸۶	۳۵۴	۳۶۷	۳۰۶	۱۸۶

فعالتهای انجام شده در سال آخر قبل از ارزیابی عبارتست از: فعالیت اصلی شرکت در سال مورد گزارش تولید انرژی برق و فروش انحصاری آن به کارفرما (شرکت تولید نیروی برق منطقه شرقی) می باشد

۲-۸-۲- ضایعات محصول

چون شرکت تولیدی نبوده این بند موردی ندارد .

۲-۸-۳- فروش

فروش شرکت دره سال قبل از ارزیابی بشرح زیر می باشد.

ردیف	شرح	سال ۱۴۰۳		سال ۱۴۰۲		سال ۱۴۰۱		سال ۱۴۰۰		سال ۱۳۹۹
		مبلغ	مقدار	مبلغ	مقدار	مبلغ	مقدار	مبلغ	مقدار	مبلغ
۱	قرارداد بهره میلیون کیلو وات ساعت	۱۳۸۶۰۰۰	۳۵۷	۹۷۵۵۲۵	۳۲۷	۶۷۸۷۶۲	۳۶۷	۴۱۱۰۴۶	۲۰۶	۲۸۲۳۹۰
	جمع	۱۳۸۶۰۰۰	۳۵۷	۹۷۵۵۲۵	۳۲۷	۶۷۸۷۶۲	۳۶۷	۴۱۱۰۴۶	۲۰۶	۲۸۲۳۹۰

فروش شرکت در سال قبل از ارزیابی به مبلغ ۱۳۸۶۰۰۰ میلیون ریال نسبت به سال بودجه مصوب به مبلغ ۱۴۲۰۰۳۵ میلیون ریال از لحاظ نرخ حدود ۴۲ درصد افزایش نشان می دهد و از لحاظ مقداری ۹ درصد افزایش نشان می دهد.

۲-۸-۴- قیمت تمام شده تولیدات
درصد عوامل تولید از قبیل مواد اولیه، دستنزد و سربار تولید در دو سال قبل از ارزیابی شرح جدول زیر می باشد.

سال مورد ارزیابی				سال قبل		شرح	ردیف
عملکرد		بودجه		درصد	مبلغ		
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ				
۴٪	۶۴,۹۰۰	۴٪	۶۱,۲۷۹	۴٪	۲۹,۹۸۲	مواد مصرفی	۱
۷۲٪	۱,۰۶۷,۱۰۴	۷۱٪	۱,۰۶۳,۹۷۶	۶۸٪	۶۷۶,۵۳۵	دستمز مستقیم	۲
۲۴٪	۳۵۳,۸۶۱	۲۵٪	۳۶۵,۸۸۰	۲۸٪	۱۹۵,۸۷۹	سربار تولید	۳
۱۰۰٪	۱,۴۸۵,۸۶۵	۱۰۰٪	۱,۴۹۱,۱۳۵	۱۰۰٪	۷۰۲,۳۹۶	جمع	

۹-۲- نسبت های مالی سال ارزیابی و سه سال قبل

در این خصوص از روش تجزیه و تحلیل مقایسه ای (Comparative Analysis): جهت مقایسه اقلام مندرج در صورت های مالی ۳ سال اخیر با یکدیگر استفاده شده است.

نوع	نام نسبت	فرمول	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	واحد
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری	دارایی های جاری	۱/۷۰	۱/۶۱	۲/۲۸	دفعه
		بدهی های جاری				
	نسبت آتی	(موجودی کالا+پیش پرداخت) - دارایی های جاری	۱/۶۹	۱/۶۰	۲/۲۸	دفعه
		بدهی های جاری				
نسبت های فعالیت	دوره وصول مطالبات	متوسط حساب های دریافتی تجاری * ۳۶۰	۹۲	۹۷	۶۲	روز
		درآمد ارائه خدمات				
	گردش مجموع دارایی ها	درآمد حاصل از ارائه خدمات	۲/۵۸	۱/۹۷	۲/۰۱	دفعه
		مجموع دارایی ها				
نسبت های سرمایه گذاری	نسبت دارایی های ثابت به ارزش ویژه	دارایی های ثابت	۱۰۶/۸۳	۱۰۴/۳۷	۱۰۹/۳۱	درصد
		ارزش ویژه (حقوق صاحبان سهام)				
	نسبت مالکانه	جمع حقوق صاحبان سهام	۱۴/۹۱	۱۵/۵۶	۲۲/۷۶	درصد
		جمع دارایی ها				
نسبت های سودآوری	نسبت کل بدهی	جمع بدهی ها	۵۷۱	۵۴۲	۳۳۹	درصد
		حقوق صاحبان سهام				
	حاشیه فروش	سود ناخالص	۲۷/۰	۲۸/۰	۲۳/۵	درصد
		درآمد ارائه خدمات				
نسبت های سودآوری	بازده فروش	سود خالص قبل از مالیات	۰/۳	۰/۱	۰/۴	درصد
		درآمد ارائه خدمات				
	سود (زیان) عملیاتی به فروش	سود عملیاتی	۰/۰	(۰/۴)	(۰/۲)	درصد
		درآمد فروش				
نسبت های سودآوری	بازده دارایی	سود خالص قبل از مالیات	۰/۸	۰/۱	۰/۸	درصد
		مجموع دارایی ها				
	بازده حقوق صاحبان سهام	سود خالص قبل از مالیات	۵/۴	۰/۷	۳/۵	درصد
		حقوق صاحبان سهام				
	درصد تغییر سود (زیان)	سود سال قبل - سود سال مورد گزارش	۵۹۲	(۷۸)	(۱۰۰)	درصد
		سود سال قبل				

۱۰-۲- تحلیل وضعیت مختصر صنعت

صنعت برق نقش پایه‌ای در اقتصاد ملی دارد و رشد تقاضا فشار بر شبکه و منابع تولید را افزایش می‌دهد. نیروگاه‌های سیکل ترکیبی به‌خاطر بازده بالاتر و انتشار آلاینده کمتر نسبت به تاسیسات بخاری یا گازی ساده، کانون توسعه ظرفیت حرارتی هستند. بهره‌وری حرارتی سیکل ترکیبی معمولاً در بازه ۵۵٪-۶۲٪ قرار می‌گیرد که تابع طراحی توربین‌ها و بازیاب گرما است. کاهش Heat Rate و افزایش راندمان مستقیماً هزینه سوخت را پایین می‌آورد و جز شاخص‌های کلیدی عملکرد مالی است. قابلیت انعطاف‌پذیری سیکل ترکیبی در پاسخ به تغییرات بار و راه‌اندازی سریع، برای پشتیبانی از نفوذ بالای تجدیدپذیرها حیاتی است. با این حال، چرخه‌های مکرر بار و ramping بالا می‌تواند منجر به استهلاک سریع‌تر اجزاء و افزایش هزینه‌های نگهداری شود. وابستگی به گاز طبیعی ریسک قیمت و تأمین سوخت را به دنبال دارد؛ تنوع تأمین و قراردادهای بلندمدت مدیریت ریسک را بهبود می‌بخشد. ادغام راهکارهای نگهداری پیشگویانه و بهینه‌سازی فرآیند احتراق، دسترسی عملیاتی و طول عمر مفید را ارتقا می‌دهد. نیروگاه‌های سیکل ترکیبی می‌توانند خدمات فرعی شبکه—مانند تثبیت فرکانس و ذخیرهٔ احتیاط—را با پاسخ‌دهی سریع تأمین کنند. ملاحظات زیست‌محیطی شامل انتشار NOx و CO2 و مصرف آب است که نصب سیستم‌های کاهش انتشار و مدیریت آب را ضروری می‌سازد. آمادگی برای سوزاندن هیدروژن یا نصب فناوری‌های جذب کربن (CCS) راهبردی برای تطابق با اهداف کاهش انتشار است. در ارزیابی اقتصادی، باید CAPEX بالاتر اما OPEX و هزینه سوخت پایین‌تر سیکل ترکیبی را در تحلیل چرخه عمر لحاظ کرد. بازارهای برق انعطاف‌پذیر و درآمد از خدمات فرعی می‌تواند بازگشت سرمایه پروژه‌های سیکل ترکیبی را تقویت کنند.

ضعف در شبکه انتقال و توزیع مانع بهره‌برداری بهینه از ظرفیت‌های جدید می‌شود؛ تقویت شبکه اولویت فنی است. دیجیتال‌سازی و تحلیل داده در عملیات و نگهداری باعث کاهش خاموشی‌های ناگهانی و افزایش کارایی خواهد شد. مدیریت ریسک مالی باید شامل سناریوهای نوسان قیمت سوخت، تغییرات سیاست انرژی و تأخیرات ساخت باشد. برای سرمایه‌گذاران، تحلیل سناریویی قیمت گاز و تقاضای آتی برق نقطهٔ کلیدی تصمیم‌گیری است. تسهیل قراردادهای PPA و مدل‌های مشارکت عمومی-خصوصی می‌تواند جذب سرمایه و اجرای پروژه‌ها را سرعت بخشد. ترکیب سیکل ترکیبی با منابع تجدیدپذیر و ذخیره‌سازی، در بلندمدت بهترین تعادل بین پایداری زیست‌محیطی و قابلیت اطمینان شبکه را ارائه می‌دهد. پیشنهاد راهبردی: سیاست‌گذاری هماهنگ، ارتقای فناوری و برنامه‌ریزی برای مسیرهای کم کربن (هیدروژن/CCS) ضروری است.

۱۱-۲- تحلیل وضعیت و ویژگیهای شرکت، موضوع ماده ۲ دستورالعمل اجرایی روش انتخاب مشتریان استراتژیک و احراز اهلیت مدیریتی مصوب مورخ ۱۶/۱/۱۳۸۹ هیأت واگذاری

مطابق ماده (۲) دستورالعمل اجرایی روش انتخاب مشتریان استراتژیک، کارشناس قیمت‌گذاری با بررسی وضعیت صنعت، سهم شرکت از بازار، ارزش داراییهای غیر جاری تعداد کارکنان شرکت و.. جدول زیر را تکمیل می نماید.

بند ماده (۲) دستور	شرح	وضعیت	اظهار نظر کارشناس رسمی
الف	جمع کارکنان ثابت شرکت (اعم از رسمی، پیمانی و یا قراردادی که به صورت تمام وقت اشتغال داشته باشند و واحدهای سرمایه پذیر (شرکتی که حداقل ۵۰ درصد سهام آن متعلق به شرکت مورد واگذاری نسل بالاتر است) بیش از ۵۰۰ نفر باشد.	تعداد کل کارکنان شرکت اصلی اعم از رسمی، پیمانی و یا قرار دادی معادل ۱۴۱ نفر می باشد.	تعداد کارکنان دائم ۷۴، قراردادی ۱۰ و کارکنان شرکتهای خدماتی ۵۷ نفر می باشد.

ب	ارزش دارایی های غیر جاری شرکت مورد واگذاری بیش از ۱۰۰۰ میلیارد ریال باشد.	ارزش دارایی های غیر جاری شرکت معادل ۸۱۸ میلیارد ریال می باشد.	ارزش دارایی های غیر جاری شرکت معادل ۸۱۸ میلیارد ریال می باشد.
ج	شرکت مورد واگذاری دارای حداقل یکی از بازارهای داده یا ستانده انحصاری بایش از ۳۰ درصد حجم تولید یا عملیات مالی بازار باشد	حجم تولیدات شرکت در بازار مربوط به صنعت معادل درصد می باشد حجم مواد مصرفی خریداری شده مربوط به صنعت معادل درصد می باشد	شرکت تولیدی نمی باشد .
د	شرکت از نوع صنعت شرکتهای دانش پایه یا نیازمند درجه بالای تخصص مدیریتی باشد	با توجه به موضوع فعالیت شرکت و تکنولوژی مورد استفاده و تعداد پرسنل متخصص شرکت از نوع شرکتهای دانش پایه محسوب نمی گردد.	شرکت از نوع شرکتهای دانش بنیان نمی باشد.
ه	از نظر امنیت ملی حساسیت داشته باشد.	تولیدات و یا خدمات شرکت از لحاظ استراتژیک دارای حساسیت ملی نمی باشد.	خدمات شرکت از لحاظ استراتژیک دارای حساسیت می باشد.

بدیهی است اظهار نظر قطعی در خصوص بند ه برعهده مراجع ذیربط خواهد بود .

فصل سوم

۳- مبنای تهیه گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام

۳-۱- صورت‌های مالی اساساً بر مبنای بهای تمام‌شده تاریخی تهیه شده‌اند، به استثنای موارد زیر که به ارزش منصفانه اندازه‌گیری شده‌اند:

- (الف) کلیه گروه‌های دارایی‌های ثابت مشهود، به استثنای گروه اثاثیه و منصوبات، بر مبنای تجدید ارزیابی
(ب) دارایی‌های نامشهود بر مبنای تجدید ارزیابی .

۳-۱- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۳-۱-۱- دارایی های نامشهود

داراییهای نامشهود بر مبنای بهای تجدید ارزیابی شده در حسابها منعکس می‌شود. مخارجی از قبیل مخارج معرفی یک محصول یا خدمت جدید مانند مخارج تبلیغات مخارج انجام فعالیت تجاری در یک محل جدید یا با یک گروه جدید از مشتریان مانند مخارج آموزش کارکنان و مخارج، اداری عمومی و فروش در بهای تمام شده دارایی نامشهود منظور نمیشود شناسایی مخارج در مبلغ دفتری یک دارایی نامشهود هنگامی که دارایی آماده بهره برداری است متوقف می‌شود. بنابراین مخارج تحمل شده برای استفاده با بکارگیری مجدد یک دارایی نامشهود در مبلغ دفتری آن منظور نمیشود استهلاک داراییهای نامشهود با عمر مفید، معین با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه میشود

۳-۱-۲- ارزش دفتری و جاری دارایی های ثابت مشهود

۳-۴-۱- داراییهای ثابت مشهود به استثنای موارد مندرج در یادداشت ۳-۴-۲ 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 باقیمانده داراییهای مربوط مستهلاک می‌شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری داراییها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام میشود در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

داراییهای ثابت مشهود به استثنای اثاثیه و منصوبات بر مبنای تجدید ارزیابی در حسابها انعکاس یافته است. تجدید ارزیابی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۹ و با استفاده از نظر کارشناسان منتخب مجمع عمومی صورت پذیرفته است. تناوب تجدید ارزیابی به تغییرات ارزش منصفانه داراییهای تجدید ارزیابی شده تفاوت با اهمیتی با مبالغ دفتری آن داشته باشد تجدید ارزیابی بعدی ضرورت دارد. دوره تناوب تجدید ارزیابی ۵ ساله است.

۳-۱-۳- استهلاک دارایی ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی داراییهای مربوط (و با در نظر گرفتن استهلاک موضوع ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیر ماه ۱۳۹۴ و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه میشود

دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان‌های بتنی، عمومی، اداری، کارگاه‌ها، انبارها، منازل مسکونی، پست‌ها	۱۹	خط مستقیم
اثاثیه و منصوبات	۵ و ۱۰	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶	خط مستقیم
تجهیزات	۱۰	خط مستقیم

برای دارایی‌های ثابت که در طی ماه تحصیل و مورد بهره برداری قرار می‌گیرد، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حساب‌ها منظور می‌شود. در مواردی که هر یک از دارایی‌های استهلاك پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری، به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن در هر یک از دوره‌های مزبور، معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالا است.

استهلاك دارایی‌های تجدید ارزیابی شده با توجه به مبلغ دفتری جدید پس از تجدید ارزیابی، طی عمر مفید باقیمانده محاسبه و در حساب‌ها منظور می‌شود.

۲-۳- مازاد تجدید ارزیابی داراییها

- افزایش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن درآمد غیر عملیاتی تحقق نیافته ناشی از تجدید ارزیابی مستقیماً تحت عنوان مازاد تجدید ارزیابی داراییها ثبت و در صورت وضعیت مالی به عنوان بخشی از حقوق مالکانه طبقه بندی میشود و در صورت سود و زیان جامع انعکاس مییابد هرگاه افزایش مزبور عکس یک کاهش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به عنوان هزینه شناسایی گردیده است در این صورت این افزایش تا میزان هزینه قبلی شناسایی شده در رابطه با همان دارایی باید به عنوان درآمد به سود و زیان دوره منظور شود.

کاهش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن به عنوان هزینه شناسایی میشود. هرگاه کاهش مزبور عکس یک افزایش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور شده است در این صورت این کاهش باید تا میزان مازاد تجدید ارزیابی مربوط به همان دارایی به بدهکار حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور شود و در صورت سود و زیان جامع انعکاس یابد و باقیمانده به عنوان هزینه شناسایی شود.

مازاد تجدید ارزیابی منعکس شده در سرفصل حقوق مالکانه در زمان برکناری یا واگذاری دارایی مربوط یا به موازات استفاده از آن توسط شرکت مستقیماً به حساب سود انباشته منظور شود مبلغ مازاد قابل انتقال معادل تفاوت بین استهلاك مبتنی بر مبلغ تجدید ارزیابی دارایی و استهلاك مبتنی بر بهای تمام شده تاریخی آن است. افزایش سرمایه به طور مستقیم از محل مازاد تجدید ارزیابی مجاز نیست مگر در مواردی که به موجب قانون تجویز شده باشد.

۳-۳ - مخارج تامین مالی

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

۳-۴ - درآمد عملیاتی

۳-۴-۱ - درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه معادل دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی بابت برگشت از فروش و تخفیفات، اندازه‌گیری می‌شود.

۳-۴-۲ - درآمد عملیاتی حاصل از فروش کالا در زمان تحویل به مشتری و صدور صورت حساب شناسایی می‌شود.

۳-۵ - ذخایر

ذخایر بدهی‌هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توام 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 گونه ای اتکاپذیر قابل برآورد باشد.

۳-۵-۱ - ذخیره مزایای پایان خدمت

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان در صورتهای مالی شرکت بر اساس یکماه آخرین حقوق و مزایای مستمر هر یک از کارکنان برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می‌شود. ضمناً شرکت مشمول بخشنامه ۱۴۰۰/۳۹۹۹۰/۵۰/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۱۳ وزیر نیرو در خصوص محاسبه سنوات تشویقی می‌باشد.

۳-۶ - موجودی مواد و کالا

موجودی مواد و کالا به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش تک تک اقلام ارزشیابی می‌شوند. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی میشود. بهای تمام شده موجودیها با بکارگیری روشهای زیر تعیین میشود:

قطعات و لوازم یدکی و موجودی مواد غذایی روش میانگین موزون

۳-۷ - مالیات بر درآمد

۳-۷-۱ - هزینه مالیات

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

۳-۷-۲ - مالیات انتقالی

مالیات انتقالی بر اساس تفاوت موقتی بین مبالغ دفتری دارایی‌ها و بدهی‌ها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می‌شود.

در پایان هر دوره گزارشگری، به منظور اطمینان از قابلیت بازیافت مبلغ دفتری دارایی های مالیات انتقالی، احتمال وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش بینی برای بازیافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری دارایی های مزبور تا میزان قابل بازیافت کاهش داده می شود. چنین کاهشی در صورت احتمال کافی وجود سود مشمول مالیات، برگشت داده می شود.

۸-۳- ارزش جاری دارایی های ثابت مشهود براساس سیستم ارزش های ورودی می باشد و دارایی های ثابت زیر توسط کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی گردیده اند که اسامی کارشناسان مربوطه بشرح زیر می باشد:

دارائی	نام کارشناس رسمی دادگستری	تاریخ ارزیابی
ساختمان		۱۴۰/۰۶/۱۲
وسائط نقلیه		۱۴۰۴/۰۷/۳۰
تجهیزات و موجودی انبار شرکت	-	۱۴۰۴/۰۷/۰۱
لوازم خانگی و اداری		۱۴۰۴/۰۷/۲۷
کامپیوتر		۱۴۰۴/۰۷/۲۷
ارزش معنوی شرکت		۱۴۰۴/۰۷/۲۶

فصل چهارم

۴- یادداشت های توضیحی تعدیلات

گزارش ارزیابی سهام به دو روش زیر قابل ارائه می باشد.

روش اول: مستقیم

در این روش صورت ریز اقلام عمده هریک از سرفصل حساب ها در صورت وضعیت مالی مقایسه ای ارزش های دفتری و ارزش های جاری به طور جداگانه تحت عنوان یادداشت های همراه افشاء می گردند، خواه سرفصل حساب های مربوطه دارای ارزش جاری غیر از ارزش دفتری باشد و خواه تفاوتی بین ارزش دفتری و ارزش جاری وجود نداشته باشد.

روش دوم: غیرمستقیم

در این روش فقط سرفصل حساب هایی که تفاوتی بین ارزش دفتری و ارزش جاری آنها وجود دارد به عنوان یادداشت های توضیحی تعدیلات افشاء و سایر سرفصل هایی که تفاوتی بین ارزش دفتری و ارزش جاری آنها وجود ندارد، افشاء نمی گردد. به شرط آنکه کل گزارش حسابر س و بازرس بانضمام صورت های مالی و یادداشت های همراه سال مالی جزء لاینفک گزارش ارزیابی سهام پیوست گردد.

در تهیه این گزارش ارزیابی از روش مستقیم استفاده شده است.

مبنای ارزش های جاری دارایی ها و بدهی های شرکت براساس اهم رویه های مبنای تهیه گزارش ارزیابی سهام منعکس در فصل سوم این گزارش تعیین می گردد.

۱-۴- دارایی های ثابت مشهود

عنوان دارایی	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات
ساختمان	۴۷,۲۸۰	۹,۹۵۲	۳۷,۳۲۸	۱۳۶,۰۷۲
وسائط نقلیه	۴۴,۴۵۲	۲۶,۶۶۷	۱۷,۷۸۵	۱۱۵,۱۶۵
اثاثیه و منصوبات	۳۲,۴۳۳	۱۷,۹۹۴	۱۴,۴۳۹	۳۷,۰۲۷
تجهیزات	۳۴,۶۶۸	۱۸,۵۴۳	۱۶,۱۲۵	۴۵,۸۴۴
جمع	۱۵۸,۱۳۳	۷۳,۱۵۶	۸۵,۶۷۷	۳۳۴,۱۰۸

۱-۱-۴- ساختمان

ساختمان شرکت (آپارتمان مسکونی به مساحت ۱۵۷/۶ متر مربع) طبق گزارش کارشناسی کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان آقای (گزارش به شرح ضمیمه)، به شماره ۱۸۹۵۳۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۲ بشرح ذیل مورد ارزیابی قرار گرفته است.

عنوان	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ
عرصه و اعیان ساختمان شرکت	۴۷,۲۸۰	۹,۹۵۲	۳۷,۳۲۸	۱۳۶,۰۷۲	۱۷۳,۴۰۰
جمع	۴۷,۲۸۰	۹,۹۵۲	۳۷,۳۲۸	۱۳۶,۰۷۲	۱۷۳,۴۰۰

۲-۱-۴- وسائط نقلیه

وسائط نقلیه شرکت طبق گزارش کارشناس رسمی دادگستری در رشته امور وسائط نقلیه (گزارش به شرح ضمیمه) بابت ۱۴ ردیف وسائط نقلیه، به شماره مورخ شرح ذیل مورد ارزیابی قرار گرفته است.

عنوان	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ ارزیابی
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
وسائط نقلیه	۴۴,۴۵۲	۲۶,۶۶۷	۱۷,۷۸۵	۱۱۵,۱۶۵	۱۳۲,۹۵۰
جمع	۴۴,۴۵۲	۲۶,۶۶۷	۱۷,۷۸۵	۱۱۵,۱۶۵	۱۳۲,۹۵۰

۳-۱-۴- اثاثیه و منصوبات

اثاثیه و منصوبات شرکت (شامل ۳۰۵۱ ردیف) طبق گزارش کارشناس رسمی دادگستری در لوازم خانگی و اداری^۱ (و همچنین کارشناس رسمی دادگستری کامپیوتر^۲ به شرح ذیل مورد ارزیابی قرار گرفته است.

۲۳۷۱ ردیف از اثاثیه و منصوبات توسط کارشناس رسمی دادگستری در لوازم خانگی و اداری^۱ طی گزارش کارشناسی به شماره مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۷ به مبلغ ۲۵/۲۳۲/۶۰۷/۰۰۰ ریال مورد ارزیابی قرار گرفته است .

۳۲۰ ردیف از اقلام و تجهیزات کامپیوتری نیز توسط کارشناس رسمی دادگستری کامپیوتر^۲ طی گزارش کارشناسی به شماره مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۷ به مبلغ ۲۶/۲۳۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال مورد ارزیابی قرار گرفته است .

مجموع ارزیابی دو کارشناس به شرح جدول زیر می باشد :

ردیف	عنوان دارایی	بهای تمام شده در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	استهلاک انباشته	ارزش دفتری در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تعدیل	مبلغ ارزیابی در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۱	اثاثیه و منصوبات	میلیون ریال ۳۲,۴۳۳	میلیون ریال ۱۷,۹۹۴	میلیون ریال ۱۴,۴۳۹	میلیون ریال ۳۷,۰۲۷	میلیون ریال ۵۱,۴۶۶
	جمع	۳۲,۴۳۳	۱۷,۹۹۴	۱۴,۴۳۹	۳۷,۰۲۷	۵۱,۴۶۶

۴-۱-۴- تجهیزات

تجهیزات شرکت طبق گزارش هیئت کارشناسی کارشناسان رسمی دادگستری در رشته برق، تاسیسات و ماشین آلات کارخانجات^۱ (قسمت B گزارش ارزیابی انتهای صفحه ۱۷ الی ۱۹) به شرح ذیل مورد ارزیابی قرار گرفته است.

(گزارش به شرح ضمیمه) ، طی گزارش شماره

شرح دارایی	بهای تمام شده در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	استهلاک انباشته	بهای تمام شده / ارزش دفتری ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تعدیل	مبلغ ارزیابی در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
تجهیزات	میلیون ریال ۳۴,۶۶۸	میلیون ریال ۱۸,۵۴۳	میلیون ریال ۱۶,۱۲۵	میلیون ریال ۴۵,۸۴۴	میلیون ریال ۶۱,۹۶۹
جمع	۳۴,۶۶۸	۱۸,۵۴۳	۱۶,۱۲۵	۴۵,۸۴۴	۶۱,۹۶۹

۲-۴- دارائی های نامشهود

نرم افزار های شرکت طبق گزارش کارشناس رسمی دادگستری کامپیوتر^۱ طی گزارش کارشناسی به شماره^۲ ، مبلغ^۳ ۱۶/۵۲۱/۱۸۰/۰۰۰ ریال مورد ارزیابی قرار گرفته است . ضمناً حق الامتیاز ها ی شرکت که عمدتاً سیم کارت و حق الامتیاز تلفن بوده نیز در این سرفصل ارزیابی شده است.

ارزش معنوی شرکت طبق گزارش هیئت کارشناسی رسمی دادگستری در رشته امور برند^۴ (گزارش به شرح ضمیمه^۵) ، طی شماره مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۶ به شرح ذیل مورد ارزیابی قرار گرفته است.

پروانه، قرارداد بهره برداری، مجوزات و حق الامتیازهای صنعتی شرکت طبق گزارش هیئت کارشناسی کارشناس رسمی دادگستری در رشته برق، تاسیسات و ماشین آلات کارخانجات^۶ (گزارش به شرح ضمیمه^۷) ، طی گزارش شماره^۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ (قسمت B گزارش ارزیابی انتهای صفحه ۱۷ الی ۱۹) به شرح ذیل مورد ارزیابی قرار گرفته است.

ردیف	عنوان	بهای تمام شده	ارزش دفتری در تاریخ	تعدیلات	ارزش جاری در تاریخ
		۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۳/۱۲/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱	امتیازات صنعتی	۰	۲,۷۹۰	۵,۷۱۰	۸,۵۰۰
۲	ارزش معنوی شرکت	۰	۰	۳۲۹,۲۶۰	۳۲۹,۲۶۰
۳	نرم افزارها و حق الامتیاز ها	۱۰,۸۴۱	۱,۲۲۶	۱۵,۲۹۵	۱۶,۵۲۱
	جمع	۱۰,۸۴۱	۴,۰۱۶	۳۵۰,۲۶۵	۳۵۴,۲۸۱

۱-۲-۴- دریافتنی های بلند مدت

ردیف	عنوان	ارزش دفتری در تاریخ	تعدیلات	ارزش جاری در تاریخ
		۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۳/۱۲/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱	ودیعه مسکن مدیران	۵,۵۰۰	۰	۵,۵۰۰
۲	حصه بلند مدت وام کارکنان	۳۹,۳۱۷	۰	۳۹,۳۱۷
	جمع	۴۴,۸۱۷	۰	۴۴,۸۱۷

۴-۳- دارائی های جاری

یادداشت	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تعدیلات	ارزش جاری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴-۳-۱ موجودی نقد و بانک	۲,۰۴۱	۰	۲,۰۴۱
۴-۳-۲ دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	۳۶۸,۷۸۵	۰	۳۶۸,۷۸۵
۴-۳-۳ موجودی مواد و کالا	۲۹,۹۷۸	۷۰,۵۹۹	۱۰۰,۵۷۷
۴-۳-۴ پیش پرداخت ها	۲,۷۱۷	۰	۲,۷۱۷
	۴۰۳,۵۲۱	۷۰,۵۹۹	۴۷۴,۱۲۰

۴-۳-۱- موجودی نقد و بانک

یادداشت	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تعدیلات	ارزش جاری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
موجودی نزد بانک ها	۲,۰۴۱	۰	۲,۰۴۱
	۲,۰۴۱	۰	۲,۰۴۱

۴-۳-۲- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

یادداشت	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تعدیلات	ارزش جاری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
تجاری:			
شرکت تولید نیروی برق شرق	۳۱۳,۲۱۸	۰	۳۱۳,۲۱۸
شرکت تولید نیروی برق کرمان	۱۳,۹۴۱	۰	۱۳,۹۴۱
غیر تجاری:			
سپرده موقت	۱۱,۵۹۰		۱۱,۵۹۰
کارکنان	۲۱,۵۰۳	۰	۲۱,۵۰۳
سازمان امور مالیاتی ارزش افزوده	۷,۷۸۹	۰	۷,۷۸۹
سایر	۷۴۴	۰	۷۴۴
ارزش دفتری	۳۶۸,۷۸۵	۰	۳۶۸,۷۸۵

مانده شرکت تولید نیروی برق شرق با دفاتر مالی شرکت شرق مطابقت داده شده است .

مانده سایر دریافتنی ها با اعمال سود میان دوره ای یادداشت ۸-۴ می باشد .

۳-۳-۴- موجودی مواد و کالا

موجودی انبار مواد و مصالح (قطعاً یدکی) شرکت طبق گزارش هیئت کارشناسی کارشناسان رسمی دادگستری در رشته برق، تاسیسات و ماشین آلات کارخانجات (گزارش به شرح ضمیمه) ، طی گزارش شماره مورخ ۱ (قسمت B گزارش ارزیابی انتهای صفحه ۱۷ الی ۱۹) به شرح ذیل مورد ارزیابی قرار گرفته است.

انبار مواد غذایی با توجه به ماهیت اقلام و نوع موجودی و تاریخ خرید و اهمیت، بر اساس بهای تمام شده به علاوه ۲۰ درصد بهای تمام شده در نظر گرفته شده است.

ارزش دفتری در	تعدیلات	ارزش جاری در
۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۳/۱۲/۳۰
ریال	ریال	ریال
۲۸,۴۶۹	۷۰,۲۹۷	۹۸,۷۶۶
۱,۵۰۹	۳۰۲	۱,۸۱۱
۲۹,۹۷۸	۷۰,۵۹۹	۱۰۰,۵۷۷
انبار مواد و مصالح		
انبار مواد غذایی		
جمع		

۳-۳-۴- پیش پرداخت ها

ارزش دفتری در	تعدیلات	ارزش جاری در
۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۳/۱۲/۳۰
ریال	ریال	ریال
۱,۷۱۵	۰	۱,۷۱۵
۸۲۲	۰	۸۲۲
۱۸۰	۰	۱۸۰
۲,۷۱۷	۰	۲,۷۱۷
پیش پرداخت به پیمانکاران : شرکت آرتا شیمی سیلک		
پیش پرداخت به پیمانکاران : شرکت صنعتی ساختمانی بها سازان مشیر		
سایر		
جمع		

۴-۴- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

کوتاه مدت

یادداشت	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تعدیلات	ارزش جاری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
هزینه های پرداختنی	۶۹,۴۶۳	۰	۶۹,۴۶۳
سازمان تامین اجتماعی (عمدتا سخت و زیان آور)	۴۱,۱۷۲	(۶۳,۴۰۵)	۱۰۴,۵۷۷
رفاهیات بازنشستگان	۴۸,۳۷۰	۰	۴۸,۳۷۰
پیمانکاران فروشندگان	۲۴,۶۳۵	۰	۲۴,۶۳۵
سازمان امور مالیاتی - عوارض آلاینده	۲,۱۸۲	(۱,۰۰۰)	۳,۱۸۲
سازمان امور مالیاتی - مالیات حقوق	۱۹,۰۸۶	۰	۱۹,۰۸۶
سایر	۳۰,۲۱۷	۰	۳۰,۲۱۷
جمع	۲۳۵,۱۲۵	(۶۴,۴۰۵)	۲۹۹,۵۳۰

*مبالغ ذخیره بیمه و مالیات تا پایان اسفند ماه بروز در حسابها منظور شده است .

*بابت آخرین حسابرسی بیمه شرکت اطلاعاتی ارائه نشده فلذا ذخیره مورد نیاز برای هیئت در این خصوص و بدهی احتمالی کل پرسنل بابت مشاغل مشمول سخت و زیان آور و سایر بدهی های احتمالی از این بابت قابل محاسبه نمی باشد .

ضمنا بر اساس اطلاعات ارائه شده طی نامه ۴۴۷۵ مورخ ۱۴۰۴۰۷۰۶ شرکت ، مبنی بر قطعی شدن بدهی سازمان تامین اجتماعی به مبلغ ۵۶/۳۳۵ میلیون ریال بابت احکام تغییر عناوین شغلی بازنشستگان در سال ۱۴۰۳ و افراد در شرف بازنشستگی سال ۱۴۰۴ و همچنین بدهی سخت و زیان آور یک نفر از پرسنل بازنشسته در تاریخ ۱۴۰۴۰۷۰۱ به مبلغ ۷۰۷۰ میلیون ریال ، با عنایت به قطعی بودن بدهی مبالغ فوق (برگهای ارائه شده و موارد در حال قطعی شدن) به عنوان تعدیل در نظر گرفته شده است. ضمنا دلیل عدم درج این بدهی های احتمالی و یا عدم دریافت تاییدیه تامین تامین اجتماعی در گزارش حسابرسی برای هیئت مشخص نشده و تعیین بدهی های احتمالی آتی نیز قطعا توسط هیئت قابل برآورد نمی باشد.

*طبق بند ۲ گزارش حسابرسی شرکت ۳۹/۵ میلیارد ریال بدهی در حسابها بابت پرداختهای رفاهی آتی شناسایی نموده که اثرات ناشی از اصلاح حسابهای از بابت این اقدام بر صورتهای مالی برا هیئت کارشناسی نیز مشخص نشده است .

در خصوص شرایط ویژه جهت بازنشستگی و پاداش پرسنل طبق مصوبات وزات نیز با عنایت به قوانین آماره کشور و عدم اندازه گیری دقیق آن با توجه به شرایط آتی شرکت ، فلذا قابل محاسبه و تعدیل در گزارش نبوده است .

*آلاینده های سال ۱۴۰۳ نهایی نشده فلذا مبلغ ۱ میلیارد ریال جهت کسری ذخیره احتمالی در این خصوص توسط هیئت کارشناسی در نظر گرفته شده است .

۴-۴-۱ بلند مدت

یادداشت	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تعدیلات	ارزش جاری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
ذخیره پس انداز کارکنان	۶۷,۶۵۹	۰	۶۷,۶۵۹
ذخیرمزایای پایان خدمت کارکنان	۱۴۱,۲۴۵	۰	۱۴۱,۲۴۵
بدهی مالیاتی انتقالی - تجدید ارزیابی دارایی ها	۱۱,۳۹۸	۰	۲۰۸,۹۰۴
جمع	۲۲۰,۳۰۲	۰	۴۱۷,۸۰۸

۴-۴-۲ بدهی به شرکت مادر تخصصی

شرکت فاقد هر گونه بدهی به شرکت مادر تخصصی می باشد .

۵-۴- مالیات پرداختنی

۱۴۰۳- میلیون ریال

ذخیره مورد نیاز	مالیات				سال مالی
	کسری (اضافی) ذخیره	پرداختنی	پرداختنی	قطعی	ابرازی
۰	۰	۰	۵,۳۸۸	۵,۳۸۸	۲,۲۱۱
۳,۵۹۹	۶,۰۰۰	۲,۴۰۱			۲,۴۰۱
۳,۵۹۹	۶,۰۰۰	۲,۴۰۱			

مالیات سال ۱۴۰۳ بر اساس سوابق مالیاتی شرکت برآورد تشخیص شده است .

۶-۴- سرمایه

سرمایه شرکت طبق صورت مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ شامل ۶۳/۷۰۰/۰۰۰ سهم ۱/۰۰۰ ریالی با نام به شرح زیر می باشد.

تعداد	مبلغ-میلیون ریال	
۳۸,۰۲۱,۹۹۷	۳۸,۰۲۱,۹۹۷,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری صنایع آب و برق صبا
۲۵,۳۴۸,۰۰۰	۲۵,۳۴۸,۰۰۰,۰۰۰	شرکت تولید نیروی برق منطقه شرق
۱	۱,۰۰۰	آقای ایمان پشتیبان
۱	۱,۰۰۰	آقای محسن حاج حسینی
۱	۱,۰۰۰	خانم منصوره السادات تهامی
۶۳,۳۷۰,۰۰۰	۶۳,۳۷۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع کل

ضمناً در سال ۱۴۰۴ سهم متعلق به شرکت تولید نیروی برق منطقه شرق (سهامی عام) به شرکت مادر تخصصی تولید نیروی برق حرارتی (سهامی خاص) منتقل شده که سهم مزبور، سهام ممتاز می باشد و امتیاز آن به موجب ماده ۱۳ اساسنامه عبارت است از اینکه مصوبات مجمع عمومی عادی یا فوق العاده پس از تصویب ریاست مجمع معتبر خواهد بود و ریاست مجمع بر عهده مدیرعامل شرکت مادر تخصصی تولید نیروی برق حرارتی (سهامی خاص) یا نماینده وی می باشد.

۷-۴- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۳۱ اساسنامه، مبلغ ۴۷۹ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سالهای قبل و سال مورد گزارش، به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

۸-۴- سود انباشته

گردش حساب سود انباشته به شرح جدول زیر می باشد:

مبلغ- (میلیون ریال)	
۱۶,۳۵۴	سود انباشته پایان اسفند ماه ۱۴۰۳
	تعدیلات:
۷۰,۵۹۹	تعدیل دریافتی ها و موجودی ها
(۶۴,۴۰۵)	تعدیل پرداختی ها
۹۷۳	مبلغ سود دوره بین تاریخ پایان سال مالی و تاریخ قیمت گذاری سهام براساس صورت های مالی میان دوره ای حسابرسی شده (میانگین سه سال قبل)
(۳,۵۹۹)	ذخیره مالیات عملکرد
۳,۵۶۸	جمع تعدیلات
۱۹,۹۲۲	سود انباشته تعدیل شده
	سود انباشته تعدیل شده با توجه به تعدیل اقلام دارایی ها و بدهی های جاری طبق تعدیلات ارزش روز آنها محاسبه شده است.

بر اساس بند ۶ ماده ۷ آیین نامه مبنی بر اینکه تاریخ تعیین قیمت سهام نباید بیش از شش ماه از تاریخ پایان آخرین سال مالی شرکت تفاوت داشته باشد، در غیر این صورت کارشناس ارزش گذاری سهام باید ارزشهای جاری اقلام صورت وضعیت مالی را بر اساس صورتهای مالی میاندوره ای که مورد بررسی اجمالی قرار گرفته است به ترتیب بندهای بالا تعیین و در گزارش ارزیابی منعکس کند.

حال با عنایت به عدم حسابرسی اجمالی و میان دوره ای شرکت، عدم ارائه تراز نهایی شش ماهه و تایید شده توسط هیئت مدیره به هیئت کارشناسی و با عنایت به تبصره ۲ همین ماده نسبت به محاسبه بر اساس میانگین سود سه سال قبل از سال ارزش گذاری و با امعان نظر به عملکرد شرکت (طبق تراز ارائه شده و در نظر گرفتن شرایط سود برآوردی ۵ ساله آتی) در سال ارزش گذاری، مبلغ سود میان دوره به شرح جدول بالا به عنوان تعدیل سود میان دوره اعمال شده است.

۹-۴- تفاوت تجدید ارزیابی

تفاوت تجدید ارزیابی ناشی از ما به التفاوت ارزش دفتری و ارزش جاری کل دارائی ها پس از کسر بدهی ها می باشد که بشرح یادداشت های توضیحی ۱-۴، ۲-۴، ۳-۴، ۴-۱ و ۴-۲ صورت وضعیت مالی مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری معادل مبلغ ۶۸۴ میلیارد ریال مازاد تجدید ارزیابی می باشد.

فصل پنجم

۵- روش های تعیین قیمت پایه سهام

۵-۱- روش سودآوری (بازدهی)

بر اساس ماده ۴ آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها و نحوه اعمال شیوه های مذکور در همین چارچوب، موضوع جزء (۳) بند (الف) ماده (۴۰) قانون مصوبه شماره ۸۰/۱۱۹۸۴۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۰

در این روش، قیمت پایه سهام از حاصل تقسیم میانگین موزون سود تعدیل شده بعد از کسر مالیات تا سه سال آخر قبل از سال ارزش گذاری (براساس صورت های مالی حسابرسی شده پایان سال مالی شرکت با لحاظ کردن عوامل تعدیل کننده سود که در زیر توصیف شده است) بر نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذاری تعیین می شود، سپس این قیمت پس از لحاظ کردن عوامل مندرج در ماده ۷ تعدیل می شود. تبصره ۱- برای محاسبه میانگین موزون سود، لازم است به ترتیب نسبت به سودهای تعدیل شده بعد از کسر مالیات، سال اول قبل از ارزش گذاری ضریب سه، سال دوم قبل از ارزش گذاری ضریب دو و سال سوم قبل از ارزش گذاری ضریب یک در نظر گرفته شود و سپس مجموع این حاصل ضریبها بر عدد ۶ تقسیم شود. تبصره ۲- در شرکت هایی که مبنای ارزش گذاری سهام، صورتهای مالی میان دوره ای حسابرسی شده باشد، برای محاسبه میانگین موزون سود لازم است سود تعدیل شده بعد از کسر مالیات میان دوره ای با سود حاصل شده تبصره (۱) جمع و بر عدد ۱/۵ (یک و نیم) تقسیم شود. تبصره ۳- در شرکت هایی که طبق استانداردهای حسابداری لازم است صورتهای مالی تلفیقی تهیه شود، سود تلفیقی بعد از کسر مالیات تا سه سال آخر قبل از سال ارزش گذاری، مبنای محاسبه خواهد بود.

۵-۱-۱- عوامل تعدیل کننده سود

عوامل تعدیل کننده سود به شرح زیر است:

۵-۱-۱-۱- درآمدها و هزینه های استثنایی و غیر مترقبه طبق استانداردهای حسابداری (نظیر درآمد خسارت دریافتی از بیمه، هزینه های توقف تولید، هزینه بازنگشتگی پیش از موعد و...).

۵-۱-۱-۲- کسری ذخایر مربوط به سه سال آخر مبنای تعیین سود طبق بندهای گزارش حسابرس و بازرس قانونی و رسیدگی کارشناس ارزش گذاری سهام (نظیر بازخرید سنوات خدمت، ذخیره هزینه های پرداخت نشده از جمله مالیاتهای تکلیفی، ارزش افزوده، بیمه و...).

تبصره: تبصره: چنانچه در گزارش حسابرس و بازرس قانونی به دلیل وجود محدودیت و یا ابهام برای کسر ذخایر، مبلغ تعیین نشده باشد، لازم است کارشناس ارزش گذاری سهام برآوردی منطقی از کسر ذخایر ارایه 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 ارزش گذاری سهام باید در تعدیل سود سال مربوط لحاظ شود.

۵-۱-۱-۳- درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی که در روال فعالیتهای عملیاتی شرکت واقع نشده است (نظیر سود و یا زیان ناشی از فروش دارایی های ثابت، سود حاصل از فروش دارایی های نامشهود و...).

۵-۱-۱-۴- سایر عوامل تعدیل کننده بر اساس گزارش حسابرس و بازرس قانونی (نظیر لزوم احتساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصول و...)

۵-۱-۱-۵- سود سالهای مورد نظر ماقبل سال ارزش گذاری (پس از لحاظ کردن تعدیلات بالا) قبل از اینکه در محاسبه میانگین موزون سود مورد نظر منظور شوند، لازم است بر اساس تغییرات شاخص قیمت تولیدکننده اعلامی مرکز آمار ایران تعدیل شوند.

مزایا و محدودیتهای دولتی یا غیردولتی از قبیل وابستگی ها و مناسبات خاص تجاری، تعرفه های گمرکی، سیاست های خاص ارزش 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 تأثیر قرار میدهند و در صورت واگذاری تداوم ندارند و یا تغییر خواهند کرد، توسط کارشناس ارزش گذاری برآورد و به عنوان عوامل تعدیل کننده در محاسبه سود لحاظ خواهند شد.

۵-۱-۶- در صورتی که به هر دلیلی آثار عوامل مزبور قابل تقویم نباشد، ضروری است کارشناس ارزش گذاری سهام موارد مذکور را با توضیحات لازم در گزارش کارشناسی افشا نماید.

عوامل تعدیل کننده سود در روش سودآوری (میلیون ریال)

بند آیین نامه	شرح تعدیلات	سال اول قبل از واگذاری	سال دوم قبل از واگذاری	سال سوم قبل از واگذاری
ماده ۴	سود قبل از کسر مالیات	۴,۳۵۳	۵۷۵	۲,۶۸۱
۵/۱	± درآمدها و هزینه های استثنایی و غیر مترقبه	۰	۰	۰
۵/۲-۵/۴	(کسر می شود) کسری ذخایر براساس گزارش حسابرسی	۰	۰	۰
۵/۳	± درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی که در روال عادی فعالیت شرکت نیست	۰	۰	۰
۵/۶	مزایا و محدودیتهای دولتی و یا غیر دولتی (تعرفه و ...)	۰	۰	۰
	± سایر عوامل تعدیل کننده سود	۰	۰	۰
	جمع	۴,۳۵۳	۵۷۵	۲,۶۸۱
۵/۵	تعدیل براساس شاخص تولید کننده مرکز آمار ایران	۱۰۰٪	۱۳۲/۱۹٪	۱۸۶/۹۸٪
	سود قبل از کسر مالیات بعد از تمام تعدیلات	۴,۳۵۳	۷۶۰	۵,۰۱۳
تبصره ماده ۴	اعمال ضریب میانگین وزنی	۳	۲	۱
	سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات با اعمال ضریب	۱۳,۰۵۹	۱,۵۲۰	۵,۰۱۳
تبصره ماده ۴	جمع سود ۳ سال		۱۹,۵۹۲	
	تقسیم بر جمع ضریب ها		۳,۲۶۵	
ماده ۴	تقسیم بر نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذاری (درصد)		۲۶/۷٪	
	قیمت سهام قبل از تعدیل		۱۲,۲۳۰	

کسری یا اضافی ذخائر طبق بند ۲ گزارش حسابرسی برای هیئت قابل اندازه گیری و تعدیل جدول بالا نبوده است .
سایر درآمدهای غیر عملیاتی نیز با توجه به اینکه به نحوی در وال عادی عملیات شرکت بوده فلذا در جدول فوق تعدیل نشده است.

۵-۱-۲- عوامل تعدیل کننده قیمت سهام

قیمت سهام پس از محاسبه با توجه به عوامل زیر تعدیل می شود.

۵-۱-۲-۱- دارایی های حاصل از افزایش سرمایه (اعم از نقد و غیرنقد)، غیر از افزایش سرمایه از محل مطالبات اشخاص و سهامداران در سال ارزش گذاری، به قیمت سهام افزوده می شود.

۵-۱-۲-۲- منابع توزیع شده در سال ارزش گذاری و یا سال قبل آن بین صاحبان سهام، از جمله سود سهام پرداخت شده، از قیمت سهام کسر می شود.

۵-۱-۲-۳-

چنانچه تا تاریخ ارزش گذاری و پس از برگزاری مجمع عمومی سالیانه بابت تقسیم سود، مجمع عمومی فوق العاده تشکیل و افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده تصویب نماید، منابع توزیع شده بابت سود سهام پرداخت شده به میزان افزایش سرمایه از محل مطالبات و تا سقف سود سهام مصوب کسر نمی شود.

۵-۱-۲-۴- برای سه سال قبل از ارزش گذاری که برگهای قطعی مالیات بر درآمد شرکت صادر نشده است، کسری ذخایر مالیاتی سالهای مزبور و جرایم احتمالی طبق قانون مالیاتهای مستقیم توسط کارشناس ارزش گذاری سهام محاسبه و از قیمت سهام کسر می شود.

۵-۱-۲-۵- خالص ارزش بازیافتی آن گروه از دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود که در سال قبل از واگذاری و پس از آن بلااستفاده باشد و در اجرای عملیات و فرآیند سودآوری تأثیر نداشته است و همچنین ارزش بازیافتی موجودی ضایعات به قیمت سهام افزوده می‌شود.

۵-۱-۲-۶- ارزش طرح‌های توسعه و تکمیل شامل طرح‌های نیمه‌تمام یا آماده بهره‌برداری که تا پایان سال قبل از واگذاری تاریخ ارزش گذاری به مرحله بهره‌برداری نرسیده‌اند، حسب مورد و همراه با مفروضات و توجیهات لازم ارزش جاری طبق یکی از روش‌های زیر محاسبه و به قیمت سهام اضافه می‌شود:

۱- ارزش جایگزینی

۲- ارزش خالص بازیافتی

۳- ارزش فعلی خالص جریان های نقدی آتی ناشی از اجرای طرح

۴- بهای تمام شده طرح (که طبق استانداردهای حسابداری تعیین شده است)

تبصره ۱- تبصره- ارزش طرح‌های توسعه‌ای که کمتر از سی ماه از تاریخ بهره‌برداری آنها گذشته است (نسبت به پایان آخرین سال قبل از سال ارزش گذاری) به قیمت سهام اضافه می‌شود، مشروط بر آنکه بازده هر یک از آنها بر اساس نرخ بازدهی و مدت بهره‌برداری در هر یک از سالهای قبل از سال واگذاری محاسبه و به عنوان عامل تعدیل‌کننده، از سود سالهای مزبور کسر شود.

۵-۱-۲-۷- آن بخش از طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای که از محل منابع بودجه عمومی دولت تأمین شده یا می‌شود شامل طرح‌های نیمه‌تمام یا آماده بهره‌برداری و کلیه اموال و دارایی‌های منقول و غیرمنقول آنها تا زمان بهره‌برداری و واگذاری، جز طرح‌های توسعه‌ای شرکت مورد نظر محسوب نمی‌شوند.

۵-۱-۲-۸- ارزش جاری سرمایه‌گذاری در سایر شرکتها در صورتی که به کنترل و یا نفوذ قابل ملاحظه بر شرکت سرمایه‌پذیر منجر نشده باشد، به قیمت سهام افزوده می‌شود و سود مربوط به اینگونه سرمایه‌گذاری‌ها نیز به عنوان عامل تعدیل‌کننده، از سود شرکت کسر می‌شود.

تبصره - ارزش جاری سرمایه‌گذاری در شرکت‌های وابسته به قیمت سهام افزوده می‌شود و آثار ناشی از اعمال روش ارزش ویژه در خصوص این‌گونه سرمایه‌گذاری‌ها نیز به عنوان عامل تعدیل‌کننده، حسب مورد از سود شرکت کسر و یا اضافه می‌شود.

۵-۱-۲-۹- ارزش جاری سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار (به استثنای سرفصل نقد و بانک) به قیمت سهام افزوده می‌شود. سود مربوط به این‌گونه سرمایه‌گذاری‌ها، از سود شرکت کسر می‌شود.

۵-۱-۲-۱۰- مبلغ مانده موجودی نقد، سپرده‌های سرمایه‌گذاری، اوراق مشارکت و سایر اموال و حقوق مالی مشابه که در سال قبل از سال ارزش گذاری از افزایش سرمایه و از محل آورده نقدی صاحبان سهام ایجاد شده‌اند و بر فرآیند سودآوری شرکت در سال مزبور اثر گذاشته‌اند و مبلغ این اثر آشکارا قابل اندازه‌گیری است، به قیمت سهام افزوده و اثر سودآوری آن به عنوان عامل تعدیل‌کننده از سود سال مزبور کسر می‌شود. در صورتی که دارایی‌های مزبور بر سودآوری شرکت در سال قبل اثر نگذاشته باشد، تنها مبلغ آن به قیمت سهام اضافه می‌شود. چنانچه دارایی‌های مزبور بر سودآوری شرکت اثر کلی گذاشته باشد، اما این اثر به طور مشخص قابل اندازه‌گیری نباشد، نیاز به انجام تعدیل نیست، مگر آنکه کارشناس به طور مستقل تعدیل به میزان مشخصی را ضروری تشخیص دهد.

۵-۱-۲-۱۱- برای دوره بین تاریخ آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده مبنای ارزش گذاری و تاریخ ارزش گذاری سهام، سود یا زیان دوره مزبور بر اساس میانگین سود (زیان) سه سال قبل از سال ارزش گذاری و با امعان نظر به عملکرد شرکت در سال ارزش گذاری اعمال خواهد شد.

بند آیین نامه	عوامل تعدیل کننده قیمت سهام	قیمت سهام
	شرح تعدیلات	میلیون ریال
	قیمت سهام قبل از تعدیل	۱۲,۲۳۰
۶/۱	اضافه: دارایی‌های حاصل از افزایش سرمایه	۰
۶/۲	کسر: توزیع منابع در سال قیمت‌گذاری و یا سال قبل از آن بین صاحبان سهام	۰
۶/۳	کسر: عدم رعایت شرایط بند ۳ ماده ۶ افزایش سرمایه از محل مطالبات	۰
۶/۴	کسر: محاسبه کسر ذخایر مالیات بر درآمد سال‌های قطعی نشده	(۳,۵۹۹)
۶/۵	اضافه: خالص ارزش بازافتنی دارایی‌های مشهود و غیرمشهود و موجودی‌های بلااستفاده	۰
۶/۶-۶/۷	اضافه: ارزش طرح‌های توسعه و در جریان تکمیل، حسب مورد بر اساس یکی از روش‌های مندرج در آیین‌نامه	۰
۶/۸	اضافه: ارزش جاری سرمایه‌گذاری‌ها در سایر شرکت‌ها که دارای کنترل و نفوذ قابل ملاحظه نیستند — سود آن‌ها کسر می‌شود	۰
۶/۹	اضافه: ارزش جاری سرمایه‌گذاری‌ها در سایر اوراق بهادار — سود آن‌ها کسر می‌شود	۰
۶/۱۰	اضافه: دارایی‌های مالی که در سال قبل از سال قیمت‌گذاری از افزایش سرمایه و از محل آورده نقدی صاحبان سهام ایجاد شده‌اند — سودشان کسر می‌شود	۰
	جمع	۸,۶۳۱
۶/۱۱	اضافه: مبلغ سود دوره بین تاریخ پایان سال مالی و تاریخ قیمت‌گذاری سهام براساس صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای حسابرسی‌شده (میانگین سه سال قبل)	۹۷۳
	قیمت سهام پس از تعدیلات	۹,۶۰۴
	تعداد سهام عادی شرکت	۶۳,۳۷۰,۰۰۰
	قیمت هر سهم — ریال	۱۵۲

۲-۵- روش ارزش روز خالص دارایی‌ها (Net Asset Value)

بر اساس ماده ۷ آیین‌نامه اجرایی شیوه‌های قیمت‌گذاری بنگاه‌ها و نحوه اعمال شیوه‌های مذکور در همین چارچوب، موضوع جزء (۳) بند (الف) ماده (۴۰) قانون مصوبه شماره ۸۰/۱۱۹۸۴۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۰

ارزش جاری خالص دارایی‌های شرکت برابر است با ارزش جاری کلیه دارایی‌ها پس از کسر کلیه بدهی‌های شرکت که به شرح زیر تعیین می‌شود. در شرکت‌هایی که طبق استانداردهای حسابداری لازم است صورتهای مالی تلفیقی تهیه شود، ارزش جاری خالص دارایی‌ها، طبق صورت وضعیت مالی جداگانه پایان آخرین سال قبل از سال ارزش‌گذاری تعیین می‌شود.

۱-۵- ارزش جاری دارایی‌های ثابت مشهود و دارایی‌های نامشهود شرکت‌هایی که نسبت به تداوم فعالیت آنها ابهام وجود دارد، بر اساس خالص ارزش بازافتنی مبتنی بر فروش آنها توسط کارشناس ارزش‌گذاری سهام با استفاده از تخصص اشخاص ذیصلاح با اولویت کارشناسان رسمی دادگستری تعیین می‌شود.

۲-۵- ارزش جاری دارایی‌های ثابت شرکت‌هایی که دارای تداوم فعالیت هستند (اعم از سودده و زیانده)، بر اساس ارزش‌های جایگزینی مستهلک شده توسط کارشناس ارزش‌گذاری سهام با استفاده از تخصص اشخاص ذیصلاح با اولویت کارشناسان رسمی دادگستری تعیین می‌شود.

۳-۵- ارزش جاری موجودی مواد اولیه، موجودی کالای در جریان ساخت و کالای ساخته شده براساس بهای تمام شده و موجودی اقلام راكد (مواد اولیه، کالای در جریان ساخت، کالای ساخته شده) بر اساس ارزش جاری تعیین می‌شود. موجودی قطعات و لوازم یدکی براساس ارزش روز، که توسط کارشناس ذیصلاح تعیین می‌شود، محاسبه می‌شود.

۴-۵ ارزش جاری سرمایه‌گذاری‌ها در مورد شرکت‌های دارای بازار فعال یا پذیرش شده در یکی از بازارهای بورس یا فرابورس، براساس مفاد ماده ۲ این آیین‌نامه محاسبه می‌شود و در مورد شرکت‌های غیربورسی و غیرفعال به شرح زیر محاسبه می‌شود:

۱. اگر سرمایه‌گذاری مزبور حسب مورد به میزانی بین بیست درصد تا پنجاه درصد باشد (به نفوذ قابل ملاحظه بر شرکت سرمایه‌پذیر منجر شده باشد)، ارزش سرمایه‌گذاری به روش‌های مندرج در این آیین‌نامه و یا براساس ارزش ویژه تعیین می‌شود. ۲- اگر سرمایه‌گذاری مزبور حسب مورد به میزانی بین پنج درصد تا بیست درصد باشد (به نفوذ قابل ملاحظه شرکت سرمایه‌گذار بر شرکت سرمایه‌پذیر منجر نشده باشد) ارزش سرمایه‌گذاری در صورت امکان بر اساس بند (۴-۱) و در غیر این صورت براساس اطلاعات موجود در بازار غیررسمی تعیین می‌شود. ۳- اگر میزان سهام شرکت سرمایه‌گذار در شرکت سرمایه‌پذیر کمتر از پنج درصد باشد، ارزش سرمایه‌گذاری براساس ارزش دفتری شرکت سرمایه‌پذیر تعیین می‌شود.

۵-۲ ارزش جاری دارایی‌ها و بدهی‌های پولی معادل ارزش دفتری آنها طبق آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت است؛ چنانچه کارشناس ارزش‌گذاری سهام براساس اسناد و مدارک و شواهد به‌دست آمده از صحت ارزش این اقلام اطمینان نسبی حاصل نماید، نیازی به محاسبه مجدد ارزش جاری آنها نیست. در غیر این صورت کارشناس براساس رسیدگی‌هایی که انجام خواهد داد، نسبت به تعیین مانده هر یک از اقلام اقدام و مابه التفاوت ارزشهای دفتری و جاری را با توجه به موارد مندرج در بندهای زیر حسب مورد به ارزشهای دفتری اضافه یا از آن کسر می‌نماید.

در صورت وجود کاهش ارزش دارایی‌های پولی، تعدیلات لازم از سوی کارشناس ارزش‌گذاری نسبت به اقلام دفتری صورتهای مالی اعمال خواهد شد. در خصوص بدهی‌ها نیز وجود هر گونه بدهی مازاد (کسر) نسبت به اقلام دفتری صورتهای مالی لازم است کارشناس ارزش‌گذاری نسبت به برآورد آنها اقدام و مفروضات خود را افشا نماید.

کسری ذخیره مطالبات مشکوک الوصول، ذخیره برای بدهی‌های ناشی از هزینه‌های تحقق یافته و جرایم مربوط براساس گزارش حسابرسی صورتهای مالی محاسبه و به عنوان تعدیلات از اقلام فوق کسر یا به آنها اضافه می‌شود. در صورتیکه به دلیل وجود ابهام یا محدودیت در رسیدگی، تعیین مبالغ اقلام مزبور توسط حسابرس امکان‌پذیر نباشد، لازم است کارشناس ارزش‌گذاری نسبت به برآورد آنها اقدام و مفروضات خود را افشا نماید.

مبلغ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان برای شرکت‌هایی که نسبت به تداوم فعالیت آنها ابهام وجود دارد، براساس سه ماه جمع آخرین حقوق و مزایا به ازای هر سال خدمت آنان و برای شرکت‌های دارای تداوم فعالیت، مطابق رویه شرکت با رعایت مقررات مربوط تعیین می‌شود. برای نیروهای مازاد در شرکت‌هایی که تداوم فعالیت دارند نیز ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس سه ماه جمع آخرین حقوق و مزایا به ازای هر سال خدمت احتساب خواهد شد.

۶-۵ تاریخ تعیین قیمت سهام نباید بیش از شش ماه از تاریخ پایان آخرین سال مالی شرکت تفاوت داشته باشد، در غیر این صورت کارشناس ارزش‌گذاری سهام باید ارزشهای جاری اقلام صورت وضعیت مالی را براساس صورتهای مالی میاندوره‌ای که مورد بررسی اجمالی قرار گرفته است به ترتیب بندهای بالا تعیین و در گزارش ارزیابی منعکس کند.

تبصره ۱- وقوع هر گونه رویداد عمده در دوره بین تاریخ پایان آخرین سال مالی و تاریخ ارزش‌گذاری سهام که اثر قابل توجهی بر دارایی‌ها و بدهی‌های شرکت گذاشته است باید مورد توجه کارشناس قرار گیرد و کلیه انتقالات یکطرفه (رویدادهای یکجانبه) نظیر توزیع سود نقدی سهام از محل اجزای متشکله حقوق صاحبان سهام و کمکهای بلاعوض دریافتی یا اعطایی که طی دوره واقع شده است، حسب مورد به قیمت سهام افزوده یا از آن کاسته می‌شود.

تبصره ۲- برای دوره بین تاریخ آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده مبنای ارزش‌گذاری و تاریخ ارزش‌گذاری سهام سود یا زیان دوره مزبور بر اساس میانگین سود (زیان) سه سال قبل از سال ارزش‌گذاری و با امعان نظر به عملکرد شرکت در سال ارزش‌گذاری اعمال خواهد شد.

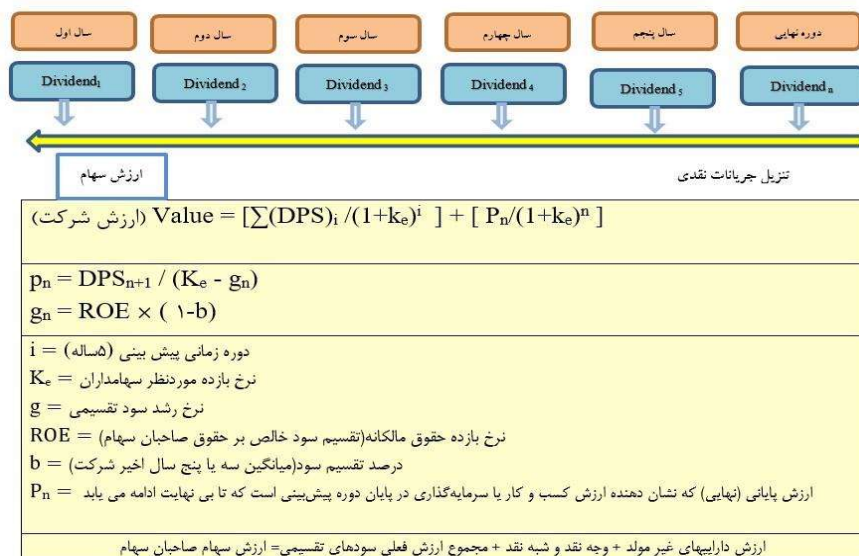
جدول محاسبه تعیین قیمت پایه سهام براساس روش ارزش روز خالص داراییها بشرح صورت وضعیت مالی و مقایسه ای مبالغ ارزیابی و ارزش دفتری هریک از سرفصلهای صورت وضعیت مالی و یادداشتهای توضیحی همراه که جزء لاینفک این گزارش می باشد بشرح زیر خلاصه می گردد.

یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش کارشناسی
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴-۴-۱ موجودی نقد	۲,۰۴۱	۰	۲,۰۴۱
۴-۴-۲ حساب ها و اسناد دریافتی تجاری	۳۶۸,۷۸۵	۰	۳۶۸,۷۸۵
۴-۴-۳ موجودی مواد و کالا	۲۹,۹۷۸	۷۰,۵۹۹	۱۰۰,۵۷۷
۴-۴-۴ پیش پرداخت ها	۲,۷۱۷	۰	۲,۷۱۷
۴-۱ داراییهای ثابت مشهود	۸۵,۶۷۷	۳۳۴,۱۰۸	۴۱۹,۷۸۵
۴-۲ دارایی نامشهود	۴,۰۱۶	۳۵۰,۲۶۵	۳۵۴,۲۸۱
۴-۲-۱ دریافتی های بلند مدت	۴۴,۸۱۷	۰	۴۴,۸۱۷
۴-۸- تعدیل سود میان دوره ای	۰	۹۷۳	۹۷۳
جمع دارایی ها	۵۳۸,۰۳۱	۷۵۵,۹۴۵	۱,۲۹۳,۹۷۶
۴-۴ حسابها و اسناد پرداختی تجاری	۲۳۵,۱۲۵	۶۴,۴۰۵	۲۹۹,۵۳۰
۴-۵ ذخیره مالیات	۲,۴۰۱	۳,۵۹۹	۶,۰۰۰
۴-۴-۱ پرداختی های بلند مدت	۶۷,۶۵۹	۰	۶۷,۶۵۹
۴-۴-۱ بدهی مالیاتی انتقالی	۱۱,۳۹۸	۰	۱۱,۳۹۸
۴-۴-۱ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۴۱,۲۴۵	۰	۱۴۱,۲۴۵
جمع بدهی ها	۴۵۷,۸۲۸	۶۸,۰۰۴	۵۲۵,۸۳۲
خالص دارائی ها	۸۰,۲۰۳	۶۸۷,۹۴۱	۷۶۸,۱۴۴
۴-۶ سرمایه	۶۳,۳۷۰	۰	۶۳,۳۷۰
۴-۷ اندوخته قانونی	۴۷۹	۰	۴۷۹
۴-۸ سود انباشته	۱۶,۳۵۴	۳,۵۶۸	۱۹,۹۲۲
۴-۹ تفاوت تجدید ارزیابی	۰	۶۸۴,۳۷۳	۶۸۴,۳۷۳
جمع حقوق صاحبان سهام	۸۰,۲۰۳	۶۸۷,۹۴۱	۷۶۸,۱۴۴
تعداد سهام	۶۳,۳۷۰,۰۰۰	۶۳,۳۷۰,۰۰۰	۶۳,۳۷۰,۰۰۰
ارزش هر سهم (ریال)	۱,۲۶۶	۱۰,۸۵۶	۱۲,۱۲۲

۳-۵- روش تنزیل سود سهام (DDM)

بر اساس ماده ۸ آیین نامه اجرایی شیوه‌های قیمت‌گذاری بنگاه‌ها و نحوه اعمال شیوه‌های مذکور در همین چارچوب، موضوع جزء (۳) بند (الف) ماده (۴۰) قانون مصوبه شماره ۸۰/۱۹۸۴۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۰

بر اساس این مدل، ارزش سهم عبارت از مجموع ارزش سودهای مورد انتظار نقدی است که در هر دوره به سهامداران پرداخت می‌گردد. در این مدل ارزش فعلی سود سهام پس از محاسبه سود هر سهم طی سنوات آتی، متناسب با میانگین درصد سود تقسیمی طی پنج سال گذشته و با استفاده از اطلاعات مالی ۵ سال آتی موضوع ماده ۵ این آیین نامه، مبلغ سود تقسیمی هر سال محاسبه و سپس با تنزیل آنها بر اساس نرخ بازده مورد انتظار صاحبان سهام تا تاریخ تهیه گزارش ارزش سهام شرکت محاسبه می‌گردد. برای سالهای پس از آخرین دوره پیش‌بینی، سود نقدی دوره نهایی بر اساس فرمول رشد ثابت گوردون محاسبه می‌گردد. فرمول کلی ارزش‌گذاری: ارزش شرکت = ارزش فعلی سودهای تقسیمی دوره پیش‌بینی + ارزش فعلی قیمت پایانی محاسبه ارزش پایانی (P_n): از آنجایی که نمی‌توان تا ابد سودهای تقسیمی را پیش‌بینی کرد، از مفهوم "ارزش پایانی" استفاده می‌شود. این ارزش، نشان‌دهنده ارزش جریان‌های نقدی از پایان دوره پیش‌بینی تا بینهایت است. فرمول رایج برای محاسبه آن مدل گوردون است



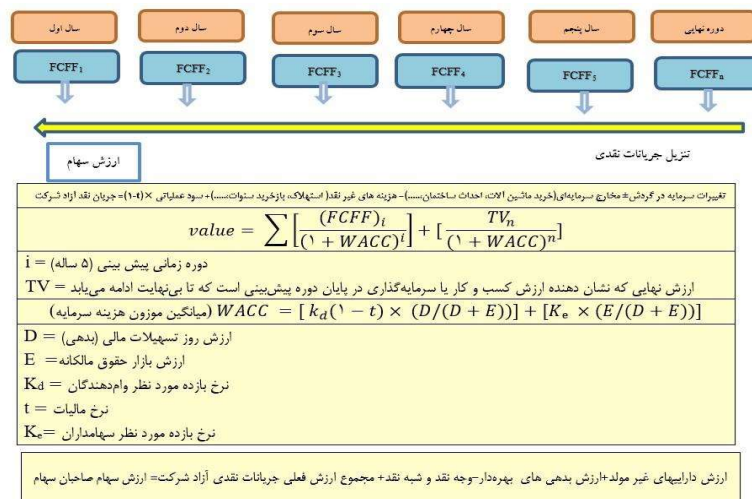
بر اساس اطلاعات ارائه شده پیش‌بینی سود و زیان شرکت در ۵ سال آینده (طی مصوبه مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۲ هیئت مدیره شرکت) محاسبات به شرح زیر می‌باشد (مسئولیت صحت و قابلیت اتکا اطلاعات مالی ارائه شده برای ۵ سال آتی به عهده هیأت مدیره شرکت مورد واگذاری است):

سال مالی	میان	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸	دوره پایانی
دوره زمانی پیش‌بینی (i)	۵ سال											
درصد تقسیم سود (b)	۱۰٪											
سود سهام برآوردی هیأت مدیره												
سود نقدی												
ارزش فعلی سود نقدی												
ارزش پایانی (p)												
ارزش فعلی ارزش پایانی PV p												
نرخ تورم (درصد)		۴۷/۱	۴۶/۲	۴۶/۵	۳۳/۸	۳۲/۵						
رشد سود نسبت به سال قبل												
اعداد میانای محاسبه میانگین هندسی												
میانگین هندسی نرخ تورم	۴۱/۰٪											
میانگین هندسی رشد سود سهام	۱۵٪											
حقوق صاحبان سهام	۸۰,۲۰۳											
نرخ بازده حقوق مالکانه (ROE)	۴٪											
بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران (k)	۲۶/۷٪											
$g_n = \text{ROE} \times (1-b)$	۴٪											
ارزش شرکت بر مبنای تنزیل سود نقدی	۲,۱۸۲											
وجه نقد و شبه نقد	۲,۰۴۱											
دارایی‌های غیر مولد	۰											
ارزش سهام صاحبان سهام بر مبنای تنزیل	۴,۲۲۳											

۴-۵- روش جریان نقدی آزاد شرکت (FCFF)

بر اساس ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی شیوه‌های قیمت‌گذاری بنگاه‌ها و نحوه اعمال شیوه‌های مذکور در همین چارچوب، موضوع جزء (۳) بند (الف) ماده (۴۰) قانون مصوبه شماره ۸۰/۱۱۹۸۴۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۰

جریان نقد آزاد شرکت آن بخش از جریان نقدی عملیاتی است که قابل پرداخت به تأمین کنندگان سرمایه (سهامداران و اعتباردهندگان است)، بدون آنکه به توان تولیدی شرکت آسیب برسد یا فرصتهای سرمایه‌گذاری پیشروی مختل گردد. جریان نقد آزاد شرکت هر سال محاسبه و سپس با تنزیل آنها بر اساس میانگین موزون هزینه سرمایه (WACC) تا تاریخ تهیه گزارش، ارزش سهام شرکت محاسبه می‌گردد. برای سالهای پس از آخرین دوره پیش‌بینی، جریان نقد آزاد شرکت دوره نهایی براساس فرمول رشد ثابت گوردون محاسبه می‌گردد.



بر اساس اطلاعات ارائه شده پیش بینی سود و زیان شرکت در ۵ سال آینده (طی مصوبه مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۲ هیئت مدیره شرکت) محاسبات به شرح زیر می‌باشد (مسئولیت صحت و قابلیت اتکا اطلاعات مالی ارائه شده برای ۵ سال آتی به عهده هیأت مدیره شرکت مورد واگذاری است):

سال مالی	مینا	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸	دوره پایانی TV
دوره زمانی پیش بینی (i)	۵ سال						
سود خالص سهام	۳۶۰۰	۴,۲۰۰	۴,۸۵۰	۵,۸۰۰	۶,۳۰۰		
استهلاک		۱۲,۰۴۵	۱۲,۰۴۵	۱۲,۰۴۵	۱۲,۰۴۵	۱۲,۰۴۵	
ذخیره سنوات پایان خدمت (اختلاف غیر نقدی)		۱۹,۹۲۵	۱۹,۹۲۵	۱۹,۹۲۵	۱۹,۹۲۵	۱۹,۹۲۵	
تغییرات در سرمایه در گردش		*	*	*	*	*	
مخارج سرمایه ای		*	*	*	*	*	
خالص جریان نقدی شرکت		۳۵,۵۷۰	۳۶,۱۷۰	۳۶,۸۲۰	۳۷,۷۷۰	۳۸,۲۷۰	۴۴,۰۴۴
ارزش فعلی سود نقدی		۲۸,۰۷۴	۲۲,۵۳۲	۱۸,۱۰۳	۱۴,۶۵۷	۱۱,۷۲۱	
ارزش پایانی (TV)							۳۷۹,۳۹۱
ارزش فعلی ارزش پایانی TV PV							۱۱۶,۱۶۹
رشد سود نسبت به سال قبل			۱۷٪	۱۵٪	۲۰٪	۹٪	
اعداد مبنای محاسبه میانگین هندسی			۱۱۷٪	۱۱۵٪	۱۲۰٪	۱۰۹٪	
نرخ مالیات (t)		۲۵/۰٪					
نرخ رشد بلندمدت (g)		۱۵٪					
ارزش بازار حقوق صاحبان سهام (E)		۷۶۸,۱۴۴					
ارزش بازار بدهی های بهره دار (D)		*					
نرخ بازده مورد انتظار سهامداران (Ke)		۲۶/۷٪					
نرخ بازده مورد انتظار وام دهندگان (Kd)		۲۳/۰٪					
مجموع سرمایه (D+E)		۷۶۸,۱۴۴					
وزن بدهی (D/(D+E))		۰/۰٪					
وزن حقوق صاحبان سهام (E/(D+E))		۱۰۰/۰٪					
میانگین موزون هزینه سرمایه (WACC)		۲۶/۷٪					
ارزش کل شرکت (Enterprise Value): ارزش فعلی FCFF های دوره پیش بینی و ارزش فعلی ارزش پایان		۲۱۱,۲۵۶					
وجه نقد و شبه نقد		۲,۰۴۱					
دارایی های غیر مولد		*					
ارزش سهام صاحبان سهام بر مبنای تنزیل سود نقدی		۲۱۳,۲۹۷					

فصل ششم:

جمع بندی نتایج حاصل از روش های ارزیابی

خلاصه ارزیابی های انجام شده در صفحات قبل این گزارش شرکت مدیریت تولید برق زرند (سهامی خاص)، به منظور تعیین ارزش تعداد ۶۳/۳۷۰/۰۰۰ عدد سهم ۱,۰۰۰ ریالی شرکت به شرح زیر اعلام می گردد:

ردیف	روش ارزیابی	ارزش کل سهام	ارزش هر سهم
		میلیون ریال	ریال
۱	روش ارزش اسمی سهام	۶۳,۳۷۰	۱۰۰۰
۲	روش ارزش ویژه دفتری	۸۰,۲۰۳	۱۲۶۶
۳	روش سودآوری	۹,۶۰۴	۱۵۲
۴	روش ارزش روز خالص دارایی ها	۷۶۸,۱۴۴	۱۲,۱۲۲
۵	روش تنزیل سود سهام (DDM)	۴,۲۲۳	۶۷
۶	روش جریان نقدی آزاد شرکت (FCFF)	۲۱۳,۲۹۷	۳,۳۶۶

اظهار نظر نهایی

ب) با عنایت به مراتب فوق استفاده از روش خالص ارزش روز دارائی ها به عنوان روش مناسب جهت تعیین و قیمت پایه هر سهم انتخاب، که بر اساس این روش **نرخ پایه هر سهم مبلغ ۱۲۱۲۲ ریال** پیشنهاد می گردد.

ج) با توجه به بند ۲-۴ گزارش ۴۰ درصد سهام شرکت مربوط به شرکت مادر تخصصی تولید نیروی برق حرارتی از نوع سهام ممتاز بوده که شرایط امتیاز آن به شرح بند ۱۳ اساسنامه عبارت است از اینکه مصوبات مجمع عمومی عادی یا فوق العاده پس از تصویب ریاست مجمع معتبر خواهد بود و ریاست مجمع بر عهده مدیرعامل دارنده سهام ممتاز یا نماینده وی می باشد، که این امتیاز یک کنترل نهایی در اختیار دارنده سهام ممتاز قرار داده و عملاً هیچ تصمیم مهمی در شرکت (از قبیل انتخاب مدیران، تصویب صورت های مالی، افزایش سرمایه تا انحلال شرکت و ...) بدون تایید نهایی دارنده سهام ممتاز میسر نمی باشد، که با در نظر درگرفتن ارزش ذاتی امتیاز فوق در سهام ممتاز مربوطه طبق نظر هیئت کارشناسی به ارزش بالغ بر ۱۵ درصد بالا تر از نرخ پایه سهام عادی، **نرخ پایه هر سهم ممتاز با نام شرکت مبلغ ۱۳۹۴۰ ریال** پیشنهاد می گردد.

۳۰ مهرماه ۱۴۰۴