



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص).

گزارش تعیین قیمت پایه سهام در تاریخ

۱۴۰۳/۱۰/۳۰

گروه کارشناسان رسمی دادگستری	
راه و ساختمان	یعقوب آقا گل زاده - مازیار فریدونی - محمدشهرام فلاح
برق، ماشین آلات و تاسیسات کارخانجات	سیدعلی موسوی ویری - حسین ترکمانی - علیرضا صیادی
مهندسی آب	محمد باصفا
امور بازرگانی - برند	محمد مجیدی - سیدعلی بنی طبا
حسابداری و حسابرسی	سید رضا گلستانی جبار گنجی نتاج زهرا لشگری

تاریخ تهیه: دی ماه ۱۴۰۳



فهرست مندرجات گزارش ارزیابی سهام

صفحه	عنوان
	فصل اول:
	صورتهای مالی:
الف	صورت وضعیت مالی ۳ سال قبل از ارزیابی
ب	صورت سود و (زیان) سالهای مالی منتهی به سه سال آخر قبل از ارزیابی
ج-د	صورت وضعیت مالی مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری
۱ الی ۴	اصول بنیادی گزارش ارزیابی سهام
	فصل دوم:
۵-۹	کلیات شرکت
	فصل سوم
۱۰-۱۱	مبنای تهیه گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام
	فصل چهارم:
۱۲-۲۱	یادداشتهای توضیحی
	فصل پنجم
۲۲-۳۲	روشهای تعیین قیمت پایه سهام
	فصل ششم
۳۱-۳۲	خالص روشهای ارزیابی و ملاحظات خاص

در پایان اسفند ماه ۱۴۰۰ الی پایان اسفند ماه ۱۴۰۲

داراییها

داراییهای جاری:

موجودی نقد

پیش پرداخت ها

د ا. ا. س. ح. د.

داراییهای غیر جاری:

دارایی های ثابت مشهود

دارایی های نامشهود

سرمایه گذاری های بلند مدت

جمع داراییهای غیر جاری

جمع دارا بیها

(الف)

زیر
کارشناس رسمی و حسابدار
دانشته : ۳۱۵۲-۳۷
بهاره یزدانه :



شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰ لغایت ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۹,۳۰۰	۴۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	سایر درآمدهای غیر عملیاتی
(۳۰,۷۳۰)	(۲۴,۹۰۸)	(۳۱,۵۱۴)	سایر هزینه های غیر عملیاتی
۸,۵۷۰	۱۵,۰۹۲	۲۸,۴۸۶	سود قبل از مالیاتی
			مالیات بر درآمد
۸,۵۷۰	۱۵,۰۹۲	۲۸,۴۸۶	سود خالص

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ جزء لاینفک گزارش ارزیابی سهام می باشد.

(ب)


سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۲۷۲۲



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۳۴۹۸



زهرا لشگری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۳۱۵۲



شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص)

صورتح وضعیت مالی مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری در پایان اسفند ۱۴۰۲ و تغییرات در وضعیت مالی به تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰
مبالغ میلیون ریال

الف : دارایی ها

دارایی	یادداشت	بهای تمام شده ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ در	ذخیره استهلاک	ارزش دفتری ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ در	تعدیلات	مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
دارایی های غیر جاری :							
زمین و ساختمان	۴-۱-۳	۵,۲۸۱,۸۰۵	۴۶۳	۵,۲۸۱,۳۴۲	۷,۵۱۸,۶۵۸	۱۲,۸۰۰,۰۰۰	کارشناس رسمی
تاسیسات	۴-۱-۴	۱۰,۶۴۳	۴۱۱	۱۰,۲۳۲	۵۶,۵۶۸	۶۶,۸۰۰	کارشناس رسمی
ماشین آلات و تجهیزات	۴-۱-۵	۱	۰	۱	(۱)	۰	کارشناس رسمی
اثاثه ومنصوبات	۴-۱-۶	۲,۲۳۱	۴۱۵	۱,۸۱۶	۰	۱,۸۱۶	کارشناس رسمی
وسایل نقلیه	۴-۱-۷	۱	۰	۱	(۱)	۰	کارشناس رسمی
مستحقات در زمین	۴-۱-۸	۱۸,۱۹۵	۷۲۸	۱۷,۴۶۷	۹۲,۰۳۳	۱۰۹,۵۰۰	کارشناس رسمی
جمع داراییهای ثابت مشهود		۵,۳۱۲,۸۷۶	۲,۰۱۷	۵,۳۱۰,۸۵۹	۷,۶۶۷,۲۵۷	۱۲,۹۷۸,۱۱۶	
دارایی های نامشهود	۴-۲-۱	۷,۷۲۳	۰	۷,۷۲۳	۵,۴۷۷	۱۳,۲۰۰	کارشناس رسمی
جمع دارایی های غیر جاری		۵,۳۲۰,۵۹۹	۲,۰۱۷	۵,۳۱۸,۵۸۲	۷,۶۷۲,۷۳۴	۱۲,۹۹۱,۳۱۶	
دارایی های جاری :							
پیش پرداخت ها	۴-۳-۱	۷۲	۰	۷۲	۰	۷۲	کارشناس رسمی
موجودی نقد	۴-۳-۲	۱۸,۴۸۲	۰	۱۸,۴۸۲	۰	۱۸,۴۸۲	کارشناس رسمی
جمع داراییهای جاری		۱۸,۵۵۴	۰	۱۸,۵۵۴	۰	۱۸,۵۵۴	کارشناس رسمی
جمع داراییها		۵,۳۳۹,۱۵۳	۲,۰۱۷	۵,۳۳۷,۱۳۶	۷,۶۷۲,۷۳۴	۱۳,۰۰۹,۸۷۰	

یادداشت‌های الحاقی ۹-۴ پیوست جزء لاینفک این گزارش می باشد. (ح)

رشته : حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه : ۳۷-۲۷۸۴-۳۷-۱۱-۰۰۰

کارشناس رسمی دادگستری
رشته : حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه : ۳۷-۲۷۸۴-۳۷-۱۱-۰۰۰

کارشناس رسمی دادگستری
رشته : حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه : ۳۷-۲۷۸۴-۳۷-۱۱-۰۰۰

شماره ۲۴۹/۵
تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی و ارزیابی سهام
سید رضا گلستانی جبار گنجی نتاج زهرا لشگری

شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص)
صورت وضعیت مالی مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری در پایان اسفند ۱۴۰۲ و تغییرات در وضعیت مالی به تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰

ب: بدهیها
مبالغ میلیون ریال

بدهیها و حقوق مالکانه	یادداشت	بهای تمام شده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	ذخیره استهلاک	ارزش دفتری در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	تعدیلات	مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
بدهی های جاری:							
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۴-۴-۱	۱۰۴,۷۹۳	*	۱۰۴,۷۹۳		۱۰۴,۷۹۳	کارشناس رسمی
مالیات پرداختنی	۴-۴-۲	۷۱	*	۷۱	(۷۱)	*	کارشناس رسمی
تسهیلات مالی	۴-۴-۳	۲۵,۶۴۲		۲۵,۶۴۲		۲۵,۶۴۲	کارشناس رسمی
جمع بدهی جاری		۱۳۰,۵۰۶	*	۱۳۰,۵۰۶	(۷۱)	۱۳۰,۴۳۵	کارشناس رسمی
جمع بدهیها		۱۳۰,۵۰۶	*	۱۳۰,۵۰۶	(۷۱)	۱۳۰,۴۳۵	کارشناس رسمی
خالص دارائیهها قبل از اعمال سود دوره		۵,۲۰۸,۶۴۷	۲,۰۱۷	۵,۲۰۶,۶۳۰		۱۲,۸۷۹,۴۳۵	کارشناس رسمی
سود دوره ۱۰ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۰/۳۰		*	*	*		۱۴,۴۹۰	کارشناس رسمی
خالص دارائیهها پس از اعمال سود دوره منتهی به ۱۴۰۳/۱۰/۳۰		۵,۲۰۸,۶۴۷	۲,۰۱۷	۵,۲۰۶,۶۳۰		۱۲,۸۹۳,۹۲۵	کارشناس رسمی

ج: حقوق مالکانه

سرمایه	۴-۵	۱۷۰	*	۱۷۰	*	۱۷۰	کارشناس رسمی
مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	۴-۶	۵,۲۶۹,۰۴۴		۵,۲۶۹,۰۴۴		۵,۲۶۹,۰۴۴	کارشناس رسمی
زیان انباشته	۴-۷	(۶۲,۵۸۴)	*	(۶۲,۵۸۴)		(۴۸,۰۹۴)	کارشناس رسمی
استهلاک انباشته		۲,۰۱۷	(۲,۰۱۷)	*	*	*	کارشناس رسمی
تفاوت تجدید ارزیابی	۴-۸	*	*	*	*	*	کارشناس رسمی
حقوق مالکانه		۵,۲۰۸,۶۴۷	(۲,۰۱۷)	۵,۲۰۶,۶۳۰		۱۲,۸۹۳,۹۲۵	کارشناس رسمی
تعداد سهام		۱۷۰,۰۰۰		۱۷۰,۰۰۰		۱۷۰,۰۰۰	کارشناس رسمی
ارزش هر سهم (ریال)		۳۰,۶۲۷,۳۵۳	(۱۱۸,۵۴۸)	۳۰,۶۲۷,۳۵۳		۴۵۳,۱۹۳,۸۲۴	کارشناس رسمی

یادداشتهای الحاقی ۱ تا ۳ پیوست جزء لاینفک این گزارش می باشد. (د)

* ذخیره استهلاک و ارزشیابی سهام با جمع بهای تمام شده خالص، داراییها می باشد



فصل اول

اصول بنیادی گزارش ارزیابی سهام

۱-۱- تاریخها و دوره های حسابداری

نظر به اینکه تهیه گزارش ارزیابی سهام واحد های تجاری معمولاً در مقاطع مختلف و غیر از دوره های عادی سالانه تهیه می گردد لذا واحد تجاری مورد ارزیابی باید صورتهای مالی به تاریخ تعیین گزارش ارزیابی سهام تهیه کند. چنانچه این امر مقدور نباشد، صورتهای مالی واحد تجاری برای آخرین سال آن باید مورد استفاده قرار گیرد در چنین مواردی هرگونه رویدادی در فاصله زمانی مذکور که تاثیر عمده ای بر کلیت صورتهای مالی داشته باشد باید از طریق اعمال تعدیلات لازم در تهیه گزارش ارزیابی سهام به حساب گرفته شود. این گزارش براساس صورتهای مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ تنظیم گردیده و اظهارنظر حسابرس مستقل نسبت به صورتهای مالی مذکور مشروط بوده است.

۱-۲- صورتهای مالی میاندوره ای

تعیین قیمت پایه سهام یک واحد تجاری تأثیر پذیر از عوامل مختلفی از جمله گزارشگری مالی است. زیرا طبق فرضیه بازار کاراً 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.

بنابر این اگر تاریخ تعیین قیمت پایه سهام بعد از پایان سال مالی واحد تجاری باشد باید صورتهای مالی میاندوره ای تهیه گردد. صورتهای مالی میاندوره ای آن دسته از صورتهای مالی است که تاریخ انتشار آنها دوره های مالی غیر از دوره های عادی سالانه و دوره های کوتاه تر 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 استاندارد حسابداری شماره ۲۲ سازمان حسابرسی مورد توجه قرار گیرد.



جبار گنجی نتاج

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۱۱-۰۰



زهره لشگری

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۱۵۲-۳۷-۱۱-۰۰



سید رضا گلستانی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۷۲۴-۳۷-۱۱-۰۰



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

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

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 حالت هرگز اتفاق نمی افتد. بازیگران بازار، بارها و بارها شرکتهایی را با سودهای بالا دیده اند که سقوط کرده اند و شرکتهای زیاندهی را نیز دیده اند که سهامشان به نحو چشمگیری افزایش داشته است. اولین کسی که این موضوع را در بازار سرمایه دریافت "چارلز داو" بود که می توان او را بنیان گذار (تحلیل تکنیکی) نامید. وی برای اولین بار در سال ۱۹۰۰ میلادی، براساس اطلاعات هر سهم "تئوری داو" را تدوین کرد. بیشترین مطالعات او براساس میانگین صنعتی داو جونز 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 در حال حاضر در بازار سرمایه ایران نیز از تحلیل تکنیکی استفاده می شود.

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 "۲۵٪ نسبت به E/I تغییر می کند. خریداران بعضاً برای محاسبه قیمت یک سهم به موارد مشابه نیز می پردازند. موارد دیگری که در بریتانیا و تعدادی دیگر از کشورها از آن استفاده 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.



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۱۱۰۰۰



زهره لشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۱۵۰۰-۳۷-۱۱۰۰۰



۱-۴-۱- اندازه گیری ارزشهای جاری

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

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

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

سیستم ارزشهای خروجی، معمولاً "بر خالص ارزش بازیافتنی، در جریان عملیات عادی واحد تجاری، یا در برخی موارد، برارزش فعلی وجوه نقد آتی مبتنی است. خالص ارزش بازیافتنی، 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.

۱-۴-۲- ارقام پولی و غیر پولی

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

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

داراییها یا بدهیهای غیرپولی، سایر ارقام 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 بدهی های غیر پولی عبارت است از موجودیها، سرمایه گذاری درسهم، 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.



فصل دوم

کلیات شرکت

۲-۱- تاریخچه فعالیت شرکت:

۲-۱-۱- شرکت سهامی خاص تولیدی و صنعتی جامکو به شناسه ملی ۱۰۱۰۰۵۸۵۸۰۷ در تاریخ ۱۳۵۱/۰۸/۱۴ تاسیس شد و طی شماره ۱۶۱۴۸ مورخ ۱۳۵۱/۰۸/۱۴ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده و متعاقباً از تاریخ ۱۳۵۱/۰۸/۱۴، شروع به بهره برداری نموده است.

۲-۲- آدرس شرکت:

محل فعالیت اصلی آن در شهرک استقلال، خیابان شهید عباس شفیعی هنجی، خیابان شهید غلام رضا جلال، پلاک ۶، طبقه همکف، کد پستی ۱۳۸۹۷۱۷۹۶۵ واقع است.

۲-۳- فعالیت اصلی شرکت طبق اساسنامه:

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه، تولید انواع پوشاک و البسه اعم از زیر جامه یا رو جامه، اعم از مردانه، زنانه و بچه گانه، اعم از پارچه و منسوجات و تریکو که به صورت مواد اولیه تولید و اعم از مصنوعی یا طبیعی به مصرف خواهد رسید، ساختن یک یا چند کارخانه تولیدی در یک یا چند نقطه به منظور تولید مواد اولیه مورد لزوم اعم از انواع نخ، پشم، پارچه و تریکو اعم از مصنوعی یا طبیعی، خرید و تهیه کلیه ماشین آلات و تجهیزات مواد اولیه به منظور انجام مقاصد شرکت، توزیع و فروش محصولات شرکت در داخل یا خارج کشور و اقدام به معاملات، عملیات و انجام ساختمان به هر شکل، به هر وسیله و به هر اندازه که برای مقاصد شرکت لازم خواهد بود، می باشد.

در سال مالی مورد گزارش به استثنای درآمد حاصل از اجاره، شرکت فاقد هر گونه فعالیت دیگری بوده است.



سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۷۲۴-۳۷-۱۱-۰۰



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۴۴۹۸-۴۷-۱۱-۰۰



زهرانشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۱۵۳-۳۷-۱۱-۰۰

شماره: ۳۴۹/۵
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۳۰



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
سید رضا گلستانی جبار گنجی نتاج
زهرالشرکی

گزارش ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام
شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص)

۲-۴- وضعیت اشتغال:

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام شرکت طی سال مالی به شرح زیر بوده است:

شرح	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	نفر
کارکنان	۴
جمع	۴

۲-۵- سرمایه و اسامی سهامداران شرکت:

سرمایه شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی مبلغ ۱۷۰ میلیون ریال منقسم به ۱۷,۰۰۰ سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی (با نام) تمام پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

۱۴۰۲/۱۲/۲۹			شرح
مبلغ - میلیون ریال	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۵۷,۰۰۰,۰۰۰	۳۳.۵۲۹۴٪	۵,۷۰۰	سازمان خصوصی سازی
۳۷,۶۷۰,۰۰۰	۲۲.۱۵۸۸٪	۳,۷۶۷	حمید رضا رئیسی عبدالهی
۳۷,۶۷۰,۰۰۰	۲۲.۱۵۸۸٪	۳,۷۶۷	محسن رشادی
۳۷,۶۶۰,۰۰۰	۲۲.۱۵۳۰٪	۳,۷۶۶	علی اکبر موحد
۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۷,۰۰۰	

۲-۶- اسامی آخرین اعضای هیئت مدیره:

اسامی آخرین تغییرات اعضای هیئت مدیره بشرح زیر می باشد:

اعضای هیئت مدیره	سمت
آقای محسن رشادی	رئیس هیئت مدیره
آقای حمیدرضا رئیسی عبدالهی	نائب رئیس هیئت مدیره
آقای علی اکبر موحد	عضو هیئت مدیره و مدیرعامل



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۱۱-۰۰۰



زهرالشرکی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۱۵۳-۳۷-۱۱-۰۰۰



سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۷۲۴-۳۷-۱۱-۰۰۰



۷-۲- حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت

حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت و نوع گزارش صورتهای مالی حسابرسی شده سال های ۱۴۰۱ الی ۱۴۰۲ به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	سال	حسابرس و بازرس قانونی	نوع گزارش
۱	۱۴۰۱	سامان اندیشان یکتا	مشروط
۲	۱۴۰۲	سامان اندیشان یکتا	مشروط

۸-۲- درآمدها و هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی طی ۳ سال قبل از ارزیابی بشرح جدول زیر می باشد:
(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
سایر درآمدهای غیرعملیاتی	۶۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	۳۹,۳۰۰
سایر هزینه های غیر عملیاتی	(۳۱,۵۱۴)	(۲۴,۹۰۸)	(۳۰,۷۳۰)
سود قبل از مالیات	۲۸,۴۸۶	۱۵,۰۹۲	۸,۵۷۰
مالیات بر درآمد	.	.	.
سود خالص	۲۸,۴۸۶	۱۵,۰۹۲	۸,۵۷۰

۱-۸-۲- سایر درآمدهای غیر عملیاتی در طی ۳ سال قبل از ارزیابی بشرح جدول زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
درآمد حاصل از اجاره	۶۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	۳۹,۳۰۰
جمع	۶۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	۳۹,۳۰۰

۱-۸-۲-۱- درآمد حاصل از اجاره به مبلغ ۶۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت اجاره ۱۲ ماهه سال ۱۴۰۲ زمین و ساختمان شرکت به آقای حمید رضا رئیسی عبدالهی از قرار ماهانه مبلغ ۵,۰۰۰ میلیون ریال می باشد. به نظر هیئت مدیره، در قرارداد اجاره منعقد شده از جنبه های مبلغ اجاره و انتخاب طرف قرارداد، صرفه و صلاح و منافع شرکت رعایت گردیده است.


سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۲۷۲۴


جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۲۴۹۸


زهرا لشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۱۵۲



گزارش ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام
شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص)

۲-۸-۲- سایر هزینه های غیر عملیاتی طی ۳ دوره قبل از ارزیابی بشرح جدول زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
حقوق و دستمزد	۱۰,۸۶۰	۹,۲۷۰	۹,۰۰۰
مالیات تکلیفی اجاره	۱۱,۲۵۰	۷,۵۰۰	۸,۵۹۷
تعمیر و نگهداری دارایی های ثابت مشهود و نامشهود	۸۲	۲,۴۹۴	۵,۷۱۴
سایر هزینه ها	۲,۱۰۷	۶۶۱	۳,۱۲۰
ثبتي و محضری	۲۰۰	۱۰	۱,۶۵۹
بیمه سهم کارفرما و بیمه بیکاری	۲,۱۹۰	۱,۸۴۳	۱,۰۷۰
ایاب و ذهاب و پیک	۸۰	۴۴	۳۶۷
استهلاک دارایی های ثابت مشهود	۲,۰۱۷	۰	۰
عوارض شهرداری	۰	۶۷۹	۳۴۹
عیدی و پاداش	۱۰۰	۱۲۷	۳۰۰
هدایا و نذورات	۰	۲۰	۲۰۰
مشاوره ، کارشناسی و حقوقی	۱,۰۴۰	۱۷	۱۳۳
ملزومات و نوشت افزار	۴۵	۱۳	۸۰
مالیات حقوق	۳۲۲	۳۸۱	۵۸
پذیرایی و آبدارخانه	۱۳۲	۱۸۳	۴۷
آب ، برق ، گاز ، پست و تلفن	۱,۰۵۵	۱,۶۵۷	۳۶
چاپ و آگهی	۳۴	۹	۰
جمع	۳۱,۵۱۴	۲۴,۹۰۸	۳۰,۷۳۰

۲-۹- نسبتهای مالی ۳ سال پیش از ارزیابی

نسبت های مالی شرکت به شرح جدول ذیل ارائه گردیده است:

الف- نسبتهای نقدینگی

شرح	مقیاس محاسبه	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری	۰/۱۴	۰/۰۰۲۳	۰/۰۰۰۵
	نسبت سریع	۰/۱	۰/۰۰۲۳	۰/۰۰۰۵
	نسبت نقد به دارایی جاری	۹۹/۶	۷۷/۸	-
	نسبت دارایی جاری به مجموع دارایی ها	۰/۳	۰/۰۰۶	۰/۰۰۲



شماره: ۳۴۹/۵
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۳۰



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
سید رضا گلستانی جبار گنجی نتاج
زهره لشگری

گزارش ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام
شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص)

ب-نسبتهای بدهی

نسبت	شرح			۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
	نسبت بدهی			درصد	۰/۰۳	۰/۰۴
	نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام			درصد	۲/۵	۴/۴
	نسبت دارایی های غیر جاری به حقوق صاحبان سهام			درصد	۱۰۲/۲	۱۰۴/۴
	نسبت داراییهای ثابت مشهود به حقوق صاحبان سهام			مرتبه	۱۰۲	۱۰۴/۲

پ-نسبت های فعالیت

فعالیت	شرح			۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
	نسبت دارایی های ثابت مشهود به مجموع دارایی ها			درصد	۰/۹۹	۱
	نسبت گردش دارایی ها			درصد	-	-
	نسبت گردش دارایی های ثابت مشهود			مرتبه	-	-

ت-نسبت های سودآوری

سود آوری	شرح			مقیاس محاسبه	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
	بازده دارایی ها			درصد	۰/۰۱	۰/۰۰۳	۰/۰۰۲
	بازده حقوق صاحبان سهام			درصد	۰/۵	۰/۳	۰/۲


سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۲۷۲۴


جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۴۹۸


زهره لشگری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۱۵



فصل سوم

مبنای تهیه گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام:

نظر به اینکه تهیه گزارش ارزیابی سهام واحدهای تجاری معمولاً در مقاطع مختلف و غیر از دوره های عادی سالانه تهیه می گردد لذا واحد تجاری مورد ارزیابی باید صورتهای مالی به تاریخ گزارش ارزیابی سهام تهیه کند. چنانچه این امر مقدور نباشد، آخرین صورتهای مالی واحد تجاری باید مورد استفاده قرار گیرد در چنین مواردی هرگونه رویدادی در فاصله زمانی مذکور که تأثیر عمده ای بر کلیت صورتهای مالی داشته باشد باید از طریق اعمال تعدیلات لازم در تهیه گزارش ارزیابی سهام به حساب گرفته شود و بیش از فاصله زمانی مذکور باید صورتهای مالی میان دوره ای تهیه گردد. این گزارش براساس صورتهای مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ با احتساب سود دوره ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ تنظیم گردیده است. لازم به توضیح است که صورتهای مالی مذکور طبق استانداردهای حسابداری و اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده، ولی گزارش ارزیابی سهام به روش ارزش روز خالص دارائیهها، بر مبنای ارزش های جاری تنظیم گردیده است. برای تنظیم ترازنامه بر مبنای ارزشهای جاری (بهای جایگزینی)، از بهای تمام شده دارایی ها ثابت مشهود استفاده شده است. مابقی دارایی ها و بدهی ها توسط کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی مورد ارزیابی مالی قرار گرفته است. مابه التفاوت داراییها و بدهیهای شرکت بر مبنای ارزشهای جاری (جایگزینی)، نشان دهنده ارزش ویژه شرکت به ارزش جاری می باشد که در ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری، منعکس گردیده است. مسئولیت صحت و اصالت مدارک و مستندات ارائه شده از سوی شرکت، به عهده هیئت مدیره شرکت می باشد.

۳- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

۳-۱-۱- صورتهای مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است. به استثنای موارد زیر که به ارزش منصفانه اندازه گیری می شود: الف- زمین و ساختمان و مستحقات در زمین به روش تجدید ارزیابی.


سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۲۷۲۴-۱۱-۰۰۰


جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۳۴۹۸-۱۱-۰۰۰


زهره لشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۳۱۵۳-۱۱-۰۰۰



۳-۲- دارایی های ثابت مشهود

۳-۲-۱- دارایی های ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن می گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلک می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

۳-۲-۲- زمین و ساختمان و مستحقات در زمین بر مبنای مبلغ تجدید ارزیابی در حساب ها انعکاس یافته است. تجدید ارزیابی با استفاده از ارزیابان مستقل، صورت پذیرفته است. تناوب تجدید ارزیابی به تغییرات ارزش منصفانه دارایی های ارزیابی شده بستگی دارد. چنانچه ارزش منصفانه دارایی های تجدید ارزیابی شده، تفاوت بااهمیتی با مبلغ دفتری آن داشته باشد، تجدید ارزیابی بعدی ضرورت دارد.

۳-۲-۳- استهلاک دارایی های ثابت مشهود، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۲۵ ساله	خط مستقیم
تاسیسات	۲۵ ساله	خط مستقیم
اثاث و منصوبات	۲۵ ساله	خط مستقیم
مستحقات در زمین	۲۵ ساله	خط مستقیم

۳-۳- مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها

۳-۳-۱- 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 ثبت و در صورت وضعیت مالی به عنوان بخشی از حقوق مالکانه طبقه بندی می شود و در صورت سود و زیان جامع انعکاس می یابد. 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 به عنوان درآمد به سود و زیان دوره منظور می شود.

سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۲۷۲۴

جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۳۴۹۸

زهرالشری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۳۱۵۲



۴-۳- دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت می شود. مخارجی از قبیل مخارج معرفی یک محصول یا خدمت جدید مانند تبلیغات، مخارج انجام فعالیت تجاری در یک محل جدید یا با یک گروه جدید از مشتریان مانند مخارج آموزش کارکنان و مخارج اداری و عمومی فروش در بهای تمام شده دارایی نامشهود منظور نمی شود. 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 نمی شود.

۵-۳- ذخایر

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

۱-۵-۳- ذخایر در پایان هر سال مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می شوند و هر گاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می شود.



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۰۰۰-۱۱



زهره لشگری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۰۰۰-۱۱



سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۷۲۴-۳۷-۰۰۰-۱۱



فصل چهارم

۴- یادداشتهای توضیحی تعدیلات

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

۴-۱- دارایی های ثابت مشهود

مطابق با صورتهای مالی ارائه شده در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ حساب دارائی های ثابت به بهای تمام شده ۵,۳۱۲,۸۷۶ میلیون ریال و ارزش دفتری ۵,۳۱۰,۸۵۹ میلیون ریال و ارزش دارایی در تاریخ گزارش به شرح زیر می باشد:

شرح	یادداشت	بهای تمام شده میلیون ریال	استهلاک انباشته میلیون ریال	ارزش دفتری میلیون ریال	تعدیلات میلیون ریال	ارزش جاری میلیون ریال
زمین و ساختمان	۴-۱-۳	۵,۲۸۱,۸۰۵	۴۶۳	۵,۲۸۱,۳۴۲	۷,۵۱۸,۶۵۸	۱۲,۸۰۰,۰۰۰
تاسیسات	۴-۱-۴	۱۰,۶۴۳	۴۱۱	۱۰,۲۳۲	۵۶,۵۶۸	۶۶,۸۰۰
ماشین آلات و تجهیزات	۴-۱-۵	۱	۰	۱	(۱)	۰
اثاثه و منصوبات	۴-۱-۶	۲,۲۳۱	۴۱۵	۱,۸۱۶	۰	۱,۸۱۶
وسایل نقلیه	۴-۱-۷	۱	۰	۱	(۱)	۰
مستحدثات در زمین	۴-۱-۸	۱۸,۱۹۵	۷۲۸	۱۷,۴۶۷	۹۲,۰۳۳	۱۰۹,۵۰۰
جمع کل		۵,۳۱۲,۸۷۶	۲,۰۱۷	۵,۳۱۰,۸۵۹	۷,۶۶۷,۲۵۷	۱۲,۹۷۸,۱۱۶

۴-۱-۱- زمین و ساختمان و مستحدثات در زمین شرکت، در مرداد ماه سال ۱۴۰۲ به بهای ۵,۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال مورد تجدید ارزیابی قرار گرفته (۸۹ درصد مبلغ تجدید ارزیابی شامل ارزش زمین) و آثار ناشی از این تجدید ارزیابی با توجه به تغییرات کم اهمیت ارزش زمین و ساختمان نسبت به سال مالی ۱۴۰۱ به منظور ارایه مطلوب تر و شفاف تر صورت های مالی، در صورت های مالی سال ۱۴۰۱ منعکس گردیده است.

۴-۱-۲- داراییهای ثابت مشهود شرکت در مقابل خطرات احتمالی ناشی از آتش سوزی، انفجار، صاعقه و زلزله و ... از پوشش بیمه ای برخوردار نبوده است.

سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۷۲۴-۳۷-۱۱-۰۰۰

جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۱۱-۰۰۰

زهرالشرکی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۱۵۲-۳۷-۱۱-۰۰۰



۴-۱-۳- زمین و ساختمان

زمین و ساختمان شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و در تاریخ گزارش بشرح زیر می باشد:

شرح	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
زمین و ساختمان	۵,۲۸۱,۸۰۵	۴۶۳	۵,۲۸۱,۳۴۲	۷,۵۱۸,۶۵۸	۱۲,۸۰۰,۰۰۰
جمع کل	۵,۲۸۱,۸۰۵	۴۶۳	۵,۲۸۱,۳۴۲	۷,۵۱۸,۶۵۸	۱۲,۸۰۰,۰۰۰

۴-۱-۳-۱- زمین و ساختمان شرکت به موجب گزارش شماره ۱۴۰۳-۱۰-۰۵ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ هیئت کارشناسان رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان آقایان یعقوب آقا گل زاده - مازیار فریدونی - محمد شهرام فلاح (که جزء لاینفک این گزارش می باشد) دارای چهار دستگاه سوله به مساحت ۱۱۱۹۰ مترمربع (مجموع اعیان ملک) می باشد که قدمت سوله ها بیش از ۴۰ سال می باشد که ارزش شش دانگ ملک با بنای موجود و امتیازات و انشعابات جمعا به مبلغ ۱۲,۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال ارزیابی و در گزارش منظور گردیده است.

۴-۱-۴- تاسیسات

تاسیسات شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و در تاریخ گزارش بشرح زیر می باشد:

شرح	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
تاسیسات	۱۰,۶۴۳	۴۱۱	۱۰,۲۳۲	۵۶,۵۶۸	۶۶,۸۰۰
جمع کل	۱۰,۶۴۳	۴۱۱	۱۰,۲۳۲	۵۶,۵۶۸	۶۶,۸۰۰


سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۲۷۲۴


جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۴۹۸


زهرالشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۱۵۰



گزارش ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام
شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص)

۴-۱-۴-۱- تاسیسات شرکت به موجب گزارش شماره ۳۰/۱۰/۳۰/ه ک/ ۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ هیئت کارشناسان رسمی دادگستری آقایان سید علی موسوی ویری - حسین ترکمانی - علیرضا صیادی در رشته برق ماشین آلات و تاسیسات کارخانجات جمعا به ۶۶,۸۰۰ میلیون ریال بشرح زیر ارزیابی و در گزارش منظور گردیده است:

شرح	مبلغ ارزیابی - میلیون ریال
تاسیسات برقی	۲۶,۸۰۰
تاسیسات گازرسانی	۸,۵۰۰
تاسیسات آب رسانی	۱۸,۵۰۰
تاسیسات سرمایشی و گرمایشی	۹,۵۰۰
سرجمع ارزش درب های برقی	۳,۵۰۰
جمع	۶۶,۸۰۰

۴-۱-۵- ماشین آلات و تجهیزات

ماشین آلات و تجهیزات شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و در تاریخ گزارش بشرح زیر می باشد:

شرح	بهای تمام شده میلیون ریال	استهلاک انباشته میلیون ریال	ارزش دفتری میلیون ریال	تعدیلات میلیون ریال	ارزش جاری میلیون ریال
ماشین آلات و تجهیزات	۱	۰	۱	(۱)	۰
جمع کل	۱	۰	۱	(۱)	۰

۴-۱-۵-۱- طبق نامه شماره ۲۳/۰۰-د-۱۱۰/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۳ شرکت (پیوست این گزارش)، ماشین آلات و تجهیزات و وسائط نقلیه وجود فیزیکی ندارند و نیز توسط کارشناسان رسمی ارزیابی نشده است، لذا ماشین آلات و تجهیزات شرکت به ارزش صفر ریال در گزارش ارزیابی سهام لحاظ شده است.


سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۲۷۲۴


جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۳۴۹۸


زهره لشگری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۳۱۵۳



۴-۱-۶- اثاثیه و منصوبات

اثاثیه و منصوبات شرکت با توجه به استهلاك پذیری آنها و عدم افزایش ارزش آنها در طی سالهای مورد استفاده معادل ارزش دفتری به عنوان ارزش جاری در گزارش تعیین قیمت سهام منظور گردیده و توسط کارشناس رسمی دادگستری اموال منقول مورد ارزیابی قرار نگرفته است ضمن آنکه با توجه به اصل اهمیت ارزش آنها قابل توجه نمی باشد:

شرح	بهای تمام شده	استهلاك انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
اثاثیه و منصوبات	۲,۲۳۱	۴۱۵	۱,۸۱۶	۰	۱,۸۱۶
جمع کل	۲,۲۳۱	۴۱۵	۱,۸۱۶	۰	۱,۸۱۶

۴-۱-۷- وسایل نقلیه

وسایل نقلیه شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و در تاریخ گزارش بشرح زیر می باشد:

شرح	بهای تمام شده	استهلاك انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
وسایل نقلیه	۱	۰	۱	(۱)	۰
جمع کل	۱	۰	۱	(۱)	۰

۴-۱-۷-۱- طبق نامه شماره ۲۳/۰۰-د-۱۱۰/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۳ شرکت (پیوست این گزارش)، ماشین آلات و تجهیزات و وسائط نقلیه وجود فیزیکی ندارند و نیز توسط کارشناسان رسمی ارزیابی نشده است، لذا وسائط نقلیه شرکت به ارزش صفر ریال در گزارش ارزیابی سهام لحاظ شده است.

۴-۱-۸- مستحدثات در زمین

مستحدثات در زمین شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و در تاریخ گزارش بشرح زیر می باشد :

شرح	بهای تمام شده	استهلاك انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
مستحدثات در زمین	۱۸,۱۹۵	(۷۲۸)	۱۷,۴۶۷	۹۲,۰۳۳	۱۰۹,۵۰۰
جمع کل	۱۸,۱۹۵	(۷۲۸)	۱۷,۴۶۷	۹۲,۰۳۳	۱۰۹,۵۰۰

۴-۱-۸-۱- مستحدثات زمین شرکت شامل چاه آب - پروژه حفر چاه و آسفالت محوطه کارخانه می باشد که آسفالت محوطه کارخانه به موجب گزارش شماره ۱۴۰۳-۱۰-۰۵ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ هیئت کارشناسان رسمی



دادگستری در رشته راه و ساختمان آقایان یعقوب آقا گل زاده - مازیار فریدونی - محمد شهرام فلاح در یادداشت شماره ۳-۱-۴ در قسمت زمین و ساختمان ارزیابی و لحاظ گردیده است و چاه آب و تجهیزات به موجب گزارش شماره ۱۰۱۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۹ آقای محمد باصفا کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان شامل کلیه تاسیسات به همراه دو مخزن فلزی گالوانیزه در حال بهره برداری با تاسیسات جانبی مربوطه براساس حجم و ارزش آب قابل استحصال و ارزش ذاتی آن به مبلغ ۱۰۹,۵۰۰ میلیون ریال ارزیابی و در گزارش منظور گردیده است. (گزارشات مزبور جزء لاینفک این گزارش می باشد).

۴-۲- دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و تاریخ گزارش بشرح زیر می باشد :

شرح	بهای تمام شده			ارزش دفتری		تعدیلات		ارزش جاری
	میلیون ریال			میلیون ریال		میلیون ریال		میلیون ریال
حق امتیاز خدمات عمومی	۷,۷۲۳	۷,۷۲۳	۷,۷۲۳	۷,۷۲۳	۷,۷۲۳	(۷,۷۲۳)	۰	۰
حق الامتیاز صنعتی	۰	۰	۰	۰	۰	۱۳,۲۰۰	۱۳,۲۰۰	۱۳,۲۰۰
جمع کل	۷,۷۲۳	۷,۷۲۳	۷,۷۲۳	۷,۷۲۳	۷,۷۲۳	۵,۴۷۷	۱۳,۲۰۰	۱۳,۲۰۰

۴-۲-۱- حق الامتیاز خدمات عمومی به موجب گزارش شماره ۵-۱۰-۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ هیئت کارشناسان رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان آقایان یعقوب آقا گل زاده - مازیار فریدونی - محمد شهرام فلاح (که جزء لاینفک این گزارش می باشد) در در قسمت زمین و ساختمان ارزیابی گردیده است لذا در این گزارش تعدیل گردیده است.

۴-۲-۲- حق الامتیاز صنعتی شرکت به موجب گزارش شماره ۱۰/۳۰/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ هیئت کارشناسان رسمی دادگستری آقایان سید علی موسوی ویری - حسین ترکمانی - علیرضا صیادی در رشته برق ماشین آلات و تاسیسات کارخانجات شامل امتیاز پروانه بهره برداری از وزارت صنایع و معادن ، قرارداد فروش گاز طبیعی صنعتی و امتیاز برق با توان ۳۰۰ کیلو وات جمعا به مبلغ ۱۳,۲۰۰ میلیون ریال ارزیابی و در گزارش منظور گردیده است .

۴-۲-۳- بموجب گزارش شماره ۰۳/۸۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۰ هیئت کارشناسان رسمی دادگستری آقایان محمد مجیدی و سید علی نبی طبّا در رشته امور بازرگانی با توجه به تعطیلی شرکت بیش از ۲۰ سال و عدم فعالیت، عدم تمدید نام و علامت تجاری ، نداشتن جایگاه در صنعت پوشاک، نداشتن دفتر فروش و شعبه، نداشتن هزینه تبلیغات و نداشتن سایت اینترنتی، نرم افزار غیره با توجه به بررسی صورت گرفته و نیز فقدان فاکتورهای موثر در محاسبه برند، شرکت فاقد ارزش برند می باشد.

سید رضا گلشنانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۲۷۲۴

جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۴۹۸

زهرالشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۱۵۲



۴-۳- دارائیهای جاری:

۴-۳-۱- پیش پرداختها

حساب پیش پرداختها در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و در تاریخ گزارش بشرح زیر می باشد:

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
پیش پرداختها به هانی رشادی	۷۲	۰	۷۲
جمع کل	۷۲	۰	۷۲

۴-۳-۱-۱- پیش پرداختها باتوجه به ماهیت حساب و عدم درج موضوعی از این بابت، در گزارش حسابرسی شرکت به ارزش دفتری در گزارش حاضر منظور گردیده است.

۴-۳-۲- موجودی نقد و بانک

حساب موجودی نقد و بانک در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و در تاریخ گزارش بشرح زیر می باشد:

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
تنخواه گردان	۱۸,۴۸۲	۰	۱۸,۴۸۲
جمع کل	۱۸,۴۸۲	۰	۱۸,۴۸۲

۴-۳-۲-۱- به دلیل در جریان بودن پیگیری های مرتبط با بدهی های شرکت با سازمان ها و ادارات متفاوت که انتقالی از سنوات قبل از ۱۳۹۸ بوده و انجام تسویه بخش عمده ای از این بدهی ها تا پایان سال مالی ۱۴۰۲ و وجود برخی از نامه های اداری بازداشتی که می بایستی نسبت به آنها رفع تعرض گردد و نیاز به زمان دارد، در سال مالی ۱۴۰۲ از واریز و برداشت بانکی به نام شرکت خودداری شده است. به نظر هیئت مدیره پس از حصول نتایج پیگیری، در ۶ ماهه دوم سال ۱۴۰۳ می توان از حساب های بانکی شرکت استفاده نمود.

۴-۳-۲-۲- موجودی نقد و بانک باتوجه به ماهیت نقدشوندگی به ارزش دفتری در گزارش منظور گردیده است.


سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۲۷۲۴


جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۴۹۸


زهره لشگری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۲۱۵۲

شماره: ۳۴۹/۵
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۳۰



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
سید رضا گلستانی جبار گنجی نتاج
زهرالشرکی

گزارش ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام
شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص)

۴-۴- بدهیهای جاری

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

۴-۴-۱-۱- پرداختنی های کوتاه مدت:

شرح	یادداشت	ارزش دفتری میلیون ریال	تعدیلات میلیون ریال	ارزش جاری میلیون ریال
سایر پرداختنی ها				
حسابهای پرداختنی				
جاری سهامداران	۴-۴-۱-۱-۱	۴۲,۸۵۶	۰	۴۲,۸۵۶
سپرده اجاره (ودیعه اجاره دریافتی از آقای حمیدرضا رئیسی عبدالهی)		۲۰,۰۰۰	۰	۲۰,۰۰۰
مالیات حقوق پرداختنی (مالیات حقوق اسفند ماه ۱۴۰۲)		۳۳	۰	۳۳
ذخیره هزینه های تعلق گرفته و پرداخت نشده	۴-۴-۱-۱-۲	۷,۹۶۹	۰	۷,۹۶۹
کالای برق توسلی		۱۱۶	۰	۱۱۶
سازمان تامین اجتماعی (عمدتاً بیمه پرداختنی اسفند ماه ۱۴۰۲)		۳۸۷	۰	۳۸۷
شهرداری تهران		۱۹۷	۰	۱۹۷
مجید مشایخی		۳۳	۰	۳۳
گمرگ شهریار، رجایی و خرمشهر	۴-۴-۱-۱-۳	۱۴,۴۵۲	۰	۱۴,۴۵۲
سایر (مالیات تکلیفی اجاره)	۴-۴-۱-۱-۴	۱۸,۷۵۰	۰	۱۸,۷۵۰
جمع کل		۱۰۴,۷۹۳	۰	۱۰۴,۷۹۳

۴-۴-۱-۱-۱- گردش حساب جاری سهامداران به شرح زیر بوده است:

شرح	ارزش دفتری میلیون ریال	تعدیلات میلیون ریال	ارزش جاری میلیون ریال
سازمان خصوصی سازی	۱۸,۴۰۰	۰	۱۸,۴۰۰
حمید رضا رئیسی عبدالهی	۸,۰۴۴	۰	۸,۰۴۴
محسن رشادی	۸,۸۲۰	۰	۸,۸۲۰
علی اکبر موحد	۷,۵۹۲	۰	۷,۵۹۲
جمع کل	۴۲,۸۵۶	۰	۴۲,۸۵۶

سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۲۷۲۴



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۴۹۸



زهرالشرکی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۱۵۳



۲-۱-۱-۴- ذخیره هزینه های تعلق گرفته و پرداخت نشده به مبلغ ۷,۹۶۹ میلیون ریال ، شامل وجوه پرداخت شده توسط آقای حمید رضا رئیسی عبدالمهی جهت تحصیل دارایی های ثابت مشهود به مبلغ ۴,۴۸۵ میلیون ریال و هزینه های تحقق یافته به مبلغ ۳,۴۸۴ میلیون ریال (هزینه های تعمیر و نگهداری و آبونمان آب مصرفی) می باشد که تا تاریخ تصویب صورت های مالی تسویه نگردیده است.

۳-۱-۱-۴- تا سال مالی گذشته با توجه به مدارک و مستندات موجود مبلغ ۳,۶۵۸ میلیون ریال بدهی به گمرکات کشور شناسایی شده بود. با توجه به پیگیری های به عمل آمده، مشخص گردید که مجموع بدهی شرکت (شامل اصل و جرائم) به گمرکات کشور مجموعاً مبلغ ۲۸,۷۵۱ میلیون ریال می باشد که از مبلغ یاد شده مبلغ ۱۴,۲۹۹ میلیون ریال آن در سال مورد گزارش پرداخت و مابقی آن نیز در سال مالی بعد، تا تاریخ تصویب صورت های مالی تسویه گردیده است.

۴-۱-۱-۴- سایر به مبلغ ۱۸,۷۵۰ میلیون ریال شامل اندازه گیری، شناسایی و گزارشگری مالیات تکلیفی درآمدهای عملیاتی سال های مالی ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ می باشد که تا تاریخ تصویب صورت های مالی، تسویه نگردیده است.

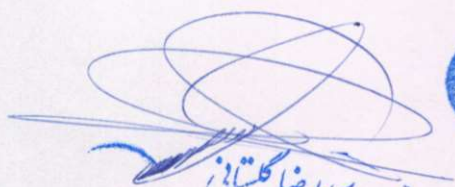
۵-۱-۴- پرداختنی های تجاری و سایرپرداختنی ها باتوجه به ماهیت ماهیت حساب و عدم درج موضوعی از این بابت در گزارش حسابرسی شرکت به ارزش دفتری در گزارش منظور گردیده است.

۲-۴-۴- مالیات پرداختنی

وضعیت مالیاتی شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و در تاریخ گزارش بشرح زیر می باشد:

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
سازمان امور مالیاتی	۷۱	(۷۱)	۰
جمع کل	۷۱	(۷۱)	۰

۱-۲-۴- طبق نامه شماره ۲۳/۰۰-د-۱۱۰/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۳ شرکت (پیوست این گزارش)، تمامی مالیاتهای عملکرد تسویه گردیده و شرکت فاقد بدهی مالیات عملکرد می باشد و در صورت اصلاح حسابها از این بابت مبلغ مزبور باید به حساب درآمدها منظور گردد، لذا به عنوان تعدیل منفی در گزارش ارزیابی سهام لحاظ شده است.


سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۷۲۴-۲۷-۱۱۰۰۰۰



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۴۹۸-۳۷-۱۱۰۰۰۰



زهرالشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۱۰۰۰۰-۳۷-۱۱۰۰۰۰



۳-۴-۴- تسهیلات مالی

۱-۳-۴-۴- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات:

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
بانکها	۲۵,۶۴۲	۰	۲۵,۶۴۲
جمع کل	۲۵,۶۴۲	۰	۲۵,۶۴۲

۲-۳-۴-۴- بر اساس مدارک و مستندات و استعلام های به عمل آمده موجود از سال های گذشته ، حداقل بدهی به بانک های ملی و صادرات به ترتیب به مبلغ ۲۴,۰۵۵ میلیون ریال و ۱,۵۸۷ میلیون ریال برآورد گردیده و در حساب ها شناسایی شده است. مذاکرات لازم با بانک های یاد شده در حال انجام می باشد و تا تاریخ تصویب صورت های مالی، به دلیل عدم قطعی شدن مذاکرات، مبالغ تعهد نهایی نگردیده و پرداختی از این بابت صورت پذیرفته است.

۵-۴- سرمایه :

سرمایه شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی مبلغ ۱۷۰ میلیون ریال منقسم به ۱۷,۰۰۰ سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی تمام پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است :

۱۴۰۲/۱۲/۲۹			شرح
تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ - ریال	
۵,۷۰۰	۳۳.۵۲۹۴٪	۵۷,۰۰۰,۰۰۰	سازمان خصوصی سازی
۳,۷۶۷	۲۲.۱۵۸۸٪	۳۷,۶۷۰,۰۰۰	حمید رضا رئیسی عبدالهی
۳,۷۶۷	۲۲.۱۵۸۸٪	۳۷,۶۷۰,۰۰۰	محسن رشادی
۳,۷۶۶	۲۲.۱۵۳۰٪	۳۷,۶۶۰,۰۰۰	علی اکبر موحد
۱۷,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع

بر اساس صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده شرکت مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۸ ، طبق توافق فیما بین و هم چنین توافق تمامی سهامداران، آقای محمد علی رشادی تمامی مزایا و مخاطرات مالکیت خود را به آقای حمید رضا رئیسی عبدالهی واگذار نموده و نقل و انتقال فوق با پرداخت مالیات نقل و انتقال سهام در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۶ قطعی گردیده است . هم

سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۲۷۲۴

جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۴۹۸

زهره لشگری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۳۷-۳۱۵۳



چنین به دلیل وجود پاره سهم بین برخی از سهامداران به شرح بالا، طبق توافق و بر اساس صورت جلسه هیئت مدیره مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۲ تعداد سهام دارندگان پاره سهم به تمام سهم تغییر یافته است.

۴-۶- مازاد تجدید ارزیابی

۴-۶-۱- براساس صورتهای مالی مانده مازاد تجدید ارزیابی در دفاتر در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به مبلغ ۵,۲۶۹,۰۴۴ میلیون ریال می باشد. که در تاریخ گزارش (۱۴۰۳/۱۰/۳۰) مبلغ ۷,۶۷۲,۷۳۴ میلیون ریال افزایش یافته است.

۴-۷- (زیان) انباشته

(زیان) انباشته در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و تاریخ گزارش بشرح زیر می باشد:

شرح	ابتدای سال میلیون ریال	زیان انباشته میلیون ریال	اصلاح اشتباهات میلیون ریال	جمع
زیان انباشته ابتدای سال	(۸۹,۶۳۹)	۰	۰	(۸۹,۶۳۹)
۱۴۰۰	۰	۸,۵۷۰	۰	۸,۵۷۰
۱۴۰۱	۰	۱۵,۰۹۲	(۲۵,۰۹۳)	(۱۰,۰۰۱)
۱۴۰۲	۰	۲۸,۴۸۶	۰	۲۸,۴۸۶
۱۴۰۳/۱۰/۳۰		۱۴,۴۹۰	۰	۱۴,۴۹۰
جمع	(۸۹,۶۳۹)	۶۶,۶۳۸	(۲۵,۰۹۳)	(۴۸,۰۹۴)

برآورد سود و زیان برای سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

الف) برآورد سود (زیان) دوره ۱۰ ماهه از تاریخ ترازنامه لغایت ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ براساس میانگین سود سه سال گذشته بشرح جدول زیر میباشد:

شرح	مبلغ به میلیون ریال
سود سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۸,۵۷۰
سود سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۵,۰۹۲
سود سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۲۸,۴۸۶
جمع سود ۳۶ ماهه	۵۲,۱۴۸
میانگین سود یک ماهه	۱,۴۴۹



برآورد سود دوره ۱۰ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۰/۳۰	۱۴,۴۹۰
---	--------

ب) با توجه به عدم فعالیت شرکت و عدم تهیه تهیه صورتهای مالی میان دوره ای برآورد سود ۱۰ ماهه منتهی به تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ بر اساس میانگین سود ۳ سال قبل از ارزیابی مبنای معقولتری می باشد، که معادل مبلغ مذکور به قیمت پایه سهام اضافه می گردد.

۸-۴- تفاوت ناشی از تجدید ارزیابی

تفاوت تجدید ارزیابی ناشی از ما به التفاوت ارزش دفتری و ارزش جاری کل دارائیهها پس از کسر بدهیهای جاری و غیر جاری می باشد که به شرح یادداشت های ۳-۴ الی ۸-۴ صورت وضعیت مالی مقایسه ای (صفحات ج و د) گزارش ارزیابی در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ (تاریخ ارزیابی سهام) براساس صورتهای مالی ارائه شده مبلغ ۷,۶۷۲,۸۰۵ میلیون ریال می باشد.

۹-۴- تعهدات و بدهیهای احتمالی

طبق بند ۱-۱۶ صورت وضعیت مالی در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ ، شرکت فاقد تعهدات سرمایه ای ناشی از قراردادهای منعقد و مصوب بوده است.



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۳۴۹۸



زهره لشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۳۱۵۴



سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۲۷۲۴



فصل پنجم

۵- روشهای تعیین قیمت پایه سهام

روش اول- براساس بند (ب) ماده ۲ آئین ماه اجرائی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوب شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی

۱-۵- روش بازدهی (سودآوری)

روش بازدهی که روش سودآوری 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. این روش نیز در بورس اوراق بهادار تهران مورد استفاده قرار می گیرد. در روش سودآوری توان و ظرفیت سودآوری شرکت و همچنین روند سودآوری در طول زمان مبنای محاسبه ارزش شرکت قرار می گیرد.

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

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

نرخ بازدهی مورد انتظار

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

سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۷۲۴-۳۷-۱۱-۰۰



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۱۱-۰۰



زهره لشگری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۱۵۳-۳۷-۱۱-۰۰



محاسبه قیمت پایه سهام بر اساس روش سودآوری

به موجب بند (ب) ماده «۲» آئین نامه مذکور، قیمت سهام از طریق تقسیم کردن میانگین موزون سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات سه سال آخر قبل از سال قیمت گذاری بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت، با لحاظ کردن عوامل تعدیل 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 تعدیل می شود.

عوامل تعدیل کننده سود

۱- عوامل تعدیل کننده سود به شرح زیر است:

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

مورد ندارد

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

مورد ندارد

تبصره: چنانچه در گزارش حسابرس و بازرس قانونی به دلیل وجود محدودیت و یا ابهام برای کسر ذخایر، مبلغ تعیین نشده باشد، لازم است کارشناس قیمت گذاری سهام برآوردی منطقی از کسر ذخایر ارائه و در محاسبات خود لحاظ کند. رویدادهای تعدیلی بعد از تاریخ ترازنامه و بعد از تاریخ گزارش حسابرس و بازرس قانونی و قبل از تاریخ صدور گزارش قیمت گذاری سهام باید در تعدیل سود سال مربوطه لحاظ شود.

۱-۳- درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی که در روال عادی فعالیتهای مستمر شرکت واقع نشده است (نظیر سود و یا زیان ناشی از فروش داراییهای ثابت، سود حاصل از فروش سرقفلی) بشرح زیر است:

شرح	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی - اجاره	(۶۰,۰۰۰)	(۳۰,۰۰۰)	(۳۹,۳۰۰)



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۱۱-۰۰۰



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۱۱-۰۰۰



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

مورد ندارد

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 قیمتهای عمده فروش تعدیل گردند.

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

۶-۱- مزیت ها و محدودیت های دولتی یا سازمانهای پوشش دهنده از قبیل وابستگی ها و مناسبات خاص تجاری، تعرفه های گمرکی، سیاستهای خاص قیمت گذاری کالا و خدمات (ورودی و خروجی) یارانه های دریافتی، عدم استفاده و بهره وری از عوامل تولید، استفاده از تسهیلات بانکی خاص (تکلیفی) وجود بازار مطمئن و یا انحصاری و همچنین شمول قوانین و مقررات خاص دولتی که سود شرکت را تحت تأثیر قرار می دهند و در صورت واگذاری، تداوم ندارند و یا تغییر خواهند کرد، توسط کارشناس قیمت گذاری برآورد و به عنوان عوامل تعدیل کننده در محاسبه سود لحاظ خواهند شد.

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

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

تبصره ۲- این روش تنها در مورد شرکتهایی کاربرد دارد که میانگین موزون سود سه سال گذشته قبل از کسر مالیات آنها پس از لحاظ کردن عوامل تعدیل کننده سود، دست کم معادل پنج درصد ارزش جاری خالص داراییهای آنها (طبق بند «ج» این ماده) باشد.

تبصره ۲- 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.


سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۲۷۲۴-۱۱-۰۰



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۲۴۹۸-۱۱-۰۰



زهرالشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۲۱۵۰-۱۱-۰۰



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

بند آئین نامه	شرح تعدیلات	سال اول قبل از واگذاری ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	سال دوم قبل از واگذاری ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	سال سوم قبل از واگذاری ۱۴۰۰/۱۲/۲۹
	سود قبل از کسر مالیات	۲۸,۴۸۶	۱۵,۰۹۲	۸,۵۷۰
۱-۱	± درآمدها و هزینه های استثنایی - هزینه های جذب نشده	-	-	-
۱-۲	- کسری ذخایر بر اساس گزارش حسابرسی	-	-	-
۱-۳	± درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی که در روال عادی فعالیت شرکت نیست	(۶۰,۰۰۰)	(۴۰,۰۰۰)	(۳۹,۳۰۰)
۱-۴	± سایر عوامل تعدیل کننده سود	.	.	.
۲-۶	سود سهام سرمایه گذاری های بدون نفوذ قابل ملاحظه و کنترل	.	.	.
۲-۷	سود سرمایه گذارها در سایر اوراق بهادار	.	.	.
	جمع	(۳۱,۵۱۴)	(۲۴,۹۰۸)	(۳۰,۷۳۰)
۱-۵	تعدیل براساس شاخص قیمت مصرف	۱	۱.۵۲	۲.۲۳
	سود قبل از کسر مالیات بعد از اتمام تعدیلات	(۳۱,۵۱۴)	(۳۷,۸۶۰)	(۶۸,۵۲۸)
۱-۵	اعمال ضریب میانگین وزنی	۳	۲	۱
	سود(زیان) تعدیل شده قبل از کسر مالیات با اعمال	(۹۴,۵۴۲)	(۷۵,۷۲۰)	(۶۸,۵۲۸)
تبصره ۱	جمع سود ۳ سال		(۲۳۸,۷۹۰)	
تبصره ۱	جمع ضریب		۶	
	میانگین سود ۳ سال بعد از تعدیلات		(۳۹,۷۹۸)	
	تقسیم بر نرخ بازده سرمایه گذاری		۲۵.۰٪	
	قیمت سهام قبل از تعدیل		(۱۵۹,۱۹۳)	

با توجه به اینکه شرکت غیر فعال بوده و سود حاصل در ۳ سال قبل از واگذاری مربوط به درآمدهای غیر عملیاتی می باشد لذا این روش در این گزارش موضوعیت ندارد.

سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۲۷۲۴



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۲۴۹۸



زهرانشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۳۱۵۳



روش دوم: براساس بند (ج) ماده ۲ آئین ماه اجرائی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوب شماره ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی مورخ ۶۳/۲/۱۹۶۵ ۱۴/۲۱۰۶۷۸
۲-۵- روش ارزش روز خالص داراییها

این روش را معمولاً "روش جاری، روش جایگزینی و یا روش تجدید ارزیابی می گویند. در روش ارزش روز خالص داراییها، ارزش شرکت از طریق رابطه زیر محاسبه می شود.

ارزش روز بدهیها - ارزش روز داراییها = ارزش شرکت

برای محاسبه ارزش روز داراییها عمدتاً از دو روش استفاده می شود:

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

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

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



جبار گنجی نتاج

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۳۴۹۸



زهرانشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۳۱۵۳



سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۳۷-۲۷۲۴



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

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

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

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

سید رضا گلستانی
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۲۷۲۴-۱۱-۰۰۰

جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۲۴۹۸-۱۱-۰۰۰

زهره لشگری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۲۱۵-۱۱-۰۰۰

شماره: ۳۴۹/۵
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۳۰



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری
رشته حسابداری و حسابرسی
سید رضا گلستانی جبار گنجی نتاج
زهرالشکری

گزارش ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام
شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص)

محاسبه تعیین قیمت پایه سهام

محاسبه تعیین قیمت پایه سهام براساس روش ارزش روز خالص داراییها بشرح صورت وضعیت مالی مقایسه ای مبالغ ارزیابی و ارزش دفتری هر یک از سرفصلهای ترازنامه و یادداشتهای ۴-۱ الی ۴-۸ همراه که جزء لاینفک این گزارش می باشد بشرح زیر خلاصه می گردد:

خالص داراییها (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	یادداشت	ارزش دفتری ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	تعدیلات	ارزش جاری ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
دارایی های ثابت مشهود	۴-۱	۵,۳۱۰,۸۵۹	۷,۶۶۷,۲۵۷	۱۲,۹۷۸,۱۱۶
دارایی های نامشهود	۴-۲	۷,۷۲۳	۵,۴۷۷	۱۳,۲۰۰
دارایی های جاری	۴-۳	۱۸,۵۵۴	۰	۱۸,۵۵۴
جمع دارایی ها		۵,۳۳۷,۱۳۶	۷,۶۷۲,۷۳۴	۱۳,۰۰۹,۸۷۰
کسر میشود:				
بدهی های جاری	۴-۴	۱۳۰,۵۰۶	(۷۱)	۱۳۰,۴۳۵
جمع بدهی ها		۱۳۰,۵۰۶	(۷۱)	۱۳۰,۴۳۵
خالص دارایی ها قبل از اعمال سود ۱۰ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۰/۳۰		۵,۲۰۶,۶۳۰	۷,۶۷۲,۸۰۵	۱۲,۸۷۹,۴۳۵
سود ۱۰ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۰/۳۰		۰	۱۴,۴۹۰	۱۴,۴۹۰
خالص دارایی ها		۵,۲۰۶,۶۳۰	۷,۶۸۷,۲۹۵	۱۲,۸۹۳,۹۲۵
سرمایه	۴-۵	۱۷۰	۰	۱۷۰
مازاد تجدید ارزیابی	۴-۶	۵,۲۶۹,۰۴۴	۰	۵,۲۶۹,۰۴۴
سود انباشته	۴-۷	(۶۲,۵۸۴)	۱۴,۴۹۰	(۴۸,۰۹۴)
تفاوت تجدید ارزیابی	۴-۸	۰	۷,۶۷۲,۸۰۵	۷,۶۷۲,۸۰۵
حقوق صاحبان سهام		۵,۲۰۶,۶۳۰	۷,۶۸۷,۲۹۵	۱۲,۸۹۳,۹۲۵
تعداد سهام		۱۷,۰۰۰	۱۷,۰۰۰	۱۷,۰۰۰
ارزش هر سهم - ریال		۳۰۶,۲۷۲,۳۵۳	۴۵۲,۱۹۳,۸۲۴	۷۵۸,۴۶۶,۱۷۶


کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۷۲۴-۳۷-۱۱-۰۰۰


جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۴۹۸-۳۷-۱۱-۰۰۰


زهرالشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۱۵۰-۳۷-۱۱-۰۰۰



روش سوم: براساس بند (د) ماده ۲ آئین ماه اجرائی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوب شماره ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی مورخ ۶۳/۲/۱۹۶۵ ۱۴/۲۱۰۶۷۸

۳-۵- روش ارزش اسمی سهام

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

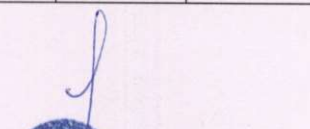
ارزش اسمی سهام منعکس شده بر روی برگه سهم. طبق قانون تجارت ایران (ماده ۲۹) در شرکتهای سهامی عام نباید از ده هزار ریال بیشتر باشد. قانون تجارت در ارتباط با ارزش سهام در شرکتهای سهامی خاص محدودیتی قائل نشده است

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ شامل مبلغ ۱۷۰ میلیون ریال شامل تعداد ۱۷,۰۰۰ سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی عادی با نام تمام پرداخت شده می باشد ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

شرح	۱۴۰۳/۱۰/۳۰			۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
	تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ به میلیون ریال	تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ به میلیون ریال
سازمان خصوصی سازی	۵,۷۰۰,۰۰۰	۳۳.۵۲۹۴٪	۵۷,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۰۰,۰۰۰	۳۳.۵۲۹۴٪	۵۷,۰۰۰,۰۰۰
حمید رضا رئیسی عبدالهی	۳,۷۶۷,۰۰۰	۲۲.۱۵۸۸٪	۳۷,۶۷۰,۰۰۰	۳,۷۶۷,۰۰۰	۲۲.۱۵۸۸٪	۳۷,۶۷۰,۰۰۰
محسن رشادی	۳,۷۶۷,۰۰۰	۲۲.۱۵۸۸٪	۳۷,۶۷۰,۰۰۰	۳,۷۶۷,۰۰۰	۲۲.۱۵۸۸٪	۳۷,۶۷۰,۰۰۰
علی اکبر موحد	۳,۷۶۶,۰۰۰	۲۲.۱۵۲۹٪	۳۷,۶۶۰,۰۰۰	۳,۷۶۶,۰۰۰	۲۲.۱۵۳۰٪	۳۷,۶۶۰,۰۰۰
جمع	۱۷,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰


سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۲۷۲۴-۱۱-۰۰


جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۱۱-۰۰


زهره لشگری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۱۱-۰۰



روش چهارم: براساس بند (د) ماده ۲ آئین ماه اجرائی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوب شماره ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ مورخ ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی ۴-۵- روش ارزش ویژه دفتری

طبق این روش ارزش شرکت عبارت از ارزش دفتری داراییها پس از کسر ارزش دفتری بدهی ها که عبارتست از ارزش دفتری حقوق صاحبان سهام شرکت در ترازنامه (به شرط مثبت بودن) ارزش دفتری سهام شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص) در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ بشرح زیر تفکیک می گردد:

شرح	۱۴۰۳/۱۰/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	میلیون ریال	میلیون ریال
سرمایه	۱۷۰	۱۷۰
مازاد تجدید ارزیابی	۵,۲۶۹,۰۴۴	۵,۲۶۹,۰۴۴
زیان انباشته	(۶۲,۵۸۴)	(۶۲,۵۸۴)
سود دوره ۱۰ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۰/۳۰	۱۴,۴۹۰	۰
جمع	۵,۲۲۱,۱۲۰	۵,۲۰۶,۶۳۰
تعداد سهام	۱۷,۰۰۰	۱۷,۰۰۰
ارزش دفتری هرساله - ریال	۳۰۷,۱۲۴,۷۰۶	۳۰۶,۲۷۲,۳۵۳



جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۳۴۹۸-۱۱-۰۰



زهرا لشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۱۵۳-۳۱۰۰-۱۱-۰۰

سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۷-۲۷۲۴-۱۱-۰۰



فصل ششم

۶- جمع بندی حاصل از روشهای ارزیابی

۶-۱- ارزیابی های انجام شده در صفحات قبل این گزارش جهت ارزیابی ۱۷,۰۰۰ سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی از سهام شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص) در تاریخ ۳۰ دی ماه ۱۴۰۳ به شرح جدول ذیل است:

ردیف	روشهای ارزیابی سهام	یادداشت	ارزش هر سهم - ریال	ارزش کل سهام - میلیون ریال
۱	بر مبنای روش سود آوری	۵-۱	مورد ندارد	
۲	بر مبنای ارزش روز خالص دارایی ها	۵-۲	۷۵۸,۴۶۶,۱۷۶	۱۲,۸۹۳,۹۲۵
۳	بر مبنای ارزش اسمی سهام	۵-۳	۱۰,۰۰۰	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	بر مبنای ارزش ویژه دفتری	۵-۴	۳۰۷,۱۲۴,۷۰۶	۵,۲۲۱,۱۲۰

۶-۲- ملاحظات خاص :

شایان ذکر است این گزارش بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ با اعمال تغییرات سود تا ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ و با مد نظر قراردادن مراتب مندرج در گزارش حسابرس مستقل و سایر سوابق و اطلاعات ارائه شده توسط شرکت مزبور، گزارش کارشناسان رسمی دادگستری و نیز تائیدیه های ارائه شده توسط مدیریت شرکت و مراجع ذیصلاح، تهیه شده است. هرچند مراقبت های حرفه ای در ارائه مدارک و اطلاعات رعایت شده و لیکن چنانچه اطلاعات و مدارکی که در ارزش گذاری سهام شرکت موثر باشد و به این کارشناس ارائه نشده باشد بررسی مجدد صورت پذیرفته و عنداللزوم لحاظ خواهد شد.


سید رضا گلستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۷۲۴-۳۷-۱۱-۰۰۰


جبار گنجی نتاج
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۳۴۹۸-۳۷-۱۱-۰۰۰


زهرانشکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: حسابداری و حسابرسی
شماره پروانه: ۲۱۵۱۰-۳۷-۱۱-۰۰۰



نکته: توجه استفاده کنندگان و ذینفعان این گزارش را به نکات و توضیحات زیر جلب می نماید:

- ۱- ارزش برند به موجب گزارش شماره ۰۳/۸۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۰ هیئت کارشناسان رسمی دادگستری آقایان محمد مجیدی و سید علی نبی طبا در رشته امور بازرگانی با توجه به تعطیلی شرکت بیش از ۲۰ سال و عدم تمدید علامت تجاری و فعالیت با توجه به بررسی صورت گرفته و نیز فقدان فاکتورهای موثر در محاسبه برند، شرکت فاقد ارزش برند می باشد.
- ۲- طبق نامه شماره ۲۳/۰۰-د-۱۱۰/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۳ شرکت (پیوست این گزارش)، ماشین آلات و تجهیزات و وسائط نقلیه وجود فیزیکی ندارند و نیز توسط کارشناسان رسمی ارزیابی نشده است، لذا ماشین آلات و تجهیزات شرکت به ارزش صفر ریال در گزارش ارزیابی سهام لحاظ شده است.

۳-۶- نتیجه گیری:

با استفاده از قضاوت حرفه ای کارشناس منتخب و به کارگیری ابزارهای تحلیل مالی، روندها و وضعیت عملکرد و نیز با توجه به جمیع جهات از جمله ارزش جاری (کارشناسی) داراییهای ثابت و وضعیت سودآوری در سنوات اخیر و با توجه به زیانده بودن شرکت، و با عنایت به جمع بندی حاصل از روش های فوق الذکر، قیمت پایه سهام شرکت تولیدی و صنعتی جامکو (سهامی خاص) در تاریخ ۳۰ دی ۱۴۰۳ براساس روش ارزش روز خالص دارایی ها به مبلغ هر سهم ۷۵۸,۴۶۶,۱۷۶ ریال و مبلغ کل سهام ۱۲,۸۹۳,۹۲۵ میلیون ریال تعیین و اعلام می گردد. بدیهی است قیمت های پایه پیشنهادی صرفا به عنوان مبنایی برای تصمیم گیری ارائه شده و الزاما معرف قیمت معاملاتی (ارزش بازار) نمی باشد.

تاریخ گزارش: ۱۴ بهمن ماه ۱۴۰۳

هیئت کارشناسان رسمی دادگستری رشته حسابداری و حسابرسی

زهره لشگری

جبار گنجی نتاج

سید رضا گلستانی

