



شماره: ۱۴۰۴/ص/۶۵۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۱۵

پست: داره

جناب آقای سعید واشقانی فراهانی

ریاست محترم اداره نظارت بر ناشران گروه مالی و خدماتی سازمان بورس و اوراق بهادار

با سلام؛

احتراماً، عطف به افشای مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۷ در خصوص برگزاری مزایده فروش پروژه مروارید به استحضار می‌رساند مطابق صورتجلسه هیات مدیره مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۴ و افشای مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۵ در خصوص اعلام قرارداد فروش پروژه مروارید و مصالح و تجهیزات پای کار با قیمت ۱۰.۲۳۳.۵۱۰ میلیون ریال، به استحضار می‌رساند که با توجه به بهای تمام شده پروژه در دفاتر به مبلغ ۴.۰۷۴.۵۱۰ میلیون ریال و مبلغ قرارداد، سود تقریبی معادل ۶.۱۵۹.۰۰۰ میلیون ریال (بدون احتساب هزینه های نقل و انتقال و مالیات) می‌باشد. همچنین مطابق اسناد مزایده و قیمت پیشنهادی و قرارداد فروش، نحوه تسویه ثمن معامله بدین شرح می‌باشد که این شرکت پذیرفته است که تسویه ثمن معامله بصورت ترکیبی از پول نقد و سهامی باشد که در فرم پیشنهاد قیمت توسط خریدار (فایل پیوست ۱-۲) اعلام شده و مورد تایید این شرکت قرار گرفته است. لازم به ذکر است که بر اساس شرایط مزایده که به تایید خریدار رسیده است، خریدار می‌بایست نسبت به انتقال سهم‌های اعلام نموده در فرم پیشنهاد قیمت مزایده اقدام نموده و یا مبلغ ریالی آن را در مواعید مندرج در قرارداد به حساب این شرکت واریز نماید. توضیحات بیشتر به شرح جدول ذیل ایفاد می‌گردد.

ردیف	نحوه تسویه/پرداخت ثمن	مبلغ (میلیون ریال)	مبنای قیمت گذاری
۱	۱۰ درصد ثمن معامله تا زمان امضای قرارداد	۱۰۰۲۳۰۳۵۱	نقدی با احتساب سپرده تضمین (به پیوست ۱)
۲	۵۰ درصد ثمن معامله تا ۳۰ روز پس از امضای قرارداد	۵۰۱۱۶۰۷۵۵	به شرح پیوست ۱-۲ و ۲-۲
۳	۴۰ درصد ثمن معامله تا ۴ ماه پس از امضای قرارداد	۴۰۰۹۳۰۴۰۴	نقدی
	جمع	۱۰۰۲۳۳۰۵۱۰	

سعید کریمی

مدیر عامل و نائب رئیس هیات مدیره

رونوشت:

جناب آقای سخایی فر مدیر عامل محترم موسسه حسابرسی هشیار بهمند

تهران، خیابان ولیعصر، روبروی پارک ملت، کوچه حق شناس (شناسا)، پلاک ۱۰ کدپستی: ۱۹۶۷۷۴۳۴۶۵ (سهامی عام)

تلفن: ۰۱۰ - ۲۲۶۵۵۶۰۷ - ۲۲۶۵۵۶۰۶

www.behshahrinvest.ir

info@behshahrinvest.ir

شماره ثبت: ۱۲۲۷۶۳

شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۶۲۵۴۳

کد اقتصادی: ۴۱۱۱۱۵۷۸۹۹۳۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۸/۲۷
شماره: ۰۴-۴۸۵۷
پیوست: دارد

شرکت توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)
Behshahr Industries Development Corp
شماره ثبت: ۱۴۳۹۳ شناسه ملی: ۱۰۱۰۰۵۳۹۰۹۰



بسمه تعالی

مدیر عامل

جناب آقای سعید کریمی

مدیر عامل محترم شرکت سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران (سهامی عام)

با سلام و احترام

عطف به نامه شماره ۵۶۰-۲۰-۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۷ شرکت سرمایه گذاری ساختمان صنایع بهشهر تهران به آگاهی می‌رساند شرکت مزبور به عنوان شرکت صددرصدی شرکت توسعه صنایع بهشهر قصد شرکت در مزایده در حال برگزاری پروژه مروارید طی آگهی مندرج در روزنامه اطلاعات شماره ۲۹۰۸۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۷ را دارد.

با توجه به مراتب مزبور، نظربه به وجود حسابهای فیما بین شرکتهای گروه و امکان پیشنهاد سهام بابت مابه ازای خرید پروژه مروارید بدینوسیله شرکت توسعه صنایع بهشهر موافقت خود را جهت واگذاری سهامهای ذیل از طرف شرکت ساختمانی صنایع بهشهر تهران به عنوان مابه ازای خرید اعلام می‌دارد:

(۱) ۳۰ درصد از سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان صنایع بهشهر تهران بر اساس گزارش کارشناسی پیوست به ارزش ۲.۷۲۹ میلیارد ریال

(۲) سهامهای زیر مجموعه شرکت صنایع شیر ایران طبق موافقت اعلام شده طی نامه شماره ۱۴۰۴/۱۰/۵۱۲۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۷ این شرکت به ارزش ۱.۱۷۷ میلیارد ریال بر اساس قیمت روزهای معامله سهام در تابلو خرد (تابلو ۱)

(۳) تعداد ۱۳۲.۸۸۷.۰۱۵ سهم (معادل ۱۳.۲ درصد) شرکت سرمایه گذاری اقتصادنویین متعلق به توسعه صنایع بهشهر به قیمت روزهای معامله سهام در تابلو خرد (تابلو ۱)

(۴) سهام شرکتهای پاکسان و گلشن متعلق به شرکت مدیریت صنعت شوینده طبق موافقت اعلام شده طی نامه شماره ۱۴۰۴/۱۷/۳۸۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۷ این شرکت به ارزش ۵۸۲ میلیارد ریال بر اساس قیمت روزهای معامله سهام در تابلو خرد (تابلو ۱)

علی اصغری

عضو هیئت مدیره

ارسلان کاظم پور همراهلو

مدیر عامل و عضو هیئت مدیره

تاریخ: 1404/9/15

ساعت: 02:02 ب.ظ

صفحه: 1 از 1

ارز: ریال

کد: 347

شعبه: قائم مقام فراهانی

کاربر: فرشاد جهانسور کبیری

اطلاعات دستور پرداخت مشتری به مشتری

کد رهگیری: 0409150611224893

ریال 923,351,000,000

مبلغ:

فرشاد جهانسور کبیری

کاربر ثبت کننده:

1404/09/15

تاریخ ثبت:

347

شعبه ثبت کننده:

مشخصات گیرنده

بانک مقصد:

IR260600300801106235938002

شماره واریز:

سرمایه گذاری صنایع بهشهر ایران

نام:

سرمایه گذاری صنایع بهشهر ایران

نام خانوادگی:

شناسه پرداخت:

کد پستی:

تلفن:

مشخصات فرستنده

57474488

شماره مشتری:

IR930610000001001001251521

شماره برداشت:

347

شماره برگه / چک:

سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران

نام:

سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران

نام خانوادگی:

کد ملی / شناسه حقوقی / : 10101662558
شناسه اتباع خارجی

1586955111

کد پستی:

تلفن:

347

شعبه:



شرکت سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران

سند عمومی

* سند حسابداری *

۱۴۰۴/۰۹/۱۳ - ۱۸۰۸

شماره: ۱۴۲۶

موضوع: ۱۰٪ ثمن معامله فروش ساختمان پروژه مروارید

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۱۵

صفحه: ۱ از ۱

ضمائم: ۰

ردیف	کد حساب	عنوان حساب	شرح سند	بدهکار	بستانکار
۱	۴۴۱-۰۰۱	سایر حسابهای پرداختی - سایر حساب های پرداختی اشخاص حقوقی	بابت سپرده شرکت در مزایده خرید پروژه مروارید	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
	۰۴۵۲۱۰۵	سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر ایران			
۲	۱۱۱-۰۰۱	وجود نقد و موجودی نزد بانکها - موجودی بانکهای ریال	بابت دریافت از شرکت ساختمان بهشهر بابت فروش پروژه مروارید	۹۲۳,۳۵۱,۰۰۰,۰۰۰	۰
	۱۱۰۰۰۲۰	قرض الحسنه مهرا ایران			
	۱۱۰۰۰۴۹۲	قرض الحسنه مهر ایران جاری			
		۳۰۰۸,۱۱,۶۲۳۵۹۳۸,۲			
۳	۱۴۱-۱۰۸	سایر حسابهای دریافتی - حساب دریافتی از اشخاص حقوقی	بابت ۱۰٪ ثمن معامله فروش پروژه مروارید	۰	۱,۰۲۳,۳۵۱,۰۰۰,۰۰۰
	۰۴۵۲۱۰۵	سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر ایران			
		یک هزار و بیست و سه میلیارد و سیصد و پنجاه و یک میلیون ریال	جمع	۱,۰۲۳,۳۵۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۲۳,۳۵۱,۰۰۰,۰۰۰

تایید کننده:

بررسی کننده:

تنظیم کننده:

خاتم میدانی



15A/ 15A79Y

9811 - F - ADAY - FYA

قائم مقام فراہانی کد ۶۱۰۳۴۷۳

نهماد و بیست و سه میلیارد و سیصد و پنجاه و یک میلیون

دہلی

باب حوالہ کردہ بیرونی

شرکت سرمایه گذاری گروه صنایع بهشتی اتران با شناسه ملی 10101662543

بر کوزه انجمن و انجمن خدای

(مبلغ محدود) ریال

922201.....

سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشتنهران ۱۰۱۰۱۶۶۲۵۵۸

IRAY .91 100 1001 2510 21

[illegible]

ردیف	نام شرکت قابل واگذاری	مبلغ قابل واگذاری (میلیارد ریال)
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)	۲,۷۲۹
۲	شرکت شیر پاستوریزه پگاه گلپایگان (سهامی عام)	۱۰۳
۳	شرکت شیر پاستوریزه پگاه فارس (سهامی عام)	۶۶۴
۴	شرکت شیر پاستوریزه پگاه آذربایجان غربی (سهامی عام)	۳۰۷
۵	شرکت شیر پاستوریزه پگاه گلستان (سهامی عام)	۱۰۳
۶	شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین (سهامی عام)	۶۲۹
۷	شرکت پاکسان (سهامی عام) و گلتنش (سهامی عام)	۵۸۲
۸	مجموع	۵۱۱۷

و با توجه به شرایط مزایده که پرداخت ثمن معامله با سهام قابل انجام می باشد، جدول زیر را بعنوان سهام قابل عرضه در این زمینه معرفی می گردد:

ردیف	نام شرکت قابل واگذاری	مبلغ قابل واگذاری (میلیارد ریال)	مبنای تعیین قیمت برای سهام قابل انتقال	تاریخ آخرین ارزشگذاری (برای سهام غیربوریسی)	پیوست گزارش
۱	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان کرد. منابع شهر تهران (۱۳۸۵)	۲۱۷۲۹	قیمت کارشناس رسمی	۱۴۰۴، ۳، ۳۱	دارد
۲	شرکت شیرپاستوریزه پگاه طباطبائی	۱۰۳	قیمت تابلو	قیمت روزهای معامله	در سامانه تابلو
۳	شرکت شیرپاستوریزه پگاه فارس	۶۴۴	قیمت تابلو	قیمت روزهای معامله	در سامانه تابلو
۴	شرکت شیرپاستوریزه پگاه آذربایجان غربی	۳۰۷	قیمت تابلو	قیمت روزهای معامله	در سامانه تابلو
۵	شرکت شیرپاستوریزه پگاه مازان	۱۰۳	قیمت تابلو	قیمت روزهای معامله	در سامانه تابلو
۶	شرکت سرمایه‌گذاری اقتصاد دوفین	*	قیمت تابلو	قیمت روزهای معامله	در سامانه تابلو
۷	شرکت پاکان دهنه‌ش	۵۸۲	قیمت تابلو	قیمت روزهای معامله	در سامانه تابلو

* : ارزش عددی ۱۸۸۷۰۱۳۲ عدد هم شریک سرمایه گذاری اقتصاد نوین باب س تحت نام باو روز انتقال در زمان روز معاملات
باب س شرایط و زیان پرسی اعمال خواهد شد.



تاریخ :



«گزارش تعیین قیمت پایه سهام»

شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

شماره ثبت: ۱۲۲۷۶۴

شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۶۲۵۵۸

فصل اول: صورتهای مالی**پیوست های گزارش**

- ۱-۱- ترازنامه ۳ سال آخر قبل از سال واگذاری ۱
- ۲-۱- صورت سود و زیان سالهای مالی منتهی به ۳ سال قبل از سال واگذاری ۲
- ۳-۱- صورت تغییرات در حقوق مالکانه ۳
- ۴-۱- ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری ۵ و ۴

فصل دوم: کلیات شرکت

- ۱-۲- تاریخچه، موضوع فعالیت ۶
- ۱-۱-۲- تاریخچه شرکت ۶
- ۲-۱-۲- فعالیت اصلی ۶
- ۲-۲- وضعیت اشتغال طی ۳ دوره قبل از ارزیابی ۶
- ۳-۲- اسامی سهامداران شرکت ۷
- ۴-۲- اسامی آخرین هیأت مدیره ۷
- ۵-۲- درآمد شرکت طی ۳ سال اخیر ۸
- ۱-۵-۲- خالص درآمد حاصل از فروش محصولات به شرح زیر بوده است ۸
- ۲-۵-۲- بهای تمام شده به شرح زیر بوده است ۸
- ۶-۲- نسبت های مالی ۹

فصل سوم: مبنای تهیه گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام

- ۳- مبنای تهیه گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام ۱۰
- ۱-۳- اهمیت رویه های حسابداری ۱۰
- ۲-۳- درآمد عملیاتی ۱۰
- ۳-۳- تسعیر ارز ۱۰
- ۴-۳- مخارج تأمین مالی ۱۱
- ۵-۳- دارایی های ثابت مشهود ۱۱
- ۶-۳- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک ۱۱
- ۷-۳- دارایی های نامشهود ۱۲
- ۸-۳- زیان کاهش ارزش دارایی ها ۱۲
- ۹-۳- سرمایه گذاری ها ۱۲
- ۱۰-۳- موجودی املاک ۱۳
- ۱۱-۳- تعهدات مربوط به رفع نواقص ۱۳
- ۱۲-۳- ذخایر ۱۳
- ۱۳-۳- مالیات بر درآمد ۱۳
- ۱۴-۳- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها ۱۳
- ۱۵-۳- ارزش جاری دارایی های ثابت مشهود ۱۴

فصل چهارم: یادداشت های توضیحی

- ۱-۴- دارایی های ثابت مشهود ۱۵
- ۱-۱-۴- ساختمان ۱۵
- ۲-۱-۴- وسایل نقلیه ۱۵

۱۵	۴-۱-۳-اثاثیه و منصوبات
۱۶	۴-۲-دارایی های غیر جاری
۱۶	۴-۲-۱-دارایی های نامشهود
۱۶	۴-۲-۲-زمین نگهداری شده برای ساخت املاک
۱۷	۴-۲-۳-سرمایه گذاری های بلند مدت
۱۸	۴-۳-دارایی های جاری
۱۸	۴-۳-۱-موجودی نقد
۱۸	۴-۳-۲-سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱۸	۴-۳-۳-دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲۰	۴-۳-۴-موجودی املاک
۲۲	۴-۳-۵-پیش پرداخت ها
۲۳	۴-۴-بدهی های جاری
۲۳	۴-۴-۱-پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۲۵	۴-۴-۳-مالیات پرداختنی
۲۶	۴-۴-۴-سود سهام پرداختنی
۲۶	۴-۴-۵-پیش دریافت ها
۲۶	۴-۵-دارایی های غیر جاری
۲۶	۴-۵-۱-ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۷	۴-۶-حقوق صاحبان سهام
۲۷	۴-۶-۱-سرمایه
۲۷	۴-۶-۲-اندوخته قانونی
۲۸	۴-۷-سود انباشته
۲۸	۴-۷-۱-سود خالص دوره (۶ ماهه)
۲۸	۴-۸-تفاوت تجدید ارزیابی
	فصل پنجم: تعیین قیمت پایه سهام
۲۹	۵-۱-روش بازدهی (سودآوری)
۳۰	۵-۱-۱-عوامل تعدیل کننده سود
۳۱	عوامل تأیید کننده سود در روش سودآوری (جدول)
۳۵	قیمت سهام پس از محاسبه
۳۶	۵-۲-روش ارزش روز خالص دارایی های شرکت (قیمت روز دارای ها پس از کسر بدهی ها)
۳۷	۵-۳-روش ارزش اسمی سهام
۳۷	۵-۴-روش ارزش ویژه دفتری
۳۸	۵-۵-جمع بندی نتایج حاصل از روش های ارزیابی
۳۸	۵-۶-ملاحظات خاص
۳۸	۶-نتیجه گیری و اظهار نظر

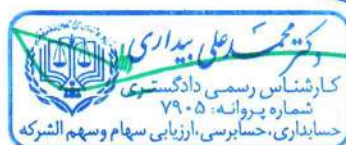
شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

سال های مالی منتهی به پایان آذر ماه ۱۴۰۱، ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳

۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
			دارایی ها
			دارائیهای غیر جاری
۶۲,۷۵۶	۳۴,۳۶۸	۲۶,۳۹۵	دارایی های ثابت مشهود
۱,۳۱۸	۲,۳۲۱	۲,۳۲۱	دارایی های نامشهود
.	۹۵۴,۰۷۴	۹۵۹,۴۲۰	زمین نگهداری شده برای ساخت املاک
۷۸۲,۴۲۹	۳۱,۴۷۷	۳۰,۸۲۷	سرمایه گذاری های بلند مدت
۴,۶۲۵	.	.	دریافتنی های بلندمدت
۸۵۱,۰۲۸	۱,۰۲۲,۱۴۰	۱,۰۱۸,۹۶۳	جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۸,۷۵۵	۱,۷۴۳	۴,۸۰۷	پیش پرداخت ها
۲,۱۷۰,۳۲۸	۳,۴۸۸,۸۰۲	۳,۵۸۶,۳۱۵	موجودی املاک
۶۰۶,۳۵۰	۱,۱۸۸,۰۲۶	۱,۱۱۹,۹۷۸	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲۶۴,۲۴۳	۶۱۷,۶۸۱	۵۲۲,۱۷۶	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۴۹,۵۸۱	۱۲,۶۷۴	۲۸,۷۰۰	موجودی نقد
۳,۰۹۹,۱۵۶	۵,۳۰۸,۹۲۶	۵,۲۶۱,۹۷۵	جمع دارایی های جاری
۳,۹۵۰,۱۸۴	۶,۳۳۱,۰۶۶	۶,۲۸۰,۹۳۸	جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۸۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	سرمایه
۸۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	اندوخته قانونی
۲,۵۵۰,۷۴۵	۲,۴۳۹,۹۸۹	۲,۴۹۴,۰۶۴	سود انباشته
۳,۴۳۰,۷۴۵	۳,۳۱۹,۹۸۹	۳,۳۷۴,۰۶۴	جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۶,۰۸۲	۱۳,۷۲۰	۲,۰۲۶	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
.	۳۶,۳۲۷	۳۹,۰۴۳	پرداختنی های بلند مدت
۶,۰۸۲	۵۰,۰۴۷	۴۱,۰۶۹	جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۴۱۸,۸۱۹	۲,۷۴۵,۸۹۵	۲,۶۰۷,۱۶۷	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۳,۳۰۲	۱۸۱,۷۳۴	۱۸۱,۷۳۴	مالیات پرداختنی
۷۴,۸۰۳	۲۸,۴۰۳	۶۰,۴۰۳	سود سهام پرداختنی
۶,۴۳۳	۵,۰۰۰	۱۶,۵۰۰	پیش دریافت ها
۵۱۳,۳۵۷	۲,۹۶۱,۰۳۲	۲,۸۶۵,۸۰۴	جمع بدهی های جاری
۵۱۹,۴۳۹	۳,۰۱۱,۰۷۸	۲,۹۰۶,۸۷۴	جمع بدهی ها
۳,۹۵۰,۱۸۴	۶,۳۳۱,۰۶۶	۶,۲۸۰,۹۳۸	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ جزء لاینفک گزارش ارزیابی سهام می باشد



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

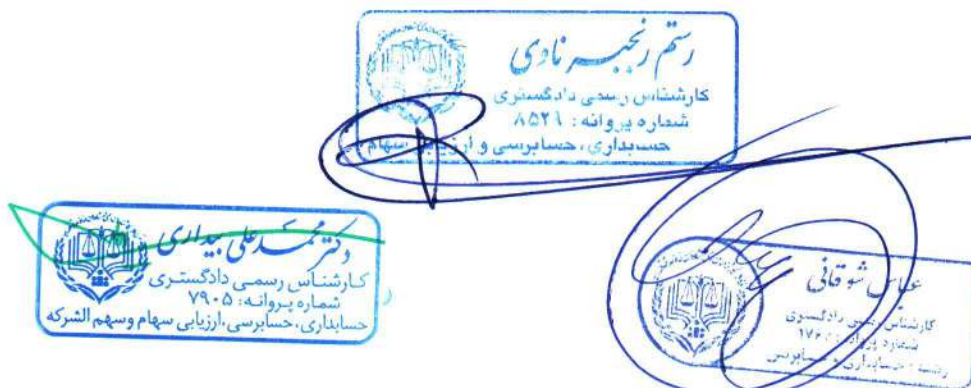
صورت سود و زیان

سال های مالی منتهی به پایان آذر ماه ۱۴۰۱، ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳

۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	درآمدهای عملیاتی
۱,۶۶۶,۵۸۹	۱۰,۱۶۰	۲۶,۶۸۵	بهای تمام شده درآمد عملیاتی
(۲,۸۸۵)	(۴,۰۰۷)	(۲۶,۱۶۰)	سود ناخالص
۱,۶۶۳,۷۰۴	۶,۱۵۳	۵۲۵	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۱۶۱,۶۵۵)	(۱۶۶,۶۹۸)	(۱۴۴,۱۴۴)	سایر درآمدها
.	۱۳۱,۲۲۶	۹۰,۰۰۰	سود عملیاتی
۱,۵۰۲,۰۴۹	(۲۹,۳۱۹)	(۵۳,۶۱۹)	هزینه های مالی
(۵,۴۰۳)	.	.	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۳۱۸,۲۶۶	۵۶۸,۷۲۶	۱۳۹,۶۹۴	سود قبل از مالیات
۱,۸۱۴,۹۱۳	۵۳۹,۴۰۷	۸۶,۰۷۵	هزینه مالیات بر درآمد
(۱۲۱,۵۱۳)	(۲۵۰,۱۶۳)	.	سود (زیان) خالص
۱,۶۹۳,۴۰۰	۲۸۹,۲۴۴	۸۶,۰۷۵	
			سود (زیان) پایه هر سهم:
۱,۸۷۸	(۳۷)	(۶۷)	عملیاتی (ریال)
۲۳۹	۳۹۸	۱۷۵	غیر عملیاتی (ریال)
۲,۱۱۷	۳۶۱	۱۰۸	سود پایه هر سهم (ریال)

از آنجا که اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به زیان دوره است ، صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشت های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

صورتحساب تغییرات در حقوق مالکانه

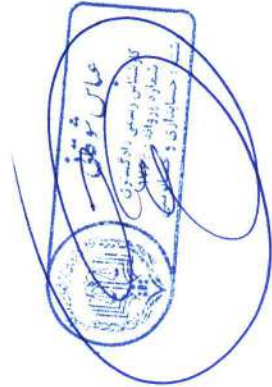
سالهای مالی منتهی به پایان آذر ماه ۱۴۰۲، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۳

۳- صورت تغییرات در حقوق مالکانه

جمع کل	سود (زیان) آتیافته	اندوخته قانونی	سرمایه	
			میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۷۳۷,۳۴۶	۸۵۷,۳۴۶	۸۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	
۱,۶۹۳,۳۹۹	۱,۶۹۳,۳۹۹	۰	۰	
۳,۴۳۰,۷۴۵	۲,۵۵۰,۷۲۵	۸۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	
۲۸۹,۲۴۳ (۴۰۰,۰۰۰)	۲۸۹,۲۴۳ (۴۰۰,۰۰۰)	۰	۰	
۳,۳۱۹,۹۸۸	۲,۴۳۹,۹۸۸	۸۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	
۸۶۰,۷۵ (۳۲۰,۰۰۰)	۸۶۰,۷۵ (۳۲۰,۰۰۰)	۰	۰	
۳,۳۷۴,۰۶۳	۲,۴۹۴,۰۶۳	۸۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	

مانده در ۱۴۰۰/۱۰/۰۱
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۱
سود خالص سال ۱۴۰۱
مانده در ۱۴۰۱/۰۹/۳۰
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۲
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
سود سهام مصوب
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۳
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
سود سهام مصوب
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



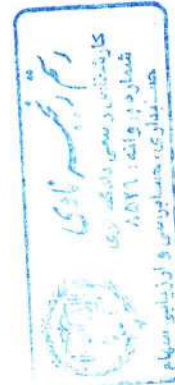
شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع پتروشیران (سهامی عام)
ترازنامه مقایسه‌ای ارزش های دفتری و جاری در پایان آذر سال مالی ۱۴۰۳
و تغییرات در وضعیت مالی تا ۳۱ خردادماه ۱۴۰۴

مبالغ به میلیون ریال

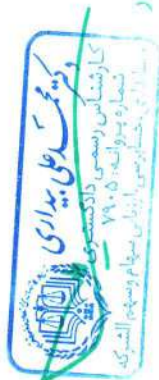
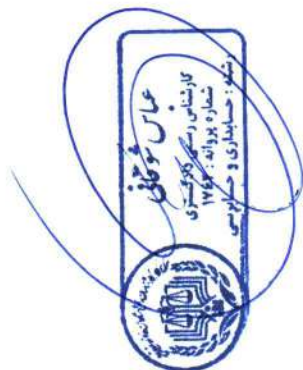
الف : دارایی ها

دارایی	یادداشت	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	استهلاک انباشته	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مبلغ ارزیابی	مبلغ ارزیابی
دارایی های ثابت مشهود:	۱-۴						
ساختمان	۱-۱-۴	۷۹۷	۵۴۱	۲۵۶	(۲۵۶)	۰	۰
وسائط نقلیه	۲-۱-۴	۳۹,۸۳۹	۱۹,۹۱۹	۱۹,۹۲۰	۷۹,۵۸۰	۹۹,۵۰۰	۹۹,۵۰۰
اثاثه و منوبات	۳-۱-۴	۳۲,۳۲۳	۱۶,۱۰۴	۶,۲۱۹	۳۱,۷۳۴	۳۷,۹۵۲	۳۷,۹۵۲
جمع دارایی های ثابت مشهود		۶۲,۹۵۹	۳۶,۵۶۴	۲۶,۳۹۵	۱۰۱,۰۵۸	۱۳۷,۴۵۳	
دارایی های غیر جاری:	۲-۴						
دارایی های نامشهود	۱-۲-۴	۲,۹۹۴	۶۷۳	۲,۳۲۱	۰	۲,۳۲۱	۲,۳۲۱
زمین نگهداری شده برای ساخت املاک	۲-۲-۴	۹۵۹,۴۲۰	۰	۹۵۹,۴۲۰	۱,۳۹۰,۵۸۰	۲,۳۵۰,۰۰۰	۲,۳۵۰,۰۰۰
سرمایه گذاری های بلند مدت	۳-۲-۴	۳۰,۸۲۷	۰	۳۰,۸۲۷	۷۶۵,۰۳۹	۷۹۵,۸۶۶	۷۹۵,۸۶۶
جمع دارایی های غیر جاری:		۱,۰۵۶,۲۰۰	۳۷,۳۳۷	۱,۰۱۸,۹۶۳	۲,۲۵۶,۶۷۷	۳,۲۷۵,۶۴۰	
دارایی های جاری:	۳-۴						
موجودی نقد و بانک	۱-۳-۴	۲۸,۷۰۰	۰	۲۸,۷۰۰	۲۶۲	۲۸,۹۶۲	۲۸,۹۶۲
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۲-۳-۴	۵۳۲,۱۷۶	۰	۵۳۲,۱۷۶	۰	۵۳۲,۱۷۶	۵۳۲,۱۷۶
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۳-۳-۴	۱,۱۱۹,۹۷۸	۰	۱,۱۱۹,۹۷۸	۰	۱,۱۱۹,۹۷۸	۱,۱۱۹,۹۷۸
موجودی املاک	۴-۳-۴	۳,۵۸۶,۳۱۵	۰	۳,۵۸۶,۳۱۵	۳,۵۷۲,۰۲۸	۷,۱۵۸,۳۵۳	۷,۱۵۸,۳۵۳
پیش پرداخت ها	۵-۳-۴	۴,۸۰۷	۰	۴,۸۰۷	۰	۴,۸۰۷	۴,۸۰۷
جمع دارایی های جاری		۵,۲۶۱,۹۷۶	۰	۵,۲۶۱,۹۷۶	۳,۵۷۲,۰۳۰	۸,۸۳۴,۳۷۶	
جمع دارایی ها		۶,۳۱۸,۱۷۶	(۳۷,۳۳۷)	۶,۳۸۰,۹۳۸	۵,۸۳۸,۹۷۷	۱۳,۱۰۹,۹۱۴	

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



(Handwritten signature)



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)
ترازنامه مقایسه‌ای ارزش های دفتری و جاری در پایان آذر سال مالی ۱۴۰۳
و تغییرات در وضعیت مالی تا ۳۱ خردادماه ۱۴۰۴

مبالغ به میلیون ریال

ب: بدهی ها

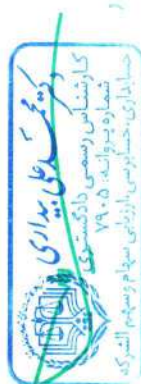
مبنای ارزیابی	مبلغ ارزیابی	تعدیلات	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	استهلاک انباشته	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	بدهی ها
کارشناس رسمی	۲,۶۹۵,۵۱۳	۸۸,۳۲۶	۲,۶۰۷,۱۶۷	۰	۲,۶۰۷,۱۶۷	۴-۴	بدهی های جاری:
کارشناس رسمی	۲۹۰,۴۱۷	۱۰,۶۸۳	۱۸۱,۷۳۴	۰	۱۸۱,۷۳۴	۴-۴	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
ارزش دفتری	۶۰,۴۰۳	۰	۶۰,۴۰۳	۰	۶۰,۴۰۳	۴-۴	مالیات پرداختی
ارزش دفتری	۱۶,۵۰۰	۰	۱۶,۵۰۰	۰	۱۶,۵۰۰	۵-۴-۴	سود سهام پرداختی
							پیش دریافت ها
	۳,۰۶۲,۸۳۳	۱۹۷,۰۲۹	۲,۸۶۵,۸۰۴	۰	۲,۸۶۵,۸۰۴		جمع بدهی های جاری
							بدهی های غیر جاری:
ارزش دفتری	۲,۰۲۶	۰	۲,۰۲۶	۰	۲,۰۲۶	۱-۵-۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
ارزش دفتری	۳۹,۰۴۳	۰	۳۹,۰۴۳	۰	۳۹,۰۴۳	۲-۴-۴	پرداختی های بلند مدت
	۴۱,۰۶۹	۰	۴۱,۰۶۹	۰	۴۱,۰۶۹		جمع بدهی های غیر جاری
	۳,۱۰۳,۹۰۲	۱۹۷,۰۲۹	۲,۹۰۶,۸۷۳	۰	۲,۹۰۶,۸۷۳		جمع کل بدهی ها
	۹,۰۰۶,۰۱۲	۵,۶۳۱,۹۴۸	۳,۳۷۴,۰۶۵	(۳۷,۲۳۷)	۳,۳۱۱,۲۰۲		خالص ارزش دارایی ها
کارشناس رسمی	۸۹,۳۴۴	۸۹,۳۴۴				۱-۷-۴	سود خالص (دوره ۶ ماهه)
	۹,۰۹۵,۳۵۶	۵,۷۲۱,۲۹۲	۳,۳۷۴,۰۶۵	(۳۷,۲۳۷)	۳,۴۱۱,۳۰۳		خالص ارزش دارایی ها پس از اعمال سود دوره ۶ ماهه

ج: حقوق صاحبان سهام

مبنای ارزیابی	مبلغ ارزیابی	تعدیلات	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ذخیره استهلاک	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	حقوق صاحبان سهام
ارزش دفتری	۸۰۰,۰۰۰	۰	۸۰۰,۰۰۰	۰	۸۰۰,۰۰۰	۱-۶-۴	سرمایه (۲۸,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱,۰۰۰ ریالی)
ارزش دفتری	۸۰,۰۰۰	۰	۸۰,۰۰۰	۰	۸۰,۰۰۰	۲-۶-۴	اندوخته قانونی
ارزش دفتری-کارشناس	۲,۵۸۳,۴۰۸	۸۹,۳۴۴	۲,۴۹۴,۰۶۴	۰	۲,۴۹۴,۰۶۴	۷-۴	سود انباشته در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
کارشناس رسمی	۵,۶۳۱,۹۴۸	۵,۶۳۱,۹۴۸	۰	(۵۶۵,۷۰۱)	۵۶۵,۷۰۱	۸-۴	* استهلاک انباشته دارایی ها
	۹,۰۹۵,۳۵۶	۵,۷۲۱,۲۹۲	۳,۳۷۴,۰۶۴	(۵۶۵,۷۰۱)	۳,۹۳۹,۷۶۵		تفاوت تجدید ارزیابی
	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰		جمع حقوق صاحبان سهام
کارشناس رسمی	۱۱,۳۶۹		۴,۲۱۸		۴,۹۲۵		تعداد سهام
							ارزش هر سهم (ریال)

یادداشت های توضیحی ۴-۱۱ الی ۸-۴ جزء لاینفک این ترازنامه می باشد.

* استهلاک انباشته مندرج در حقوق صاحبان سهام جهت معادل کردن جمع حقوق صاحبان سهام با جمع بهای تمام شده خالص دارایی ها می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۱-۲- تاریخچه، موضوع فعالیت

۱-۱-۲- تاریخچه شرکت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام) به شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۲۵۵۸ در تاریخ ۱۳۷۵/۰۴/۱۶ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شد و طی شماره ۱۲۲۷۶۴ مورخ ۱۳۷۵/۰۴/۱۹ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسید و شروع به فعالیت نموده است. شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۰۹/۱۶ به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۳/۰۹/۱۶ به شرکت سهامی عام تبدیل شده است. در حال حاضر، شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام) جزو شرکت های فرعی شرکت توسعه صنایع بهشهر و کنترل کننده نهایی بانک ملی ایران است. نشانی مرکز اصلی شرکت در تهران، خیابان ولیعصر، روبروی پارک ملت، کوچه حق شناس، پلاک ۱۰، طبقه دوم با کد پستی ۱۹۶۷۷۴۳۴۶۳ و محل فعالیت اصلی آن در شهر تهران واقع است

۲-۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه، سرمایه گذاری و مشارکت در شرکتها و طرحها به منظور توسعه بخش مسکن، ساختمان و عمران شهری از طریق تجهیز پس اندازها و تامین سرمایه و هدایت آن به بخشها و واحدهایی با موضوع فعالیت در زمینه ساخت مسکن، ساختمان و عمران شهری می باشد.

*فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش تعمیرات و بازسازی پروژه های ساختمانی و نیز مبادرت به عملیات مالی، پولی، بازرگانی بوده است.

۲-۲- وضعیت اشتغال طی ۳ دوره قبل از ارزیابی

میانگین تعداد کارکنان استخدام در سال مالی ۱۴۰۳ بالغ بر ۱۰ نفر بوده است.

سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۳
نفر	نفر	نفر
۱	-	-
۳۸	۲۹	۱۰
۳۹	۲۹	۱۰

کارکنان رسمی

کارکنان قرار دادی

۳-۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده

استاندارد حسابداری شماره ۴۳ با عنوان درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان از ابتدای سال ۱۴۰۴ لازم الاجرا است. براساس ارزیابی های شرکت، بکارگیری استاندارد حسابداری مذکور با توجه به شرایط کنونی تاثیر قابل ملاحظه ای بر شناخت، اندازه گیری و گزارشگری اقلام صورت های مالی نخواهد داشت و انتظار می رود آثار با اهمیتی بر عملیات شرکت نداشته باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۲-۵- درآمد شرکت طی ۳ سال اخیر

۲-۵-۱- خالص درآمد حاصل از فروش محصولات به شرح زیر بوده است

مبالغ - میلیون ریال

شرح	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۱
فروش	۲۶,۶۸۵	۱۰,۱۶۰	۱,۶۶۶,۵۸۹
جمع	۲۶,۶۸۵	۱۰,۱۶۰	۱,۶۶۶,۵۸۹

۲-۵-۲- بهای تمام شده به شرح زیر بوده است

مبالغ - میلیون ریال

شرح	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۱
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۲۶,۱۶۰)	(۴,۰۰۷)	(۲,۸۸۵)
جمع	(۲۶,۱۶۰)	(۴,۰۰۷)	(۲,۸۸۵)

۷



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۳-۲- اسامی سهامداران شرکت

آخرین ترکیب سهامداران شرکت به شرح زیر بوده است:

ردیف	سهامداران	نوع سهام	با نام / بی نام	تعداد سهام	درصد سهام
۱	شرکت توسعه صنایع بهشهر	عادی	با نام	۷۹۶,۰۰۰,۰۰۰	۹۹.۵
۲	شرکت بهپخش	عادی	با نام	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱
۳	شرکت صنعتی بهپاک	عادی	با نام	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱
۴	شرکت پاکسان	عادی	با نام	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱
۵	شرکت شکر شاهرود	عادی	با نام	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱
۶	شرکت سرآمد صنایع بهشهر	عادی	با نام	۷۹۹,۰۰۰	۰.۱
۷	شرکت مدیریت صنعت قند	عادی	با نام	۱,۰۰۰	۰.۰
	جمع			۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مبلغ ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال شامل ۸۰۰ میلیون سهم ۱,۰۰۰ ریالی با نام و تماماً پرداخت شده می باشد.

۴-۲- اسامی آخرین هیأت مدیره

ترکیب هیأت مدیره شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ به شرح زیر بوده است:

ردیف	هیأت مدیره	سمت	تاریخ انتصاب
۱	آقای بابک اسدزاده شهیر به نمایندگی از شرکت توسعه صنایع بهشهر (سهامی عام)	نائب رئیس هیأت مدیره - مدیرعامل	۱۴۰۴/۰۲/۲۴
۲	آقای هادی نوروزی به نمایندگی از شرکت پاکسان (سهامی عام)	رئیس هیأت مدیره - غیرموظف	۱۴۰۴/۰۲/۲۴
۳	آقای محمود شاهین به نمایندگی از شرکت بهپخش (سهامی عام)	عضو هیأت مدیره - موظف	۱۴۰۴/۰۲/۲۴
۴	آقای بهنام گلچین به نمایندگی از شرکت بهپاک (سهامی عام)	عضو هیأت مدیره - غیرموظف	۱۴۰۴/۰۲/۲۴
۵	آقای حمید فتحي به نمایندگی از شرکت مدیریت صنعت قند (سهامی عام)	عضو هیأت مدیره - غیرموظف	۱۴۰۴/۰۲/۲۴



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

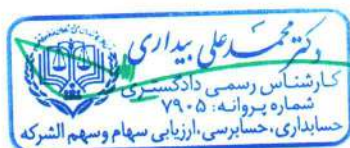
یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۲-۶- نسبت های مالی

نسبت های مالی شامل نسبت های نقدینگی، فعالیت، اهرمی و سودآوری شرکت طی سال های ۱۴۰۱، ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ به شرح زیر بوده است:

نقدینگی	مقیاس محاسبه	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
	نسبت جاری	۱.۸۴	۱.۷۹	۶.۰۴
	نسبت سریع	۰.۵۸	۰.۶۶	۲.۲۲
	نسبت نقد به دارایی جاری	۰.۰۱	۰.۰۰	۰.۰۲
	نسبت دارایی جاری به مجموع دارایی ها	۰.۸۴	۰.۸۴	۰.۷۸
	سرمایه در گردش	۲,۳۹۶,۱۷۲	۲,۳۴۷,۸۹۵	۲,۵۸۵,۸۰۰
	نسبت نقد به سرمایه در گردش	۰.۰۱	۰.۰۱	۰.۰۲
	سرمایه در گردش به کل دارایی ها	۰.۳۸	۰.۳۷	۰.۶۵
	مرتبه			
فعالیت	---	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
	نسبت دارایی های ثابت مشهود به مجموع دارایی ها	۰.۰۰	۰.۰۱	۰.۰۲
	گردش دارایی ها	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۴۲
	گردش دارایی های ثابت مشهود	۱.۰۱	۰.۳۰	۲۶.۵۶
	گردش موجودی ها	(۰.۰۱)	(۰.۰۰)	(۰.۰۰)
اهرمی	---	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
	نسبت بدهی	۰.۴۶	۰.۴۸	۰.۱۳
	نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام	۰.۸۶	۰.۹۱	۰.۱۵
	نسبت بدهی های غیر جاری به حقوق صاحبان سهام	۰.۰۱	۰.۰۲	۰.۰۰
	نسبت سود انباشته به حقوق صاحبان سهام	۰.۷۴	۰.۷۳	۰.۷۴
	نسبت دارایی های غیر جاری به حقوق صاحبان سهام	۰.۳۰	۰.۳۱	۰.۲۵
سودآوری	---	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
	حاشیه سود عملیاتی	(۲.۰۱)	(۲.۸۹)	۰.۹۰
	حاشیه سود خالص	۳.۲۳	۲۸.۴۷	۱.۰۲
	بازده دارایی ها	۰.۰۱	۰.۰۵	۰.۴۳
	بازده حقوق صاحبان سهام	۰.۰۳	۰.۰۹	۰.۴۹
	نسبت هزینه اداری و عمومی به فروش	(۵.۴۰)	(۱۶.۴۱)	(۰.۱۰)
	سرانه دارایی ها	۶۲۸,۰۹۳.۹۰	۲۱۸,۳۱۲.۶۲	۱۰۱,۲۸۶.۷۹
	سرانه فروش	۲,۶۶۸.۵۰	۳۵۰.۳۴	۴۲,۷۳۳.۰۵
	سرانه سود خالص	۸,۶۰۷.۶۰	۹,۹۷۳.۹۳	۴۳,۴۲۰.۵۱
	سرانه دارایی های ثابت مشهود	۲,۶۳۹.۵۰	۱,۱۸۱.۶۶	۱,۶۰۹.۱۳
	سرانه بدهی ها	۲۹۰,۶۸۷.۳۰	۱۰۳,۸۳۰.۲۸	۱۳,۳۱۸.۹۲
	میلیون ریال			



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۳- مبنای تهیه گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام

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

۳-۱- اهمیت رویه های حسابداری

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

صورت‌های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است. به استثنای موارد زیر که به ارزش منصفانه اندازه گیری می‌شود:

الف- سرمایه‌گذاری‌های جاری سریع‌المعامله در بازار به روش ارزش بازار.

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می‌شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می‌شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تامین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار، پیش پرداخت‌ها و مخارج مرتبط با تضمین بازده سرمایه‌گذاری خریداران نمی‌شود.

۳-۲-۲- هرگونه زیان موردانتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می‌شود.

۳-۲-۳- درآمدها و هزینه‌های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی‌درنگ برگشت می‌شود.

۳-۳- تسعیر ارز

۳-۳-۱- اقلام پولی ارزی با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ صورت وضعیت مالی و اقلام غیر پولی که به بهای تمام شده تاریخی ارزی اندازه گیری شده است، با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ انجام معامله، تسعیر می‌شود. نرخ های قابل دسترس به شرح زیر است :

مانده ها و معاملات مرتبط	نوع ارز	نرخ تسعیر	(ریال)	دلیل استفاده از نرخ
موجودی بانکی ارزی	دلار	نرخ ارز سامانه سنا بانک مرکزی	۶۳۹,۰۸۲	در دسترس

۳-۳-۲- تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می شود.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۳-۴- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل «دارایی های واجد شرایط» است.

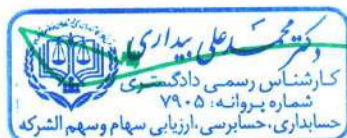
۳-۵- دارایی های ثابت مشهود

۳-۵-۱- 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 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.

۳-۵-۲- استهلاك دارایی های ثابت مشهود، باتوجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان	۲۵ ساله	مستقیم
وسایل نقلیه	۱۰ ساله	مستقیم
اثاثه و منصوبات	۱۰ و ۳ ساله	مستقیم
ابزار آلات	۲۵ درصد	نزولی

۳-۵-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاك پذیر (به استثنای ساختمان ها و تاسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالا ست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك بر حسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به مدت باقی مانده تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

پرداری شده برای فعالیت‌های ساخت املاک، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نمی‌رود فعالیت‌های ساخت طی چرخه عملیاتی شرکت تکمیل شود، در این طبقه قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از کسر هر گونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می‌یابد.

دارایی‌های نامشهود

دارایی‌های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود.

استهلاک دارائیهای نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط، براساس نرخ و روش زیر محاسبه می‌شود.

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
نرم افزار	۵ سال	خط مستقیم

زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها، آزمون کاهش ارزش انجام می‌گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی آورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به تعیین می‌گردد.

سرمایه گذاری‌ها

تیری:

- سرمایه گذاری های بلندمدت :
 - سرمایه گذاری در اوراق بهادار
 - سرمایه گذاری های جاری :
 - سرمایه گذاری سریع معامله در بازار
 - سایر سرمایه گذاری های جاری
- بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه‌گذاری‌ها
- ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری‌ها
- اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هریک از سرمایه گذاری‌ها

درآمد:

- گذاری های جاری و بلند مدت در سهام شرکت‌ها
 - سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار
- در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)
- در زمان تحقق سود تضمین شده (با توجه به نرخ سود موثر)

- موجودی املاک

۱- موجودی املاک در جریان ساخت

- ۱- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت‌های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنایی منطقی به چنین تخصیص داد.
- ۲- مخارج فعالیت‌های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت‌های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به ای ساخت املاک است.
- ۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه‌ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می‌یابد.
- ۴- سایر مخارج مشترک حسب مورد بر اساس روش‌های زیر به پروژه‌هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می‌رود منتفع شوند، به هر یک از پروژه‌ها یا ساختمانی تخصیص می‌یابد:

(الف) روش ارزش نسبی فروش

(ب) روش مخارج انجام شده پروژه‌ها طی سال



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

- ۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل‌انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته‌شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می‌شود.
- ۶- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام‌شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» اندازه‌گیری

۲- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

واحدهای ساختمانی آماده فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل‌شده و خریداری‌شده، به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» منعکس می‌شود.

۲- سایر موجودیها

جودیه‌ها شامل موجودی مصالح ساختمانی و قطعات و لوازم یدکی به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» هر یک از اقلام ارزشیابی می‌شود. در صورت ای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه‌التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می‌شود.

-تعهدات مربوط به رفع نواقص

بل انتساب به فعالیت‌های ساخت در برگیرنده مخارج احتمالی از قبیل مخارج مرتبط با تعهدات مربوط به رفع نواقص است که ذخیره لازم در حساب‌ها منظور

-ذخایر

نه‌هایی 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 نتیجه رویدادهای گذشته باشد، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه‌ای اتکاپذیر قابل برآورد باشد. پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می‌شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، گشت داده می‌شود.

۱- ذخیره مزایای پایان خدمت

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

-مالیات بر درآمد

لیات

لیات، مالیات جاری است. مالیات جاری در صورت سود و زیان منعکس می‌شود، مگر در مواردی که به اقلام شناسایی شده در صورت سود و زیان جامع یا حقوق سرمایه مرتبط باشند که به ترتیب در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می‌شوند.

-قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

-قضاوتها در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری

۱- طبقه بندی سرمایه گذاریها در طبقه دارایی های غیر جاری

یره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلندمدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری ها با قصد مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن نگهداری پرتفویی از سرمایه گذاری ها جهت تامین در آمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

یره بمنظور تامین نقدینگی مورد نیاز برای ساخت پروژه های مختلف، قصد فروش واحدهای پروژه صدف کیش را دارد. توضیح اینکه اجاره واحدهای مذکور بوقت بوده و قصدی برای نگهداری بلند مدت واحدهای مذکور، وجود ندارد.

۱- قضاوت مربوط به برآوردها

بهدات مربوط به رفع نواقص

بل انتساب به فعالیت‌های ساخت در برگیرنده مخارج احتمالی از قبیل مخارج مرتبط با تعهدات مربوط به رفع نواقص است که ذخیره لازم در حساب‌ها منظور

ت.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

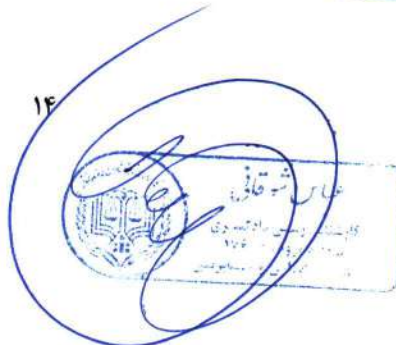
یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۱۵-۳- ارزش جاری دارایی های ثابت مشهود

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

ردیف	شرح دارایی	نام کارشناس رسمی دادگستری
۱	راه و ساختمان	خانم‌ها نسرین عبادی، سارا پرتوی و آقای موسی ساعی جمال آباد
۲	راه و ساختمان	آقایان محمدرضا یوسف پور، حبیب اکبری و جعفر نخست
۳	راه و ساختمان	آقایان علیرضا حبیب الهی برزی، امیر هوشنگ زاریان و خانم سارا پرتوی
۴	راه و ساختمان	آقایان محمد جراحی، سید محمود حجازی و منصور سیدی
۵	راه و ساختمان	آقایان محمد فلاح، بصیر فاضل بیدگلی و محمود نکونام
۶	وسائط نقلیه موتوری زمینی و تصادفات	آقای سید مجتبی میراسداله هزواره
۷	لوازم خانگی و اداری	آقای علی شایسته معین



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۴-۱-۱- دارایی های ثابت مشهود

۴-۱-۱-۱- ساختمان

ساختمان شرکت توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان طی گزارش‌های به شماره و تاریخ‌های زیر مورد ارزیابی قرار گرفته است.

مبالغ به میلیون ریال

شرح	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش کارشناسی
زمین و ساختمان (مجمع صدف کیش) (گزارش شماره ۱۸۲۸۹۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۷)	۷۹۷	۵۴۱	۲۵۶	(۲۵۶)	۰
جمع	۷۹۷	۵۴۱	۲۵۶	(۲۵۶)	۰

مجموع واحدهای اداری و تجاری پروژه کیش توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان مورد ارزیابی قرار گرفته است با توجه عدم امکان تفکیک املاک ارزیابی شده در سرفصل واحد های ساختمانی آماده فروش (یادداشت ۴-۳-۱) گزارش حاضر ارزیابی مجموع پروژه فوق در سرفصل ذکر شده لحاظ گردید، برای این اساس از بابت زمین و ساختمان مبلغ ۲۵۶ میلیون ریال تعدیل در حساب ها منظور گردیده است.

۴-۱-۲- وسایل نقلیه

سرفصل وسایل نقلیه توسط کارشناس رسمی دادگستری در رشته وسایط نقلیه طی شماره ۱۸۱۰۶۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۱۱ مورد ارزیابی قرار گرفته است.

مبالغ به میلیون ریال

شرح	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش کارشناسی
وسایل نقلیه (۹ دستگاه خودرو) (گزارش شماره ۱۸۱۰۶۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۱۱)	۳۹,۸۳۹	۱۹,۹۱۹	۱۹,۹۲۰	۷۹,۵۸۰	۹۹,۵۰۰
جمع کل	۳۹,۸۳۹	۱۹,۹۱۹	۱۹,۹۲۰	۷۹,۵۸۰	۹۹,۵۰۰

براساس مطابقت صورت ریز وسایط نقلیه ارائه از سوی شرکت و گزارش شماره ۱۸۱۰۶۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۱۱ کارشناس محترم وسایط نقلیه خودروهای ردیف‌های ۶ الی ۱۴ تحت مالکیت شرکت مورد رسیدگی می‌باشد، برای این اساس از بابت وسایل نقلیه مبلغ ۷۹,۵۸۰ میلیون ریال تعدیل در حساب ها منظور گردیده است.

۴-۱-۳- اثاثیه و منصوبات

سرفصل اثاثیه و منصوبات توسط کارشناس رسمی دادگستری در رشته وسایط نقلیه طی گزارش شماره ۱۷۸۵۶۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۰ مورد ارزیابی قرار گرفته است.

مبالغ به میلیون ریال

شرح	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش کارشناسی
اثاثیه و منصوبات (شامل ۴۸۸ ردیف)	۲۲,۳۲۳	۱۶,۱۰۴	۶,۲۱۹	۲۱,۷۳۴	۲۷,۹۵۳
جمع	۲۲,۳۲۳	۱۶,۱۰۴	۶,۲۱۹	۲۱,۷۳۴	۲۷,۹۵۳

براین اساس از بابت اثاثیه و منصوبات مبلغ ۲۱,۷۳۴ میلیون ریال تعدیل در حساب ها منظور گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۲-۴- دارایی‌های غیر جاری

۴-۲-۱- دارایی‌های نامشهود

دارایی‌های نامشهود به مبلغ ۲,۳۲۱ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر می باشد.

مبالغ به میلیون ریال

شرح	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
حق الامتیاز تلفن	۲	۰	۲	۰	۲
حق انشعاب آب	۳۶	۰	۳۶	۰	۳۶
نرم افزار رایانه‌ای	۲,۹۵۶	۶۷۳	۲,۲۸۳	۰	۲,۲۸۳
جمع	۲,۹۹۶	۶۷۳	۲,۳۲۱	۰	۲,۳۲۱

براین اساس از بابت دارایی‌های نامشهود تعدیل در حساب‌ها منظور نگردیده است.

۴-۲-۲- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

زمین نگهداری شده برای ساخت املاک به مبلغ ۹۵۹,۴۲۰ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ که توسط هیأت محترم کارشناسان رسمی در رشته راه و ساختمان طی گزارش به شماره و تاریخ به شرح جدول زیر مورد ارزیابی قرار گرفته است.

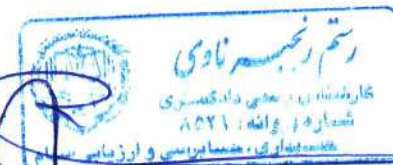
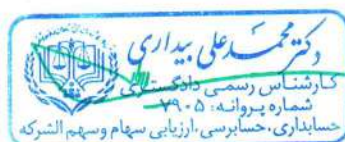
ارزش دفتری

شرح	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری
ملک الوند (۴-۲-۱) (گزارش شماره ۱۸۶۷۶۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۴)	۳۷۲,۴۲۰	۰	۳۷۲,۴۲۰	۱,۲۷۷,۵۸۰	۱,۶۵۰,۰۰۰
زمین جنب مارگارین - نبش گلستان سوم (۴-۲-۲) با عرصه ۲۰۰۲.۳ مترمربع (گزارش شماره ۱۸۴۲۶۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۶)	۵۸۷,۰۰۰	۰	۵۸۷,۰۰۰	۱۱۳,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰
جمع	۹۵۹,۴۲۰	۰	۹۵۹,۴۲۰	۱,۳۹۰,۵۸۰	۲,۳۵۰,۰۰۰

۴-۲-۱- خرید ملک واقع در محله قائم مقام (الوند) از آقای اسداله رحمانی (به عنوان وکیل وراثت) طبق مبیعه نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸، مصوبه هیأت مدیره مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۷ و طرح توجیهی مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۶ به مبلغ ۳۶۳ میلیارد ریال بوده است (بهای ملک طبق گزارش کارشناسی هیأت سه نفره در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۷ معادل ۳۸۵ میلیارد ریال و طبق گزارش کارشناسی آقای اقبالی (کارشناس رسمی) در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۹ معادل ۳۶۰ میلیارد ریال). توضیح اینکه تحویل و انتقال مالکیت ملک مذکور در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۷ انجام شده و شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۹ برای ملک الوند، دستور نقشه با مهلت اعتبار ۶ ماه اخذ نموده است. در خصوص ملک مذکور با توجه به گزارش کارشناسی هیأت سه نفره در اسفندماه ۱۴۰۰، قیمت ملک در مقطع کارشناسی و مقطع خرید پرتیب ۴۹۰ میلیارد ریال و ۳۲۰ میلیارد ریال تعیین شده است که با توجه به این موضوع بابت خرید مذکور از مدیران وقت، شکایت شده است که طبق نظر وکیل قانونی تعیین وضعیت اختلاف در قیمت خرید با توجه به کارشناسی انجام شده، طبق دستور بازپرس در جریان می باشد. لازم به توضیح است افزایش مبلغ ۵,۳۴۶ میلیون ریال بابت عوارض قطع درختان ملک الوند به شهرداری می باشد.

۴-۲-۲- پیرو قرارداد منعقد و صورتجلسه سه جانبه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ فیما بین این شرکت و شرکت توسعه صنایع بهشهر و شرکت مارگارین مقرر گردید با توجه به پرداخت ۱,۸۸۴ میلیارد ریال از تعهدات شرکت مارگارین به بانک ملی توسط شرکت توسعه صنایع بهشهر، سه قطعه زمین مجموعاً به ارزش کارشناسی شده ۲,۲۷۵ میلیارد ریال به شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (با سهامداری اکثری شرکت توسعه صنایع بهشهر) منتقل گردد و در حسابهای فیما بین با شرکت توسعه صنایع بهشهر منظور شود. شیوه تسویه مانده حساب شرکت توسعه صنایع بهشهر متعاقباً بر اساس توافقات دو شرکت تعیین خواهد شد. از مبلغ مذکور، مبلغ ۱,۶۸۸ میلیارد ریال مندرج در سرفصل موجودی املاک و مبلغ ۵۸۷ میلیارد ریال مندرج در سرفصل زمین نگهداری شده برای ساخت املاک طبقه بندی شده است. توضیح اینکه انتقال اسناد مالکیت زمین با متراژ ۲۰۰۲.۳ متر مربع به نام شرکت انجام شده و بهای خرید آن در مقطع خرید به موجب گزارشات هیأت سه نفره تعیین شده است. لازم به ذکر است که شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۲۱ برای زمین مندرج در این سرفصل، دستور نقشه با مهلت اعتبار ۶ ماه را اخذ نموده و با توجه به قصد مدیریت شرکت که تاکنون هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده و انتظار نمی رود فعالیت‌های ساخت طی چرخه عملیاتی معمول شرکت تکمیل شود، در این سرفصل طبقه بندی شده است. ارزش کارشناسی زمین مذکور در تاریخ صورتهای مالی تعیین نشده است.

براین اساس از بابت زمین نگهداری شده برای ساخت املاک مبلغ ۱,۳۹۰,۵۸۰ میلیون ریال تعدیل در حساب‌ها منظور گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۳-۲-۴- سرمایه گذاری‌های بلند مدت

سرمایه گذاری‌های بلندمدت به مبلغ ۳۰,۸۲۷ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر می باشد

مبالغ به میلیون ریال

شرح	سهام		بهای تمام شده	تعدیلات	ارزش جاری
	تعداد	درصد			
بانک مسکن (بورسی و فرا بورسی)	۱,۹۸۴	---	۲,۱۶۵	۰	۲,۱۶۵
سایر شرکتها (بورسی و فرا بورسی)	---	---	۱۲۱	۰	۱۲۱
خدمات بیمه ای پوشش توسعه بهشهر (۱-۳-۲-۴)	۶۰۰,۰۰۰	۳۰٪	۴,۲۰۰	۷۶۵,۰۳۹	۷۶۹,۲۳۹
زرین ذرت شاهرود	۲۳,۱۰۰,۰۰۰	۱٪	۲۳,۱۰۰	۰	۲۳,۱۰۰
بازرگانی نواندیشان اطلس ایرانیان	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱٪	۱,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰
سایر شرکتها	---	---	۲۴۱	۰	۲۴۱
جمع			۳۰,۸۲۷	۷۶۵,۰۳۹	۷۹۵,۸۶۶

۳-۲-۴-۱- شرکت خدمات بیمه‌ای پوشش توسعه بهشهر توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی مورد ارزیابی قرار گرفته، لذا از این بابت مبلغ ۷۶۵,۰۳۹ میلیون ریال تعدیل در حساب‌ها منظور گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۳-۴- دارایی‌های جاری

۱-۳-۴- موجودی نقد

موجودی نقد شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ بالغ بر ۲۸,۷۰۰ میلیون ریال می باشد که به شرح جدول زیر قابل تفکیک می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
موجودی نزد بانک ها - ریالی	۲۲,۷۴۲	۰	۲۲,۷۴۲
موجودی نزد بانک ها - ارزی (مبلغ ۶,۰۰۴ دلار آمریکا) (۱-۳-۴)	۳,۸۶۹	۲۶۲	۴,۱۳۱
موجودی تنخواه گردان ها - ریالی	۲,۰۸۹	۰	۲,۰۸۹
جمع	۲۸,۷۰۰	۲۶۲	۲۸,۹۶۲

۱-۳-۴- موجودی ارزی در تاریخ صورت وضعیت مالی شامل دو حساب ارزی نزد بانک ملی شعبه پارک به مبلغ ۶,۰۰۴/۵۷ دلار آمریکا بوده که با نرخ حواله خرید دلار به تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ مندرج در سامانه ETS تسعیر شده است.

۲-۳-۴- سرمایه گذاری‌های کوتاه مدت

سرمایه گذاری کوتاه مدت به مبلغ ۵۲۲,۱۷۶ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	تعداد سهام	بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
قند نیشابور - پذیرفته شده در بورس و فرابورس	۳۵,۷۳۰,۳۰۹	۱۱۶,۱۲۳	۰	۱۱۶,۱۲۳	۰	۱۱۶,۱۲۳
صنایع ملی مس - پذیرفته شده در بورس و فرابورس	۷,۱۰۴,۳۴۱	۴۲,۳۵۳	۰	۴۲,۳۵۳	۰	۴۲,۳۵۳
مخابرات - پذیرفته شده در بورس و فرابورس	۴,۲۵۱,۲۵۶	۵۱,۴۸۳	۰	۵۱,۴۸۳	۰	۵۱,۴۸۳
فولاد مبارکه اصفهان - پذیرفته شده در بورس و فرابورس	۲۳,۴۶۵,۴۶۶	۱۱۰,۷۲۲	۰	۱۱۰,۷۲۲	۰	۱۱۰,۷۲۲
کاهش ارزش انباشته سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس و فرابورس	---	۰	(۳,۵۰۵)	(۳,۵۰۵)	۰	(۳,۵۰۵)
سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی - بانک مسکن (۲۴ درصد)	---	۸۵,۰۰۰	۰	۸۵,۰۰۰	۰	۸۵,۰۰۰
سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی - بانک شهر (۲۲.۵ درصد)	---	۶۰,۰۰۰	۰	۶۰,۰۰۰	۰	۶۰,۰۰۰
صندوق سرمایه گذاری آتیه نوین - درآمد ثابت	---	۶۰,۰۰۰	۰	۶۰,۰۰۰	۰	۶۰,۰۰۰
جمع	۵۲۵,۶۸۱	۵۲۵,۶۸۱	(۳,۵۰۵)	۵۲۲,۱۷۶	۰	۵۲۲,۱۷۶

۱-۲-۳-۴- مبلغ فوق مربوط به سرمایه گذاری در صندوق اندوخته سپهر صادرات به تعداد ۴۰۶ به ارزش ابطال ۱,۰۰۳,۳۴۸ ریال در تاریخ صورتهای مالی می باشد

۳-۳-۴- دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها به مبلغ ۱,۱۱۹,۹۷۸ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
دریافتنی‌های تجاری	۷۵۹,۸۳۴	۰	۷۵۹,۸۳۴
سایر دریافتنی‌ها	۳۶۰,۱۴۴	۰	۳۶۰,۱۴۴
جمع	۱,۱۱۹,۹۷۸	۰	۱,۱۱۹,۹۷۸



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۴-۳-۱-دریافتنی های تجاری

دریافتنی های تجاری به مبلغ ۷۵۹,۸۳۴ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

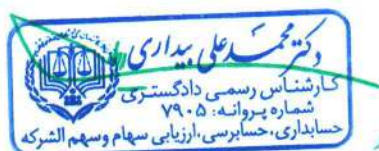
شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ذخیره کاهش ارزش	خالص	تعدیلات	مانده نهایی
شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی - اشخاص وابسته	۵۰۷,۳۹۱	.	۵۰۷,۳۹۱	.	۵۰۷,۳۹۱
سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران - اشخاص وابسته	۲۵۲,۳۶۰	.	۲۵۲,۳۶۰	.	۲۵۲,۳۶۰
سایر - اشخاص وابسته	۸۳	.	۸۳	.	۸۳
جمع	۷۵۹,۸۳۴	.	۷۵۹,۸۳۴	.	۷۵۹,۸۳۴

۴-۳-۲-سایر دریافتنی ها

سایر دریافتنی ها به مبلغ ۳۶۰,۱۴۴ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ذخیره کاهش ارزش	خالص	تعدیلات	مانده نهایی
محمد حسین امیددوست - مستاجر واحد ملک دانشجو - اسناد دریافتنی	۹,۷۲۰	.	۹,۷۲۰	.	۹,۷۲۰
شرکت دوستداران آینده ساز کیش - مستاجر واحد اداری در برج صدف کیش - اسناد دریافتنی	۱۴,۱۰۲	.	۱۴,۱۰۲	.	۱۴,۱۰۲
علی اظهاری - مستاجر واحدهای تجاری در برج صدف کیش - اسناد دریافتنی	۱۰,۳۳۸	.	۱۰,۳۳۸	.	۱۰,۳۳۸
محمد رضا هدایتی - مستاجر واحدهای تجاری در برج صدف کیش - اسناد دریافتنی	۳,۳۱۲	.	۳,۳۱۲	.	۳,۳۱۲
کتابون نیک آئین - مستاجر واحدهای تجاری در برج صدف کیش - اسناد دریافتنی	۱,۱۱۲	.	۱,۱۱۲	.	۱,۱۱۲
اسماعیلیان - صالح زاده - مستاجر واحدهای تجاری در برج صدف کیش - اسناد دریافتنی	۶۶۳	.	۶۶۳	.	۶۶۳
مهیار بنی هاشمی - مستاجر واحدهای تجاری در برج صدف کیش - اسناد دریافتنی	۵۵۰	.	۵۵۰	.	۵۵۰
محمد علی فریدونی - مستاجر واحدهای تجاری در برج صدف کیش - اسناد دریافتنی	۵۱۳	.	۵۱۳	.	۵۱۳
شرکت اجاره خودرو بهار نارنج کیش - مستاجر واحدهای تجاری در برج صدف کیش - اسناد دریافتنی	۴۶۵	.	۴۶۵	.	۴۶۵
پانیذ وزیری - مستاجر واحدهای تجاری در برج صدف کیش - اسناد دریافتنی	۳۲۵	.	۳۲۵	.	۳۲۵
شرکت گروه فناوری آرمان آرا کیش - مستاجر واحدهای تجاری در برج صدف کیش - اسناد دریافتنی	۲۸۵	.	۲۸۵	.	۲۸۵
محمد رضا سمعی - مستاجر واحدهای تجاری در برج صدف کیش - اسناد دریافتنی	۱۵۰	.	۱۵۰	.	۱۵۰
تهاتر با پیش دریافتها (یادداشت ۴-۴-۴)	(۴۱,۳۲۵)	.	(۴۱,۳۲۵)	.	(۴۱,۳۲۵)
بانک اقتصاد نوین - اشخاص وابسته	۱۷۷,۱۵۲	.	۱۷۷,۱۵۲	.	۱۷۷,۱۵۲
سرمایه گذاری اقتصاد نوین - اشخاص وابسته	۱۴,۸۴۳	.	۱۴,۸۴۳	.	۱۴,۸۴۳
توسعه صنایع بهشهر - اشخاص وابسته	۱۳,۴۲۳	.	۱۳,۴۲۳	.	۱۳,۴۲۳
سرمایه گذاری گروه توسعه ملی - سپرده بیمه - اشخاص وابسته	۱,۹۴۲	.	۱,۹۴۲	.	۱,۹۴۲
کارگزاری بانک ملی ایران - سپرده بیمه - اشخاص وابسته	۲۷	.	۲۷	.	۲۷
پرلا سار کیش - اجاره واحدهای صدف کیش	۱۳,۶۰۴	.	۱۳,۶۰۴	.	۱۳,۶۰۴
کارکنان (وام مساعده)	۶,۱۹۱	.	۶,۱۹۱	.	۶,۱۹۱
سپرده های موقت (رهن ساختمان دفتر مرکزی)	۱۰۰,۰۰۰	.	۱۰۰,۰۰۰	.	۱۰۰,۰۰۰
حسابهای دریافتنی غیر تجاری	۹۱۸	.	۹۱۸	.	۹۱۸
سود سهام دریافتنی	۱۲,۲۳۳	.	۱۲,۲۳۳	.	۱۲,۲۳۳
حسابهای دریافتنی مستاجرین	۱۶,۴۸۸	.	۱۶,۴۸۸	.	۱۶,۴۸۸
مالیات و عوارض ارزش افزوده	۱,۰۱۸	.	۱,۰۱۸	.	۱,۰۱۸
سایر	۲,۰۹۵	.	۲,۰۹۵	.	۲,۰۹۵
جمع	۳۶۰,۱۴۴	.	۳۶۰,۱۴۴	.	۳۶۰,۱۴۴



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۴-۳-۴- موجودی املاک

موجودی املاک به مبلغ ۳,۵۸۶,۳۱۵ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ذخیره کاهش ارزش	خالص	تعدیلات	مانده نهایی
واحد های ساختمانی آماده فروش (۴-۳-۴-۱)	۹۵۳,۷۲۶	۰	۹۵۳,۷۲۶	۳,۲۶۰,۸۱۲	۴,۲۱۴,۵۳۸
سایر موجودی ها (۴-۳-۴-۲)	۱,۰۲۸,۷۸۸	(۱۷۸,۷۷۴)	۸۵۰,۰۱۴	۱۰۹,۹۸۶	۹۶۰,۰۰۰
زمین (۴-۳-۴-۳)	۱,۷۸۲,۴۱۰	۰	۱,۷۸۲,۴۱۰	۲۰۱,۲۴۰	۱,۹۸۳,۶۵۰
موجودی کلای امانی ما نزد دیگران	۱۶۵	۰	۱۶۵	۰	۱۶۵
جمع	۳,۷۶۵,۰۸۹	(۱۷۸,۷۷۴)	۳,۵۸۶,۳۱۵	۳,۵۷۲,۰۳۸	۷,۱۵۸,۳۵۳

موجودی املاک شرکت توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان طی گزارش‌های به شماره و تاریخ‌های زیر مورد ارزیابی قرار گرفته است. لذا از این بابت مبلغ ۳,۵۷۲,۰۳۸ میلیون ریال تعدیل در حساب‌ها منظور گردیده است.

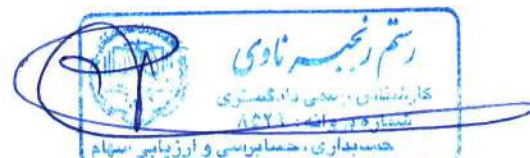
۴-۳-۴-۱- واحد های ساختمانی آماده فروش

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ذخیره کاهش ارزش	خالص	تعدیلات	مانده نهایی
ملک شیخ بهایی (۴-۳-۴-۱-۱)	۴۵۴,۶۸۵	۰	۴۵۴,۶۸۵	(۴۵۴,۶۸۵)	۰
پروژه صدف کیش (۴-۳-۴-۲-۱) دارای سند (گزارش شماره ۱۸۲۸۹۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۳)	۱۰۸,۵۶۳	۰	۱۰۸,۵۶۳	۳,۴۴۵,۹۷۵	۳,۲۰۳,۴۷۵
پروژه صدف کیش (۴-۳-۴-۲-۱) فاقد سند (گزارش شماره ۱۸۲۸۹۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۳)	۳۹۰,۴۷۸	۰	۳۹۰,۴۷۸	۲۶۹,۵۲۲	۶۶۰,۰۰۰
ملک پارک دانشجو (۴-۳-۴-۳-۱) (گزارش شماره ۱۸۶۸۲۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۴)	۹۵۳,۷۲۶	۰	۹۵۳,۷۲۶	۳,۲۶۰,۸۱۲	۴,۲۱۴,۵۳۸
جمع	۹۵۳,۷۲۶	۰	۹۵۳,۷۲۶	۳,۲۶۰,۸۱۲	۴,۲۱۴,۵۳۸

۴-۳-۴-۱-۱- ملک شیخ بهایی شامل دو واحد آپارتمان با کاربری اداری، بموجب مصوبه هیأت مدیره مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۵ و طبق مبادیه نامه شماره ۹۹-۲۰-۱۴۲۰ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۳ از شرکت سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران خریداری گردیده است. توضیح اینکه ملک مذکور در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۲ بر اساس تصمیمات مدیران اجرایی وقت شرکت و بدون اخذ مصوبه هیأت مدیره به نام خانم طاهره زمزم مجرد انتقال یافته که دلایل انتقال ملک مذکور و مستندات مورد لزوم در این رابطه در دسترس نمی باشد. لازم به ذکر است ازبابت موضوع انتقال ملک مذکور، اقدام حقوقی لازم از طریق مراجع قانونی صورت پذیرفته که طبق نظر وکیل قانونی تعیین وضعیت آن با توجه به کارشناسی انجام شده، طبق دستور بازپرس در جریان می باشد. لذا بر این اساس و با توجه به اظهار نظر حسابرس مستقل بابت ارزش ملک شیخ بهایی مبلغ ۴۵۴,۶۸۵ میلیون ریال تعدیل در حساب‌ها منظور گردید.

۴-۳-۴-۲- شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین در سال ۱۳۸۷ و بموجب قرارداد، اقدام به خرید تعدادی از واحد های ساختمانی برج صدف کیش از شرکت برجهای کیش نموده است. باتوجه به مبادیه شماره ۸۷-۶۹۶ مورخ ۱۳۸۷/۰۸/۰۸، ۵۰ درصد ۵۲ واحد تجاری و ۱۰۰ درصد ۱ واحد اداری از موضوع قرارداد مذکور به شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران واگذار شده است که صرفا سند مالکیت واحد اداری (با متراژ ۳۱۳/۵۵ مترمربع) به نام شرکت می باشد. توضیح اینکه در جهت تفکیک واحدهای مشاع، گزارش هیأت سه نفره کارشناسی به شرح دو لیست تفکیک شده که لیست شماره یک مشتمل بر ۲۷ واحد و ۵۰ درصد از هابیر به مبلغ ۱,۹۸۱ میلیارد ریال و لیست شماره دو مشتمل بر ۲۴ واحد و ۵۰ درصد هابیر به مبلغ ۱,۹۹۶ میلیارد ریال در تاریخ ۶ مرداد ۱۴۰۳ اخذ شد که طی صورتجلسه مشترک شماره ۲۰۷۱۶ مورخ ۲۱ مرداد ۱۴۰۳ توافق نهایی انجام و طی جلسه هیأت مدیره مورخ ۲۳ مرداد ۱۴۰۳ (انتخاب لیست شماره ۲ با جمع متراژ ۲۷۲۶/۶۱۵ متر مربع و پرداخت مابه التفاوت به مبلغ ۷,۲۷۸ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین) مورد تصویب قرار گرفت. لازم به ذکر است از واحد های تجاری سهم شرکت : ۷ واحد فاقد سند مالکیت و ۱۴ واحد دارای سند مالکیت به نام شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین می باشد که تاکنون بنام این شرکت انتقال نیافته است. بموجب آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین، از بابت انتقال واحدهای فاقد سند مالکیت، در تیرماه ۱۴۰۲ دعوی الزام به تنظیم سند رسمی را به طرفیت شرکت برجهای کیش و سازمان منطقه آزاد طرح شده که نتیجه آن نامشخص است. توضیح اینکه یک واحد تجاری در حال بهره برداری توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران می باشد که در سرفصل دارایی ثابت مشهود با بهای تمام شده ۷۹۷ میلیون ریال و متراژ ۲۱ مترمربع طبقه بندی شده است. بمنظور تعیین وضعیت اسناد مالکیت، طی دو فقره وکالت نامه بلاعزل فیما بین شرکت با شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین به تاریخ های آذر و دی ماه ۱۴۰۱، انتقال قطعی و رسمی ۵۰ درصد از اسناد مالکیت واحدهای تجاری به نام شرکت تنظیم شده است که متعاقبا پیرو مصوبات هیأت مدیره شرکت و صورتجلسه مشترک مورخ ۲۱ شهریور ۱۴۰۳ با سرمایه گذاری اقتصاد نوین و همچنین اظهارنامه مورخ ۳ دی ۱۴۰۳ شرکت مذکور و مستندات ارائه شده، اقدامات لازم برای انتقال سند مالکیت ۲۵ واحد تجاری در جریان می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

لازم به ذکر است به موجب مصوبه هیات مدیره مورخ ۲۶ شهریور ۱۴۰۳ جهت فروش واحد اداری و ۱۰۰۰ متر مربع از واحدهای تجاری تقسیم شده ۲ مرحله مزایده در تاریخ های ۱۹ آبان و ۳۰ آبان برگزار شده که به علت عدم مراجعه متقاضی نتیجه بخش نبوده و قرار بر تکرار برای مرحله سوم می باشد.

واحدهای ساختمانی مجتمع صدف کیش مشتمل بر ۲۱۲ واحد است که توسط هیات مدیره برج صدف کیش جمعا تا سقف ۱۷,۷۵۵ میلیارد ریال، دارای پوشش بیمه ای مناسب در برابر خطرات احتمالی می باشد

براساس گزارش هیات محترم کارشناسان رسمی در رشته راه و ساختمان به شماره ۱۸۲۸۹۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۷ واحدهای پروژه کیش در دویخش دارای دفترچه مالکیت و فاقد دفترچه مالکیت به ترتیب به مبلغ ۲,۳۱۸,۱۳۶ میلیون ریال و ۳۱۸,۳۲۴ میلیون ریال ارزیابی گردیده است و جهت احراز مالکیت استعلام از مراجع ذی ربط پیشنهاد گردید است.

۳-۴-۳-۱-۴-۳-۴ در طی سال مالی ۱۴۰۰ بر طبق نظریه کارشناسی مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۸ و مبادیه نامه مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۶ ملک واقع در محله پارک دانشجو طی مصوبه هیات مدیره و طرح توجیهی خریداری گردیده است. در این خصوص ملک مذکور تحویل و انتقال مالکیت آن در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۱ انجام شده است. طی استعلام دریافت شده از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی ملک مذکور بعنوان پلاک ارزشمند تاریخی قلمداد شده و هر گونه تخریب و بازسازی ممنوع اعلام گردیده است. در خصوص ملک مذکور با توجه به گزارش کارشناسی هیات سه نفره در اسفندماه ۱۴۰۰، قیمت ملک در مقطع کارشناسی و مقطع خرید بترتیب ۳۱۰ میلیارد ریال و ۲۸۰ میلیارد ریال تعیین شده است که با توجه به این موضوع بابت خرید مذکور از مدیران وقت، شکایت شده است که طبق نظر وکیل قانونی تعیین وضعیت اختلاف در قیمت خرید باتوجه به کارشناسی انجام شده، طبق دستور بازپرس در جریان می باشد

براین اساس از بابت واحدهای فوق مبلغ ۳,۲۶۰,۸۱۲ میلیون ریال تعدیل در حساب ها منظور گردیده است.

۳-۴-۳-۲-۴-۳-۴ سایر موجودی ها

پروژه کاشان شرکت توسط هیات کارشناسان رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان طی گزارش شماره ۱۷۹۷۲۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۰۷ مورد ارزیابی قرار گرفته است.

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ذخیره کاهش ارزش	خالص	تعدیلات	مانده نهایی
پروژه نیمه کاره هتل کاشان	۱,۰۲۸,۷۸۸	(۱۷۸,۷۷۴)	۸۵۰,۰۱۴	۱۰۹,۹۸۶	۹۶۰,۰۰۰
جمع	۱,۰۲۸,۷۹۰	(۱۷۸,۷۷۴)	۸۵۰,۰۱۴	۱۰۹,۹۸۶	۹۶۰,۰۰۰

۳-۴-۳-۲-۴-۳-۴ پروژه نیمه کاره کاشان به مساحت ۶۵۷ مترمربع با بنای در دست احداث در آن است که از تاریخ خرید تاکنون در مرحله سفت کاری اجرای سقف هشتم باقیمانده و بر اساس گزارش توجیهی واحد فنی پیشرفت کار فیزیکی از پایان سال ۱۴۰۰ تاکنون به میزان ۳۰ درصد تحقق یافته است. بر اساس مجوزهای اخذ شده از مراجع ذیصلاح جهت ساخت و توافقات بعمل آمده با شهرداری در نظر است ساختمان با کاربری هتل و جمعا با احتساب طبقات زیر زمین تا ۱۲ طبقه و به مساحت ۶۶۴۷ متر مربع احداث گردد. بر طبق آخرین کارشناسی اخذ شده ارزش پروژه مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ مبلغ ۸۵۰ میلیارد ریال اعلام شده است. در طی سال مالی جاری ذخیره کاهش ارزش به میزان تفاوت فیما بین بهای تمام شده و آخرین نظریه کارشناسی اخذ شده تعدیل شده و در نتیجه مانده ذخیره کاهش ارزش مبلغ ۱۷۸ میلیارد ریال گردیده است. در خصوص پروژه مذکور با توجه به گزارش کارشناسی هیات سه نفره در اسفندماه ۱۴۰۰، قیمت پروژه در مقطع کارشناسی و مقطع خرید بترتیب ۴۱۰ میلیارد ریال و ۳۶۰ میلیارد ریال تعیین شده است که با توجه به این موضوع بابت خرید مذکور از مدیران وقت، شکایت شده است که طبق نظر وکیل قانونی تعیین وضعیت اختلاف در قیمت خرید باتوجه به کارشناسی انجام شده، طبق دستور بازپرس در جریان می باشد.

۳-۴-۳-۲-۴-۳-۴ طی گزارش هیات محترم کارشناسان رسمی دادگستری در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۰۷ ارزش پروژه فوق به مبلغ ۹۶۰,۰۰۰ میلیون ریال بر آورد گردید، لذا از این بابت مبلغ ۱۰۹,۹۸۶ میلیون ریال تعدیل در حساب ها منظور گردید.

۳-۴-۳-۳-۴-۳-۴ زمین

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ذخیره کاهش ارزش	خالص	تعدیلات	مانده نهایی
چمخاله (۳-۴-۳-۳-۴-۳-۴) (گزارش شماره ۱۸۰۰۸۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۰۷)	۹۳,۹۲۱	۰	۹۳,۹۲۱	۶۶,۵۷۹	۱۶۰,۵۰۰
زمین پارکینگ خریداری شده از مارگارین (۳-۴-۳-۳-۴-۳-۴) با عرصه ۶۴۸۵,۵۵ مترمربع (گزارش شماره ۱۸۴۲۶۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۶)	۱,۲۳۲,۴۸۹	۰	۱,۲۳۲,۴۸۹	۱۲۳,۲۶۱	۱,۳۵۵,۷۵۰
زمین جنب جاده ورامین خریداری شده از مارگارین (گزارش شماره ۱۸۴۲۶۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۶)	۴۵۶,۰۰۰	۰	۴۵۶,۰۰۰	۱۱,۴۰۰	۴۶۷,۴۰۰
جمع	۱,۷۸۲,۴۱۰	۰	۱,۷۸۲,۴۱۰	۲۰۱,۲۴۰	۱,۹۸۳,۶۵۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۴-۳-۱- در سال مالی ۱۴۰۰ بر طبق نظریه کارشناسی مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۷ و مبادیه نامه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۹ ملک واقع در شهر گیلان - لنگرود - شهر جاف چمخاله - تازه آباد - روستای سخرخیز به مساحت ۳۹۰۰ مترمربع طی مبادیه نامه خریداری گردیده است. ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسی در تاریخ خرید دارای ۲ باب سوله بوده که در حال حاضر شرایط موجود ملک حاکی از عدم مطابقت مشخصات ملک مندرج در گزارش کارشناسان میباشد. در خصوص زمین مذکور با توجه به گزارش کارشناسی هیات سه نفره در اردیبهشت ماه ۱۴۰۱، قیمت زمین در مقطع کارشناسی و مقطع خرید بترتیب ۷۱ میلیارد ریال و ۳۷ میلیارد ریال تعیین شده است که با توجه به این موضوع بابت خرید مذکور از مدیران وقت، شکایت شده است که طبق نظر وکیل قانونی تعیین وضعیت اختلاف در قیمت خرید با توجه به کارشناسی انجام شده، طبق دستور بازپرس در جریان می باشد

۴-۳-۲- انتقال سند مالکیت زمین مذکور با متراژ ۶.۴۸۵/۵۵ مترمربع به نام شرکت انجام شده است که طبق قرارداد خرید و گزارش کارشناسی اخذ شده در زمان خرید، متراژ مورد معامله ۳.۸۳۴/۸۵ مترمربع بوده است و مابه التفاوت به میزان ۲.۶۵۰/۷۰ مترمربع از مساحت پلاک ثبتی دارای معارض بوده و در تصرف آموزش و پرورش شهر ری می باشد. علت تفاوت متراژ ها در قرارداد خرید با سند مالکیت، نامشخص است. فرایند خرید زمین مذکور ارزش کارشناسی زمین مذکور در تاریخ صورتهای مالی تعیین نشده است.

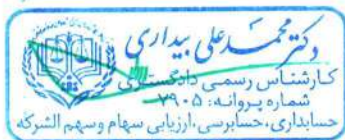
براین اساس از بابت زمین مبلغ ۲۰۱,۲۴۰ میلیون ریال تعدیل در حساب ها منظور گردیده است.

۴-۳-۵- پیش پرداخت ها

پیش پرداخت ها به مبلغ ۴,۸۰۷ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ذخیره کاهش ارزش	خالص	تعدیلات	مانده نهایی
پیش پرداخت مالیات	۳۶۸	۰	۳۶۸	۰	۳۶۸
پیش پرداخت به کانون کارشناسان رسمی	۲,۳۹۰	۰	۲,۳۹۰	۰	۲,۳۹۰
سایر	۲,۰۴۹	۰	۲,۰۴۹	۰	۲,۰۴۹
جمع	۴,۸۰۷	۰	۴,۸۰۷	۰	۴,۸۰۷



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۴-۴- بدهی های جاری

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

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها به مبلغ ۲,۶۰۷,۱۶۷ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر قابل تفکیک می باشد:

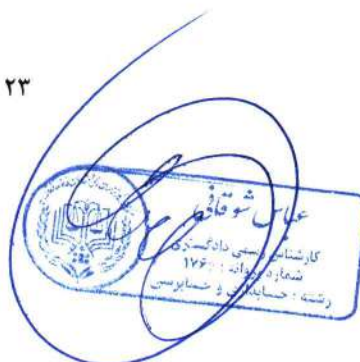
مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
پرداختنی های تجاری (۴-۴-۱)	۲,۲۳۳,۱۳۳	۰	۲,۲۳۳,۱۳۳
پرداختنی های غیرتجاری (۴-۴-۲)	۳۷۴,۰۳۴	۸۸,۳۴۶	۴۶۲,۳۸۰
جمع	۲,۶۰۷,۱۶۷	۸۸,۳۴۶	۲,۶۹۵,۵۱۳

۴-۴-۱-۱- پرداختنی های تجاری به مبلغ ۲,۲۳۳,۱۳۳ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر قابل تفکیک می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
توسعه صنایع بهشهر - اشخاص وابسته	۲,۱۸۵,۸۱۵	۰	۲,۱۸۵,۸۱۵
بیمه نوین - اشخاص وابسته	۱,۱۱۷	۰	۱,۱۱۷
پروتئین سویای بهپاک - اشخاص وابسته	۹۹	۰	۹۹
صنعتی بهپاک - اشخاص وابسته	۱۴	۰	۱۴
مدیریت صنعت شوینده - اشخاص وابسته	۱۱	۰	۱۱
شکر شاهرود - اشخاص وابسته	۳	۰	۳
سرآمد صنایع بهشهر - اشخاص وابسته	۳	۰	۳
ایران سازه	۳۱,۴۸۷	۰	۳۱,۴۸۷
شرکت آذین تجارت طلاها	۳,۳۵۴	۰	۳,۳۵۴
شرکت بازرگان اقتصاد آیندگان خاور زمین	۲,۷۶۹	۰	۲,۷۶۹
شرکت آروین تجارت کوشا	۱,۸۶۳	۰	۱,۸۶۳
شرکت جهان نو ممتاز آسیا	۱,۳۹۴	۰	۱,۳۹۴
سایر اشخاص	۵,۲۰۴	۰	۵,۲۰۴
جمع	۲,۲۳۳,۱۳۳	۰	۲,۲۳۳,۱۳۳



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع به شهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۴-۱-۲- سایر پرداختنی‌ها به مبلغ ۳۷۴,۰۳۴ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر قابل تفکیک می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
درآمد سنوات آتی	۹۷,۰۰۰	.	۹۷,۰۰۰
مالیات‌های پرداختنی	۱۶۴	.	۱۶۴
حق بیمه‌های پرداختنی	۳,۵۱۴	.	۳,۵۱۴
سپرده حسن انجام کار	۸۸۰	.	۸۸۰
حقوق و دستمزد پرداختنی	۴۳۰	.	۴۳۰
ذخیره مرخصی کارکنان	۱,۴۴۰	.	۱,۴۴۰
ذخیره عیدی کارکنان	۱,۷۰۶	.	۱,۷۰۶
ذخیره حسابرسی بیمه	۵,۰۳۰	.	۵,۰۳۰
ذخیره حسابرسی	۴,۵۰۰	.	۴,۵۰۰
ذخیره هزینه‌های تعلق گرفته پرداخت نشده	۱,۴۸۰	.	۱,۴۸۰
ذخیره هزینه‌های پروژه بخارست	۲۵۴,۰۰۰	.	۲۵۴,۰۰۰
ذخیره موضوع ماده ۱۶۹ (۴-۱-۲-۱)	.	۳,۵۳۲	۳,۵۳۲
ذخیره مالیات حقوق (۴-۱-۲-۱)	.	۸۴,۸۱۴	۸۴,۸۱۴
سایر اشخاص	۳,۸۹۰	.	۳,۸۹۰
جمع	۳۷۴,۰۳۴	۸۸,۳۴۶	۴۶۲,۳۸۰

۴-۱-۲-۱- با توجه به توضیحات ارائه شده در یادداشت ۳۲ (تعهدات و بدهی‌های احتمالی) صورت‌های مالی حسابرسی شده شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ بابت ب مالیات موضوع ماده ۱۶۹ و مالیات حقوق ذخیره در حسابها منظور گردید. بر این اساس مبلغ ۸۸,۳۴۶ میلیون ریال تعدیل منظور گردید.

۴-۲-۴- پرداختنی‌های بلندمدت

پرداختنی‌های بلندمدت به مبلغ ۳۹,۰۴۳ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر که بابت ودیعه‌های پرداختنی می‌باشد قابل تفکیک است:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
محمد حسین امیددوست - ملک پارک دانشجو	۱۰,۰۰۰	.	۱۰,۰۰۰
شرکت دوستداران آینده ساز کیش - واحد اداری برج صدف کیش	۶,۵۰۰	.	۶,۵۰۰
شرکت فروشگاههای زنجیره ای فامیلی مدرن - واحدهای تجاری برج صدف کیش	۷,۵۰۰	.	۷,۵۰۰
بهرام لطفی زاده - واحدهای تجاری برج صدف کیش	.	.	.
علی اظهاری - واحدهای تجاری برج صدف کیش	۳,۵۰۰	.	۳,۵۰۰
حامد دهقان زاده - واحدهای تجاری برج صدف کیش	۱,۵۰۰	.	۱,۵۰۰
الهام اخباری - واحدهای تجاری برج صدف کیش	۱,۲۵۰	.	۱,۲۵۰
محمدرضا هدایتی - واحدهای تجاری برج صدف کیش	۱,۲۵۰	.	۱,۲۵۰
سید مهدی رضوانی عنبران - واحدهای تجاری برج صدف کیش	۹۳۸	.	۹۳۸
کتابون نیک آئین - واحدهای تجاری برج صدف کیش	۵۰۰	.	۵۰۰
محمدرضا سمیعی - واحدهای تجاری برج صدف کیش	۵۰۰	.	۵۰۰
هوشنگ هوشنگی - واحدهای تجاری برج صدف کیش	۵۰۰	.	۵۰۰
صنایع غذایی حیوانات ندای طبیعت کیش - واحدهای تجاری برج صدف کیش	۵۰۰	.	۵۰۰
سایر - واحدهای تجاری برج صدف کیش	۴,۶۰۵	.	۴,۶۰۵
جمع	۳۹,۰۴۳	.	۳۹,۰۴۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)
گزارش تعیین قیمت پایه سهام
در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۴-۳- مالیات پرداختی

خلاصه وضعیت مالیات پرداختی شرکت بشهر جدول زیر است:

مالیات - میلیون ریال

نحوه رسیدگی	ماتده نهایی	تعدیلات	مانده پرداختی	تشخیصی	قطعی	ابزاری	درآمد مشمول مالیات	سود (زیان) ابزاری	سال مالی
رسیدگی به دفاتر	۷,۷۳۲	۷,۷۳۲	۰	۸۱۸	۰	۸۱۸	۰	۲۷۳,۰۸۰	۱۳۹۳/۰۹/۳۰
رسیدگی به دفاتر	۳۲,۵۲۲	۲۶,۵۰۱	۶,۰۲۱	۰	۰	۴,۳۵۰	۰	۳۰,۰۰۳	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
رسیدگی به دفاتر	۰	۰	۰	۱۲۱,۵۱۳	۰	۱۲۱,۵۱۳	۱۲۱,۵۱۳	۱,۸۱۴,۹۱۲	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
رسیدگی نشده	۲۵۰,۱۶۳	۰	۲۵۰,۱۶۳	۰	۰	۲۵۰,۱۶۳	۲۵۰,۱۶۳	۲۸۹,۲۴۴	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
رسیدگی نشده	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۸۶,۰۷۵	۱۴۰۳/۰۹/۳۰

پیش پرداخت مالیات

۲۹۰,۴۱۷	۳۴,۲۳۳	۲۵۶,۱۸۴
(۷۴,۴۵۰)	۰	(۷۴,۴۵۰)
۳۱۵,۹۶۷	۳۴,۲۳۳	۱۸۱,۷۳۴

۴-۳-۱- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های قبل از ۱۳۹۳ و سالهای ۱۳۹۴، ۱۳۹۵، ۱۳۹۶، ۱۳۹۷، ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ قطعی و تسویه شده است.

۴-۳-۲- بر اساس برگ تشخیص صادره از بابت عملکرد سال ۱۳۹۳ مبلغ ۸,۵۵۰ میلیون ریال مالیات تعیین گردیده است که مبلغ مذکور به موجب رای هیات حل اختلاف مالیاتی بدوی مورخ ۲۲ آبان ۱۳۹۵ به مبلغ ۶,۹۹۰ میلیون ریال کاهش یافت که مورد پذیرش شرکت قرار نگرفت. به دلیل اعتراض شرکت و ارجاع به هیات حل اختلاف تجدیدنظر و به علت تشابه موضوع مالیات سال ۱۳۹۲ ذخیره ای در حسابها منظور نشده است. عمده اختلاف مربوط به مالیات نقل و انتقال برج صدف کیش میباشد.

۴-۳-۳- برگ تشخیص مالیات سال ۱۳۹۸ به مبلغ ۳۶,۸۷۲ میلیون ریال ابلاغ گردیده است که نسبت به برگ تشخیص در تاریخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۲ اعتراض گردیده و به هیات حل اختلاف مالیاتی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۵ ارجاع گردیده است. عمده اختلاف مربوط به مالیات نقل و انتقال و سر قفلی ملک بخارست میباشد که در سال ۱۴۰۰ مقاصد حساب مالیاتی ملک بخارست اخذ گردیده است.

۴-۳-۴- باتوجه به اینکه بخشی از درآمد سود سهام بانک اقتصادنویین در سال های مالی ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ مشمول مالیات ۱۰۰ درصدی قرار گرفته است. در این خصوص به ترتیب مبلغ ۱۲۱,۵۱۳ میلیارد ریال و ۲۵۰,۱۶۳ میلیارد ریال مالیات در سال های مالی مذکور شناسایی گردیده است

۴-۳-۵- برگ تشخیص مالیات سال ۱۴۰۱ به مبلغ ۲۸,۵۸۰ میلیون ریال (شامل ۴,۷۶۳ میلیون ریال جرائم) در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۹ ابلاغ گردیده است. توضیح اینکه نسبت به برگ تشخیص اعتراض گردیده که به موجب برگ دعوت ابلاغی، هیات حل اختلاف مالیاتی بدوی مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۳ تشکیل شد که طبق رای اعلامی مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۱۱ اعتراض مودی رد و برگ تشخیص عینا تایید شد. مجددا شرکت در تاریخ ۲۵ شهریور ۱۴۰۳ نسبت به رای هیات بدوی اعتراضی نموده است که تاکنون منجر به حصول نتیجه نهایی نشده است. عمده اختلاف مربوط به احتساب درآمد حاصل از اجاره محل در منطقه آزاد کیش به عنوان درآمد مشمول مالیات بوده ولیکن شرکت دارای فعالیت اقتصادی می باشد.

۴-۳-۶- با توجه به اوراق مالیاتی صادر بابت سالهای ۱۳۹۳ و ۱۳۹۸ به ترتیب مبلغ ۷,۷۳۲ و ۲۶,۵۰۱ میلیون ریال ذخیره در حسابها منظور گردید.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۴-۴-۴- سود سهام پرداختنی

سود سهام پرداختنی به مبلغ ۶۰,۴۰۳ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
سال های قبل	۴۰۳	۰	۴۰۳
سال ۱۴۰۱	۲۸,۰۰۰	۰	۲۸,۰۰۰
سال ۱۴۰۲	۳۲,۰۰۰	۰	۳۲,۰۰۰
جمع	۶۰,۴۰۳	۰	۶۰,۴۰۳

۴-۴-۵- پیش دریافت‌ها

پیش دریافت‌ها به مبلغ ۱۶,۵۰۰ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر قابل تفکیک می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
شرکت صنعت شوینده توسعه صنایع بهشهر - شرکت همگروه	۱۶,۵۰۰	۰	۱۶,۵۰۰
اجاره واحدهای صدف کیش	۴۱,۳۲۵	۰	۴۱,۳۲۵
تهاتر با اسناد دریافتنی (یادداشت ۳-۳-۲)	(۴۱,۳۲۵)		(۴۱,۳۲۵)
جمع	۱۶,۵۰۰	۰	۱۶,۵۰۰

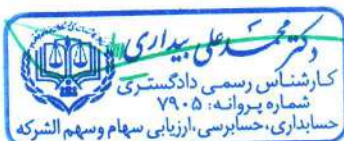
۴-۵- دارایی های غیر جاری

۴-۵-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان به مبلغ ۲,۰۲۶ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
مانده در ابتدای سال	۱۳,۷۲۰	۰	۱۳,۷۲۰
پرداخت شده طی سال	(۲۱,۲۴۳)	۰	(۲۱,۲۴۳)
ذخیره تأمین شده	۸,۶۰۵	۰	۸,۶۰۵
اصلاح حساب	۹۴۴	۰	۹۴۴
جمع	۲,۰۲۶	۰	۲,۰۲۶



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۴-۶- حقوق صاحبان سهام

۴-۶-۱- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مبلغ ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال شامل ۸۰۰ میلیون سهم ۱,۰۰۰ ریالی با نام و تماماً پرداخت شده می باشد.

سهمداران	تعداد سهام	درصد به کل	مبلغ-میلیون ریال
شرکت توسعه صنایع بهشهر	۷۹۶,۰۰۰,۰۰۰	۹۹.۵	۷۹۶,۰۰۰
شرکت بهپخش	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱	۸۰۰
شرکت صنعتی بهپاک	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱	۸۰۰
شرکت پاکسان	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱	۸۰۰
شرکت شکر شاهرود	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱	۸۰۰
شرکت سرآمد صنایع بهشهر	۷۹۹,۰۰۰	۰.۱	۷۹۹
شرکت مدیریت صنعت قند	۱,۰۰۰	۰.۰	۱
جمع	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۸۰۰,۰۰۰

۴-۶-۲- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۱ اساسنامه، مبلغ ۸۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص، 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.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۴-۷- سود انباشته

سود انباشته شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به مبلغ ۲,۴۹۴,۰۶۴ میلیون ریال می باشد.

۴-۷-۱- سود خالص دوره (۶ ماهه)

باتوجه به اینکه آخرین دوره حسابرسی شده صورتهای مالی شرکت سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ می باشد و سود شرکت در این دوره مبلغ ۸۶,۰۷۵ میلیون ریال بوده و تاریخ قیمت گذاری سهام ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ بوده ، لذا سود دوره شش ماهه به روش زیر محاسبه می گردد:

سود دوره بین تاریخ پایان آخرین دوره مالی و تاریخ قیمت گذاری سهام، با بکارگیری میانگین سود خالص در سنوات گذشته توسط کارشناس محاسبه و به قیمت سهام افزوده شود.

با توجه به روش گفته شده در بالا، سود دوره شش ماهه منتهی ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ به شرح زیر می باشد:

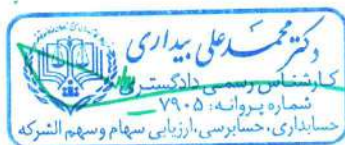
مبالغ به میلیون ریال

سال	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
سود خالص	۸۶,۰۷۵	۲۸۹,۲۴۴	۱,۶۹۳,۴۰۰
متوسط سود سه دوره	۶۸۹,۵۷۳		
سود دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۳۴۴,۷۸۷		

با توجه به تهیه صورتهای مالی حسابرسی شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ تا تاریخ تهیه گزارش حاضر و مشخص شدن سود واقعی شرکت به مبلغ ۸۹,۳۴۴ میلیون ریال ، لذا برای دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ از سود مذکور استفاده می گردد.

۴-۸- تفاوت تجدید ارزیابی

مابه التفاوت "ارزش دفتری و جاری کل دارایی ها" پس از کسر "تعدیلات بدهی های جاری و غیر جاری"، به شرح یادداشت های توضیحی شماره ۴-۱ تا ۴-۷ ترازنامه مقایسه ای، ناشی از تجدید ارزیابی، معادل مبلغ ۵,۶۳۱,۹۴۸ میلیون ریال می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۵-۱- روش سودآوری سهام "بازدهی"

روش بازدهی که روش سودآوری 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 شرکت و همچنین روند سودآوری در طول زمان مبنای محاسبه ارزش شرکت قرار می گیرد.

در روش سودآوری ارزش شرکت به صورت خلاصه از رابطه زیر تعیین می گردد:

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

به موجب بند (ب) آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوبه شماره ۲۱۰۶۷۸/۱۹۶۵۱۴/۲/۶۳ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۷ شورای عالی اجرای سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی، قیمت پایه سهام از طریق تقسیم "میانگین موزون سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات سه سال آخر قبل از سال قیمت گذاری بر اساس صورت های مالی حسابرسی شده شرکت، با لحاظ عوامل تعدیل کننده سود که در زیر توصیف شده است" بر "نرخ بازده سرمایه گذاری" تعیین می شود.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع به شهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

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

در این خصوص موردی مشاهده نگردید.

۵-۱-۱-۲- 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 خدمت و یا ذخیره هزینه های پرداخت نشده).

با توجه به توضیحات ارائه شده در یادداشت شماره ۲۹ صورت‌های مالی حسابرسی شده شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ تعدیلات معادل ۵٪ مانده حساب‌های پرداختنی شرکت، بدهی های احتمالی به مبلغ ۱۶,۲۵۰ میلیون ریال منظور شده است.

۵-۱-۱-۳- درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی که در روال عادی فعالیت های مستمر شرکت واقع نشده است (نظیر سود و یا زیان ناشی از فروش داراییهای ثابت، سود حاصل از فروش سرقتی).

مبالغ به میلیون ریال

عنوان	سال اول قبل از واگذاری	سال دوم قبل از واگذاری	سال سوم قبل از واگذاری
درآمد اجاره	۵۹,۳۳۴	۴۳,۱۰۷	۱۵,۱۱۲
سود حاصل از فروش مصالح (ضایعات)	۰	۵,۵۰۰	۰
سود ناشی از تسعیر ارز	۱,۲۹۹	۷۳۳	۲۸۲
سود سهام اشخاص وابسته	۱۵,۱۰۲	۳۲۲,۲۳۵	۱۶۹,۳۰۲
تعدیل درآمد اجاره - شرکت پلاسار کیش	۲۵,۲۳۱	۰	۰
هزینه های برج صدف کیش	(۲۰,۵۷۰)	۰	۰
سود ناشی از فروش دارایی های ثابت مشهود - اشخاص وابسته	۰	۰	۷۳,۶۳۳
جرائم دیون (هزینه بیمه و مالیات حقوق)	۰	۰	(۱,۰۲۸)
سایر	(۵۰۴)	۱,۵۴۱	۶,۸۱۸
جمع - کاهش سود	۷۹,۸۹۲	۳۷۳,۱۱۶	۲۶۴,۱۱۹

۵-۱-۱-۴- سایر عوامل تعدیل کننده بر اساس گزارش حسابرس و براساس کارشناسی (نظیر لزوم احتساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصول) طبق بررسی های به عمل آمده است.

در این خصوص موردی مشاهده نگردید.

۵-۱-۱-۵- سود سال های دوم و سوم ماقبل سال قیمت گذاری: قبل از اینکه در محاسبه میانگین موزون سود سه سال مورد نظر منظور شوند، لازم است براساس تغییرات شاخص قیمت های عمده فروش تعدیل گردند.

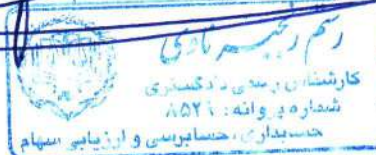
در این خصوص موردی مشاهده نگردید.

۵-۱-۱-۶- مزیت ها و محدودیت های دولتی یا سازمان های پوشش دهنده از قبیل وابستگی ها و مناسبات خاص تجاری، تعرفه های گمرکی، سیاست های 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 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 این خصوص موردی مشاهده نگردید.



۳۰



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

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

مبالغ به میلیون ریال

بند آئین نامه	شرح تعدیلات	سال اول قبل از واگذاری	سال دوم قبل از واگذاری	سال سوم قبل از واگذاری
	سود (زیان) قبل از کسر مالیات	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱
۱-۱	+/- درآمدها و هزینه های استثنایی و غیر مترقبه	۸۶,۰۷۵	۵۳۹,۴۰۷	۱,۸۱۴,۹۱۳
۱-۲	کسری ذخایر براساس گزارش حسابرسی	.	.	.
۱-۳	+/- درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی که در روال عادی عملیات شرکت نیست	(۷۹,۸۹۲)	(۳۷۳,۱۱۶)	(۲۶۴,۱۱۹)
۱-۴	سایر عوامل تعدیل کننده سود	.	.	.
۱-۵	سایر تعدیلات مندرج در آئین نامه	.	.	.
۱-۶	سود سهام سرمایه گذاری های بدون نفوذ قابل ملاحظه و کنترل	(۱۳,۵۲۳)	(۱۱,۳۸۱)	(۱۴,۱۲۷)
۱-۷	سود زیان سرمایه گذاری ها در سایر اوراق بهادار	(۴۶,۲۷۹)	(۱۸۴,۲۲۹)	(۴۰,۰۲۲)
	جمع	(۵۳,۶۱۹)	(۲۹,۳۱۹)	۱,۴۹۶,۶۴۵
۱-۶	تعدیل براساس شاخص قیمت تولید کننده	۱	۱.۴۰	۱.۹۳
	سود قبل از کسر مالیات بعد از تمام تعدیلات	(۵۳,۶۱۹)	(۴۰,۹۱۵)	۲,۸۸۵,۳۲۴
تبصره ۱	اعمال ضریب میانگین وزنی	۳	۲	۱
تبصره ۱	سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات با اعمال ضرایب	(۱۶۰,۸۵۷)	(۸۱,۸۳۰)	۲,۸۸۵,۳۲۴
تبصره ۱	جمع سود سه سال	۲,۶۴۲,۶۳۶	-	-
تبصره ۱	تقسیم بر جمع ضریب ها (۶)	۴۴۰,۴۳۹	-	-
	تقسیم بر نرخ بازده سرمایه گذاری	۳۱.۰۰٪	-	-
	قیمت سهام قبل از تعدیل	۱,۴۲۰,۷۷۲	-	-

*با توجه به اعلام نظر سازمان خصوصی سازی شاخص بهای تولید کننده استفاده گردید.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۵-۱-۲- عوامل تعدیل کننده قیمت سهام :

قیمت سهام پس از محاسبه به ترتیب بالا، با توجه به عوامل زیر تعدیل می‌شود:

۵-۱-۲-۱- داراییهای حاصل از افزایش سرمایه (اعم از نقد و غیرنقد)، غیر از افزایش سرمایه از محل مطالبات اشخاص و سهامداران در سال قیمت‌گذاری به قیمت سهام افزوده می‌شود.

در این خصوص موردی مشاهده نگردید.

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

طبق یادداشت حقوق مالکانه در صورت‌های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مبلغ ۳۲,۰۰۰ میلیون ریال سود سهام مصوب منظور گردیده است. لذا از این بابت مبلغ ۳۲,۰۰۰ میلیون ریال تعدیل در حساب‌ها منظور می‌گردد.

۵-۳-۱-۲- برای سالیایی که برگهای قطعی مالیات بر درآمد شرکت صادر نشده است، کسری ذخایر مالیاتی سال‌های مزبور و جرایم احتمالی طبق قانون مالیاتهای مستقیم توسط کارشناس قیمت‌گذاری سهام محاسبه و از قیمت سهام کسر می‌شود.

با توجه به اوراق مالیاتی صادر بابت سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۸ به ترتیب مبلغ ۷,۷۳۲ و ۲۶,۵۰۱ میلیون ریال ذخیره در حساب‌ها منظور گردید.

۵-۴-۱-۲- خالص ارزش بازیافتنی آن گروه از داراییهای ثابت مشهود و نامشهود که تا سه سال قبل از سال واگذاری بلااستفاده بوده و در اجرای عملیات و فرآیند سودآوری تأثیر نداشته است و همچنین ارزش بازیافتنی موجودی کالای ناباب به قیمت سهام افزوده می‌شود.

در این خصوص موردی مشاهده نگردید.

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

در این خصوص موردی مشاهده نگردید.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

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

مبالغ به میلیون ریال

شرح	تعداد سهام	بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
میشاور - پذیرفته شده در بورس و فرابورس	۳۵,۷۳۰,۳۰۹	۱۱۶,۱۲۳	۰	۱۱۶,۱۲۳	(۳۸,۰۵۲)	۷۸,۰۷۱
ع ملی مس - پذیرفته شده در بورس و فرابورس	۷,۱۰۴,۳۴۱	۴۲,۳۵۳	۰	۴۲,۳۵۳	۴,۵۳۶	۴۶,۸۸۹
رات - پذیرفته شده در بورس و فرابورس (۱-۶-۲-۱-۵)	۶۸,۰۵۶,۳۲۶	۵۱,۴۸۳	۰	۵۱,۴۸۳	(۵,۶۱۳)	۴۵,۸۷۰
مبارکه اصفهان - پذیرفته شده در بورس و فرابورس	۲۳,۴۶۵,۴۶۶	۱۱۰,۷۲۲	۰	۱۱۰,۷۲۲	(۲۸,۶۴۰)	۸۲,۰۸۲
ارزش انباشته سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس و فرابورس	---	۰	(۳,۵۰۵)	(۳,۵۰۵)	۰	(۳,۵۰۵)
بانک مسکن (بورسی و فرا بورسی)	۱,۹۸۴	۲,۱۶۵	۰	۲,۱۶۵	۰	۲,۱۶۵
سایر شرکتها (بورسی و فرا بورسی)	---	۱۲۱	۰	۱۲۱	۰	۱۲۱
زرین ذرت شاهرود	۲۳,۱۰۰,۰۰۰	۲۳,۱۰۰	۰	۲۳,۱۰۰	۰	۲۳,۱۰۰
بازرگانی نوآندیشان اطلس ایرانیان	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰
سایر شرکتها	---	۲۴۱	۰	۲۴۱	۰	۲۴۱
جمع	---	۳۴۷,۳۰۸	(۳,۵۰۵)	۳۴۳,۸۰۳	(۶۷,۷۶۹)	۲۷۶,۰۳۴

ش جاری سرمایه گذاری در سایر شرکت ها در صورتی که به کنترل و یا نفوذ قابل ملاحظه بر شرکت سرمایه پذیر منجر نشده باشد بابت شرکت‌های بورسی
اس ارزش آنها در تاریخ ارزشگذاری (۱۴۰۴/۰۳/۳۱) تعدیل گردیده است و همچنین سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار به قیمت سهام افزوده می شود.

۶-۲-۱- آگهی تغییرات شرکت سهامی عام مخابرات ایران به استناد صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۸ و مجوز شماره ۴۹/۱۳۱۶۴۸۲-
مورخه ۱۴۰۴/۰۱/۱۹ سازمان بورس و اوراق بهادار و مجوز شماره ۲۶۷۶۸ مورخه ۱۴۰۳/۱۲/۲۸ سازمان خصوصی سازی تصمیمات ذیل اتخاذ شد: سرمایه
ت از مبلغ ۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به مبلغ ۹۶,۰۱۱,۳۳۱,۶۴۴ ریال منقسم به ۹۶۰,۵۱۱,۳۳۱,۶۴۴ سهم ۱,۰۰۰ ریالی با نام عادی که تماما از محل مازاد
ید ارزیابی دارایی های ثابت افزایش یافت و ماده مربوطه در اساسنامه اصلاح و ذیل ثبت از لحاظ افزایش سرمایه در تاریخ فوق الذکر تکمیل و امضا گردیده
لذا از این بابت تعداد سهام در اختیار شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران از تعداد ۴,۲۵۱,۲۵۶ سهم به تعداد ۶۸,۰۵۶,۳۲۶ سهم
ش یافت و باتوجه به ارزش سهم در تاریخ ارزشگذاری (۱۴۰۴/۰۳/۳۱) تعدیلات لازم صورت پذیرفت.

مبالغ به میلیون ریال

شرح	تعداد سهام	بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تعدیلات	مانده نهایی
های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی - بانک مسکن (۲۴ درصد)	---	۸۵,۰۰۰	۰	۸۵,۰۰۰	۰	۸۵,۰۰۰
های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی - بانک شهر (۲۲.۵ درصد)	---	۶۰,۰۰۰	۰	۶۰,۰۰۰	۰	۶۰,۰۰۰
وق سرمایه گذاری آتیه نوین - درآمد ثابت	---	۶۰,۰۰۰	۰	۶۰,۰۰۰	۰	۶۰,۰۰۰
جمع	---	۲۰۵,۰۰۰	۰	۲۰۵,۰۰۰	۰	۲۰۵,۰۰۰



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

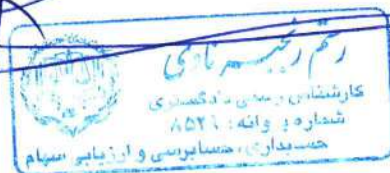
۷-۲- مبلغ مانده موجودی نقد سپرده های سرمایه گذاری، اوراق مشارکت و سایر دارایی های مالی مشابه که در سال قبل از سال قیمت گذاری از افزایش پایه و از محل آورده نقدی صاحبان سهام ایجاد شده اند و بر فرآیند سودآوری شرکت در سال مزبور اثر گذاشته اند و مبلغ این اثر آشکارا قابل اندازه گیری ، به قیمت سهام افزوده و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

در این خصوص موردی مشاهده نگردید.

۸-۲- برای دوره بین تاریخ پایان آخرین سال مالی و تاریخ قیمت گذاری سهام سودی بر اساس حاصل ضرب نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت ی در قیمت محاسبه شده برای سهام شرکت پس از لحاظ کردن کلیه عوامل تعدیل کننده، محاسبه و به قیمت سهام شرکت اضافه می شود.

مبالغ به میلیون ریال

شرح تعدیلات	مبلغ
قیمت سهام پس از تعدیلات	۱,۸۳۵,۵۷۴
ضرب نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی	۳۱٪
سود برآوردی سالیانه	۵۶۹,۰۲۸
سود دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۲۸۴,۵۱۴



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۵-۱-۲-۹- با توجه به مراتب فوق قیمت سهام شرکت به روش ارزش بازدهی (سودآوری) به شرح زیر محاسبه می گردد:

جدول (۲) - عوامل تعدیل کننده قیمت سهام

مبالغ به میلیون ریال

بند آئین نامه	شرح تعدیلات	مبلغ
	قیمت سهام قبل از تعدیل	۱,۴۲۰,۷۷۲
۱-۲	+ دارایی های حاصل از افزایش سرمایه	*
۲-۲	- توزیع منابع در سال قیمت گذاری و یا سال قبل از آن بین صاحبان سهام	(۳۲,۰۰۰)
۳-۲	- کسری ذخایر مالیاتی	(۳۴,۲۳۲)
۴-۲	+ خالص ارزش بازیاقتنی دارایی ها و موجودی های بلا استفاده	*
۵-۲	+ طرح های توسعه و در جریان تکمیل حسب مورد براساس یکی از روش های مندرج در آیین نامه	*
۶-۲	+ ارزش جاری سرمایه گذاری ها در سایر شرکت ها که دارای کنترل و نفوذ قابل ملاحظه نمی باشد	۲۷۶,۰۳۴
۷-۲	ارزش جاری سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار	۲۰۵,۰۰۰
۸-۲	+ دارایی های مالی ایجاد شده از محل افزایش سرمایه و آورده نقدی سهامداران	*
	جمع	۱,۸۲۵,۵۷۴
۹-۲	سود دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۲۸۴,۵۱۴
	قیمت سهام پس از تعدیلات	۲,۱۲۰,۰۸۸
	تعداد سهام عادی شرکت	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	قیمت هر سهم - ریال	۲,۶۵۰

باتوجه به آنکه ارزش روز (حقوق صاحبان سهام) شرکت به روش بازده سود آوری مبلغ ۲,۱۲۰,۰۸۸ میلیون ریال محاسبه گردیده، لذا قیمت پایه هرسهم از تعداد ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم شرکت براساس این روش به مبلغ ۲,۶۵۰ ریال برآورد می گردد.



۳۵



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۵-۲- روش ارزش روز خالص دارایی های شرکت " (قیمت روز دارایی ها پس از کسر بدهی ها) "

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

ارزش بدهی ها - ارزش روز دارایی ها = ارزش شرکت

به موجب بند (ج) ماده (۲) آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوبه شماره ۲۱۰۶۷۸/۱۹۶۵۱۴/۲/۶۳ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۷ شورای عالی اجرای سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی، محاسبه تعیین قیمت پایه سهام براساس روش "ارزش روز خالص دارایی ها" به شرح ترازنامه مقایسه ای مبالغ ارزیابی و ارزش دفتری هر یک از سرفصل های ترازنامه و یادداشت های شماره ۱-۴ تا ۶-۴ مندرج در فصل چهارم این گزارش، به شرح زیر خلاصه می گردد:

ارزش روز خالص دارایی ها		مبالغ به میلیون ریال	
شرح	یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات
		۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ارزش روز در ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
دارایی ها:			
دارایی های ثابت مشهود	۱-۴	۲۶,۳۹۵	۱۰۱,۰۵۸
دارایی های نامشهود	۱-۲-۴	۲,۳۲۱	۰
زمین نگهداری شده برای ساخت املاک	۲-۲-۴	۹۵۹,۴۲۰	۱,۳۹۰,۵۸۰
سرمایه گذاری های بلند مدت	۳-۲-۴	۳۰,۸۲۷	۷۶۵,۰۳۹
دارایی های جاری	۳-۴	۵,۲۶۱,۹۷۶	۳,۵۷۲,۳۰۰
جمع دارایی ها		۶,۲۸۰,۹۳۹	۵,۸۲۸,۹۷۷
کسر می شود:			
بدهی های جاری	۴-۴	۲,۸۶۵,۸۰۴	۱۹۷,۰۲۹
بدهی های غیر جاری	۳-۴-۴	۴۱,۰۶۹	۰
جمع بدهی ها		۲,۹۰۶,۸۷۳	۱۹۷,۰۲۹
خالص دارایی ها		۳,۳۷۴,۰۶۶	۵,۶۳۱,۹۴۸
سود خالص (دوره ۶ ماهه)	۱-۷-۴	۰	۸۹,۳۴۴
خالص دارایی ها پس از اعمال سود ۶ ماهه		۳,۳۷۴,۰۶۶	۵,۷۲۱,۲۹۲
حقوق صاحبان سهام			
سرمایه پرداخت شده	۱-۶-۴	۸۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲-۶-۴	۸۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰
سود انباشته	۷-۴	۲,۴۹۴,۰۶۴	۸۹,۳۴۴
تفاوت تجدید ارزیابی	۸-۴		۵,۶۳۱,۹۴۸
خالص حقوق صاحبان سهام		۳,۳۷۴,۰۶۴	۵,۷۲۱,۲۹۲
تعداد سهام		۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
ارزش هر سهم (ریال)		۴,۲۱۸	---

باتوجه به آنکه ارزش روز (حقوق صاحبان سهام) شرکت به روش ارزش روز خالص دارایی ها (قیمت روز دارایی ها پس از کسر بدهی ها)، مبلغ ۹,۰۹۵,۳۵۶ میلیون ریال تعیین گردیده، لذا قیمت پایه هر سهم از تعداد ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم شرکت براساس این روش به مبلغ ۱۱,۳۶۹ ریال برآورد می گردد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۵-۳- روش ارزش اسمی سهام

در این روش، ارزش شرکت عبارت 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 شرکت های سهامی عام نباید از ده هزار ریال بیشتر باشد. قانون تجارت در ارتباط با ارزش سهام در شرکت های سهامی خاص محدودیتی قائل نشده است.

ارزش اسمی سهام شرکت بر مبنای ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱,۰۰۰ ریالی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح زیر تفکیک می گردد.

ردیف	سهامداران	نوع سهام	با نام / بی نام	تعداد سهام	درصد سهام
۱	شرکت توسعه صنایع بهشهر	عادی	با نام	۷۹۶,۰۰۰,۰۰۰	۹۹.۵۰
۲	شرکت بهیخش	عادی	با نام	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱۰
۳	شرکت صنعتی بهپاک	عادی	با نام	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱۰
۴	شرکت پاکسان	عادی	با نام	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱۰
۵	شرکت شکر شاهرود	عادی	با نام	۸۰۰,۰۰۰	۰.۱۰
۶	شرکت سرآمد صنایع بهشهر	عادی	با نام	۷۹۹,۰۰۰	۰.۱۰
۷	شرکت مدیریت صنعت قند	عادی	با نام	۱,۰۰۰	۰.۰۰
جمع				۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

باتوجه به اینکه ارزش اسمی شرکت کامل مبلغ ۸۰۰ میلیون ریال و به ازای هر سهم با نام عادی در مقطع ۱۴۰۳/۰۹/۳۰، معادل مبلغ ۱,۰۰۰ ریال می باشد.

۵-۴- روش ارزش ویژه دفتری

طبق این روش، ارزش شرکت عبارتست از ارزش دفتری دارایی ها 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 بر مبنای ۸۰۰ میلیون سهم هزار ریالی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ شرح زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
سرمایه پرداخت شده	۸۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۸۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰
سود انباشته	۲,۴۹۴,۰۶۴	۲,۴۹۴,۰۶۴
سود خالص دوره ۶ ماهه	۰	۸۹,۳۴۴
جمع	۳,۳۷۴,۰۶۴	۳,۴۶۳,۴۰۸
تعداد سهام	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
ارزش دفتری هر سهم (ریال)	۴,۲۱۸	۴,۳۲۹

ارزش ویژه (حقوق صاحبان سهام) شرکت به روش ارزش ویژه دفتری در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ مبلغ ۳,۴۶۳,۴۰۸ میلیون ریال تعیین گردیده، لذا قیمت پایه هر سهم از تعداد ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم شرکت براساس این روش، به مبلغ ۴,۳۲۹ ریال برآورد می گردد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۵-۵- جمع بندی نتایج حاصل از روش های ارزیابی

ارزیابی های انجام شده در صفحات قبل این گزارش، جهت تعداد ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱,۰۰۰ ریالی شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام) در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ به شرح زیر می باشد:

ردیف	روش های ارزیابی سهام	ارزش هر سهم ریال	ارزش کل سهام میلیون ریال
۱	روش بازدهی (سودآوری)	۲,۶۵۰	۲,۱۲۰,۰۸۸
۲	روش ارزش روز خالص دارایی ها	۱۱,۳۶۹	۹,۰۹۵,۳۵۶
۳	روش ارزش اسمی سهام	۱,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰
۴	روش ارزش ویژه دفتری	۴,۳۲۹	۳,۴۶۳,۴۰۸

۵-۶- ملاحظات خاص

۵-۶-۱- ارزشگذاری انجام شده براساس اطلاعات و مستندات ارائه شده برپایه صورت‌های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ صورت پذیرفته و در صورت تغییر و ارائه هرگونه مدارک و مستنداتی دیگری اعم از: صورت جلسات مجامع عمومی، افزایش/کاهش سرمایه، تصمیمات مالکیتی دائر بر توزیع سود و ... که در قیمت گذاری تأثیر داشته باشد، قیمت گذاری قابل تجدیدنظر بوده و ارزیابی انجام شده می‌بایست مجدداً انجام پذیرد.

۵-۶-۲- مسئولیت صحت و سقم اطلاعات و آمار ارائه شده توسط شرکت بر عهده هیأت مدیره و تأیید صحت آن بر عهده حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت می‌باشد، ارزشیابی کارشناسان محدود به مدارک ارائه شده می‌باشد و مسئولیت ناشی از هرگونه نابرابری مدارک ابرازی با نسخه اصلی و انکار و تردید به دلایل یا اسناد ارائه شده متوجه ابراز کننده اسناد و مدارک می‌باشد، چنانچه بعد از تحریر این گزارش مدارک و مستندات دیگری ارائه گردد که در نتیجه گیری حاصله مؤثر واقع شود مسئولیتی متوجه این کارشناسان نبوده و رسیدگی به آنها خارج از حدود و شمول این گزارش می‌باشد.

۵-۶-۴- این گزارش براساس نامه شماره ۴۰۴/۳۰۵/۱۸۰۴۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۲۵ معاونت محترم مرکز کارشناسان رسمی و نیز گزارش های کارشناسان محترم معین در حوزه ها و رشته های مختلف با اتکاء به مدارک و اطلاعات ارائه شده از طرف شرکت مورد ارزیابی، صورت های مالی حسابرسی شده سه سال قبل از ارزیابی و نیز سایر مدارک و مستندات ارائه شده از طرف شرکت، تهیه و تنظیم گردیده و پیوست های ضمیمه، جزء لاینفک نظریه کارشناسی می‌باشد. در صورت ادعای هرگونه تردید و انکار و یا نابرابری مدارک ابرازی با نسخ اصلی آنها، مسئولیت اصالت و صحت مدارک ارائه شده بر عهده ارائه دهندگان آنهاست و همچنین چنانچه مستندات و یا مدارک دیگری بعد از تقدیم این گزارش ارائه گردد که در نتیجه گزارش مؤثر باشد، مسئولیت آن متوجه این کارشناس نبوده و ضرورت دارد به طور جداگانه مورد بررسی بعدی قرار گیرد.

۶- نتیجه گیری و اظهار نظر

با توجه به موارد مطروحه در بخش های مختلف گزارش ارزیابی که جزء لاینفک آن می باشد و با در نظر گرفتن جميع جهات قیمت پایه هر سهم بر مبنای روش ارزش روز خالص دارایی ها معادل ۱۱,۳۶۹ ریال و قیمت پایه کل سهام شرکت معادل ۹,۰۹۵,۳۵۶ میلیون ریال برآورد می گردد.

هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

