



شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص)

گزارش تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

بیت کارشناسان رسمی دادگستری

یوسف رحمتی پور

حسابداری، حسابرسی و ارزیابی سهام

پیمان جمیری

راه و ساختمان

کاظم وادی زاده - مهراد فرح آبادی

دارایی نامشهود (برند)

تاریخ تهیه: مهرماه ۱۴۰۳



فهرست مندرجات گزارش ارزیابی سهام

خلاصه اطلاعات سه ساله:

صورت سود (زیان) ۳ سال آخر قبل از ارزشگذاری

صورت وضعیت مالی ۳ سال آخر قبل از ارزشگذاری

تراز مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

فصل اول:

۱- اصول بنیادی گزارش ارزیابی سهام

۱-۱- تاریخ ها و دوره های حسابداری

۱-۲- صورتهای مالی میان دوره ای

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

۱-۴- مبنای تعیین ارزشهای جاری

فصل دوم :

۲- کلیات شرکت

۲-۱- تاریخچه شرکت

۲-۲- محل اصلی شرکت

۲-۳- موضوع فعالیت طبق اساسنامه

۲-۴- وضعیت اشتغال

۲-۵- اسامی سهامداران

۲-۶- اسامی هیأت مدیره

۲-۷- نسبتهای مالی



فصل سوم :

۳- مبنای تهیه گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام

۳-۱- ارزش دفتری و جاری دارایی‌های ثابت مشهود

۳-۲- ارزش دفتری و جاری دارایی‌های نامشهود

۳-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

۳-۴- مخارج تامین مالی

۳-۵- تسعیر ارز

۳-۶- سرمایه گذاری ها

فصل چهارم :

۴- یادداشتهای توضیحی تعدیلات

دارایی های غیر جاری

۴-۱- دارائیهای ثابت مشهود

۴-۱-۱- زمین و ساختمان ها

۴-۱-۲- تجهیزات کامپیوتری

۴-۱-۳- وسایط نقلیه

۴-۱-۴- اثاثیه و منصوبات

۴-۲- دارائیهای نامشهود

۴-۳- سرمایه گذاری های بلند مدت

دارایی های جاری

۴-۴- پیش پرداخت ها

۴-۵- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۴-۶- سرمایه گذاری های کوتاه مدت

۴-۷- موجودی نقد

حقوق مالکانه

۴-۸- سرمایه

۴-۹- اندوخته قانونی

۴-۱۰- سود(زیان) انباشته

بدهی غیر جاری



۴-۱۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

بدهی های جاری

۴-۱۲- پرداختنی های تجاری و غیر تجاری

۴-۱۳- مالیات پرداختنی

۴-۱۴- سود سهام پرداختنی

۴-۱۵- پیش دریافتها

خلاصه تفاوت تجدید ارزیابی

۴-۱۶- تفاوت تجدید ارزیابی

فصل پنجم:

۵- روشهای تعیین قیمت پایه سهام

۵-۱- روش سود آوری (بازدهی)

۵-۲- روش ارزش روز خالص داراییها

۵-۳- روش ارزش اسمی سهام

۵-۴- روش ارزش ویژه دفتری

۵-۵- جمع بندی



شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص)

صورت سود و زیان

شش ماهه میاندوره ای جاری در مقایسه با عملکرد ۲ سال گذشته

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰
درآمد ارائه خدمات	۳۹۶,۴۳۳	۶۳۱,۵۲۵
سود سرمایه گذاری ها	۱۸۳,۸۷۵	۳۲,۴۸۴
جمع درآمدهای عملیاتی	۵۸۰,۳۰۸	۶۶۴,۰۰۹
هزینه های حقوق و دستمزد و مزایا	(۱۱۶,۱۳۴)	(۱۳۴,۹۵۵)
هزینه استهلاک	(۱۲,۳۷۸)	(۳,۸۹۰)
سایر هزینه ها	(۳۱,۷۲۰)	(۳۵,۵۲۵)
سود عملیاتی	۴۲۰,۰۷۶	۴۸۹,۶۳۹
هزینه های مالی	۰	(۱۲۷,۸۱۸)
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۵,۲۷۰	۸۱,۲۲۷
سود(زیان) قبل از مالیات	۴۲۵,۳۴۶	۴۴۳,۰۴۸
هزینه مالیات بر درآمد	(۵۹,۰۵۰)	(۱۰۰,۱۰۶)
سود خالص	۳۶۶,۲۹۶	۳۴۲,۹۴۲



شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص)

صورت وضعیت مالی

در پایان میاندوره سال جاری و پایان سال مالی ۲ سال گذشته

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
دارایی ها:		
دارایی های غیر جاری:		
دارایی های ثابت مشهود	۱,۰۷۷,۹۰۹	۱,۱۰۱,۸۵۷
دارایی های نامشهود	۱,۶۵۴	۱,۷۲۳
سرمایه گذاری های بلند مدت	۴,۴۵۶	۶,۰۹۷
جمع دارایی های غیر جاری	۱,۰۸۴,۰۱۹	۱,۰۰۹,۶۷۷
دارایی های جاری :		
پیش پرداخت ها	۸۷۷	۵۷۶
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۴۶۸,۰۲۸	۲۵۸,۵۵۲
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۸۲۸,۵۹۷	۶۸۱,۷۰۱
موجودی نقد	۱۵,۱۰۴	۱۱,۷۹۰
جمع	۱,۳۱۲,۶۰۶	۹۵۲,۶۱۹
دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش	۰	۶۵۲,۳۴۳
جمع دارایی های جاری	۱,۳۱۲,۶۰۶	۱,۰۹۵,۶۸۴
جمع دارایی ها	۲,۳۹۶,۶۲۵	۲,۱۰۲,۵۵۹
حقوق مالکانه و بدهی ها:		
حقوق مالکانه:		
سرمایه	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰
اندوخته قانونی	۸۸,۴۸۷	۸۸,۴۸۷
سود انباشته	۴۵۷,۱۷۷	۷۹۰,۸۸۱
جمع حقوق مالکانه	۱,۵۴۵,۶۶۴	۱,۸۷۹,۳۶۸
۱,۵۰۹,۶۲۸		



بدهی ها:

بدهی های غیر جاری:

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

جمع بدهی های غیر جاری

بدهی های جاری:

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

مالیات پرداختنی

تسهیلات مالی

سود سهام پرداختنی

پیش دریافت ها

جمع بدهی های جاری

جمع بدهی ها

جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

۸,۶۷۸	۱۱,۳۰۱	۱۵,۲۴۶
۸,۶۷۸	۱۱,۳۰۱	۱۵,۲۴۶
۹۴,۵۸۴	۶۵,۱۸۵	۵۴,۱۵۲
۱۰۰,۱۰۶	۱۰۴,۱۳۹	۷۹,۰۱۰
۳۸۹,۴۸۳	.	.
.	.	۷۰۰,۰۰۰
۸۰	۲,۳۰۳	۲,۵۵۳
۵۸۴,۲۵۳	۱۷۱,۶۲۷	۸۳۵,۷۱۵
۵۹۲,۹۳۱	۱۸۲,۹۲۸	۸۵۰,۹۶۱
۲,۱۰۲,۵۵۹	۲,۰۶۲,۲۹۶	۲,۳۹۶,۶۲۵



شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص)
تراز مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

مبالغ به میلیون ریال

الف- دارایی ها

مبنای ارزیابی	مبلغ ارزیابی	تعدیلات	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	ذخیره استهلاک	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	یادداشت	
دارایی های ثابت مشهود:							
کارشناس رسمی	۲,۰۷۵,۱۵۸	۱,۳۹۶,۶۵۵	۶۷۸,۵۰۳	۰	۶۷۸,۵۰۳	۴-۱-۱	زمین
کارشناس رسمی	۳۰۶,۰۲۷	(۵۰,۷۵۸)	۳۵۶,۷۸۵	۱۰,۵۷۲	۳۶۷,۳۵۷	۴-۱-۱	ساختمان
ارزش دفتری	۲,۵۸۸	۰	۲,۵۸۸	۶,۸۷۵	۹,۴۶۳	۴-۱-۲	تجهیزات کامپیوتری
ارزش دفتری	۱۳,۱۳۱	۰	۱۳,۱۳۱	۳,۱۶۹	۱۶,۳۰۰	۴-۱-۳	وسایل نقلیه
ارزش دفتری	۲۶,۹۰۲	۰	۲۶,۹۰۲	۸,۴۶۰	۳۵,۳۶۲	۴-۱-۴	اثاثه و منصوبات
	۲,۴۲۳,۸۰۶	۱,۳۴۵,۸۹۷	۱,۰۷۷,۹۰۹	۲۹,۰۷۶	۱,۱۰۶,۹۸۵	۴-۱	جمع دارایی های ثابت مشهود
کارشناس رسمی	۶۴۹,۸۶۰	۶۴۸,۲۰۶	۱,۶۵۴	۵۵۰	۲,۲۰۴	۴-۲	دارایی های نامشهود
کارشناس رسمی	۸,۸۱۶	۴,۳۶۰	۴,۴۵۶	۰	۴,۴۵۶	۴-۳	سرمایه گذاری های بلند مدت
	۳,۰۸۲,۴۸۲	۱,۹۹۸,۴۶۳	۱,۰۸۴,۰۱۹	۲۹,۶۲۶	۱,۱۱۳,۶۴۵		جمع دارایی های غیر جاری
دارایی های جاری:							
ارزش دفتری	۸۷۷	۰	۸۷۷	۰	۸۷۷	۴-۴	پیش پرداخت ها
ارزش دفتری	۴۶۸,۰۲۸	۰	۴۶۸,۰۲۸	۰	۴۶۸,۰۲۸	۴-۵	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
کارشناس رسمی	۹۷۹,۵۹۶	۱۵۰,۹۹۹	۸۲۸,۵۹۷	۰	۸۲۸,۵۹۷	۴-۶	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
ارزش دفتری	۱۵,۱۰۴	۰	۱۵,۱۰۴	۰	۱۵,۱۰۴	۴-۷	موجودی نقد
	۱,۴۶۳,۶۰۵	۱۵۰,۹۹۹	۱,۳۱۲,۶۰۶	۰	۱,۳۱۲,۶۰۶		جمع دارایی های جاری
	۴,۵۴۶,۰۸۷	۲,۱۴۹,۴۶۲	۲,۳۹۶,۶۲۵	۲۹,۶۲۶	۲,۴۲۶,۲۵۱		جمع دارایی ها

یادداشتهای توضیحی ۱-۴ الی ۱۶- جزء لاینفک این تراز مقایسه ای می باشد.

صورتهای مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ جز لاینفک این گزارش می باشد.



شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص)
توازن مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

ب- بدهی ها

مبالغ به میلیون ریال

مبنای ارزیابی	مبلغ ارزیابی	تعدیلات	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	ذخیره استهلاک	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	یادداشت	
بدهی های غیر جاری:							
ارزش دفتری	۱۵,۲۴۶	۰	۱۵,۲۴۶	۰	۱۵,۲۴۶	۴-۱۱	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
	۱۵,۲۴۶	۰	۱۵,۲۴۶	۰	۱۵,۲۴۶		جمع بدهی های غیر جاری
بدهی های جاری:							
کارشناس رسمی	۷۰,۱۵۲	۱۶,۰۰۰	۵۴,۱۵۲	۰	۵۴,۱۵۲	۴-۱۲	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
کارشناس رسمی	۲۰۶,۳۱۵	۱۲۷,۳۰۵	۷۹,۰۱۰	۰	۷۹,۰۱۰	۴-۱۳	مالیات پرداختی
ارزش دفتری	۷۰۰,۰۰۰	۰	۷۰۰,۰۰۰	۰	۷۰۰,۰۰۰	۴-۱۴	سود سهام پرداختی
ارزش دفتری	۲,۵۵۳	۰	۲,۵۵۳	۰	۲,۵۵۳	۴-۱۵	پیش دریافت ها
	۹۷۹,۰۲۰	۱۴۳,۳۰۵	۸۳۵,۷۱۵	۰	۸۳۵,۷۱۵		جمع بدهی های جاری
	۹۹۴,۲۶۶	۱۴۳,۳۰۵	۸۵۰,۹۶۱	۰	۸۵۰,۹۶۱		جمع بدهی ها
	۳,۵۵۱,۸۲۱	۲,۰۰۶,۱۵۷	۱,۵۴۵,۶۶۴	۲۹,۶۲۶	۱,۵۷۵,۲۹۰		خالص دارایی ها
کارشناس رسمی	۱۵۷,۹۰۵	۱۵۷,۹۰۵	۰	۰	۰	۴-۱۰	سود و زیان میان دوره ای
	۳,۷۰۹,۷۲۶	۲,۱۶۴,۰۶۲	۱,۵۴۵,۶۶۴	۲۹,۶۲۶	۱,۵۷۵,۲۹۰		خالص دارایی ها پس از اعمال سود و زیان میان دوره ای



شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص)
تراز مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

ج - حقوق مالکانه

میلیون ریال

مبنای ارزیابی	مبلغ ارزیابی	تعدیلات	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	ذخیره استهلاک	بهای تمام شده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	یادداشت	
ارزش دفتری	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۴-۸	سرمایه
ارزش دفتری	۸۸,۴۸۷	۰	۸۸,۴۸۷	۰	۸۸,۴۸۷	۴-۹	اندوخته قانونی
کارشناس رسمی	۶۱۵,۰۸۲	۱۵۷,۹۰۵	۴۵۷,۱۷۷	۰	۴۵۷,۱۷۷	۴-۱۰	سود انباشته
کارشناس رسمی	۰	۰	۰	۲۹,۶۲۶	۲۹,۶۲۶	*	استهلاک
کارشناس رسمی	۲,۰۰۶,۱۵۷	۲,۰۰۶,۱۵۷	۰	۰	۰	۴-۱۶	تفاوت تجدید ارزیابی
	۳,۷۰۹,۷۲۶	۲,۱۶۴,۰۶۲	۱,۵۴۵,۶۶۴	۲۹,۶۲۶	۱,۵۷۵,۲۹۰		جمع حقوق صاحبان سهام
	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰				تعداد سهام
	۳,۷۱۰		۱,۵۴۶				ارزش هر سهم (ریال)

یادداشت های توضیحی ۴-۱ الی ۴-۱۶ جزء لاینفک این تراز مقایسه ای می باشد.

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

صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ جز لاینفک این گزارش می باشد



فصل اول

۱- اصول بنیادی گزارش ارزیابی سهام

۱-۱- تاریخ ها و دوره های حسابداری

نظر به اینکه تهیه گزارش ارزیابی سهام واحدهای تجاری معمولاً در مقاطع مختلف و غیر از دوره های عادی سالانه تهیه می گردد لذا واحد تجاری مورد ارزیابی باید صورتهای مالی به تاریخ تعیین گزارش ارزیابی سهام تهیه کند. چنانچه این امر مقدور نباشد، صورتهای مالی واحد تجاری برای آخرین سال آن باید مورد استفاده قرار گیرد مشروط بر اینکه پایان سال مالی واحد تجاری بیشتر از ۳ ماه قبل از تاریخ تعیین ارزیابی سهام نباشد در چنین مواردی هرگونه رویدادی در فاصله زمانی مذکور (۳ ماه) که تأثیر عمده ای بر کلیت صورتهای مالی داشته باشد باید از طریق اعمال تعدیلات لازم در تهیه گزارش ارزیابی سهام به حساب گرفته شود.

۱-۲- صورتهای مالی میاندوره ای

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



برای شرکت های پذیرفته شده در بورس اگر تاریخ تعیین قیمت پایه سهام بعد از ۳ ماه پایان سال مالی واحد تجاری باشد باید صورتهای مالی میاندوره ای تهیه گردد. صورتهای مالی میاندوره ای آن دسته از صورتهای مالی است که تاریخ انتشار آنها دوره های مالی غیر از دوره های عادی سالانه و دوره های 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 استانداردهای حسابداری شماره ۲۲ سازمان حسابرسی مورد توجه قرار گیرد.

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 شرکت هایی را با سودهای بالا دیده اند که سقوط کرده اند و شرکت های زیانده ای 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 شرکتها تبعیت نمی کند بلکه عوامل دیگری نیز در این زمینه تأثیر دارند. به نظر داو، بازار در عین بی نظمی نظم خاصی دارد. پس از مطالعات داو اشخاص زیادی بر روی این نوع تحلیل بازار کار کردند و به تدریج سیستمی را بوجود آوردند که تحلیل تکنیکی نامیده شد. که همانطور که بدواً بدان اشاره گردید در ایران به دلیل اندک بودن منابع اطلاعاتی و تحقیقی کمتر مورد استفاده قرار می گیرد.

تحلیل بنیادی که با عناوینی همچون ریشه ای، پایه ای، اساسی و در بازار مطرح است به صورت عمومی و گسترده در کشورمان از دیرباز تا کنون مورد توجه بوده است و همانطوریکه از نامش پیداست، مشخصاً بنیان و ساختار شرکت را مورد مطالعه قرار داده و ضمن بررسی و برآورد دارایی های 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 "۲۰٪" (که از جمع نرخ ۱۵٪ سود سپرده های بانکی + ۵٪) نسبت به E/I تعبیر می کند.

خریداران بعضاً برای محاسبه قیمت یک سهم به موارد مشابه نیز می پردازند. موارد دیگری که در بریتانیا و تعدادی دیگر از کشورها از آن استفاده می کنند، روش NAV یا همان ارزش خالص دارایی ها است که در اصل پول نقدی خواهد بود که در صورت فروش دارایی های شرکت و کسر همه بدهی ها 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 دارایی های 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 پیهوده خواهد بود.

۴-۱- مبنای تعیین ارزش های 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 دارایی های 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 ارزش های تصفیه واحد تجاری مثبتی است.

۱-۴-۱ اندازه گیری ارزش های جاری

اندازه گیری ارزش های جاری براساس دو روش متداول صورت می گیرد که عبارتند از سیستم ارزش های ورودی و سیستم ارزش های خروجی.

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

بهای تمام شده تولید مجدد، نیز برآورد بهای تمام شده تولید دارایی های مشابه براساس ارزش های جاری است که به ازای استهلاک مربوطه تعدیل شده است.

سیستم ارزش های خروجی، معمولاً بر خالص ارزش بازیافتی در جریان عملیات عادی واحد تجاری، یا در برخی موارد، برارزش فعلی وجوه نقد آتی مبتنی است. خالص ارزش بازیافتی، برآورد تنزیل شده وجوه نقد برآوردی است که انتظار می رود در آینده تحصیل شود یا ارزش تنزیل شده صرفه جویی های آتی است که ممکن است در هزینه های تولید به عمل آید. این ارزشهای تنزیل شده، بر مبنای یک نرخ بهره مناسب محاسبه می گردد.



۲-۴-۱ اقلام پولی و غیر پولی

برای تعیین ارزش های جاری، لازم است که دارایی ها و بدهیها به طبقات پولی و غیر پولی تفکیک گردد.

ارزش دارایی ها و بدهی های پولی، برحسب واحد اندازه گیری پول، ثبت شده است و معمولاً نیازی به ارائه

مجدد آنها (برحسب ارزشهای جاری) نیست. نمونه هایی از دارایی ها و بدهی های پولی عبارت است از موجودی

نقد، حسابها و اسناد دریافتی و حسابها و اسناد پرداختی.

دارایی ها یا بدهی های غیر پولی، سایر اقلام دارایی یا بدهی است که جزء دارایی ها یا بدهی های پولی منظور

نمی شود. دارایی های غیر پولی معمولاً براساس تغییرات ارزشهای جاری ارائه مجدد می گردد. نمونه هایی از دارایی

ها یا بدهی های غیر پولی عبارت است از موجودیها، سرمایه گذاری در سهام، اموال، ماشین آلات و تجهیزات، بدهی

های ناشی از وصول پیش دریافت اجاره و سهام عادی.

نظر به اینکه دارایی های 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 دارایی ها وصول گردد.

بنابراین دارایی های پولی اساساً، برحسب خالص ارزش بازیافتی بیان می شود و نیازی به ارائه مجدد آنها در

صورتهای مالی مبتنی بر ارزش های جاری نیست.



فصل دوم

۲- کلیات شرکت

۲-۱- تاریخچه شرکت

شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص) از مصادیق نهادهای مالی موضوع بند ۲۱ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار، محسوب می گردد. این شرکت به شناسه ملی ۱۰۳۲۰۸۲۰۵۲۸ در تاریخ ۱۳۹۱/۰۷/۰۸ تاسیس شده و طی شماره ۴۳۰۰۲۹ مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۰۸ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسید و طی شماره ۱۱۱۰۱ مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۰۶ نزد سازمان بورس اوراق بهادار ثبت گردید. در حال حاضر، شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ جزو شرکت های فرعی شرکت کارگزاری حافظ است و شرکت نهایی گروه، شرکت بانک ایران زمین (سهامی عام) می باشد.

۲-۲- محل اصلی شرکت

نشانی شرکت سعادت آباد، خیابان علامه شمالی، خیابان هجدهم غربی، پلاک ۳۰، طبقه سوم، واحد ۱۷ می باشد.

۲-۳- موضوع فعالیت طبق اساسنامه

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه به شرح ذیل می باشد:

شرکت می تواند به هر یک از فعالیت های زیر مبادرت ورزد مشروط به این که مجوز فعالیت مربوط به هر یک از

آن ها را از سازمان بورس دریافت کند:



(الف) با دریافت مجوز فعالیت مشاوره سرمایه گذاری مبادرت به فعالیت های زیر طبق مقررات مربوطه :

- ۱- توصیه به خرید، فروش یا نگهداری اوراق بهادار.
- ۲- اظهار نظر راجع به روند قیمت یا عرضه و تقاضای اوراق بهادار در آینده .
- ۳- اظهار نظر راجع به ارزش (قیمت گذاری) اوراق بهادار.
- ۴- مشاوره در زمینه مدیریت ریسک.
- ۵- مشاوره در زمینه ی ادغام، تملیک، تغییر و تجدید ساختار سازمانی و مالی شرکت ها.
- ۶- مشاوره در زمینه ی طراحی و تشکیل نهاد های مالی.
- ۷- پذیرش سمت در صندوق های سرمایه گذاری به استثنای مدیریت.

(ب) با دریافت مجوز سبدگردانی، مبادرت به فعالیت های پیش بینی شده در مقررات مربوطه

(ج) با دریافت مجوز فعالیت مشاور عرضه یا پذیرش، مبادرت به فعالیت های پیش بینی شده در مقررات مربوطه

(د) با دریافت مجوز پردازش اطلاعات مالی، مبادرت به فعالیت های پیش بینی شده در مقررات مربوطه

(ه) شرکت می تواند در راستای اجرای فعالیت های مذکور در این ماده، در حدود مقررات و مفاد اساسنامه اقدام به اخذ تسهیلات مالی یا تحصیل دارایی نماید یا سرمایه گذاری کرده یا شخصیت حقوقی مستقلی تاسیس کند یا در تاسیس شخصیت های حقوقی دیگر مشارکت نماید یا اسناد اعتباری بانکی افتتاح کند و به واردات یا صادرات کالا پردازد و امور گمرکی مربوطه را انجام دهد. این اقدامات فقط در صورتی مجاز است که در راستای اجرای فعالیت های شرکت ضرورت داشته باشند و انجام آن ها در مقررات منع نشده باشند.

(و) شرکت می تواند با رعایت سقف تعیین شده توسط سازمان، در اوراق بهادار سرمایه گذاری نماید.

(ز) مدیریت برنامه ریزی (شامل مدیریت با برنامه ریزی استراتژیک، برنامه ریزی سازمانی و مدیریت مبتنی بر هدف)

(ک) مدیریت نیروی انسانی (شامل تنظیم آیین نامه های استخدامی، ساختار سازمانی، برنامه ریزی نیروی انسانی، طرح ریزی آموزش و توسعه منابع انسانی، نیاز سنجی آموزش، طبقه بندی مشاغل، سیستم حقوق و دستمزد، ارزیابی عملکرد کارکنان و آیین نامه های انضباطی)

(ل) مدیریت مالی (شامل خدمات حسابداری، سیستم های مالی، حسابداری بازرگانی، حسابداری صنعتی، طراحی پروژه های سرمایه گذاری و مشاور مالی و مالیاتی)



۱-۳-۲- مجوز های در اختیار شرکت به شرح ذیل می باشد:

نام مجوز	تاریخ اعتبار
۱- مجوز فعالیت مشاور	۱۴۰۸/۰۴/۳۰
۲- مجوز فعالیت سبدگردانی	۱۴۰۴/۱۰/۲۲
۳- مجوز مشاور عرضه و پذیرش	۱۴۰۷/۰۸/۱۷

۴-۲- وضعیت اشتغال

۱-۴-۲- میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام شرکت طی سال های ۱۴۰۳ و ۱۴۰۲ به شرح زیر بوده است:

شرح	۱۴۰۳	۱۴۰۲
کارکنان موقت - نفر	۳۴	۳۴

۵-۲- اسامی سهامداران شرکت

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ مبلغ ۱.۰۰۰ میلیارد ریال، شامل ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم ۱.۰۰۰ ریالی با نام پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران در تاریخ صورت های مالی به شرح زیر است:

سهامداران	تعداد سهام	درصد سهام
کارگزاری حافظ	۵۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۱٪
گروه مالی داتام	۴۸۷,۳۰۰,۰۰۰	۴۹٪
توسعه صنعتی آراین	۲,۵۰۰,۰۰۰	۰٪
سیاحت فردوس برین	۱۰۰,۰۰۰	۰٪
توسعه ابنیه حافظ	۱۰۰,۰۰۰	۰٪
جمع	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪



۶-۲- اسامی هیئت مدیره

مطابق صورت‌های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ اعضای هیئت مدیره شرکت به شرح زیر می‌باشند:

اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت
شرکت گروه مالی داتام	علی عالی زاده	رئیس هیات مدیره
شرکت گروه توسعه ابنیه حافظ	دانیال محبوب	نائب رئیس هیات مدیره
شرکت کارگزاری حافظ	فاقد نماینده	عضو هیات مدیره
شرکت توسعه صنعتی آراین	فاقد نماینده	عضو هیات مدیره
شرکت توسعه سیاحت ابنیه حافظ	هادی قره باغی یامچی	مدیرعامل و عضو هیات مدیره



۲-۷- نسبت های مالی

نسبت های مالی شامل نسبت های نقدینگی، سودآوری و نسبت های بدهی شرکت طی دوره دوره میانی شش ماهه

سال جاری و ۲ سال گذشته بشرح جداول زیر می باشد:

۲-۷-۱- نسبت های نقدینگی:

نسبت جاری	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
نسبت جاری	۱.۵۷	۰.۵۵	۰.۷۶
نسبت آنی	۱.۵۷	۰.۵۵	۰.۷۶

۲-۷-۲- نسبت های سودآوری:

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	
سود و زیان ناخالص به فروش	۰.۷۲	۰.۷۴	۰.۸۹
سود و زیان خالص به فروش	۰.۶۳	۰.۵۲	۰.۷۴
بازده مجموع دارایی ها *	۰.۱۵	۰.۱۷	۰.۳۰
بازده ارزش ویژه *	۰.۲۴	۰.۱۸	۰.۴۱

* لازم به ذکر است همانگونه که در بخش های قبلی گزارش نیز ذکر گردید، اطلاعات دوره جاری بر اساس آخرین صورت مالی حسابرسی شده و بصورت شش ماهه بوده و در مقایسه نسبت های مالی دوره جاری با نسبت ها و اطلاعات مقایسه ای سال های قبل که شامل یکسال مالی کامل می باشد بایستی مد نظر قرار گیرد.

۲-۷-۳- نسبت های بدهی:

نسبت بدهی جاری به دارایی	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
نسبت بدهی جاری به دارایی	۰.۳۵	۰.۰۸	۰.۲۸
نسبت کل بدهی به دارایی	۰.۳۶	۰.۰۹	۰.۲۸



فصل سوم

۳- مبنای تهیه گزارش ارزیابی

صورت‌های مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی و در موارد مقتضی از ارزش‌های جاری نیز استفاده شده است. در گزارش ارزیابی به روش ارزش روز خالص دارایی‌ها بر مبنای ارزش‌های جاری تهیه گردیده است.

۳-۱- ارزش دفتری و جاری دارایی‌های ثابت مشهود:

۳-۱-۱- دارایی‌های ثابت مشهود:

دارایی‌های ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری می‌شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی‌های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقی مانده دارایی‌های مربوط مستهلک می‌شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی‌ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می‌شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌گردد.

۳-۱-۲- استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود:

استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی‌های مربوط با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن و براساس نرخ‌ها و روش

های زیر محاسبه می‌شود:



نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان	۲۵ ساله	مستقیم
اثاثه و منصوبات	۱۰،۶ ساله	مستقیم
تجهیزات کامپیوتری	۳ ساله	مستقیم

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 است. 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.

۳-۱-۳- ارزش جاری دارایی های ثابت مشهود:

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

دارایی ثابت	نام کارشناس
راه و ساختمان	پیمان جبیری
دارایی نامشهود (برند)	کاظم وادی زاده - مهرداد فرح آبادی



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

۳-۲-۱- دارایی های نامشهود:

دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود.

۳-۲-۲- استهلاک دارایی های ثابت مشهود:

استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی نامشهود	نرخ استهلاک	روش استهلاک
نرم افزار های رایانه ای	۳ ساله	مستقیم

۳-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان:

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق و مزایا برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور و ثبت می گردد.

۳-۴- مخارج تامین مالی:

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

۳-۵- تسعیر ارز:

اقلام پولی ارزی با نرخ قابل در دسترس ارز در تاریخ تراز نامه و اقلام غیر پولی که به بهای تمام شده تاریخی بر حسب ارز ثبت شده است با نرخ قابل در دسترس ارز در تاریخ انجام معامله تسعیر می شود.



۳-۶- سرمایه گذاری ها:

شرح	روش اندازه گیری
سرمایه گذاریهای بلندمدت:	
سرمایه گذاری در اوراق بهادار	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاریها
سرمایه گذاریهای جاری:	
سرمایه گذاری سریع معامله در بازار	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاریها
سایر سرمایه گذاریهای جاری	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاریها
شناخت درآمد:	
سرمایه گذاری در سهام شرکتها	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورتهای مالی)
سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار	در زمان تحقق سود تضمین شده



فصل چهارم

۴- یادداشتهای توضیحی تعدیلات

دارایی های غیر جاری:

۴-۱- دارائیهای ثابت مشهود: دارایی های ثابت مشهود شرکت مورد ارزیابی به شرح زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

دارایی	عطف	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	استهلاک انباشته ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
زمین	۴-۱-۱	۶۷۸,۵۰۳	۰	۶۷۸,۵۰۳	۱,۳۹۶,۶۵۵	۲,۰۷۵,۱۵۸
ساختمان	۴-۱-۱	۳۶۷,۳۵۷	۱۰,۵۷۲	۳۵۶,۷۸۵	(۵۰,۷۵۸)	۳۰۶,۰۲۷
جمع زمین و ساختمان		۱,۰۴۵,۸۶۰	۱۰,۵۷۲	۱,۰۳۵,۲۸۸	۱,۳۴۵,۸۹۷	۲,۳۸۱,۱۸۵
تجهیزات کامپیوتری	۴-۱-۲	۹,۴۶۳	۶,۸۷۵	۲,۵۸۸	۰	۲,۵۸۸
وسایط نقلیه	۴-۱-۳	۱۶,۳۰۰	۳,۱۶۹	۱۳,۱۳۱	۰	۱۳,۱۳۱
اثاث و منصوبات	۴-۱-۴	۳۵,۳۶۲	۸,۴۶۰	۲۶,۹۰۲	۰	۲۶,۹۰۲
جمع دارایی های ثابت		۱,۱۰۶,۹۸۵	۲۹,۰۷۶	۱,۰۷۷,۹۰۹	۱,۳۴۵,۸۹۷	۲,۴۲۳,۸۰۶

۴-۱-۱- زمین و ساختمان ها:

مطابق صورت های مالی حسابرسی شده منتهی به پایان خرداد ماه ۱۴۰۳ خلاصه زمین ها و ساختمانهای در مالکیت

شرکت مورد ارزیابی به شرح زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

دارایی (زمین و ساختمان)	عطف	مبلغ ارزیابی شده		
		زمین (عرصه)	ساختمان (اعیان)	ارزش کل (عرصه و اعیان)
ملک تهران - سعادت آباد	۴-۱-۱-۱	۱,۸۴۴,۱۵۸	۲۳۷,۰۲۷	۲,۰۸۱,۱۸۵
ملک تهران - خیابان بهرامی	۴-۱-۱-۲	۲۳۱,۰۰۰	۶۹,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
جمع		۲,۰۷۵,۱۵۸	۳۰۶,۰۲۷	۲,۳۸۱,۱۸۵



۱-۱-۱-۴- ملک تهران - سعادت آباد

زمین و ساختمان های شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص) واقع در سعادت آباد توسط آقای مهندس پیمان جیری کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان طی گزارش شماره ۱۴۰۳-۱۴۰۴-۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۷ ارزیابی گردیده که گزارش مذکور جزو لاینفک این گزارش بوده و خلاصه ارزیابی به شرح زیر می باشد:

میلیون ریال

ردیف	نوع ملک	پلاک ثبتی	طبقه	سمت	مساحت ملک (متر مربع)	انباری (متر مربع)	پارکینگ (متر مربع)	ارزش عرصه (سهم شرکت)	ارزش اعیان	ارزش کل (عرصه و اعیان)
۱	آپارتمان اداری	۳۰۳۴۵/۷۲	دوم	شمال غربی	۷۲.۰۱	۷.۰۳	۱۰.۸۰	۱۰۴,۵۴۹	۱۸,۰۰۸	۱۲۲,۵۵۷
۲	آپارتمان اداری	۳۰۳۴۷/۷۲	دوم	شمال شرقی	۱۱۸.۶۱	۶.۱۳	۱۰.۸۰	۱۸۵,۱۱۴	۲۹,۲۷۸	۲۱۴,۳۹۲
۳	آپارتمان اداری	۳۰۳۴۶/۷۲	دوم	شمال	۷۰.۰۱	۶.۱۲	۱۰.۸۰	۱۰۴,۵۴۲	۱۷,۴۲۶	۱۲۱,۹۶۸
۴	آپارتمان اداری	۳۰۳۵۳/۷۲	سوم	شمال شرقی	۱۱۹.۲۶	۶.۷۲	۱۰.۸۰	۰	۲۹,۵۲۴	۲۱۷,۲۹۱
۵	آپارتمان اداری	۳۰۳۵۶/۷۲	سوم	جنوب غربی	۸۵.۶۵	۶.۰۶	۱۰.۸۰	۱۴۱,۳۲۷	۲۰,۵۱۰	۱۶۱,۸۳۷
۶	آپارتمان اداری	۳۰۳۵۵/۷۲	سوم	جنوب	۸۹.۷۹	۵.۸۸	۱۰.۸۰	۱۵۰,۷۵۰	۲۱,۳۰۴	۱۷۲,۰۵۴
۷	آپارتمان اداری	۳۰۳۵۱/۷۲	سوم	شمال غربی	۷۱.۸۷	۶.۷۵	۱۰.۸۴	۱۰۵,۱۲۰	۱۷,۸۸۴	۱۲۳,۰۰۴
۸	آپارتمان اداری	۳۰۳۵۲/۷۲	سوم	شمال	۶۹.۳۳	۶.۷۵	۱۰.۸۵	۱۰۴,۴۴۹	۱۷,۳۷۶	۱۲۱,۸۲۵
۹	آپارتمان اداری	۳۰۳۵۴/۷۲	سوم	جنوب شرقی	۱۳۷.۳۵	۵.۸۷	۱۰.۸۴	۲۲۷,۹۲۹	۳۰,۸۰۴	۲۵۸,۷۳۳
۱۰	واحد تجاری	۳۰۳۲۴/۷۲	همکف	شرق	۳۱.۱۵	۰	۰	۱۰۵,۲۹۳	۶,۲۳۰	۱۱۱,۵۲۳
۱۱	واحد تجاری	۳۰۳۲۹/۷۲	همکف	شرق	۲۶.۶۳	۰	۰	۸۸,۱۴۶	۵,۳۲۶	۹۳,۴۷۲
۱۲	واحد تجاری	۳۰۳۲۸/۷۲	همکف	شرق	۲۶.۷۷	۰	۰	۸۸,۶۰۹	۵,۳۵۴	۹۳,۹۶۳
۱۳	واحد تجاری *	۳۰۳۳۸/۷۲	همکف	مرکز	۱۵.۱۳	۰	۰	۶,۵۲۷	۴۶۹	۶,۹۹۶
۱۴	واحد تجاری *	۳۰۳۲۲/۷۲	همکف	شمال	۲۰.۶۶	۰	۰	۸,۹۱۴	۶۴۰	۹,۵۵۴
۱۵	واحد تجاری	۳۰۳۲۳/۷۲	همکف	شمال شرقی	۸۴.۴۷	۰	۰	۲۳۵,۱۲۲	۱۶,۸۹۴	۲۵۲,۰۱۶
جمع								۱,۸۴۴,۱۵۸	۲۳۷,۰۲۷	۲,۰۸۱,۱۸۵

* توضیح: ارزش واحدهای فوق بر اساس ۳۱ سهم مشاع از ۲۰۰ سهم محاسبه شده است.



تعداد ۹ واحد آپارتمان با کاربری اداری دارای سند مالکیت جداگانه (ردیف های ۱ تا ۹ جدول فوق) و ۲ واحد تجاری مشاعی (ردیف های ۱۰ و ۱۱ جدول فوق) و ۴ واحد تجاری شش دانگ دارای سند مالکیت جداگانه (ردیف های ۱۲ تا ۱۵ جدول فوق) در طبقات مختلف یک ساختمان واقع می باشند. (آدرس ملک: تهران سعادت آباد - خ علامه شمالی کوچه ۱۸ غربی پلاک ۳۰)

۲-۱-۱-۴- ملک تهران - خیابان بهرامی

زمین و ساختمان شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص) واقع در تهران - خیابان بابک بهرامی توسط آقای مهندس پیمان جیری کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان طی گزارش شماره ۱۴۰۳-۰۹۵-۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۷ ارزیابی گردیده که گزارش مذکور جزو لاینفک این گزارش بوده و خلاصه ارزیابی به شرح زیر می باشد:

میلیون ریال

ردیف	نوع ملک	پلاک ثبتی	طبقه	سمت	مساحت ملک (متر مربع)	انباری (متر مربع)	پارکینگ (متر مربع)	ارزش عرصه (سهام شرکت و اعیان)	ارزش اعیان	ارزش کل (عرصه و اعیان)
۱	آپارتمان اداری	۳۰۱۴۵/۳۴۶۷	سوم	شمال	۱۴۹.۹۶	۰	۱۰.۸	۲۳۱,۰۰۰	۶۹,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
	جمع									۳۰۰,۰۰۰

مشخصات کلی ملک ساختمان واقع در خیابان بابک بهرامی دارای ۷ طبقه بوده که شامل یک طبقه زیرزمین، یک طبقه همکف و ۵ طبقه اداری شامل ۱۰ واحد اداری یعنی در هر طبقه ۲ واحد اداری قرار دارد تعداد کل پارکینگ ها ۱۶ واحد است. مساحت عرصه ۵۳۴,۵۶ متر مربع می باشد. از واحدهای واقع در ساختمان ذکر شده، یک دستگاه آپارتمان متعلق به شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ در طبقه سوم شمالی واقع و دارای کاربری اداری می باشد (شماره چابی سند مالکیت ۰۴۹۱۷۶ ج ۹۳ - دارای پایان کار شماره ۳۲۰۶۹۶۵۷ مورخ ۱۳۹۴/۰۲/۲۷ از شهرداری



منطقه ۳ تهران) ملک فوق دارای پارکینگ و فاقد انباری می باشد. (آدرس ملک: تهران - خیابان ولیعصر - خیابان بابک بهرامی - پلاک آبی ۹)

۲-۱-۴- تجهیزات کامپیوتری: تجهیزات کامپیوتری شرکت مورد ارزیابی به شرح زیر می باشد:

میلیون ریال

دارایی	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	استهلاک انباشته ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
تجهیزات کامپیوتری	۹,۴۶۳	۶,۸۷۵	۲,۵۸۸	۰	۲,۵۸۸
جمع	۹,۴۶۳	۶,۸۷۵	۲,۵۸۸	۰	۲,۵۸۸

با توجه به کم اهمیت بودن مبلغ ارقام این طبقه از دارایی ها و درخواست شرکت متقاضی انجام کارشناسی، تجهیزات کامپیوتری مورد کارشناسی توسط کارشناس رسمی دادگستری قرار نگرفته و به ارزش دفتری ارائه گردیده است.

۳-۱-۴- وسایل نقلیه: وسایل نقلیه شرکت مورد ارزیابی به شرح زیر می باشد:

میلیون ریال

دارایی	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	استهلاک انباشته ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
خودرو سواری	۱۶,۳۰۰	۳,۱۶۹	۱۳,۱۳۱	۰	۱۳,۱۳۱
جمع	۱۶,۳۰۰	۳,۱۶۹	۱۳,۱۳۱	۰	۱۳,۱۳۱

وسایط نقلیه شرکت شامل یک دستگاه خودرو سواری تیگو Pro ۷ که با توجه به تاریخ خرید آن (سال ۱۴۰۲) و عدم وجود تفاوت با اهمیت مبلغ دفتری با ارزش بازار و همچنین درخواست شرکت متقاضی انجام کارشناسی، وسیله نقلیه مورد کارشناسی توسط کارشناس رسمی دادگستری قرار نگرفته و به ارزش دفتری ارائه گردیده است.



۴-۱-۴- اثاثه و منصوبات: اثاثه و منصوبات شرکت مورد ارزیابی به شرح زیر می باشد:

میلیون ریال

دارایی	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	استهلاک انباشته ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
اثاثه و منصوبات	۳۵,۳۶۲	۸,۴۶۰	۲۶,۹۰۲	۰	۲۶,۹۰۲
جمع	۳۵,۳۶۲	۸,۴۶۰	۲۶,۹۰۲	۰	۲۶,۹۰۲

مطابق صورت های مالی حسابرسی شده منتهی به پایان خردادماه ۱۴۰۳ ارزش دفتری اثاثه و منصوبات به شرکت مورد ارزیابی معادل مبلغ ۲۶,۹۰۲ میلیون ریال می باشد. با توجه به استهلاک پذیری اثاثه اداری شرکت، معادل ارزش دفتری به عنوان ارزش جاری در گزارش تعیین قیمت پایه سهام منظور گردیده است.

۴-۲- دارایی های نامشهود: دارایی های نامشهود شرکت مورد ارزیابی به شرح زیر می باشد:

میلیون ریال

دارایی	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	استهلاک انباشته ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
حق الامتیاز خدمات عمومی	۱,۱۳۰	۰	۱,۱۳۰	۰	۱,۱۳۰
نرم افزارها	۱,۰۷۴	۵۵۰	۵۲۴	۰	۵۲۴
حق الامتیاز، مجوز و برند	۰	۰	۰	۶۴۸,۲۰۶	۶۴۸,۲۰۶
جمع	۲,۲۰۴	۵۵۰	۱,۶۵۴	۶۴۸,۲۰۶	۶۴۹,۸۶۰

با توجه به کم اهمیت بودن مبلغ حق الامتیاز خدمات عمومی و نرم افزارها و درخواست شرکت متقاضی انجام کارشناسی، تجهیزات کامپیوتری مورد کارشناسی توسط کارشناس رسمی دادگستری قرار نگرفته و به ارزش دفتری ارائه گردیده است.

قابل ذکر است برند (نشان تجاری) شرکت توسط هیات کارشناسی متشکل از آقای کاظم وادی زاده (کارشناس رشته حسابداری و حسابرسی) و آقای مهرداد فرح آبادی (کارشناس رشته بورس و اوراق بهادار) مورد ارزیابی قرار گرفته و به مبلغ ۶۴۸,۲۰۶ میلیون ریال ارزشیابی گردیده است.



۳-۴- سرمایه گذاری های بلند مدت: سرمایه گذاری های بلند مدت شرکت مورد ارزیابی به شرح زیر می باشد:

ردیف	شرح	یادداشت	تعداد سهام/واحد	درصد سرمایه گذاری	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش روز
۱	صندوق سرمایه گذاری بانک ایران زمین_واحد ممتاز	۴-۳-۱	۱,۰۰۰	۵٪	۱,۰۱۳	(۶)	۱,۰۰۸
۲	صندوق سرمایه گذاری افتخار حافظ_ (نماد ونیرو) واحد ممتاز	۴-۳-۲	۲,۶۰۰	۷٪	۲,۶۰۹	۳,۵۰۰	۶,۱۰۹
۳	صندوق مشترک کارگزاری حافظ_ واحد ممتاز	۴-۳-۳	۵۰	۵٪	۵۶۰	۵۷۸	۱,۱۳۸
۴	صندوق مشترک عقیق_ واحد ممتاز	۴-۳-۴	۵۰,۰۰۰	۵۰٪	۲۷۳	۲۸۸	۵۶۱
۵	شرکت چاوش همراه سرزمین ایرانیان	۴-۳-۵	۱	۰٪	۰	۰	۰
جمع					۴,۴۵۶	۴,۳۶۰	۸,۸۱۶

۱-۳-۴- طبق اطلاعات مندرج در تارنمای صندوق سرمایه گذاری ایران زمین، ارزش ابطال هر واحد صندوق سرمایه گذاری ایران زمین، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۱ معادل ۱.۰۰۷.۵۳۴ ریال بوده است. لیکن اطلاعاتی در خصوص واحدهای ممتاز صندوق ارائه نگردیده است. لذا قیمت فوق اشاره بعنوان ارزش هر واحد ممتاز صندوق سرمایه گذاری بانک ایران زمین در نظر گرفته شده است.

۲-۳-۴- درصد سرمایه گذاری در صندوق افتخار حافظ نسبت به کل واحدهای ممتاز سنجیده شده است. طبق ماده ۷ اساسنامه واحدهای سرمایه گذاری این شرکت دارای محدودیت در مالکیت نمی باشد و از آنجائیکه نوع آنها ممتاز می باشد قابل انتقال به غیر و غیر قابل ابطال می باشد. لازم بذکر است NAV هر واحد صندوق سرمایه گذاری افتخار حافظ در نماد ونیرو در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۱ معادل ۲.۳۴۹.۵۱۰ ریال بوده است



۴-۳-۳- طبق ماده ۷ اساسنامه واحدهای سرمایه گذاری شرکت دارای محدودیت در مالکیت میباشد و از آنجایی که نوع آنها ممتاز میباشد قابل ابطال و غیر قابل انتقال به غیر می باشد. با مراجعه به تارنمای صندوق سرمایه گذاری مشترک کارگزاری حافظ مشاهده میگردد قیمت ابطال هر واحد سرمایه گذاری در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۱ مبلغ ۲۲.۷۶۰.۳۴۹ ریال میباشد. به دلیل فقدان اطلاعات ارزش هر واحد ممتاز قیمت اخیرالذکر مبنای محاسبه ارزش جاری قرار گرفته است.

۴-۳-۴- طبق ماده ۷ اساسنامه واحدهای سرمایه گذاری شرکت دارای محدودیت در مالکیت میباشد و از آنجایی که نوع آنها ممتاز میباشد قابل ابطال و غیر قابل انتقال به غیر می باشد. با مراجعه به تارنمای صندوق مشترک عقیق مشاهده میگردد قیمت ابطال هر واحد سرمایه گذاری در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۱ مبلغ ۱۱.۲۲۸ ریال میباشد. و به دلیل فقدان اطلاعات ارزش هر واحد ممتاز قیمت اخیرالذکر مبنای محاسبه ارزش جاری قرار گرفته است.

۴-۳-۵- شرکت چاوش همراه ایرانیان در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۴ تأسیس و تحت شماره ۵۷۳۶۱۳ در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۳ در اداره ثبت شرکتهای و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. سرمایه شرکت به هنگام تأسیس ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بوده و به موجب صورتجلسه مجمع فوق العاده ۱۴۰۱/۰۳/۲۸ از محل مطالبات حال شده سهامداران به مبلغ ۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال افزایش یافته و در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۷ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است. با توجه به عدم دسترسی به قیمت بازار هر سهم شرکت فوق الذکر (در لیست شرکهای عرضه شده در بازار بورس و فرابورس نمی باشد) و همچنین با توجه به تعداد اندک سهام در مالکیت شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ در شرکت چاوش همراه (فقط یک سهم) ارزش جاری سرمایه گذاری فوق بر اساس ارزش دفتری منعکس گردیده است.



دارایی های جاری:

۴-۴- پیش پرداخت ها:

شرح	یادداشت	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش روز
پیش پرداخت خرید خدمات	۴-۴-۱	۸۷۷	۰	۸۷۷
جمع		۸۷۷	۰	۸۷۷

۴-۴-۱- براساس اطلاعات مندرج در صورتهای مالی حسابرسی شده ارائه گردیده است.

۴-۵- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۴-۵-۱- دریافتنی های کوتاه مدت

شرح	یادداشت	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش روز
تجاری:				
حساب های دریافتنی:				
ارائه خدمات - اشخاص وابسته	۴-۵-۱-۱	۴۳۴,۳۱۲	۰	۴۳۴,۳۱۲
سود سهام دریافتنی	۴-۵-۱-۲	۱,۱۵۳	۰	۱,۱۵۳
ارائه خدمات - سایر اشخاص	۴-۵-۱-۳	۶,۸۳۳	۰	۶,۸۳۳
سود دریافتنی اوراق مرابحه انتخاب	۴-۵-۱-۴	۱۲,۸۹۰	۰	۱۲,۸۹۰
جمع دریافتنی های تجاری		۴۵۵,۱۸۹	۰	۴۵۵,۱۸۹
سایر دریافتنی ها:				
بدهی کارکنان		۸,۰۹۸	۰	۸,۰۹۸
کارکنان (وام و مساعده)		۱۷۵	۰	۱۷۵
سایر دریافتنی ها:		۴,۵۶۶	۰	۴,۵۶۶
جمع سایر دریافتنی ها		۱۲,۸۳۹	۰	۱۲,۸۳۹
جمع حساب های دریافتنی		۴۶۸,۰۲۸	۰	۴۶۸,۰۲۸



۱-۵-۴- حسابهای دریافتنی از اشخاص وابسته بابت ارائه خدمات به شرح جدول زیر می باشد:

شرح	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش روز
صندوق سرمایه گذاری ایران زمین (کارمزد مدیریت صندوق)	۳۶۲,۵۴۱	۰	۳۶۲,۵۴۱
صندوق سرمایه گذاری افتخار حافظ (کارمزد مدیریت صندوق)	۴۱,۱۷۲	۰	۴۱,۱۷۲
صندوق سرمایه گذاری کارگزاری حافظ (کارمزد مدیریت صندوق)	۱۵,۵۳۶	۰	۱۵,۵۳۶
توسعه اقتصادی آراین	۴,۳۶۶	۰	۴,۳۶۶
صندوق مشترک عقیق (کارمزد مدیریت صندوق)	۴,۱۵۷	۰	۴,۱۵۷
نیکان سرشت سرزمین ایرانیان	۲,۵۹۳	۰	۲,۵۹۳
کارگزاری حافظ	۲,۳۶۶	۰	۲,۳۶۶
سیمان غرب آسیا	۳۲۱	۰	۳۲۱
پارس ارزش آفرین	۲۳۶	۰	۲۳۶
پردیس زرین ایرانیان	۱۲۶	۰	۱۲۶
تامین آتیه سرزمین ایرانیان	۱۲۱	۰	۱۲۱
آرمان وفاداری آریا	۱۲۰	۰	۱۲۰
فراز پلیمر فردوس	۱۰۵	۰	۱۰۵
ایران کشتی بحر	۱۰۲	۰	۱۰۲
پدیسار انفورماتیک	۹۲	۰	۹۲
جهان ارقام پارس	۸۳	۰	۸۳
معدنی و صنعتی سپهر تجلی ایرانیان	۵۷	۰	۵۷
ای اف اس کیش	۴۸	۰	۴۸
توسعه سیاحت ابنیه حافظ	۳۶	۰	۳۶
گروه توسعه ابنیه حافظ	۳۶	۰	۳۶
ارتباط فرزاتگان پارس	۲۴	۰	۲۴
بیمه آرمان	۲۲	۰	۲۲
صندوق سرمایه گذاری زنجیره امید	۱۶	۰	۱۶
فناوری ارتباطات همگرا رایانه	۱۳	۰	۱۳
ایرانیان آزاد	۱۲	۰	۱۲
سرمایه گذاری اوراق بهادار حافظ	۷	۰	۷
سایین تجارت آریا	۵	۰	۵
توسعه فرآیند تجارت سرزمین مادری	۱	۰	۱
جمع	۴۳۴,۳۱۲	۰	۴۳۴,۳۱۲

گزارش تعیین قیمت پایه سهام شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص)



طبق توضیحات ارائه شده در صورتهای مالی حسابرسی شده ۶ ماه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱، با توجه به اینکه بخش عمده مطالبات فوق مربوط به کارمزد مدیریت صندوق های سرمایه گذاری می باشد و پرداخت مطالبات توسط صندوق بصورت دوره های ۳ ماهه انجام می شود لذا از مقطع تاریخ صورتهای مالی تاکنون بخش عمده مطالبات فوق وصول گردیده است.

۲-۱-۵-۴- سود سهام دریافتنی

شرح	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش روز
سرمایه گذاری کشاورزی کوثر (زکوثر)	۴۹۵	۰	۴۹۵
مخابرات ایران	۳۰۰	۰	۳۰۰
عصرنوین های وب- (های وب)	۱۷۰	۰	۱۷۰
ریل پرداز (ح آفرین)	۱۰۳	۰	۱۰۳
سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان- (کرمان)	۶۷	۰	۶۷
سیمان کارون (سکارون)	۱۸	۰	۱۸
جمع	۱,۱۵۳	۰	۱,۱۵۳

۳-۱-۵-۴- حسابهای دریافتنی از سایر اشخاص بابت ارائه خدمات به شرح جدول زیر می باشد:

شرح	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش روز
تورج رامتین	۱,۷۷۹	۰	۱,۷۷۹
علیرضا زیرک نیا	۱,۰۷۶	۰	۱,۰۷۶
هنرچوب راشین	۱,۵۴۵	۰	۱,۵۴۵
شرکت برفاب	۵۸۳	۰	۵۸۳
سایر اشخاص	۱,۸۵۰	۰	۱,۸۵۰
جمع	۶,۸۳۳	۰	۶,۸۳۳

۴-۱-۵-۴- مبلغ مذکور مربوط به شناسایی سود اوراق مرابحه انتخاب (نماد انتخاب ۰۴۱۰۰۶) با نرخ ۲۶٪

سالانه که هر سه ماه یکبار واریز می گردد، می باشد.



۶-۴- سرمایه گذاری های کوتاه مدت:

شرح	یادداشت	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
سرمایه گذاری های سریع معامله در بازار:				
سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس، فرابورس و صندوق ها	۴-۶-۱	۶۲۰,۵۹۷	۱۵۰,۹۹۹	۷۷۱,۵۹۶
سایر سرمایه گذاری ها	۴-۶-۲	۲۰۸,۰۰۰	۰	۲۰۸,۰۰۰
جمع		۸۲۸,۵۹۷	۱۵۰,۹۹۹	۹۷۹,۵۹۶

۱-۶-۴- سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس، فرابورس و صندوق ها

شرح	درصد سهام	تعداد واحد / سهام	ارزش جاری هر سهم *	بهای تمام شده ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش روز
صندوق سرمایه گذاری افتخار حافظ (۴-۶-۱-۱)	۳٪	۲۴۶,۱۲۷	۲,۴۲۸,۸۰۷	۴۷۱,۲۳۵	۱۲۶,۵۶۰	۵۹۷,۷۹۵
صندوق سرمایه گذاری مشترک کارگزاری حافظ	۵٪	۴,۵۱۰	۲۲,۷۶۰,۳۴۹	۶۷,۸۳۳	۳۴,۸۱۶	۱۰۲,۶۴۹
صندوق هستی بخش آگاه	>۱٪	۲۰۰,۰۰۰	۱۴۳,۱۴۹	۲۹,۱۶۲	(۵۳۲)	۲۸,۶۳۰
صندوق سرمایه گذاری بانک ایران زمین	>۱٪	۲۲,۳۶۵	۱,۰۰۷,۵۳۴	۲۲,۳۶۵	۱۶۸	۲۲,۵۳۳
صندوق سرمایه گذاری عقیق	>۱٪	۱,۳۵۰,۰۰۰	۱۱,۲۲۸	۱۳,۵۳۳	۱,۶۲۵	۱۵,۱۵۸
ریل پرداز-ح آفرین	>۱٪	۴,۱۳۲,۴۷۴	۱,۱۶۹	۱۶,۴۷۰	(۱۱,۶۳۹)	۴,۸۳۱
جمع				۶۲۰,۵۹۷	۱۵۰,۹۹۹	۷۷۱,۵۹۶

گزارش تعیین قیمت پایه سهام شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص)



* ارزش جاری هر سهم بر اساس میانگین قیمت پایانی هر سهم شرکت طبق تابلوی مندرج در بورس و اوراق بهادار تهران در دوره سه ماهه ۱۴۰۳/۰۴/۱۱ الی ۱۴۰۳/۰۷/۱۱ محاسبه و بر همین اساس ارزش جاری سرمایه گذاری مذکور احصا و در ارزش گذاری سهام شرکت مدنظر قرار گرفته شده است همچنین برای تعیین ارزش هر واحد از صندوقهای سرمایه گذاری به تارنمای آنها مراجعه و از قیمت ابطال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۱ استفاده شده است.

۱-۶-۴- سرمایه گذاری در واحدهای صندوق سرمایه گذاری افتخار حافظ در تاریخ آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده (۱۴۰۳/۰۳/۳۱) با توجه به مستندات ارائه شده از جانب شرکت شامل سرمایه گذاری در اوراق صندوق سرمایه گذاری عقیق (عقیق) معادل تعداد ۷۴.۷۵۳ واحد، اوراق صکوک اجاره سرمد ۶۲- ۳ ماهه ۲۳٪ (سرمد ۶۲) معادل تعداد ۹۹.۰۴۷ واحد و اوراق مربحه شرکت گروه صنعتی انتخاب الکترونیک آرمان (انتخاب ۰۴) معادل تعداد ۷۲.۳۲۷ واحد می باشد. همچنین با عنایت به نامه شماره ۱۵۲۹۷۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۷ صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی افتخار حافظ، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ ارزش روز اوراق صندوق سرمایه گذاری عقیق (عقیق) ۲.۴۱۲۸۲۶ ریال، اوراق صکوک اجاره سرمد ۶۲- ۳ ماهه ۲۳٪ (سرمد ۶۲) ۲.۴۶۱.۴۷۰ ریال و اوراق مربحه شرکت گروه صنعتی انتخاب الکترونیک آرمان (انتخاب ۰۴) ۲.۴۰۰.۵۹۷ ریال بوده که میانگین وزنی نرخ های اوراق مزبور معادل ۲.۴۲۸.۸۰۷ ریال بوده است.

۲-۶-۴- سایر سرمایه گذاری ها

شرح	درصد سهام	تعداد سهام	ارزش جاری هر سهم *	خالص ارزش فروش ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش روز
مربحه انتخاب الکترونیک ۰۴۱۰۰۶	۲	۲۰۸,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۸,۰۰۰	۰	۲۰۸,۰۰۰
جمع				۲۰۸,۰۰۰	۰	۲۰۸,۰۰۰

اوراق مربحه مذکور به تاریخ سررسید ۱۴۰۳/۱۰/۰۶ با نرخ سود ۲۶٪ می باشد که این اوراق قبل از تاریخ سررسید قابل فروش است. لذا با توجه به تصمیم مدیریت در سرفصل سرمایه گذاری های کوتاه مدت طبقه بندی شده است.



۷-۴- موجودی نقد:

شرح	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
موجودی نزد بانک ها - ریالی	۱۴,۹۲۹	۰	۱۴,۹۲۹
موجودی نزد تنخواه گردان	۱۷۵	۰	۱۷۵
جمع	۱۵,۱۰۴	۰	۱۵,۱۰۴

حقوق مالکانه:

۸-۴- سرمایه:

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ مبلغ هزار میلیارد ریال، شامل یک میلیارد سهم هزار ریالی بانام عادی تمام

پرداخت شده می باشد... ترکیب سهامداران در تاریخ صورت های مالی به شرح زیر است:

نام سهامدار	تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ (میلیون ریال)
کارگزاری حافظ	۵۱۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۵۱	۵۱۰,۰۰۰
گروه مالی داتام	۴۸۷,۳۰۰,۰۰۰	٪۴۹	۴۸۷,۳۰۰
توسعه صنعتی آراین	۲,۵۰۰,۰۰۰	٪۰	۲,۵۰۰
سیاحت فردوس برین	۱۰۰,۰۰۰	٪۰	۱۰۰
توسعه ابنیه حافظ	۱۰۰,۰۰۰	٪۰	۱۰۰
جمع	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۱۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰



۹-۴- اندوخته قانونی:

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۱۵ اساسنامه، مبلغ ۸۸،۴۸۷ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سال های قبل 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.

۱۰-۴- سود (زیان) انباشته:

سود (زیان) انباشته شرکت مطابق صورت های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ معادل مبلغ ۴۵۷.۱۷۷ میلیون ریال می باشد. در خصوص سود (زیان) دوره مالی ۳ ماهه پس از تاریخ ترازنامه مطابق تبصره ۲ بند (۶) جزء (ج) ماده (۲) آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها و نحوه اعمال شیوه های مذکور، در صورت عدم تهیه صورت های مالی میان دوره ای، در مورد شرکت های سودده، سود دوره بین تاریخ پایان آخرین سال مالی و تاریخ قیمت گذاری سهام با به کارگیری نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت نسبت به ارزش خالص دارایی ها و نیز در مورد شرکت های زیان ده معادل میانگین سود یا زیان سه سال آخر قبل از سال تعیین قیمت توسط کارشناس قیمت گذاری سهام محاسبه و تعدیل لازم صورت می گیرد.

با توجه به مقطع زمانی تعیین قیمت پایه سهام، سود دوره ۳ ماهه از تاریخ آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده تا تاریخ تعیین قیمت پایه سهام بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ به شرح زیر تعیین می شود:



۱-۱۰-۱-۴- برآورد سود ۳ ماهه میاندوره از تاریخ آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده تا تاریخ تعیین قیمت پایه سهام بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده ۶ ماهه:

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
سود دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ طبق صورتهای مالی حسابرسی شده	۳۶۶,۲۹۶
کسر می شود: اقلام غیر تکرار شونده (غیر مستمر) - سود فروش سرمایه گذاری ها (یادداشت ۲-۶ صورتهای مالی حسابرسی شده)	(۱۴۳,۱۳۶)
سود دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ طبق صورتهای مالی حسابرسی شده پس از کسر اقلام غیر مستمر	۲۲۳,۱۶۰
سود برآوردی دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ بعد از تعدیلات	۱۱۱,۵۸۰

۲-۱۰-۱-۴- برآورد سود ۳ ماهه میاندوره از تاریخ آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده تا تاریخ تعیین قیمت پایه سهام بر اساس اعمال نرخ سود بر ارزش روز خالص دارایی های شرکت:

در صورت بکارگیری نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت نسبت به ارزش خالص دارایی ها، سود دوره ۳ ماهه مقطع آخرین صورت مالی تا تاریخ گزارشگری (۱۴۰۳/۰۴/۰۱ لغایت ۱۴۰۳/۰۶/۳۱) به شرح جدول زیر خواهد بود:

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
ارزش روز دارایی ها	۴,۵۴۶,۰۸۷
کسر می شود: ارزش روز بدهی ها	(۹۹۴,۲۶۶)
ارزش روز خالص دارایی ها	۳,۵۵۱,۸۲۱
نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت	۲۳٪
برآورد سود سال ۱۴۰۳	۸۱۶,۹۱۹
سود برآوردی ۳ ماهه تا تاریخ تعیین قیمت پایه سهام (۱۴۰۳/۰۴/۰۱ لغایت ۱۴۰۳/۰۶/۳۱)	۲۰۴,۲۳۰

* مطابق اطلاعات ارائه شده در بندهای ۱-۱۰-۱-۴ و ۲-۱۰-۱-۴ فوق، سود دوره سه ماهه مابین آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده (۱۴۰۳/۰۳/۳۱) لغایت تاریخ تعیین قیمت پایه سهام (۱۴۰۳/۰۶/۳۱) معادل متوسط ۲ روش فوق به میزان ۱۵۷,۹۰۵ میلیون ریال برآورد می گردد.



با توجه به تعدیلات فوق مانده سود انباشته در مقطع تعیین قیمت پایه سهام به شرح جدول زیر خواهد بود:

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
مانده سود انباشته در پایان ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۴۵۷,۱۷۷
سود خالص برآوردی ۳ ماهه تا مقطع ارزیابی سهام	۱۵۷,۹۰۵
مانده سود انباشته تعدیل شده در تاریخ تعیین قیمت پایه سهام	۶۱۵,۰۸۲

بدهی های غیر جاری:

۱۱-۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان: ذخیره مزایای پایان خدمت و گردش آن طی دوره مالی

بشرح زیر می باشد:

شرح	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری (میلیون ریال)
مانده در ابتدای سال	۱۱,۳۰۱	۰	۱۱,۳۰۱
پرداخت شده طی سال	(۲,۹۲۳)	۰	(۲,۹۲۳)
ذخیره تامین شده	۶,۸۶۸	۰	۶,۸۶۸
مانده در تاریخ آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده (۱۴۰۳/۰۳/۳۱)	۱۵,۲۴۶	۰	۱۱,۳۰۱

با توجه به اعلام شرکت مبنی بر عدم وجود نیروی انسانی مازاد سرفصل فوق تعدیل نشده است.



بدهی های جاری:

۱۲-۴- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها:

شرح	یادداشت	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
تجاری:				
حساب های پرداختنی:				
سایر اشخاص (حسابهای سبد)	۴-۱۲-۱	۷,۱۲۳	۰	۷,۱۲۳
جمع		۷,۱۲۳	۰	۷,۱۲۳
سایر پرداختنی ها:				
اشخاص وابسته	۴-۱۲-۲	۲۶,۱۲۳	۰	۲۶,۱۲۳
سایر اشخاص	۴-۱۲-۳	۱۴,۲۶۱	۱۶,۰۰۰	۳۰,۲۶۱
سپرده حسن انجام کار و بیمه اشخاص		۶,۶۴۵	۰	۶,۶۴۵
جمع		۴۷,۰۲۹	۱۶,۰۰۰	۶۳,۰۲۹
جمع پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها		۵۴,۱۵۲	۱۶,۰۰۰	۷۰,۱۵۲

۴-۱۲-۱- حسابهای پرداختنی سایر اشخاص مربوط به مانده حسابهای سبدهای اختصاصی می باشد. مانده بدهی بابت وجوه حاصل از فروش سهام و سود سهام متعلق به مشتریان بوده که در بانک مربوط به فعالیت سبدگردانی موجود می باشد.

۱۲-۴-۲- سایر حسابهای پرداختنی - اشخاص وابسته به شرح زیر می باشد:

شرح	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
شرکت کارگزاری حافظ	۱۴,۴۹۸	۰	۱۴,۴۹۸
شرکت داتام	۷,۰۰۰	۰	۷,۰۰۰
پشتیبانی و فروش ابنیه حافظ	۳,۰۶۰	۰	۳,۰۶۰
گروه توسعه ابنیه حافظ	۱,۰۹۰	۰	۱,۰۹۰
صندوق سرمایه گذاری نیکوکاری زنجیره امید	۱۸۵	۰	۱۸۵
بامداران صنایع مانا	۱۴۱	۰	۱۴۱
توسعه صنعتی آراین	۱۲۵	۰	۱۲۵
ارتباط فرزاتگان پارس	۲۰	۰	۲۰
توسعه سیاحت ابنیه حافظ	۵	۰	۵
جمع	۲۶,۱۲۳	۰	۲۶,۱۲۳



۳-۱۲-۴- سایر حسابهای پرداختنی - سایر اشخاص به شرح زیر می باشد:

شرح	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
مالیات های حقوق و تکلیفی	۴,۶۸۹	۰	۴,۶۸۹
سازمان تامین اجتماعی	۴,۲۹۷	۰	۴,۲۹۷
عیدی و پاداش	۱,۷۶۳	۰	۱,۷۶۳
حامی فولاد ایرانیان (بابت ملک سعادت آباد)	۱,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰
سپرده بیمه	۹۷۳	۰	۹۷۳
موسسه حسابرسی رازدار	۹۰۵	۰	۹۰۵
* بدهی احتمالی ناشی از تعهدات دعوی حقوقی علیه شرکت	۰	۱۶,۰۰۰	۱۶,۰۰۰
سایر	۶۳۵	۰	۶۳۵
جمع	۱۴,۲۶۱	۱۶,۰۰۰	۳۰,۲۶۱

* با عنایت به توضیحات مندرج در بند ۵ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت (موضوع یادداشت شماره ۲۸-۳ صورتهای مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱) و نامشخص بودن نتیجه دعوی حقوقی مطروحه علیه شرکت مورد ارزیابی به مبلغ ۳۲ میلیارد ریال، معادل ۵۰ درصد مبلغ مورد ادعای خواهان (معادل ۱۶ میلیارد ریال) بابت آثار احتمالی دعوی حقوقی علیه شرکت تعدیل در حسابهای شرکت لحاظ گردیده است.



۱۳-۴- مالیات پرداختنی:

ارزش جاری	تعدیلات	مالیات - ۱۴۰۳/۰۳/۳۱					درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود (زیان) ابرازی	سال/دوره مالی	یادداشت
		مانده پرداختنی	پرداختی	قطعی	تشخیصی	ابرازی				
۹۳	۹۳	۰	۰	۰	۹۳	۰	۰	۲۳۵	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۴-۱۳-۱
۷۶۷	۷۶۷	۰	۰	۰	۷۶۷	۰	۰	۵۱۲	دوره سه ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	۴-۱۳-۲
۳,۷۰۰	۳,۷۰۰	۰	۱,۶۶۷	۰	۵,۳۶۷	۱,۶۶۷	۸,۳۳۷	۲۰,۴۶۵	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۴-۱۳-۳
۱۵,۱۲۲	۱۵,۱۲۲	۰	۸۹,۳۲۱	۰	۱۰۴,۴۴۴	۸۹,۳۲۱	۴۴۶,۶۰۶	۷۱۲,۱۱۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۴-۱۳-۴
۴۰,۹۱۹	۴۰,۹۱۹	۰	۱۰۲,۰۵۸	۰	۱۴۱,۰۲۵	۱۰۰,۱۰۶	۴۰۰,۴۲۴	۴۴۳,۰۴۸	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۴-۱۳-۵
۶۲,۵۲۷	۴۲,۵۶۷	۱۹,۹۶۰	۸۶,۷۸۳	۰	۰	۱۰۴,۱۳۹	۴۱۶,۵۵۷	۸۷۳,۸۷۹	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۴-۱۳-۶
۸۳,۱۸۷	۲۴,۱۳۷	۵۹,۰۵۰	۰	۰	۰	۵۹,۰۵۰	۲۳۶,۲۰۱	۴۲۵,۳۴۶	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۴-۱۳-۷
۲۰۶,۳۱۵	۱۲۷,۳۰۵	۷۹,۰۱۰	جمع							

* مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های قبل از ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ و همچنین سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ ، ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ و ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ قطعی و تسویه شده است.

۴-۱۳-۱- برای مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ به موجب برگ تشخیص صادره مبلغ ۹۳ میلیون ریال از شرکت مطالبه شده که با توجه به اعتراض شرکت، پرونده در جریان رسیدگی مراجع مالیاتی قرار گرفته اما نتیجه آن تا کنون مشخص نشده است. با توجه به مراتب فوق معادل مبلغ برگ تشخیص صادره توسط کارشناس تعدیل ذخیره مالیات در نظر گرفته شده است.

۴-۱۳-۲- برای مالیات عملکرد دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ به موجب برگ تشخیص مبلغ ۷۶۷ میلیون ریال از شرکت مطالبه شده که با توجه به اعتراض شرکت نسبت به عدم رسیدگی اداره مالیاتی در مهلت مقرر، پرونده امر در جریان رسیدگی مراجع مالیاتی قرار گرفته است. با توجه به مراتب فوق معادل مبلغ برگ تشخیص صادره توسط کارشناس تعدیل ذخیره مالیات در نظر گرفته شده است



۳-۱۳-۴- برای مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰ به موجب برگ تشخیص مبلغ ۵,۳۶۷ میلیون ریال از شرکت مطالبه شده که با توجه به اعتراض شرکت نسبت به این موضوع، پرونده امر در جریان رسیدگی مراجع مالیاتی قرار گرفته است. با توجه به مراتب فوق معادل تفاوت مبلغ برگ تشخیص صادره و مالیات ابرازی، توسط کارشناس تعدیل ذخیره مالیات در نظر گرفته شده است

۴-۱۳-۴- بابت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ به موجب برگ تشخیص مبلغ ۱۰۴,۴۴۴ میلیون ریال مطالبه شده که نسبت به برگ تشخیص فوق اعتراض شده اما نتیجه آن تاکنون مشخص نشده است. با توجه به مراتب فوق معادل تفاوت مبلغ برگ تشخیص صادره و مالیات ابرازی، توسط کارشناس تعدیل ذخیره مالیات در نظر گرفته شده است

۵-۱۳-۴- بابت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ به موجب برگ تشخیص مبلغ ۱۴۱,۰۲۴ میلیون ریال مطالبه شده که نسبت به برگ تشخیص فوق اعتراض شده اما نتیجه آن تا کنون مشخص نشده است. لازم بذکر است اختلاف بین مالیات ابرازی و تشخیصی سال های مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ و ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ عمدتاً مربوط به هزینه های مالی تسهیلات دریافتی بابت خرید ساختمان بوده که طبق قانون جزء هزینه های قابل قبول مالیاتی است. با توجه به مراتب فوق معادل تفاوت مبلغ برگ تشخیص صادره و مالیات ابرازی، توسط کارشناس تعدیل ذخیره مالیات در نظر گرفته شده است

۶-۱۳-۴- مانده مالیات پرداختنی سال مالی ۱۴۰۲، شامل ۲ فقره چک به مبلغ ۱۷,۳۵۶ و ۲,۶۰۳ میلیون ریال و به سررسید ۱۴۰۳/۰۴/۳۰ و ۱۴۰۳/۰۵/۱۵ می باشد. با توجه به مراتب فوق معادل "نسبت تفاوت مبلغ برگ تشخیص صادره و مالیات ابرازی سال قبل" برای سال جاری نیز، توسط کارشناس تعدیل ذخیره مالیات در نظر گرفته شده است

۷-۱۳-۴- مالیات عملکرد دوره جاری، بر اساس سود ابرازی پس از کسر معافیت های قانونی و با نرخ ۲۵٪ محاسبه شده است. با توجه به مراتب فوق معادل "نسبت تفاوت مبلغ برگ تشخیص صادره و مالیات ابرازی سال ۱۴۰۱" برای دوره جاری نیز، توسط کارشناس تعدیل ذخیره مالیات در نظر گرفته شده است



۱۴-۴- سود سهام پرداختنی

شرح	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
سود سهام پرداختنی	۷۰۰,۰۰۰	۰	۷۰۰,۰۰۰
سود سهام پایان دوره	۷۰۰,۰۰۰	۰	۷۰۰,۰۰۰

بر اساس مصوبات مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۵ سود تقسیمی به ازای هر سهم ۷۰۰ ریال بوده است.

۱۵-۴- پیش دریافت ها

شرح	ارزش دفتری ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تعدیلات	ارزش جاری
پیش دریافت	۲,۵۵۳	۰	۲,۵۵۳
جمع	۲,۵۵۳	۰	۲,۵۵۳

مبلغ پیش دریافت بر اساس اطلاعات مندرج در صورتهای مالی میاندوره ای حسابرسی شده ارائه گردیده است.

۱۶-۴- تفاوت تجدید ارزیابی:

تجدید ارزیابی ناشی از مابه التفاوت ارزش دفتری و ارزش جاری کل دارایی ها پس از کسر مابه التفاوت ارزش دفتری بدهی های جاری و غیر جاری با ارزش جاری آنها به شرح یادداشت های فصل چهارم این گزارش مبلغ ۲۰۰۶.۱۵۷ میلیون ریال می باشد.



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 ۱۳۸۷/۱۲/۲۱ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی.

۵-۱ روش بازدهی (سودآوری)

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

با توجه به درخواست شرکت مورد ارزیابی طی نامه شماره ۱۵۲۹۷۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۷ تعیین قیمت

پایه بر اساس این روش مدنظر قرار نگرفته است.



روش دوم- براساس بند (الف) ماده ۲ آئین ماه اجرائی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوب

شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۱ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی

۲-۵ روش ارزش روز خالص دارایی ها

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

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

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

۱- کارشناسان مالی: کارشناسان مالی، جهت تعیین ارزش روز دارایی های ثابت، بهای تمام شده و استهلاک دارایی ها (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 قیمتها است، ضمن آنکه تغییر نرخ ارز نیز یکی از عوامل نوسان قیمتها در اقتصاد است. در ایران چنانچه اثرات دو عامل مذکور بر روی دارایی های ثابت خریداری یا احداث شده طی مدت کمتر از ده سال اعمال شود، ارزش روز بخشی از دارایی ها محاسبه خواهد شد. ارزش روز سرمایه گذاری های انجام شده، موجودی کالا مطالبات، ارزی و وجوه نقد ارزی نیز در محاسبه ارزش روز دارایی های شرکت مورد توجه قرار خواهند گرفت.

۲- کارشناسان فنی: در ارتباط با دارایی های 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 دارایی های 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 دارایی های مذکور مؤثر می باشد.

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 بدو ارزش روز دارایی های ثابت توسط کارشناسان فنی دادگستری برآورد، متعاقباً ارزش روز سرمایه گذاری در سایر شرکت ها و برخی از دارایی های جاری و بدهی های جاری، همانند روش قبل ارزیابی شده و ارزش روز خالص دارایی های شرکت از تفاوت ارزش روز دارایی ها و بدهی ها حاصل خواهد شد.

استفاده از شاخص عمده فروشی بانک مرکزی جهت تجدید ارزیابی دارایی ها، 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 دارایی ها 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 دارایی های شرکتهای یادشده با استفاده از شاخص قیمت عمده فروشی کالاها و اعمال نرخ جاری ارز بر دارایی های خریداری شده از منابع ارزی صورت پذیرد، ارزش دارایی های 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 دارایی ها 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.

محاسبه تعیین قیمت پایه سهام

محاسبه تعیین قیمت پایه سهام براساس روش ارزش روز خالص دارایی ها بشرح ترازنامه مقایسه ای مبالغ ارزیابی و ارزش دفتری هریک از سرفصلهای ترازنامه و یادداشتهای همراه که جزء لاینفک این گزارش می باشد بشرح زیر خلاصه می گردد:



جدول خلاصه اطلاعات تعیین قیمت پایه سهام - روش خالص ارزش دارایی ها (NAV)

شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ

دارایی	یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ ارزیابی
جمع داراییهای ثابت مشهود	۴-۱	۱,۰۷۷,۹۰۹	۱,۳۴۵,۸۹۷	۲,۴۲۳,۸۰۶
داراییهای نامشهود	۴-۲	۱,۶۵۴	۶۴۸,۲۰۶	۶۴۹,۸۶۰
سرمایه گذاری های بلند مدت	۴-۳	۴,۴۵۶	۴,۳۶۰	۸,۸۱۶
جمع دارائی های جاری	۴-۴ تا ۴-۷	۱,۳۱۲,۶۰۶	۱۵۰,۹۹۹	۱,۴۶۳,۶۰۵
جمع دارائیه‌ها		۲,۳۹۶,۶۲۵	۲,۱۴۹,۴۶۲	۴,۵۴۶,۰۸۷
کسر می شود:				
جمع بدهی ها	۴-۱۱ تا ۴-۱۵	۸۵۰,۹۶۱	۱۴۳,۳۰۵	۹۹۴,۲۶۶
خالص داراییها		۱,۵۴۵,۶۶۴	۲,۰۰۶,۱۵۷	۳,۵۵۱,۸۲۱
سود و زیان میان دوره ای	۴-۱۰	۰	۱۵۷,۹۰۵	۱۵۷,۹۰۵
خالص داراییها پس از اعمال سود و زیان میان دوره ای		۱,۵۴۵,۶۶۴	۲,۱۶۴,۰۶۲	۳,۷۰۹,۷۲۶
حقوق صاحبان سهام				
سرمایه	۴-۸	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۴-۹	۸۸,۴۸۷	۰	۸۸,۴۸۷
سود (زیان) انباشته	۴-۱۰	۴۵۷,۱۷۷	۱۵۷,۹۰۵	۶۱۵,۰۸۲
تفاوت تجدید ارزیابی		۰	۲,۰۰۶,۱۵۷	۲,۰۰۶,۱۵۷
جمع حقوق صاحبان سهام		۱,۵۴۵,۶۶۴	۲,۱۶۴,۰۶۲	۳,۷۰۹,۷۲۶
تعداد سهام	۴-۸-۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
ارزش هر سهم (ریال)		۱,۵۴۶	۲,۱۶۴	۳,۷۱۰

گزارش تعیین قیمت پایه سهام شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص)



مبالغ به میلیون ریال

روش سوم- براساس بند (د) ماده ۲ آئین ماه اجرائی شیوه های قیمت گذاری بنگاهها موضوع مصوب شماره

۱۳۸۷/۱۲/۲۱ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی مورخ ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸

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 مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص) در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ مبلغ ۱,۰۰۰ میلیارد ریال، شامل ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱,۰۰۰ ریالی با نام پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران در تاریخ صورت های مالی به شرح زیر است:

نام سهامدار	تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ (میلیون ریال)
کارگزاری حافظ	۵۱۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۵۱	۵۱۰,۰۰۰
گروه مالی داتام	۴۸۷,۳۰۰,۰۰۰	٪۴۹	۴۸۷,۳۰۰
توسعه صنعتی آراین	۲,۵۰۰,۰۰۰	٪۰	۲,۵۰۰
سیاحت فردوس برین	۱۰۰,۰۰۰	٪۰	۱۰۰
توسعه ابنیه حافظ	۱۰۰,۰۰۰	٪۰	۱۰۰
جمع	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۱۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰



روش چهارم- براساس بند (د) ماده ۲ آئین ماه اجرائی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوب شماره

۱۳۸۷/۱۲/۲۱ شورای عالی سیاست های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی مورخ ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸

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 مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص) بر مبنای ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم

عادی ۱,۰۰۰ ریالی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ به شرح زیر می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
سرمایه	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۸۸,۴۸۷	۸۸,۴۸۷
سود (زیان) انباشته	۴۵۷,۱۷۷	۴۵۷,۱۷۷
سود و زیان میان دوره ای ۳ ماهه	۰	۱۵۷,۹۰۵
سود تقسیم شده	۰	۰
جمع	۱,۵۴۵,۶۶۴	۱,۷۰۳,۵۶۹
تعداد سهام	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
ارزش دفتری هر سهم	۱,۵۴۶	۱,۷۰۴



۵-۵ جمع بندی

با توجه به ارزیابی های صورت گرفته در صفحات قبل این گزارش ارزش ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص) در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح جدول زیر می باشد:

ردیف	روشهای ارزیابی سهام	ارزش هر سهم (ریال)	ارزش کل سهام (میلیون ریال)
۱	بر مبنای ارزش اسمی سهام	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
۲	بر مبنای ارزش ویژه دفتری	۱,۷۰۴	۱,۷۰۳,۵۶۹
۳	بر مبنای ارزش روز خالص دارایی ها	۳,۷۱۰	۳,۷۰۹,۷۲۶

با توجه به بررسی های انجام شده بنا به موارد مطروحه در فصول این گزارش، ارزش هر سهم شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص) براساس اطلاعات ارائه شده توسط شرکت و با استفاده از روش ارزش روز خالص دارایی ها در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ معادل مبلغ ۳,۷۱۰ ریال و در مجموع معادل مبلغ ۳,۷۰۹,۷۲۶ میلیون ریال برآورد می گردد.

تعیین قیمت پایه سهام براساس اطلاعات و مستندات ارائه شده توسط مدیران شرکت مورد ارزیابی، صورت گرفته است بدیهی است چنانچه اطلاعات ارائه شده توسط شرکت اصلاح و یا تعدیل گردید، نتیجه ارزیابی سهام متفاوت خواهد شد.

کارشناس رسمی دادگستری

یوسف رحمتی پور

گزارش تعیین قیمت پایه سهام شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ (سهامی خاص)