

## گزارش ارزشیابی سهام

شرکت گروه مالی شهر (سهامی عام) - نماد شهر

شرکت تأمین سرمایه دماوند (سهامی عام)

تاریخ ارائه گزارش: اردیبهشت ۱۴۰۲





گزارش ارزشیابی سهام شرکت گروه مالی شهر (سهام عام)



#### اطلاعات شرکت مقاضی

|               |  |
|---------------|--|
| نام مقاضی     |  |
| آدرس          | شرکت گروه مالی شهر<br>تهران-سعادت آباد-علامه جنوبی-کوچه سی و هشتم غربی-پلاک ۱۰ |
| تلفن          | ۸۸۶۸۶۷۹۳   |
| کد پستی       | ۱۹۹۷۹۱۳۳۱۶   |
| تارنما        | <a href="http://www.sfg.ir">www.sfg.ir</a>                                     |
| پست الکترونیک | <a href="mailto:Info@sfg.ir">Info@sfg.ir</a>                                   |



تامین سرمایه دماوند

Damavand Investment Bank

#### اطلاعات شرکت مشاور

|               |   |
|---------------|---|
| نام مشاور     |   |
| آدرس          | تامین سرمایه دماوند<br>میدان آزادی، خیابان شهید خالد اسلامبولی، خیابان سیزدهم پلاک ۱۸ |
| کد پستی       | ۱۵۱۳۷۵۳۵۸۴  |
| تلفن          | ۰۲۱-۷۹۶۳۷۰۰۰  |
| تارنما        | <a href="http://www.damavand-ib.ir">www.damavand-ib.ir</a>                            |
| پست الکترونیک | <a href="mailto:info@damavand-ib.ir">info@damavand-ib.ir</a>                          |



کارخانه رستوران دارالسروری  
رستوران دامادی و همسایه  
شماره تلفن: ۰۲۱-۴۴۹۳-۳۷۰

## فهرست مطالب

|    |         |  |
|----|---------|--|
| ۱۲ | ۸,۱     | فصل اول: تحلیل صنعت  |
| ۱۳ |         | طبقه بندی شرکت های سرمایه گذاری  |
| ۱۴ | ۸,۲     | شرکت های سرمایه گذاری در جهان  |
| ۱۵ | ۸,۳     | صندوقد های سرمایه گذاری با سرمایه متغیر                                    |
| ۱۶ | ۸,۴     | مجموع خالص دارایی های صندوق های تنظیم شده در سراسر جهان براساس نوع و منطقه |
| ۱۷ | ۸,۵     | شرکت های سرمایه گذاری تبت شده در ایالات متحده آمریکا                       |
| ۱۸ | ۸,۶     | تعداد شرکت های سرمایه گذاری  |
| ۱۹ | ۸,۷     | دارایی شرکت های سرمایه گذاری   |
| ۲۰ | ۸,۸     | نقش شرکت های سرمایه گذاری در بازار مالی آمریکا                             |
| ۲۱ | ۸,۹     | شرکت های سرمایه گذاری در ایران   |
| ۲۲ | ۸,۱۰    | ضرورت های توسعه شرکت های سرمایه گذاری در ایران                             |
| ۲۳ | ۸,۱۱    | بررسی وضعیت شرکت های سرمایه گذاری در بازار سرمایه                          |
| ۲۴ | ۸,۱۲    | بخش دوم: معرفی شرکت  |
| ۲۵ | ۸,۱۳    | کلیات  |
| ۲۶ | ۸,۱۴    | موضوع فعالیت شرکت  |
| ۲۷ | ۸,۱۵    | تعداد کارکنان شرکت   |
| ۲۸ | ۸,۱۶    | ترکیب سهامداران شرکت   |
| ۲۹ | ۸,۱۷    | اعضای هیئت مدیره شرکت  |
| ۳۰ | ۸,۱۸    | صورت های مالی شرکت   |
| ۳۱ | ۸,۱۹    | صورت سود و زیان  |
| ۳۲ | ۸,۲۰    | صورت وضعیت مالی  |
| ۳۳ | ۸,۲۱    | صورت جریان های نقدی  |
| ۳۴ | ۸,۲۲    | پرتفوی بورسی شرکت گروه مالی شهر  |
| ۳۵ | ۸,۲۳    | پرتفوی غیربورسی شرکت گروه مالی شهر   |
| ۳۶ | ۸,۲۴    | پرتفوی سرمایه گذاری شرکت گروه مالی شهر به تفکیک صنعت                       |
| ۳۷ | ۸,۲۵    | معرفی شرکت های زیر مجموعه گروه مالی شهر                                    |
| ۳۸ | ۸,۲۶    | شرکت سرمایه گذاری شهر آینه   |
| ۳۹ | ۸,۲۷    | شرکت کارگزاری شهر  |
| ۴۰ | ۸,۲۷,۱  | شرکت لیزینگ شهر  |
| ۴۱ | ۸,۲۷,۲  | شرکت صرافی شهر   |
| ۴۲ | ۸,۲۷,۳  | شرکت توسعه اعتیار سنجی شهر   |
| ۴۳ | ۸,۲۷,۴  | شرکت تأمین سرمایه تملن   |
| ۴۴ | ۸,۲۷,۵  | شرکت توسعه گردشگری شهر آینه  |
| ۴۵ | ۸,۲۷,۶  | شرکت آب و برق کیش  |
| ۴۶ | ۸,۲۷,۷  | شرکت ساختمان و عمران شهر پادار   |
| ۴۷ | ۸,۲۷,۸  | شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آینه ایرانیان                                    |
| ۴۸ | ۸,۲۷,۹  | شرکت ارتباطات همراه هوشمند شهر   |
| ۴۹ | ۸,۲۷,۱۰ | بخش سوخت اولوچیلی شرکت   |
| ۵۰ | ۸,۲۷,۱۱ | گارانتی و پردازش اسناد   |
| ۵۱ | ۸,۲۷,۱۲ | و نسبت احصایی و حساب سی  |
| ۵۲ | ۸,۲۷,۱۳ | شماره پیوند ۳۷-۴۴۹۳-۱۱   |





|     |  |       |
|-----|--|-------|
| ۶۶  | برآورد ارزش روز بزنتفوی بورسی شرکت گروه مالی شهر     | ۳.۱   |
| ۶۸  | برآورد ارزش روز بزنتفوی غیر بورسی شرکت گروه مالی شهر | ۳.۲   |
| ۶۸  | برآورد ارزش شرکت سرمایه گذاری شهر آبیه               | ۳.۲.۱ |
| ۹۷  | برآورد ارزش شرکت تأمین سرمایه تمدن                   | ۳.۲.۲ |
| ۱۰۱ | برآورد ارزش شرکت آب و برق کیش                        | ۳.۲.۳ |
| ۱۰۴ | ارزش روز دارایی های ثابت شرکت گروه مالی شهر          | ۳.۳   |
| ۱۰۵ | نتایج ارزشیابی                                       | ۳.۴   |



فهرست حداویل

|    |   |
|----|---|
| ۱۰ | - برآورد ارزش هر سهم شرکت گروه مالی شهر   |
| ۱۱ | - صندوق های سرمایه گذاری در جهان (بیلیون دلار)  |
| ۱۲ | - صندوق های سرمایه گذاری در ایالت متحده آمریکا (بیلیون دلار)  |
| ۱۳ | - ده شرکت برتر صنعت سرمایه گذاری جهان   |
| ۱۴ | - شرکت های سرمایه گذاری در بازار سرمایه ایران   |
| ۱۵ | - تعداد کارکنان شرکت  |
| ۱۶ | - ترکیب سهامداران شرکت  |
| ۱۷ | - اعضا هیئت مدیره شرکت  |
| ۱۸ | - صورت سود و زیان شرکت گروه مالی شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                                     |
| ۱۹ | - صورت وضعیت مالی شرکت گروه مالی شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                                     |
| ۲۰ | - صورت جریان های نقدی شرکت گروه مالی شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                                 |
| ۲۱ | - صورت وضعیت پرتفوی بورسی شرکت گروه مالی شهر منتهی به $۱۴۰/۱/۲۱$  |
| ۲۲ | - صورت وضعیت پرتفوی غیربورسی شرکت گروه مالی شهر منتهی به $۱۴۰/۱/۹/۳۰$   |
| ۲۳ | - صورت وضعیت پرتفوی سرمایه گذاری شرکت گروه مالی شهر به تفکیک صنعت در تاریخ $۱۴۰/۲/۰/۱۳۱$ - مبالغ به میلیون ریال |
| ۲۴ | - ترکیب سهامداران شرکت سرمایه گذاری شهر آئینه منتهی به $۱۴۰/۱/۹/۳۰$   |
| ۲۵ | - اعضا هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری شهر آئینه   |
| ۲۶ | - صورت وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری شهر آئینه طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                            |
| ۲۷ | - صورت جریان های نقد شرکت سرمایه گذاری شهر آئینه طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                         |
| ۲۸ | - صورت سود (زیان) شرکت سرمایه گذاری شهر آئینه طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                            |
| ۲۹ | - صورت وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری شهر آئینه طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                            |
| ۳۰ | - صورت جریان های نقد شرکت گروه مالی شهر آئینه طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                            |
| ۳۱ | - صورت وضعیت پرتفوی بورسی شرکت گروه مالی شهر منتهی به $۱۴۰/۲/۰/۱۳۱$   |
| ۳۲ | - صورت وضعیت پرتفوی غیربورسی شرکت گروه مالی شهر منتهی به $۱۴۰/۱/۹/۳۰$   |
| ۳۳ | - صورت وضعیت پرتفوی سرمایه گذاری شهر به تفکیک صنعت در تاریخ $۱۴۰/۲/۰/۱۳۱$ - مبالغ به میلیون ریال                |
| ۳۴ | - ترکیب سهامداران شرکت کارگزاری شهر آئینه منتهی به $۱۴۰/۱/۹/۳۰$   |
| ۳۵ | - اعضا هیئت مدیره شرکت کارگزاری شهر   |
| ۳۶ | - صورت وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری شهر آئینه طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                            |
| ۳۷ | - صورت جریان های نقد شرکت سرمایه گذاری شهر آئینه طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                         |
| ۳۸ | - صورت سود (زیان) شرکت سرمایه گذاری شهر آئینه طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                            |
| ۳۹ | - صورت وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری شهر آئینه طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                            |
| ۴۰ | - صورت جریان های نقد شرکت کارگزاری شهر آئینه طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                             |
| ۴۱ | - ترکیب سهامداران شرکت کارگزاری شهر آئینه منتهی به $۱۴۰/۱/۹/۳۰$   |
| ۴۲ | - اعضا هیئت مدیره شرکت کارگزاری شهر   |
| ۴۳ | - صورت سود (زیان) شرکت کارگزاری شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                                      |
| ۴۴ | - صورت وضعیت مالی شرکت کارگزاری شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                                      |
| ۴۵ | - صورت جریان های نقد شرکت کارگزاری شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                                   |
| ۴۶ | - صورت سود (زیان) شرکت لیزینگ شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال  |
| ۴۷ | - صورت وضعیت مالی شرکت لیزینگ شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال  |
| ۴۸ | - ترکیب سهامداران شرکت لیزینگ شهر   |
| ۴۹ | - اعضا هیئت مدیره شرکت صرافی شهر  |
| ۵۰ | - صورت سود (زیان) شرکت صرافی شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال   |
| ۵۱ | - صورت وضعیت مالی شرکت صرافی شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال   |
| ۵۲ | - صورت جریان های نقد شرکت صرافی شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                                      |
| ۵۳ | - ترکیب سهامداران شرکت تأمین سرمایه تمدن  |
| ۵۴ | - اعضا هیئت مدیره شرکت تأمین سرمایه تمدن  |
| ۵۵ | - صورت سود (زیان) شرکت تأمین سرمایه تمدن طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                                 |
| ۵۶ | - صورت وضعیت مالی شرکت تأمین سرمایه تمدن طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                                 |
| ۵۷ | - صورت جریان های نقد شرکت تأمین سرمایه تمدن طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                              |
| ۵۸ | - خلاصه اقلام مالی شرکت تأمین سرمایه تمدن   |



|   |    |
|---|----|
| جدول ۴۰- ترکیب سهامداران شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰   | ۵۵ |
| جدول ۴۱- اعضای هیئت مدیره شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر  | ۵۵ |
| جدول ۴۲- خلاصه اقلام مالی شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر - مبالغ به میلیون ریال   | ۵۵ |
| جدول ۴۳- ترکیب سهامداران شرکت توسعه گردشگری شهر آین منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰   | ۵۷ |
| جدول ۴۴- اعضای هیئت مدیره شرکت توسعه گردشگری شهر آین  | ۵۷ |
| جدول ۴۵- خلاصه اقلام مالی شرکت توسعه گردشگری شهر آین طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال                                     | ۵۷ |
| جدول ۴۶- ترکیب سهامداران شرکت آب و برق کیش در تاریخ منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹   | ۵۸ |
| جدول ۴۷- اعضای هیئت مدیره شرکت آب و برق کیش   | ۵۸ |
| جدول ۴۸- خلاصه اقلام مالی شرکت آب و برق کیش - مبالغ به میلیون ریال  | ۵۹ |
| جدول ۴۹- ترکیب سهامداران شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰  | ۵۹ |
| جدول ۵۰- اعضای هیئت مدیره شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار   | ۶۰ |
| جدول ۵۱- خلاصه اقلام مالی شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار - مبالغ به میلیون ریال  | ۶۰ |
| جدول ۵۲- ترکیب سهامداران شرکت اقتصاد و سرمایه آئین ایرانیان منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰   | ۶۱ |
| جدول ۵۳- اعضای هیئت مدیره شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آئین ایرانیان   | ۶۱ |
| جدول ۵۴- خلاصه اقلام مالی شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آئین ایرانیان - مبالغ به میلیون ریال  | ۶۲ |
| جدول ۵۵- ترکیب سهامداران شرکت ارتباطات همراه هوشمند شهر منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰   | ۶۳ |
| جدول ۵۶- اعضای هیئت مدیره شرکت ارتباطات همراه هوشمند شهر  | ۶۳ |
| جدول ۵۷- خلاصه اقلام مالی شرکت ارتباطات همراه هوشمند - مبالغ به میلیون ریال   | ۶۳ |
| جدول ۵۸- پرتفوی بورسی شهر بر اساس قیمت پایانی هر سهم به تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۳ - مبالغ به میلیون ریال                                 | ۶۶ |
| جدول ۵۹- پرتفوی بورسی شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئین - مبالغ به میلیون ریال   | ۶۸ |
| جدول ۶۰- نتایج آخرین ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی های ثابت شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آئین ایرانیان - مبالغ به ریال | ۷۰ |
| جدول ۶۱- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آئین ایرانیان - مبالغ به میلیون ریال                               | ۷۰ |
| جدول ۶۲- برآورد ارزش هر سهم شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آئین ایرانیان به روش خالص ارزش روز دارایی ها (NAV)                        | ۷۱ |
| جدول ۶۳- نتایج آخرین ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی های ثابت شرکت صرافی شهر - مبالغ به ریال                          | ۷۱ |
| جدول ۶۴- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت صرافی شهر - مبالغ به میلیون ریال  | ۷۱ |
| جدول ۶۵- برآورد ارزش هر سهم شرکت صرافی شهر به روش خالص ارزش روز دارایی ها (NAV)   | ۷۲ |
| جدول ۶۶- پیش‌بینی حجم کل معاملات بازار سرمایه برای سال های آتی - مبالغ به میلیارد ریال  | ۷۴ |
| جدول ۶۷- پیش‌بینی درآمد حق‌ازجمه و کارمزد ارائه خدمات کارگزاری شهر برای سال های آتی - مبالغ به میلیون ریال                      | ۷۴ |
| جدول ۶۸- پیش‌بینی درآمد حق‌ازجمه و کارمزد ارائه خدمات کارگزاری شهر برای سال های آتی - مبالغ به میلیون ریال                      | ۷۴ |
| جدول ۶۹- پیش‌بینی مبلغ شهیلات کارگزاری شهر برای سال های آتی - مبالغ به میلیون ریال  | ۷۵ |
| جدول ۷۰- صورت سود وزیان پیش‌بینی شده شرکت کارگزاری شهر - مبالغ به میلیون ریال   | ۷۵ |
| جدول ۷۱- صورت وضعیت مالی پیش‌بینی شده شرکت کارگزاری شهر به میلیون ریال  | ۷۵ |
| جدول ۷۲- صورت جریان وجوده نقد پیش‌بینی شده شرکت کارگزاری شهر - مبالغ به میلیون ریال   | ۷۶ |
| جدول ۷۳- نزد بازده مورد انتظار سهامداران برای دوره پیش‌بینی   | ۷۷ |
| جدول ۷۴- ارزش ذاتی هر سهم شرکت کارگزاری شهر به روش تنزیل جریانات نقد آزاد سهامداران (FCFE)                                      | ۷۸ |
| جدول ۷۵- ارزش ذاتی هر سهم شرکت کارگزاری شهر به روش تنزیل جریانات نقد آزاد شرکت (FCFF)   | ۷۸ |
| جدول ۷۶- نتایج آخرین ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی های ثابت شرکت کارگزاری شهر - مبالغ به ریال                       | ۷۹ |
| جدول ۷۷- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت کارگزاری شهر - مبالغ به میلیون ریال   | ۸۰ |
| جدول ۷۸- برآورد ارزش هر سهم شرکت کارگزاری شهر به روش خالص ارزش روز دارایی ها (NAV)  | ۸۱ |
| جدول ۷۹- ارزش برآورده شرکت کارگزاری شهر با روش های مختلف  | ۸۱ |

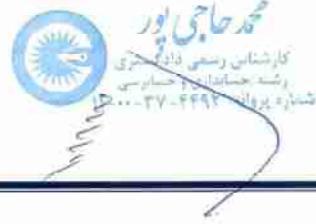


|   |     |
|---|-----|
| جدول ۸۰- پیش‌بینی تسهیلات اعطایی شرکت لیزینگ شهر برای سالهای آتی - مبالغ به میلیون ریال                         | ۸۲  |
| جدول ۸۱- درآمدهای عملیاتی پیش‌بینی شده شرکت لیزینگ شهر برای سالهای آتی - مبالغ به میلیون ریال                   | ۸۳  |
| جدول ۸۲- هزینه‌های فروش، اداری و عمومی پیش‌بینی شده شرکت لیزینگ شهر برای سالهای آتی - مبالغ به میلیون ریال      | ۸۳  |
| جدول ۸۳- پیش‌بینی تسهیلات دریافتی شرکت لیزینگ شهر برای سالهای آتی - مبالغ به میلیون ریال                        | ۸۳  |
| جدول ۸۴- پیش‌بینی سایر درآمدهای عملیاتی شرکت لیزینگ شهر برای سالهای آتی - مبالغ به میلیون ریال                  | ۸۴  |
| جدول ۸۵- صورت سود و زیان پیش‌بینی شده شرکت لیزینگ شهر برای سالهای آتی - مبالغ به میلیون ریال                    | ۸۴  |
| جدول ۸۶- صورت وضعیت مالی پیش‌بینی شده شرکت لیزینگ شهر برای سالهای آتی - مبالغ به میلیون ریال                    | ۸۴  |
| جدول ۸۷- صورت جریان وجه نقد پیش‌بینی شده شرکت لیزینگ شهر برای سالهای آتی - مبالغ به میلیون ریال                 | ۸۵  |
| جدول ۸۸- نرخ بازده مورد انتظار سهامداران برابر دوره پیش‌بینی ۱۴۰۲ تا ۱۴۰۶ - مبالغ به میلیون ریال                | ۸۶  |
| جدول ۸۹- ارزش ذاتی هر سهم شرکت لیزینگ شهر به روش تنزيل سود تقسیمي (DDM)   | ۸۷  |
| جدول ۹۰- ارزش ذاتی هر سهم شرکت لیزینگ شهر به روش تنزيل جریانات نقد ازاد سهامداران (FCFE)                        | ۸۷  |
| جدول ۹۱- ارزش ذاتی هر سهم شرکت لیزینگ شهر به روش تنزيل جریانات نقد ازاد شرکت (FCFF)                             | ۸۸  |
| جدول ۹۲- نتایج آخرین ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی‌های ثابت شرکت لیزینگ شهر - مبالغ به ریال         | ۸۹  |
| جدول ۹۳- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت لیزینگ شهر - مبالغ به میلیون ریال                                       | ۹۰  |
| جدول ۹۴- برآورد ارزش هر سهم شرکت لیزینگ شهر به روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)                                | ۹۱  |
| جدول ۹۵- ارزش روز پرتقیو سرمایه‌گذاری شرکت توسعه گردشگری شهر آینه - مبالغ به میلیون ریال                        | ۹۲  |
| جدول ۹۶- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت توسعه گردشگری شهر آینه - مبالغ به میلیون ریال                           | ۹۲  |
| جدول ۹۷- برآورد ارزش هر سهم شرکت توسعه گردشگری شهر آینه به روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)                    | ۹۳  |
| جدول ۹۸- ارزش روز پرتقیو غیر بورسی شرکت سرمایه‌گذاری شهر آینه - مبالغ به میلیون ریال                            | ۹۳  |
| جدول ۹۹- ارزش روز دارایی‌های ثابت (زمین، ساختمان) شرکت سرمایه‌گذاری شهر آینه - مبالغ به ریال                    | ۹۴  |
| جدول ۱۰۰- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت سرمایه‌گذاری شهر آینه - مبالغ به میلیون ریال                           | ۹۵  |
| جدول ۱۰۱- برآورد ارزش هر سهم شرکت سرمایه‌گذاری شهر آینه به روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)                    | ۹۷  |
| جدول ۱۰۲- صورت سود و زیان پیش‌بینی شده شرکت تأمین سرمایه تمدن برای سالهای آتی - مبالغ به میلیون ریال            | ۹۹  |
| جدول ۱۰۳- برآورد ارزش روز شرکت تأمین سرمایه تمدن با روش FCFE (مبالغ به میلیون ریال)                             | ۹۹  |
| جدول ۱۰۴- برآورد ارزش روز شرکت تأمین سرمایه تمدن با روش نسبی (M/BV)   | ۱۰۰ |
| جدول ۱۰۵- برآورد ارزش روز شرکت تأمین سرمایه تمدن با روش نسبی (P/E)  | ۱۰۰ |
| جدول ۱۰۶- برآورد ارزش روز شرکت تأمین سرمایه تمدن با روش های مختلف - مبالغ به میلیون ریال                        | ۱۰۰ |
| جدول ۱۰۷- نتایج آخرین ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی‌های ثابت شرکت تأمین سرمایه تمدن - مبالغ به ریال | ۱۰۱ |
| جدول ۱۰۸- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت آپ و برق کیش - مبالغ به میلیون ریال                                    | ۱۰۱ |
| جدول ۱۰۹- برآورد ارزش روز پرتقیو غیر بورسی گروه مالی شهر منتهی به ۱۴۰۰/۰۱/۳۱ - مبالغ به ریال                    | ۱۰۳ |
| جدول ۱۱۰- نتایج آخرین ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری او دارایی‌های ثابت شرکت گروه مالی شهر - مبالغ به ریال     | ۱۰۴ |
| جدول ۱۱۱- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت گروه مالی شهر - مبالغ به میلیون ریال                                   | ۱۰۵ |
| جدول ۱۱۲- برآورد ارزش روز هر سهم (NAV) گروه مالی شهر  | ۱۰۶ |



## تشريع کلیات و حدود مسئولیت

- ❖ به موجب مفاد بند "۱" ماده "۶" قرارداد فی مایبن، متقاضی ( گروه مالی شهر) مسئولیت صحت و کامل بودن اطلاعات و مستنداتی که ارائه می نماید را بر عهده دارد و به موجب مفاد بند "۲" ماده "۶" قرارداد فی مایبن، مشاور (شرکت تأمین سرمایه دماوند) مسئولیت اظهارنظرهایی که در گزارش موضوع این قرارداد ارائه می نماید را عهدهدار است.
- ❖ برآوردهای انجام شده در راستای ارزشیابی سهام شرکت گروه مالی شهر با توجه به اطلاعات در دسترسی و پس از تحلیل های کارشناسانه و مدنظر قرار دادن مفروضات منطقی مطابق عرف صنعت و همچنین تأیید متقاضی یا مشاوران ایشان، می باشد. در عین حال با توجه به ماهیت پیش بینی، امكان عدم تحقق آنها وجود خواهد داشت زیرا رویدادهای پیش بینی شده اغلب به گونه ای مورد انتظار رخ نمی دهند و تفاوت های حاصل می تواند با اهمیت باشد.
- ❖ لازم به ذکر است گزارش حاضر با توجه به اینکه درخصوص عرضه اولیه شرکت گروه مالی شهر تهیه شده است علاوه بر ملاحظات مربوط به عرضه سهام خرد به عموم و شرایط عرضه اولیه نقطه نظرات نهادهای نظارتی ارکان بازار سرمایه درخصوص قیمت هر سهم لحاظ گردیده است لذا بدیهی است ارزش شرکت مذبور جهت عرضه بلوک متفاوت از برآورد قیمت در عرضه اولیه خواهد بود.
- ❖ برخی اطلاعات مبنای گزارش حاضر که از متقاضی اخذ گردیده، توسط مشاور راستی آزمایی نشده و اشخاص یاد شده در قبال اظهارنظر خود، در چارچوب و حدود مقررات مسئولیت خواهد داشت. با توجه به مفاد این بند هر چند مشاور اهتمام لازم را برای اخذ اطلاعات دقیق و کامل را معمول داشته اما مسئولیتی در قبال نقسان و یا غیر واقع بودن اطلاعات ارائه شده، توسط متقاضی را ندارد.
- ❖ گزارش ارزشیابی حاضر با فرض در اختیار بودن تمام اطلاعات تأثیرگذار بر ارزش شرکت در تاریخ تعیین شده، تدوین گردیده و مشاور مسئولیتی در قبال کشف و انتشار اطلاعات جدید یا به وجود آمدن شرایط غیرقابل انتظار بعد از نهایی شدن گزارش نخواهد داشت، مشاور همچنین در مورد تغییرات قوانین حاکم بر صنعت، رخ ارز و ... که بر اساس سیاست های دولت تعیین می شود، مسئولیتی ندارد.
- ❖ گزارش حاضر بر اساس اطلاعات موجود، در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۲ و قبل از آن تهیه شده است و بدیهی است تغییرات شرایط و متغیرهای اثرگذار بر ارزشیابی بعد از تاریخ یادشده از حدود مسئولیت "مشاور" خارج است.
- ❖ در پایان، مشاور معتقد و متعهد است که تمامی اقدامات وی در چارچوب گزارش حاضر، مطابق اصول علمی و تخصصی و با رعایت قوانین و مقررات مربوطه و اصول حرفه ای می باشد.



## خلاصه گزارش

- ❖ به موجب قرارداد فی مابین شرکت تأمین سرمایه دماوند به عنوان "مشاور" و شرکت گروه مالی شهر "کارفرما" گزارش حاضر به منظور ارزشیابی و تعیین ارزش ذاتی سهم شرکت گروه مالی شهر و با امعان نظر به تفاوت دیدگاه در گروههای مختلف سرمایه‌گذار، تهیه و تدوین گردیده است.
- ❖ با عنایت به این که ارزشیابی سهامی که در بازار سرمایه معامله نمی‌شود نیازمند اطلاع از تکنیک‌های دقیق ارزشیابی مبتنی بر شیوه‌های حرفه‌ای، و بهینه علمی و عملی است، به استفاده کنندگان از گزارش حاضر توجه داده می‌شود که جمع‌بندی ارائه شده از قیمت سهم شرکت مزبور، صرفاً ارزیابی تحلیلی‌گر از قیمت پایه سهم (بنا بر درخواست متقاضی) به منظور عرضه اولیه سهام شرکت، تهیه گردیده و بدینهی است جمع‌بندی ارائه شده از قیمت پیشنهادی برای اهداف متفاوت، می‌تواند به نتایج متفاوتی منجر گردد.
- ❖ ارزشیابی شرکت گروه مالی شهر، به روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV) صورت گرفته است.
- ❖ برای ارزشیابی شرکت از صورت‌های مالی سالانه حسابرسی شده متنهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ شرکت گروه مالی شهر، تراز آزمایش شرکت متنهی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ و صورت وضعیت پرتفوی سرمایه‌گذاری متنهی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ استفاده شده است. ارزش هر سهم شرکت‌های بورسی/فرابورسی، معادل قیمت پایانی هر سهم در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳، ارزش هر واحد از صندوق‌های سرمایه‌گذاری موجود در پرتفوی غیربورسی شرکت نیز معادل قیمت ابطال هر یک در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ در برآوردها لحاظ شده است.
- ❖ در محاسبه ارزش روز پرتفوی غیربورسی گروه نیز ارزش برآورده مهم‌ترین شرکت‌های غیربورسی زیرمجموعه شامل شرکت‌های تأمین سرمایه‌گذاری شهر آئیه و توسعه گردشگری شهر آئین، در محاسبات لحاظ شده است. ارزش روز سایر شرکت‌های غیربورسی نیز معادل بهای تمام شده در زمان سرمایه‌گذاری در هر یک از آنها، در نظر گرفته شده است.
- ❖ برای برآورد ارزش روز سهام شرکت تأمین سرمایه تمدن از گزارش ارزشیابی سهام شرکت مزبور که توسط شرکت تأمین سرمایه امین در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۳ تهیه و توسط کارفرما به تأمین سرمایه دماوند ارائه شده، استفاده شده است.
- ❖ برای برآورد ارزش روز سهام شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئیه، اهم شرکت‌های زیرمجموعه غیربورسی شرکت شامل لیزینگ شهر، کارگزاری شهر از روش‌های نسبی و درآمدی استفاده شده است و ارزش روز برآورده هر یک در تعديلات لازم این محل در حقوق صاحبان سهام این شرکت اعمال شده است. همچنین از گزارش ارزیابی زمین و ساختمان اهم شرکت‌های زیرمجموعه غیربورسی گروه که توسط کارشناسان رسمی دادگستری تهیه شده است، استفاده شده است.
- ❖ ارزش روز دارایی‌های ثابت (شامل زمین و ساختمان) شرکت نیز توسط کارشناسان رسمی دادگستری برآورد شده است که تعديلات لازم از این محل در حقوق صاحبان سهام شرکت اعمال شده است.
- ❖ با توجه به مفروضات کلی فوق و سایر شرایط تفصیلی تشریح شده در متن گزارش، ارزش حقوق صاحبان سهام شرکت گروه مالی شهر با روش خالص ارزش روز دارایی‌ها و روش‌های درآمدی در تاریخ ارزشیابی برابر مبلغ ۱۲۱,۱۸۴,۱۷۳ میلیون ریال (یکصد و بیست و یک میلیون و یکصد و هشتاد و چهار هزار و صد و هفتاد و سه میلیون و بیال) و ارزش هر سهم (NAV) شرکت با لحاظ ۳۳ میلیارد سهم یک هزار ریالی برابر با مبلغ ۳,۶۷۲ ریال (سه هزار و ششصد و هفتاد و دو ریال) به شرح جدول صفحه بعد برآورده می‌گردد.



**جدول ۱ - برآورد ارزش هر سهم شرکت گروه مالی شهر**

| ارزش               | شرح  |
|--------------------|--|
| ۷۲,۶۵۹,۲۳۴         | ارزش روز دارایی های شرکت (میلیون ریال)           |
| ۲۲,۹۳۵,۶۵۸         | ارزش روز بدھی های شرکت (میلیون ریال)             |
| <b>۵۰,۷۲۳,۵۷۶</b>  | <b>حقوق صاحبان سهام شرکت (میلیون ریال)</b>       |
| ۶۷۰,۵۵۹            | ارزش افزوده دارایی های ثابت مشهود (میلیون ریال)  |
| ۱۲,۵۶۴,۳۰۷         | ارزش افزوده پورتفوی بورسی شرکت (میلیون ریال)     |
| ۵۷,۲۲۵,۷۳۰         | ارزش افزوده پورتفوی غیر بورسی شرکت (میلیون ریال) |
| <b>۱۲۱,۱۸۴,۱۷۳</b> | <b>خالص ارزش روز دارایی ها (میلیون ریال)</b>     |
| ۳۳,۰۰۰             | تعداد سهم (میلیون سهم)                           |
| <b>۳,۶۷۲</b>       | <b>nav هر سهم (ریال)</b>                         |

#### \* نکات با اهمیت

شایان ذکر است ۲۰ درصد از سهام شرکت تأمین سرمایه تمدن معادل ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم به ارزش هر سهم ۷,۵۷۷ ریال معادل ۲۲,۷۳۲ میلیارد ریال مطیع صلح نامه فروش مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۸ از بانک شهر به گروه مالی شهر انتقال یافته است. همچنین بایت افزایش سرمایه شرکت تمدن از محل سود ابنا شته (در مراحل ثبت و آگهی میباشد) تعداد ۱,۵۰۰,۰۰۰ سهام جایزه که مجموعاً با اخذ ساب مانده قبلي معادل ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم در دفاتر شناسایی شده است. مطیع شماره ۱۲۲/۱۲۶۵۸۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ سازمان بورس و اوراق بهادار با انتقال ۲۰ درصد از سهام این تأمین سرمایه به گروه مالی شهر موافقت نمود.

استند مالکیت و پرورže های شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئیه شامل بادامستان قزوین، بهروز، کاوه، زرند و آیسان، ۳۷ قطعه ملک (مسکونی، تجاری و اداری) واقع در شهرهای تهران، شیراز، قم، قزوین، ساری، و ساوه و همچنین ساختمان شرکت فرعی سرمایه‌گذاری شهر آئیه واقع در اصفهان مندرج در سرفصل دارایی های ثابت، موجودی املاک به نام شرکت انتقال قطعی نیافته است.

همچنین چگونگی تسویه تعهدات ارزی مرتبط با اعتبار استنادی خدماتی گشایش یافته ترد بانک پاسارگاد در شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئیه به دلیل عدم اخذ مفاضا حساب مالیات و حق بیمه توسعه پیمانکار پرورže فرمانی ایران (شرکت عمرانی ایرانشهر) به ترتیب به میزان ۱,۴۵۸,۲۸۴ یورو و ۶,۶۶۰,۳۰۰ یورو مرتضیع تگردیده که مطابق با صلح نامه تنظیمی کلیه مزايا و مخاطرات پرورže مذکور بر عهده بانک شهر قرار گرفته است.

بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ شرکت گروه مالی شهر، یادداشت سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت شرکت در ۵ درصد سهام شرکت آب و برق کیش به مبلغ ۱۵۶۳۳ میلیارد ریال به بهای دفتری به بانک شهر واگذار گردیده است. با توجه به اینکه ۱۰۰ درصد از سهام شرکت متعلق به بانک شهر بوده، این واگذاری در جهت تسویه بدھی به بانک شهر انجام شده است.

لازم به ذکر است اظهار نظر حسابرس در خصوص صورت‌های مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ شرکت لیزینگ شهر مشروط میباشد. شرکت در سال‌های قبل در قبال اخذ چک و تضمین رهنی دریافتی از شرکت‌های آسمان فراز افضل، راسا گستر فرداد و سخت آزند تعهدات و تسهیلات دریافتی شرکت‌های مزبور از بانک شهر را تضمین نموده است. لذا مانده بدھی این شرکت در آخرین صورت‌های مالی، به بانک شهر مبلغ ۱,۲۵۸ میلیارد ریال و مانده طلب از این اشخاص مبلغ ۱,۴۷۶ میلیارد ریال میباشد که در صورت‌هایی مانند تهاجمه شده‌اند، بر این اساس شرکت به دلیل عدم پرداخت تسهیلات علیه شرکت‌های مزبور اقامه دعوى نموده است که تاکنون به نتیجه ترسیده است. بدیهی است در



کارشناسی و سمتی دابیرکاری  
روشیه حمامدیاری و حسابرسی  
تهران ۰۲۱-۰۰۳۷-۲۲۷۷

صورت به نتیجه ترسیدن ادعای شرکت و عدم دریافت تسهیلات مزبور می‌باشد آثار مالی این موضوع در صورت‌های مالی شرکت منعکس گردیده و رقم فوق الذکر از ارزش برآورده شرکت کسر گردد.

لازم به ذکر است اظهار نظر حسابرس در خصوص صورت‌های مالی شرکت صرافی شهر طی دوره‌های متنه‌ی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ عدم اظهار نظر بوده است. به شرح یادداشت ۱۶-۲ صورت‌های مالی این شرکت، سرفصل حساب‌های دریافتی تجاری شامل مبلغ ۱۰,۳۸۴ میلیارد ریال طلب ارزی از شرکت تضامنی شیرزادیان و شرکاء (معادل ۱۸۶ میلیون درهم امارات و ۱۴۵ هزار یورو و ۳۲ میلیارد ریال هزینه‌های حقوقی منظور شده به حساب ایشان می‌باشد. از ۱۸ آذر ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۵ ارديبهشت ۱۳۹۵ وجود ارزی متعلق به شرکت SPG که طبق قرارداد می‌باشد به صورت امانتی به شرکت واگذار می‌شود، بدون عقد قرارداد یا اخذ مجوز از هیئت مدیره و یا اخذ تضامن معابر به حساب‌های معرفی شده توسط شرکت شیرزادیان و شرکاء در دویی حواله شده است. با توجه به تسویه بخشی از این مبلغ، الباقی به میزان ۱۷۱,۶ میلیارد ریال نزد ایشان می‌باشد. علیرغم پیگیری‌های صورت گرفته توسط شرکت، وصول و بازیافت مبلغ الباقی تا کنون انجام نشده است. بنابراین در صورت به نتیجه ترسیدن ادعای شرکت و عدم بازیافت مبلغ مزبور می‌باشد آثار مالی این موضوع در صورت‌های مالی شرکت منعکس گردیده و رقم فوق الذکر از ارزش برآورده شرکت کسر گردد.



## ١. فصل اول: تحلیل صنعت

شرکت‌های سرمایه‌گذاری با برخورداری از توانایی‌ها و قابلیت‌های علمی و فنی بالا در عمل، تمامی اقدامات مورد نیاز مراحل مختلف سرمایه‌گذاری را از جانب سرمایه‌گذاران با هزینه‌گذاری و ریسک معقول تری به عمل می‌آورند، به همین دلیل در بازارهای توسعه یافته علاوه بر خیل عظیم سرمایه‌گذاران خرد و غیرحرفه‌ای، حتی اشخاص حقیقی و حقوقی آگاه به اصول سرمایه‌گذاری نیز بر حسب ضرورت یا با هدف بهره‌مندی از مزایای شرکت‌های سرمایه‌گذاری از طریق خرید سهام این نهادها در بازار سرمایه حضور می‌یابند.

در ادبیات مالی و در چارچوب استانداردها و مقررات نهادهای مالی بین‌المللی و نیز قوانین داخلی کشورهای مختلف و همچنین توسط موسسات و انجمن‌های حرفه‌ای، تعاریف متعددی برای شرکت سرمایه‌گذاری ارائه شده است که به رغم اختلاف در جامع و مانع بودن تعاریف و حوزه شمول، روح حاکم بر این عبارات تقریباً بمسان است.

از مجموعه تعاریف ارائه شده می‌توان نتیجه گرفت که شرکت‌های سرمایه‌گذاری به عنوان یکی از انواع واسطه‌های مالی و از جمله تهدادهایی هستند که با فروش سهام خود به عموم مردم، وجهی را تحصیل و آن‌ها را در ترکیب متنوعی از انواع اوراق بهادار، با توجه به هدف شرکت، به طور حفظ، سرمایه‌گذاری، مهندسی، و کنترل.

بنابراین، شرکت سرمایه‌گذاری شرکتی است که فعالیت اصلی آن، تملک اوراق بهادار سایر شرکت‌ها با هدف سرمایه‌گذاری و مدیریت سبد دارایی‌ها می‌باشد و به عنوان یک نهاد واسطه، به نیابت از سهامداران خود، متابع بولی را سرمایه‌گذاری می‌کند و سهامداران نیز در سود و زیان حاصل از عملکرد شرکت شریک هستند. به تعبیری، شرکت‌های سرمایه‌گذاری در گروه نهادهای واسطه مالی قرار می‌گیرند که نقش واسطه‌گری بین عامله سرمایه‌گذاران یا عرضه‌کنندگان وجوه از یک طرف و شرکت‌های سرمایه‌بزیر یا مقاضیان وجوه را در سمت دیگر بر عهده دارند.

شرکت‌های سرمایه‌گذاری از جمله نهادهای مالی بسیار مهم بازار سرمایه هستند که از زمان پیدایش و معروفی آن‌ها به بازارهای مالی، در زمینه جمع‌آوری پس‌اندازها و سرمایه‌های ریز و درشت و هدایت این سرمایه‌ها به بخش‌های مولد اقتصاد، تأثیرات شگرفی داشته‌اند. امروزه، جایگاه ویژه و نقش مهم این گروه از واسطه‌های مالی در فراهم کردن زمینه‌های مناسب برای سرمایه‌گذاری غیرمستقیم خانوارها در بازار سرمایه، برکسی پوشیده نیست. همچنین اثرات توسعه کمی و کیفی شرکت‌های سرمایه‌گذاری در اموری مانند تعمیق و توسعه همه جانبه بازارهای مالی، تسهیل تأمین مالی شرکت‌های تولیدی و طرح‌های سرمایه‌گذاری و در نهایت رشد و توسعه اقتصادی و افزایش رفاه عمومی از نکات مهمی است که ضرورت پرداختن به مقوله شرکت‌های سرمایه‌گذاری را دو چندان می‌سازد. در این رابطه، توجه ویژه به تنظیم ساز و کارها، مقررات و ضوابط مناسب برای فعالیت و نظارت و در عین حال اعمال حمایت‌های لازم از این نهادها امری ضروری به نظر می‌رسد. گسترش روز افزون این گروه از نهادهای مالی و نقش آفرینی آن‌ها در سطح جهان، اعم از کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه، حاکی از توجه بخش‌های دولتی و خصوصی به اهمیت آن‌ها در عرصه اقتصاد ملی است. رشد فزاینده این شرکت‌ها و معرفی انواع متعدد ترکیبی از آن‌ها و البته به موازات آن، تدوین مقررات و دستورالعمل‌های تنظیمی و نظارتی مناسب از سوی قانون گذاران، شواهدی از اهمیت و جذابیت شرکت‌های سرمایه‌گذاری

در بازارهای مالی جهان از منظر سیاست‌گذاران و سرمایه‌گذاران هستند.

## ۱.۱. طبقه بندی شرکت های سرمایه گذاری

شرکت های سرمایه گذاری، طبق روش جدید سازمان بورس و اوراق بهادار، به سه طبقه کلی شامل شرکت سرمایه گذاری مالی، شرکت سرمایه گذاری هلدینگ و شرکت سرمایه گذاری مرکب به شرح زیر تقسیم بندی شده اند:

- **شرکت های سرمایه گذاری مالی:** شرکت های سرمایه گذار در اوراق بهادار که جهت سرمایه گذاری حداکثر درصد منابع خود را در یک شرکت سرمایه پذیر سرمایه گذاری می کنند و قصد اعمال نفوذ در شرکت را ندارند.
- **شرکت سرمایه گذاری مادر تخصصی یا هلدینگ:** این نوع شرکت ها جهت اعمال نفوذ و کنترل شرکت سرمایه پذیر به سرمایه گذاری می پردازند و با اعمال رأی خود در انتخاب هیئت مدیره موثرند.
- **شرکت های سرمایه گذاری مرکب یا چندرشته ای صنعتی:** ترکیب شرکت های سرمایه گذاری مالی و هلدینگ هستند که ترکیب متنوعی از فعالیت های تجاری و صنعتی سرمایه گذاری می کنند.

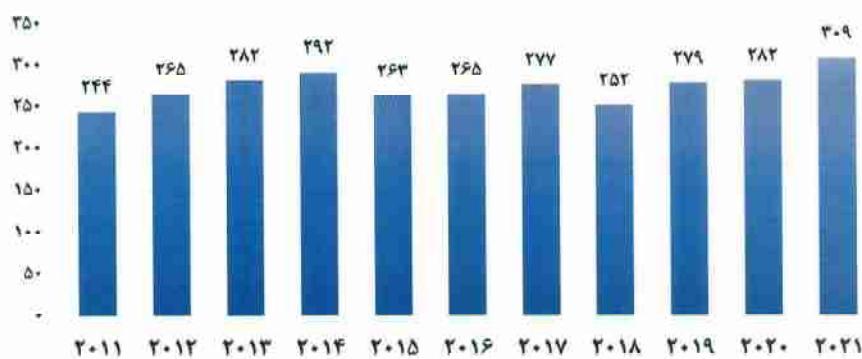
## ۱.۲. شرکت های سرمایه گذاری در جهان

صنعت سرمایه گذاری طیف وسیعی از ابزارها و نهادهای مالی را در بر می گیرد که از جمله می توان به صندوق های بازنیستگی، صندوق های بیمه ای، صندوق های سرمایه گذاری مشترک، سرمایه گذاری مخاطره آمیز و صندوق های وقفی اشاره کرد.

در پایان سال ۲۰۲۱، ۴۶۱ صندوق سرمایه گذاری با سرمایه ثابت دارایی به ارزش ۳۰۹ میلیارد دلاری بودند که نسبت به پایان سال ۲۰۲۰ افزایش ۱۰ درصدی را داشته اند که این افزایش عمدها تحت تأثیر دو عامل بود. بازده سهام ایالات متحده یک سال بازدهی خوبی را در سال ۲۰۲۱ را تجربه کرد که بازده کل ۲۶,۷ درصد را دربرداشت. علاوه بر این، انتشار خالص اوراق بهادار و سهام در سال ۲۰۲۱ به بالاترین سطح خود در بیش از یک دهه گذشته رسید.

نمودار ۱- ارزش کل دارایی های صندوق با سرمایه ثابت- بیلیون دلار

■ ارزش کل دارایی های صندوق با درآمد ثابت



### ۱.۳ صندوق‌های سرمایه‌گذاری با سرمایه متغیر

مجموع خالص دارایی‌های صندوق‌های ایجاد شده در سراسر جهان طی دهه گذشته در سراسر جهان رشد قابل توجهی داشته است. افزایش کل دارایی خالص در سراسر جهان منعکس کننده افزایش قابل توجهی در ارزش اوراق بهادر پایه نگهداری شده توسط صندوق‌ها می‌باشد.

در پایان سال ۲۰۲۱ تعداد ۱۳۱,۸۰۸ صندوق معرفی و ارائه شد. در این سال ۴۵ درصد از این صندوق‌ها در اروپا بود. منطقه آسیا و اقیانوسیه ۲۹ درصد، ایالات متحده آمریکا ۸ درصد و بقیه کشورها ۱۹ درصد را به خود اختصاص داده‌اند. از لحاظ نوع صندوق‌ها در سال ۲۰۲۱، ۴۷ درصد صندوق‌ها از نوع مختلف، ۳۵ درصد صندوق‌ها سهام، ۱۷ درصد صندوق‌های اوراق قرضه و ۲ درصد صندوق‌های بازار پول بودند.

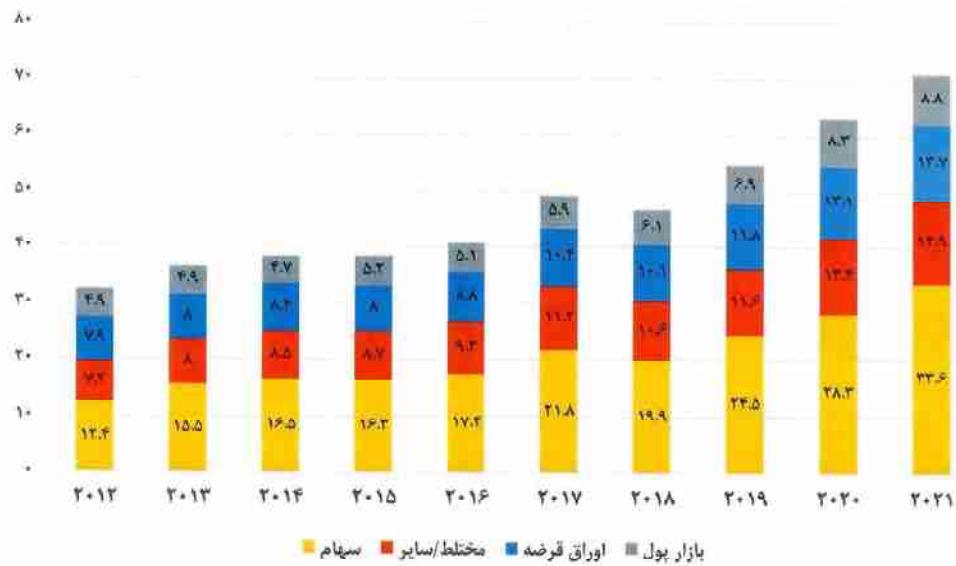
### ۱.۴ مجموع خالص دارایی‌های صندوق‌های تنظیم شده در سراسر جهان براساس نوع و

#### منطقه

بازارهای مالی در سراسر جهان در سال ۲۰۲۱ رشد شدیدی را تجربه کردند که به افزایش ۱۲,۷ درصدی کل دارایی‌های خالص صندوق‌های تحت نظرارت جهانی، از ۶۳,۰ تریلیون دلار در پایان سال ۲۰۲۰ به ۷۱,۱ تریلیون دلار در پایان سال ۲۰۲۱ کمک کرد.

مجموع خالص دارایی‌های جهانی صندوق‌های سهامی که عمدها در سهام عمومی سرمایه‌گذاری می‌کنند، ۱۸,۸ درصد افزایش یافته است، از ۲۸,۳ تریلیون دلار در پایان سال ۲۰۲۰ به ۳۳,۶ تریلیون دلار در پایان سال ۲۰۲۱. صندوق‌های اوراق قرضه – که عمدها در اوراق بهادر با درآمد ثابت سرمایه‌گذاری می‌کنند – مجموع دارایی‌های خالص آنها از ۱۳,۱ تریلیون دلار به ۱۳,۷ تریلیون دلار (۵,۱ درصد) در مدت مشابه افزایش یافت و کل دارایی خالص صندوق‌های مختلف/سایر صندوق‌ها از ۱۱,۳ درصد از ۱۳,۹ تریلیون دلار به ۱۴,۹ دلار افزایش یافت. در نهایت، صندوق‌های بازار پول – که عموماً در سراسر جهان به عنوان صندوق‌های تنظیم شده تعریف می‌شوند که محدود به نگهداری ابزارهای بدھی کوتاه‌مدت و با کیفیت بالا هستند – مجموع دارایی‌های خالص آنها از ۸,۳ تریلیون دلار به ۸,۸ تریلیون دلار (۶,۲ درصد) افزایش یافت. در پایان سال ۲۰۲۱، صندوق‌های صاحبان سهام همچنان بزرگترین دسته از صندوق‌های تحت نظرارت جهانی بودند و ۴۷ درصد از خالص دارایی‌ها را تشکیل می‌دادند.



**نمودار ۲- مجموع خالص دارایی‌های صندوق‌های با سرمایه متغیر ایجاد شده در سراسر جهان در سال ۲۰۲۱**


مجموع خالص دارایی‌های صندوق‌های تنظیم شده در سراسر جهان نیز بر اساس منطقه جغرافیایی بسیار متفاوت است. در پایان سال ۲۰۲۱، کل دارایی‌های خالص در صندوق‌های ایجاد شده به ترتیب با ۴۸ درصد و ۳۳ درصد از کل جهان، عمدتاً در ایالات متحده و اروپا نگهداری می‌شد.

صندوق‌های تحت نظرارت در منطقه آسیا-اقیانوسیه ۱۴ درصد دیگر از کل دارایی‌های خالص جهان را در اختیار داشتند و صندوق‌های سایر نقاط جهان ۵ درصد باقی‌مانده را در اختیار داشتند.

مجموع خالص دارایی‌های صندوق‌های تنظیم شده در ایالات متحده با افزایش ۱۶,۴ درصدی از ۲۹,۳ تریلیون دلار در پایان سال ۲۰۲۰ به ۳۴,۲ تریلیون دلار در پایان سال ۲۰۲۱ رسید. در مدت مشابه، کل دارایی‌های خالص در اروپا با ۷,۲ درصد افزایش به ۲۳,۳ تریلیون دلار، مجموع خالص رسید. دارایی‌ها در منطقه آسیا و اقیانوسیه با ۱۳,۹ درصد افزایش به ۱۰,۰ تریلیون دلار و کل دارایی‌های خالص در سایر مناطق جهان با ۱۲,۹ درصد افزایش به ۶۶ تریلیون دلار رسید.

ایالات متحده بیشترین سهم از کل دارایی‌های خالص صندوق‌های باز تنظیم شده در سراسر جهان را دارد.



**نمودار ۳- صندوق سرمایه‌گذاری با سرمایه متغیر در جهان در سال ۲۰۲۱- براساس منطقه**


در سال ۲۰۲۱، اکثر رشد کل دارایی‌های خالص صندوق‌های نظارتی در سراسر جهان، منعکس کننده افزایش ارزش دارایی‌های اساسی صندوق‌های سهام است. بازارهای سهام ایالات متحده در سال ۲۰۲۱ ۲۶,۷ درصد و بازارهای سهام اروپا ۱۷,۰ درصد بازدهی داشتند.

با این حال، بازارهای سهام در منطقه آسیا و اقیانوسیه ۱,۲ درصد کاهش یافتند. بازده بازار اوراق قرضه در ایالات متحده و اروپا منفی بود (به ترتیب ۱۶ درصد و ۲,۱ درصد کاهش یافت). در مقابل، بازارهای اوراق قرضه در منطقه آسیا و اقیانوسیه ۵,۹ درصد بازدهی داشتند.

### ۱.۵. شرکت‌های سرمایه‌گذاری ثبت شده در ایالات متحده آمریکا

شرکت‌های سرمایه‌گذاری ثبت شده بخش مهمی از صنعت مدیریت دارایی در ایالات متحده هستند. شرکت‌های سرمایه‌گذاری ثبت شده در ایالات متحده نقش عمده‌ای در اقتصاد و بازارهای مالی ایالات متحده و نقش رو به رشدی در بازارهای مالی جهانی دارند. این صندوق‌ها بیش از ۳۴ تریلیون دلار از مجموع دارایی‌های خالص را در پایان سال ۲۰۲۱ مدیریت کردند که عمدتاً به نمایندگی از ۱۰۸ میلیون سرمایه‌گذار خرد آمریکایی بود. این صنعت در یک چهارم قرن گذشته به دلیل افزایش دارایی‌ها و تقاضای شدید خانوارها به دلیل افزایش ثروت خانوار، پیری جمعیت ایالات متحده و تکامل سیستم‌های بازنیستگی مبتنی بر کارفرما، رشد قابل توجهی را تجربه کرده است. صندوق‌های ایالات متحده سرمایه مورد نیاز به منظور سرمایه‌گذاری را در بازارهای اوراق بهادار در سراسر جهان تأمین می‌کنند.

### ۱.۶. تعداد شرکت‌های سرمایه‌گذاری

تعداد کل شرکت‌های سرمایه‌گذاری ارائه شده توسط شرکت‌های خدمات مالی ایالات متحده به طور کلی از سال ۲۰۰۵ ( نقطه پایین اخیر ) افزایش یافته است، اما کمتر از اوچ اخیر در پایان سال ۲۰۰۰ باقی مانده است. در سال ۲۰۲۱، تعداد کلی شرکت‌های سرمایه‌گذاری اندکی افزایش یافت، زیرا افزایش تعداد صندوق‌های قابل معامله در مبادله (ETF) بیش

از جبران کاهش در صندوق های سرمایه گذاری مشترک، صندوق های سرمایه گذاری با سرمایه ثابت، واحد (UIT) بود. تعداد صندوق های سرمایه گذاری مشترک از ۹۰۰۲۷ در پایان سال ۲۰۲۰ به ۸۸۸۷ در پایان سال ۲۰۲۱ کاهش یافت. تعداد صندوق های با سرمایه ثابت در پایان سال ۲۰۲۱ به ۴۶۱ کاهش یافت که پایین ترین سطح در تاریخ اخیر است. و تعداد UIT از ۴۳۱۰ در پایان سال ۲۰۲۰ به ۴۱۱۲ در پایان سال ۲۰۲۱ کاهش یافت. این کاهش ها با ادامه رشد تعداد ETF ها که از ۲۲۹۶ در پایان سال ۲۰۲۰ به ۲۵۹۰ در پایان سال ۲۰۲۱ افزایش یافت در تضاد است.

**جدول ۲ - صندوق های سرمایه گذاری در جهان (بیلیون دلار)**

| سال  | صندوق سرمایه گذاری مشترک | صندوق سرمایه گذاری قابل معامله (ETF) | صندوق سرمایه گذاری با سرمایه ثابت | صندوق UITs | جمع کل |
|------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------|--------|
| ۲۰۰۰ | ۸,۳۴۹                    | ۸۰                                   | ۴۸۲                               | ۱۰۰۷۲      | ۱۸,۹۸۳ |
| ۲۰۰۱ | ۸,۴۸۰                    | ۱۰۲                                  | ۴۹۰                               | ۹,۲۹۵      | ۱۸,۳۶۷ |
| ۲۰۰۲ | ۸,۴۹۰                    | ۱۱۳                                  | ۵۴۳                               | ۸,۳۰۳      | ۱۷,۴۴۹ |
| ۲۰۰۳ | ۸,۴۰۶                    | ۱۱۹                                  | ۵۸۱                               | ۷,۲۲۳      | ۱۶,۳۳۹ |
| ۲۰۰۴ | ۸,۴۱۱                    | ۱۵۲                                  | ۶۱۸                               | ۶,۴۹۹      | ۱۵,۶۸۰ |
| ۲۰۰۵ | ۸,۴۳۹                    | ۲۰۴                                  | ۶۳۵                               | ۶,۰۱۹      | ۱۵,۲۹۷ |
| ۲۰۰۶ | ۸,۷۰۴                    | ۳۵۹                                  | ۶۴۶                               | ۵,۹۰۷      | ۱۵,۶۱۶ |
| ۲۰۰۷ | ۸,۷۲۳                    | ۶۲۹                                  | ۶۶۴                               | ۶,۰۳۰      | ۱۶,۰۴۶ |
| ۲۰۰۸ | ۸,۸۶۰                    | ۷۴۳                                  | ۶۴۴                               | ۵,۹۸۴      | ۱۶,۲۳۱ |
| ۲۰۰۹ | ۸,۸۹۴                    | ۸۲۰                                  | ۶۲۹                               | ۶,۰۴۹      | ۱۶,۰۹۲ |
| ۲۰۱۰ | ۸,۸۵۲                    | ۹۵۰                                  | ۶۲۶                               | ۵,۹۷۱      | ۱۶,۰۷۰ |
| ۲۰۱۱ | ۸,۸۶۲                    | ۱,۱۵۶                                | ۶۳۴                               | ۶,۰۴۳      | ۱۶,۵۰۵ |
| ۲۰۱۲ | ۸,۷۴۲                    | ۱,۲۳۹                                | ۶۰۴                               | ۵,۷۸۷      | ۱۶,۳۷۲ |
| ۲۰۱۳ | ۸,۹۷۰                    | ۱,۳۳۲                                | ۶۰۱                               | ۵,۵۵۴      | ۱۶,۴۵۵ |
| ۲۰۱۴ | ۹,۲۵۶                    | ۱,۴۵۱                                | ۵۷۰                               | ۵,۳۸۱      | ۱۶,۶۵۸ |
| ۲۰۱۵ | ۹,۵۱۵                    | ۱,۵۴۴                                | ۵۶۱                               | ۵,۱۸۸      | ۱۶,۹۰۸ |
| ۲۰۱۶ | ۹,۵۰۵                    | ۱,۷۷۶                                | ۵۳۴                               | ۵,۱۰۰      | ۱۶,۹۱۳ |
| ۲۰۱۷ | ۹,۳۵۴                    | ۱,۹۰۰                                | ۵۲۲                               | ۵,۰۳۵      | ۱۶,۸۲۱ |
| ۲۰۱۸ | ۹,۶۱۶                    | ۲,۰۵۷                                | ۵۰۴                               | ۴,۹۱۷      | ۱۷,۰۹۴ |
| ۲۰۱۹ | ۹,۴۱۴                    | ۲,۱۷۶                                | ۵۰۱                               | ۴,۵۷۲      | ۱۶,۶۶۳ |
| ۲۰۲۰ | ۹,۰۲۷                    | ۲,۲۹۶                                | ۴۹۲                               | ۴,۳۱۰      | ۱۶,۱۲۵ |
| ۲۰۲۱ | ۸,۸۸۷                    | ۲,۵۹۰                                | ۴۶۱                               | ۴,۱۱۲      | ۱۶,۱۵۰ |

### ۱.۷. دارایی شرکت های سرمایه گذاری

کل دارایی های شرکت های سرمایه گذاری ثبت شده در ایالات متحده در سال ۲۰۲۱ به میزان ۴۹ تریلیون دلار افزایش یافت و به سطح پایان سال ۳۴۶ تریلیون دلار رسید. با مجموع ۳۴,۲ تریلیون دلار دارایی، صندوق های سرمایه گذاری متقابل و ETF ها اکثریت تقریب به اتفاقی کل دارایی های صنعت را تشکیل می دهند.



**جدول ۳ - صندوق های سرمایه‌گذاری در ایالت متحده آمریکا (بیلیون دلار)**

| سال  | مشترک سرمایه‌گذاری | ETF معامله | قابل سرمایه‌گذاری سودجو | سرمایه‌گذاری با سودجو | UITs  | جمع کل |
|------|--------------------|------------|-------------------------|-----------------------|-------|--------|
| ۲۰۰۰ | ۶۹۵۶               | ۶۶         | ۱۵۰                     | ۷۴                    | ۷۱۲۴۵ | ۷۱۲۴۵  |
| ۲۰۰۱ | ۶۹۶۹               | ۸۳         | ۱۴۵                     | ۴۹                    | ۷۲۴۶  | ۷۲۴۶   |
| ۲۰۰۲ | ۶۹۸۰               | ۱۰۲        | ۱۶۱                     | ۳۶                    | ۶۵۸۰  | ۶۵۸۰   |
| ۲۰۰۳ | ۷۰۹۹               | ۱۵۱        | ۲۱۵                     | ۴۷                    | ۷۸۰۱  | ۷۸۰۱   |
| ۲۰۰۴ | ۸۰۹۳               | ۲۲۸        | ۲۵۵                     | ۳۷                    | ۸۵۱۴  | ۸۵۱۴   |
| ۲۰۰۵ | ۸۸۸۹               | ۳۰۱        | ۲۷۶                     | ۴۱                    | ۹۵۰۷  | ۹۵۰۷   |
| ۲۰۰۶ | ۱۰۱۹۵              | ۴۲۳        | ۲۹۹                     | ۵۰                    | ۱۱۱۶۷ | ۱۱۱۶۷  |
| ۲۰۰۷ | ۱۱۹۹۵              | ۶۰۸        | ۳۱۶                     | ۵۳                    | ۱۲۹۷۳ | ۱۲۹۷۳  |
| ۲۰۰۸ | ۹۵۶۶               | ۵۳۱        | ۱۸۵                     | ۲۹                    | ۱۰۳۶۰ | ۱۰۳۶۰  |
| ۲۰۰۹ | ۱۱۱۰۴              | ۷۷۷        | ۲۲۴                     | ۲۸                    | ۱۲۱۴۴ | ۱۲۱۴۴  |
| ۲۰۱۰ | ۱۱۸۲۵              | ۹۹۲        | ۲۳۹                     | ۵۱                    | ۱۳۱۰۷ | ۱۳۱۰۷  |
| ۲۰۱۱ | ۱۱۸۲۴              | ۱۰۴۸       | ۲۴۴                     | ۶۰                    | ۱۲۹۷۶ | ۱۲۹۷۶  |
| ۲۰۱۲ | ۱۳۰۴۶              | ۱۸۳۷       | ۲۶۵                     | ۷۲                    | ۱۴۷۲۰ | ۱۴۷۲۰  |
| ۲۰۱۳ | ۱۵۰۳۹              | ۱۵۷۵       | ۲۸۲                     | ۸۷                    | ۱۷۰۸۲ | ۱۷۰۸۲  |
| ۲۰۱۴ | ۱۵۱۶۷              | ۱۸۷۵       | ۲۹۲                     | ۱۰۱                   | ۱۸۲۳۴ | ۱۸۲۳۴  |
| ۲۰۱۵ | ۱۵۶۲۸              | ۲۶۰۱       | ۲۶۲                     | ۹۳                    | ۱۸۶۰۶ | ۱۸۶۰۶  |
| ۲۰۱۶ | ۱۶۳۴۲              | ۲۵۲۵       | ۲۶۵                     | ۸۵                    | ۱۹۲۱۶ | ۱۹۲۱۶  |
| ۲۰۱۷ | ۱۸۷۵۰              | ۳۴۰۱       | ۲۷۷                     | ۸۵                    | ۲۲۵۱۳ | ۲۲۵۱۳  |
| ۲۰۱۸ | ۱۷۵۹۸              | ۳۲۷۱       | ۲۵۲                     | ۷۰                    | ۲۱۱۹۱ | ۲۱۱۹۱  |
| ۲۰۱۹ | ۲۱۰۷۷              | ۴۰۳۶       | ۲۷۹                     | ۷۹                    | ۲۶۰۳۱ | ۲۶۰۳۱  |
| ۲۰۲۰ | ۲۲۰۸۳              | ۵۸۴۹       | ۲۸۲                     | ۷۸                    | ۲۹۵۹۲ | ۲۹۵۹۲  |
| ۲۰۲۱ | ۲۶۹۶۴              | ۷۱۹۱       | ۳۰۹                     | ۹۵                    | ۳۴۵۵۹ | ۳۴۵۵۹  |

در پایان سال ۲۰۲۱، کل دارایی‌های خالص صندوق سرمایه‌گذاری مشترک ثبت شده در ایالات متحده و دارایی‌های ETF در صندوق‌های بلندمدت منمرک بود و صندوق‌های سهام به تنها ۶۰ درصد را تشکیل می‌دادند. صندوق‌های سهام داخلی (آنها بی که عمدها در سهام شرکت‌های آمریکایی سرمایه‌گذاری می‌کنند) ۴۶ درصد از خالص دارایی‌ها را در اختیار داشتند. صندوق‌های سهام جهانی (آنها بی که به طور قابل توجهی در سهام شرکت‌های غیر آمریکایی سرمایه‌گذاری می‌کنند) ۱۴ درصد را به خود اختصاص دادند. صندوق‌های اوراق قرضه ۲۰ درصد از خالص دارایی‌های صندوق را در اختیار داشتند. صندوق‌های بازار پول، صندوق‌های ترکیبی و سایر صندوق‌ها - مانند آنها بی که عمدها در کالاها سرمایه‌گذاری می‌کنند - ۲۰ درصد باقی‌مانده را در اختیار داشتند.

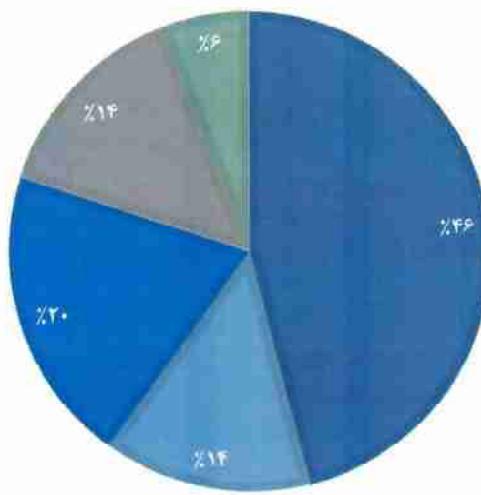
در طول سال ۲۰۲۱، صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک ۳۶۳ میلیارد دلار در جریان خالص ورودی ثبت کردند. صندوق‌های بازار پول ۴۲۲ میلیارد دلار ورودی خالص دریافت کردند، در حالی که صندوق‌های مشترک بلندمدت دارای خروجی خالص ۵۹ میلیارد دلاری در سال ۲۰۲۱ بودند. علاوه بر این، سهامداران صندوق سرمایه‌گذاری مشترک ۲۸۳ میلیارد دلار در سود سهام و ۷۸۷ میلیارد دلار در توزیع سود سرمایه که صندوق‌های سرمایه‌گذاری در طول سال پرداخت کردند، مجدد سرمایه‌گذاری کردند. سرمایه‌گذاران همچنان تقاضای زیادی برای ETF نشان می‌دهند، با انتشار خالص



سهام (شامل سود سهام سرمایه‌گذاری مجدد) در مجموع ۹۳۵ میلیارد دلار در سال ۲۰۲۱ بود. UIT ها سپرده‌های جدید خالص ۶۰ میلیارد دلاری را تجربه کردند که نسبت به سال قبل ۳۴ درصد افزایش داشت و صندوق‌های سرمایه‌گذاری بسته نیز ۱۶,۸ میلیارد دلار خالص سهام جدید منتشر کردند.

نمودار ۴- دارایی‌ها به تفکیک سرمایه‌گذاری در صندوق‌ها

■ سایر صندوق‌ها ■ صندوق بازار پول ■ صندوق اوراق قرضه ■ صندوق سهام چهارم ■ صندوق سهام داخلی



#### ۱.۸. نقش شرکت‌های سرمایه‌گذاری در بازار مالی آمریکا

شرکت‌های سرمایه‌گذاری در ۳۰ سال گذشته سرمایه‌گذاران مهمی در بازارهای مالی داخلی بوده‌اند. آن‌ها در سال‌های اخیر سهم ثابتی از اوراق بهادار موجود در انواع دارایی‌ها را در اختیار داشته‌اند، و صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک اکثریت دارایی‌ها را تشکیل می‌دهند. در پایان سال ۲۰۲۱، شرکت‌های سرمایه‌گذاری ۳۲ درصد از سهام منتشر شده توسط ایالات متحده را در اختیار داشتند که نسبت به پایان سال ۲۰۱۸ که این نسبت ۳ درصد بود، تغییر چندانی نکرده است.

شرکت‌های سرمایه‌گذاری ۲۴ درصد از اوراق قرضه صادر شده توسط شرکت‌های آمریکایی و اوراق قرضه خارجی متعلق به ساکنان ایالات متحده را در پایان سال ۲۰۲۱ در اختیار داشتند، در مقایسه با سال ۲۰۱۸ که این نسبت ۲۲ درصد بود. همچنین، شرکت‌های سرمایه‌گذاری ۱۲ درصد از اوراق بهادار موجود در خزانه‌داری و آژانس دولتی ایالات متحده را در پایان سال ۲۰۲۱ در اختیار داشتند، در حالی که در پایان سال ۲۰۱۸ این رقم ۱۳ درصد بود. شرکت‌های سرمایه‌گذاری یکی از بزرگ‌ترین گروه‌های سرمایه‌گذار در بازار اوراق بهادار شهری ایالات متحده بوده‌اند که ۲۹ درصد از اوراق بهادار موجود در پایان سال ۲۰۲۱ را در اختیار دارند. در نهایت، صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک سرمایه‌گذاران مهمی در بازار اوراق تجاری ایالات متحده هستند، که منبع حیاتی تامین مالی کوتاه مدت برای بسیاری از شرکت‌های بزرگ در



سپاسر جهان است. در پایان سال ۲۰۲۱، سهم بازار اوراق تجاری که در اختیار صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک (عمدهاً صندوق‌های اصلی بازار پول) بود ۱۷ درصد بود که ۲۲ درصد نسبت به سال ۲۰۲۰ کاهش داشت.

ده شرکت بزرگ مدیریت سرمایه در جهان از لحاظ دارایی‌های تحت مدیریت مطابق جدول زیر به‌طور عمده در آمریکا هستند:

**جدول ۴ - ده شرکت برتر صنعت سرمایه‌گذاری جهان**

| رتبه | شرکت                             | کشور                | میلیون دلار |
|------|----------------------------------|---------------------|-------------|
| ۱    | BlackRock                        | ایالات متحده آمریکا | ۸,۴۵۵,۸۶۸   |
| ۲    | Vanguard Group                   | ایالات متحده آمریکا | ۷,۰۷۳,۹۸۷   |
| ۳    | Fidelity Investments             | ایالات متحده آمریکا | ۳,۶۸۸,۹۴۸   |
| ۴    | State Street Global Advisors     | ایالات متحده آمریکا | ۳,۳۷۹,۴۱۶   |
| ۵    | Capital Group                    | ایالات متحده آمریکا | ۲,۳۲۲,۹۵۲   |
| ۶    | JPMorgan Chase                   | ایالات متحده آمریکا | ۲,۳۲۱,۵۷۸   |
| ۷    | PIMCO                            | ایالات متحده آمریکا | ۲,۱۵۳,۱۴۴   |
| ۸    | BNY Mellon Investment Management | ایالات متحده آمریکا | ۲,۱۴۸,۸۲۱   |
| ۹    | Amundi                           | فرانسه              | ۲,۰۶۱,۰۶۶   |
| ۱۰   | Goldman Sachs                    | ایالات متحده آمریکا | ۲,۳۰۵,۴۴۳   |

#### • ایالات متحده

اندازه نسبتاً بزرگ ارزش صندوق‌ها در این کشور ناشی سایقه طولانی صندوق‌های سرمایه‌گذاری که به بیش از ۱۰۰ سال می‌رسد است. عامل دیگر چارچوب مقرراتی قوی اوراق بهادر در ایالات متحده می‌باشد. قوانینی که در زیان ۱۹۲۹ بازار سهام و رکود بزرگ تدوین شده‌اند، قانون اجرایی اوراق بهادر ۱۹۳۳ و قانون اجرایی شرکت‌های سرمایه‌گذاری در سال ۱۹۴۰ که باعث اطمینان خاطر سرمایه‌گذاران شده است. در دهه‌های اخیر افزایش تقاضا به خاطر افزایش در دسترس بودن انواع صندوق سرمایه‌گذاری است که باعث می‌گردد هر سرمایه‌گذار با توجه به هدف خود یکی را انتخاب کند. همچنین در چند دهه گذشته دارایی صندوق‌های سرمایه‌گذاری به خاطر رشد بازار سهام و سرمایه‌گذاری دوباره سود تقسیمی در صندوق‌ها افزایش داشته است.

#### • اروپا

صندوق‌های سرمایه‌گذاری اروپا رشد نسبتاً آهسته‌ای داشته‌اند. یک عامل مهم که به این رشد کمک می‌کند چارچوب قوانین UCITS است که اجزاً می‌دهد اوراق منتشر شده در یک کشور اروپایی توسط شهروندان دیگر کشورهای اروپایی خرید و فروش داشته باشند.



## ❖ آسیا و اقیانوسیه

اگرچه منطقه آسیا و اقیانوسیه فقط ۱۴٪ (۶,۴ تریلیون دلار) از کل ارزش خالص دارایی‌های صندوق‌های سرمایه‌گذاری را دارد، این بازار به سرعت در حال رشد است. همچنین جمعیت زیاد و رشد سریع اقتصادی و رشد ثروت در بسیاری از کشورهای آسیایی یک پتانسیل برای افزایش دارایی‌های صندوق‌های سرمایه‌گذاری می‌باشد.

## ۱.۹. شرکت‌های سرمایه‌گذاری در ایران

پیشینه تشکیل و فعالیت موسساتی با عنوان شرکت سرمایه‌گذاری در ایران به بیش از ۴۰۰ دهه قبل یعنی دهه ۱۳۴۰ بر می‌گردد. تأسیس و فعالیت شرکت‌های سرمایه‌گذاری در ابتدا به کنندی صورت می‌گرفت اما طی سال‌های دهه ۱۳۷۰ شتاب بیشتری یافت. به بیان دقیق‌تر، تأسیس شرکت‌های سرمایه‌گذاری برای یک دوره نسبتاً طولانی، کند یا متوقف گردید و رونق نسبی تأسیس آن‌ها از سال ۱۳۷۴ و به دنبال توجه دولت‌مردان، به موضوع خصوصی‌سازی و واگذاری سهام شرکت‌های دولتی به بخش خصوصی آغاز شد. در این دوره، بسیاری از بانک‌ها اقدام به تأسیس شرکت‌های سرمایه‌گذاری نمودند تا شرکت‌هایی را که به علت تأخیر یا نکول در بازپرداخت دیون تملک کرده بودند، به شرکت‌های سرمایه‌گذاری تحت مالکیت خود منتقل نمایند.

در قانون بازار اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۴ به درج نام شرکت‌های سرمایه‌گذاری در زیرمجموعه نهادهای مالی اکتفا شده است. عبارت شرکت سرمایه‌گذاری، در ایران برای تماشی دادن مجموعه‌ای از شرکت‌های تجهیز منابع در بخش مشکل بازار سرمایه به کار می‌رود که در واقع طیف وسیعی از انواع شرکت‌های زیر را در بر می‌گیرد.

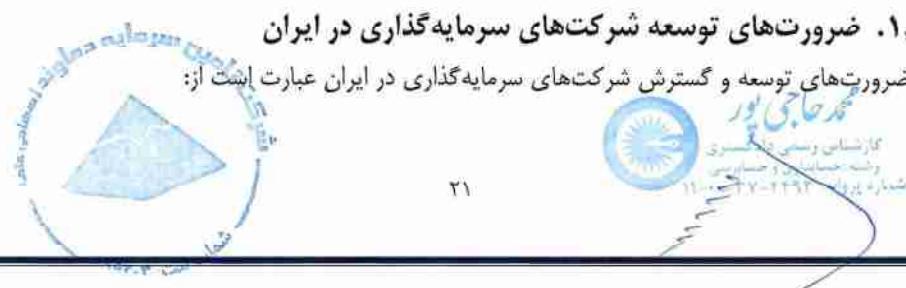
- شرکت‌های توسعه‌ای؛
- شرکت‌های تأمین کننده منابع مالی؛
- شرکت‌های توسعه‌ای سرمایه‌گذاری؛
- شرکت‌های هدینگ؛
- شرکت‌های سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار.

همچنین فعالیت مختلفی به شرح زیر را می‌توان به عنوان مشترکات و موجود در مضامین اساسنامه عموم شرکت‌های سرمایه‌گذاری ایران مشاهده کرد:

- خرید، فروش و پذیره‌نویسی سهام شرکت‌های تولیدی، بازرگانی و خدماتی پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار و خارج از بورس،
- خرید یا انتشار اوراق مشارکت (یا اوراق قرضه)،
- مشارکت در سرمایه انواع شرکت‌ها، موسسات، طرح‌ها و پروژه‌ها،
- استفاده از تسهیلات مالی و اعتباری بانک‌ها، شرکت‌های بیمه و موسسه‌های مالی-اعتباری داخلی و خارجی،
- ارائه خدمات مشاوره‌ای.

## ۱.۱۰. ضرورت‌های توسعه شرکت‌های سرمایه‌گذاری در ایران

برخی از ضرورت‌های توسعه و گسترش شرکت‌های سرمایه‌گذاری در ایران عبارت از:



- عدم آشنا بی کافی سرمایه‌گذاران با ساز و کار سرمایه‌گذاری در بورس و سهام؛
- وجود پس‌اندازهای اندک در اختیار تعداد زیادی خانوارها؛
- کمبود موسسات و نهادهای مشاوره مالی و عدم دسترسی بیشتر مردم به خدمات آن‌ها؛
- دنباله‌روی سرمایه‌گذاران حقیقی از شرکت‌های سرمایه‌گذاری؛
- لزوم حرکت از سیستم مالی بانک محور به سمت سیستم مالی متکی بر اوراق بهادر.

### ۱.۱۱. بررسی وضعیت شرکت‌های سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه

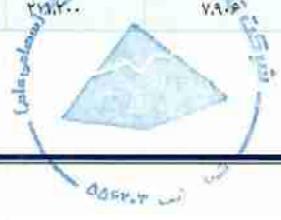
شرکت‌های سرمایه‌گذاری در زمینه‌های مختلف در بورس اوراق بهادر تهران و نیز بازار فرابورس ایران مورد داد و ستد قرار می‌گیرند. جدول زیر شرکت‌های که در بازار سرمایه در گروه شرکت‌های سرمایه‌گذاری هستند را نشان می‌دهد. ارزش بازار این شرکت‌ها در تاریخ ۹۶/۰۲/۱۴ به شرح جدول ۱۴۰۲ به ارديبهشت ماه ۱۴۰۲ به است. همچنین اطلاعات مالی شرکت برای دوره مالی منتهی به سال مالی ۱۴۰۰ شرکت‌ها می‌باشد.

جدول ۵ - شرکت‌های سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه ایران

| ردیف | نماد    | شرکت                               | ارزش بازار<br>(میلیون ریال) | کوتاه‌مدت   | سرمایه‌گذاری‌های<br>بلندمدت | سرمایه     | کل دارایی   | کل پیده‌سازی |
|------|---------|------------------------------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|------------|-------------|--------------|
| ۱    | ومن     | گروه توسعه مالی مهر<br>ایندگان     | ۳۹۷,۵۰۰,۰۰۰                 | ۷۷,۴۶۵,۴۶۰  | ۵,۱۳۹,۶۰۷                   | ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴۲,۵۷۹,۷۷۴  | ۴۲,۵۷۹,۷۷۴   |
| ۲    | وشهر    | سرمایه‌گذاری مال<br>صدارت          | ۲۲۲,۰۰۰,۰۰۰                 | ۷۰,۸۸۸,۲۶۷  | ۷۱,۰۰۰,۱۳۱۹                 | ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۱۵,۱۵۱,۲۴۸ | ۱۱۵,۱۵۱,۲۴۸  |
| ۳    | وسکاپ   | س. ص. بازنشستگی<br>کارکنان پاکخانه | ۲۹,۹۴۰,۰۰۰                  | ۱۲,۵۱۱,۱۰۸۹ | ۳۷۹,۱۶۹۳                    | ۱۲,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۲۱,۱۶۷۸    | ۳۲۱,۱۶۷۸     |
| ۴    | وامن    | س. امین توان آفرین ساز             | ۱۲۵,۶۰۰,۰۰۰                 | ۲۵,۶۸۷,۷۶۸  | ۱۳,۵۹۵,۴۵۴                  | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۷,۵۱۱,۷۴۰  | ۱۷,۵۱۱,۷۴۰   |
| ۵    | وصنعت   | سرمایه‌گذاری توسعه<br>صنعت و تجارت | ۵۲,۷۹۰,۰۰۰                  | ۲۲,۶۲۹,۶۸۲  | ۸۲۶,۰۷۵                     | ۸,۰۰۰,۰۰۰  | ۴۰,۴۲۱,۱۲۱  | ۴۰,۴۲۱,۱۲۱   |
| ۶    | وسبه    | سرمایه‌گذاری سپه                   | ۱۶۵,۴۴۰,۰۰۰                 | ۲۱,۴۵۱,۹۰۶  | ۷,۲۳۱,۰۷۵                   | ۱۲,۰۰۰,۰۰۰ | ۵۸,۲۷۹,۲۰۹  | ۵۸,۲۷۹,۲۰۹   |
| ۷    | صبا     | سرمایه‌گذاری صبا تأمین             | ۴۵۰,۴۹۰,۰۰۰                 | ۲۰,۹۱۸,۰۶۵  | ۹۷۸,۰۷,۱۴۸                  | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۷,۹۴۱,۰۲۴  | ۲۷,۹۴۱,۰۲۴   |
| ۸    | وتیسم   | سرمایه‌گذاری توسعه ملی             | ۵۴,۱۶۰,۰۰۰                  | ۲۰,۸۳۱,۵۹۴  | ۲۶,۸۸۵                      | ۷,۵۰۰,۰۰۰  | ۳۰,۷۲۲,۴۴۶  | ۳۰,۷۲۲,۴۴۶   |
| ۹    | ومندیر  | گردشگری ارزش سرمایه<br>ص. ب. کشوری | ۵۲,۳۹۰,۰۰۰                  | ۱۹,۹۵۲,۳۴۴  | ۹,۴۶۶,۲۰۹                   | ۹,۰۰۰,۰۰۰  | ۱۵۹,۳۳۷     | ۱۵۹,۳۳۷      |
| ۱۰   | وخارزم  | سرمایه‌گذاری خوارزمی               | ۱۳۲,۷۷۰,۰۰۰                 | ۱۶,۰۳۶,۲۷۶  | ۲۰,۶۴۳,۲۲۲                  | ۱۲,۵۰۰,۰۰۰ | ۲۰,۳۲۰,۳۸۰  | ۲۰,۳۲۰,۳۸۰   |
| ۱۱   | وستا    | گروه صنایع پیشه‌ری ایران           | ۱۸,۵۴۰,۰۰۰                  | ۱۶,۰۱۲,۲۵۳  | ۲۲,۵۰۹,۳۳                   | ۵,۰۰۰,۰۰۰  | ۵,۱۰۹,۵۶۱۵  | ۵,۱۰۹,۵۶۱۵   |
| ۱۲   | وکیمیان | مدیریت سرمایه‌گذاری<br>کوتور بهمن  | ۴۹,۴۲۰,۰۰۰                  | ۱۰,۳۵۵,۳۸۴  | ۱,۰۹۲,۴۰۱                   | ۲,۵۰۰,۰۰۰  | ۱۵,۵۸۵,۰۲   | ۱۵,۵۸۵,۰۲    |
| ۱۳   | وتوعلی  | سرمایه‌گذاری پوعلی                 | ۴۹,۴۲۰,۰۰۰                  | ۱۰,۳۷۹,۹۹۴  | ۸,۲۱۱                       | ۳,۰۰۰,۰۰۰  | ۳,۰۱۴,۷۵۳   | ۳,۰۱۴,۷۵۳    |
| ۱۴   | وپویا   | سرمایه‌گذاری پویا                  | ۲۲,۸۴۰,۰۰۰                  | ۹,۹۸۲۷,۶۸   | ۱,۷۵۲,۲۲۶                   | ۴,۰۰۰,۰۰۰  | ۳,۶۱۶,۴۴۷   | ۳,۶۱۶,۴۴۷    |
| ۱۵   | مدیریت  | س. و خدمات مدیریت<br>صندب. کشوری   | ۱۲۸,۱۰۰,۰۰۰                 | ۷,۵۲۴,۳۲۴   | ۸,۵۷۳                       | ۱,۵۰۰,۰۰۰  | ۲,۱۰۹,۲۳۹   | ۲,۱۰۹,۲۳۹    |
| ۱۶   | وهامون  | سرمایه‌گذاری هامون صبا             | ۱۸,۱۴۰,۰۰۰                  | ۷,۴۴۹,۲۰۵   | ۱۰,۸۳۵۶                     | ۲,۰۰۰,۰۰۰  | ۱۲۲,۵۸۶     | ۱۲۲,۵۸۶      |
| ۱۷   | واتی    | سرمایه‌گذاری آتبه دماوند           | ۸۷,۵۳۰,۰۰۰                  | ۲,۴۴۷,۹۱۳   | ۲,۴۴۷,۹۱۳                   | ۴,۵۰۰,۰۰۰  | ۲,۷۰۶,۵۲۵   | ۲,۷۰۶,۵۲۵    |
| ۱۸   | گوهران  | سرمایه‌گذاری توسعه<br>گوهران اید   | ۳۲۹,۰۰۰                     | ۶,۲۳۷,۰۵۷   | ۱,۶۵۴,۱۴۹                   | ۲,۸۸۸,۰۰۰  | ۹,۸۹۰,۳۱    | ۹,۸۹۰,۳۱     |



| ردیف | نخاد    | شرکت                              | اوزن بازار<br>(میلیون ریال) | سرمایه‌گذاری های<br>کوتاه‌مدت | سرمایه‌گذاری های<br>بلند‌مدت | سرمایه     | کل بدھی    | کل دارایی  |
|------|---------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|------------|------------|
| ۱۹   | آریان   | سرمایه‌گذاری آریان                | ۳۴۹,۸۷۰,۰۰۰                 | ۶,۱۵۲,۵۰۴                     | ۵۵,۶۲۹,۷۹                    | ۱۹,۸۱۷,۳۷۵ | ۱۷,۵۵۴,۴۴۶ | ۹۶,۹۷۷,۳۲۹ |
| ۲۰   | ویمه    | سرمایه‌گذاری صنعت پیمه            | ۳۶,۵۶۹,۰۰۰                  | ۶,۰۲۷,۱۶۰                     | ۳۰۰,۰۵۹                      | ۵,۰۰۰,۰۰۰  | ۱,۱۷۸,۹۵۰  | ۷,۷۳۷,۵۴۷  |
| ۲۱   | امیران  | گروه سرمایه‌گذاری امیر            | ۰                           | ۵,۰۵۱,۰۸۳                     | ۱۲۹,۴۶۳                      | ۱,۰۵۰,۰۰۰  | ۴۵,۷۱۱     | ۹,۴۵۱,۰۶۴  |
| ۲۲   | پردیس   | سرمایه‌گذاری پردیس                | ۲۰,۷۳۰,۰۰۰                  | ۴,۸۸۴,۸۲۲                     | ۰                            | ۱,۲۵۰,۰۰۰  | ۴۵۳,۵۹۵    | ۴۵۴,۰۲۶    |
| ۲۳   | وسیحان  | سرمایه‌گذاری سیحان                | ۲۳۸,۰۰۰                     | ۳,۸۹۷,۰۰۸                     | ۲۴۵,۹۴۲                      | ۳,۹۰۰,۰۰۰  | ۵۲۲,۳۹۸    | ۷,۲۳۵,۴۳۹  |
| ۲۴   | انتلا   | شرکت سرمایه‌گذاری انتلا البرز     | ۱۴,۴۵۰,۰۰۰                  | ۳,۹۳۲,۲۱۹                     | ۱,۱۳۳                        | ۱,۱۵۰,۰۰۰  | ۴۵۱,۸۵۱    | ۴,۲۴۳,۶۵۴  |
| ۲۵   | ویهمن   | سرمایه‌گذاری بهمن                 | ۸۰,۷۸۰,۰۰۰                  | ۳,۴۹۰,۰۶۴                     | ۵,۷۷۷,۳۷۵                    | ۲,۷۵۰,۰۰۰  | ۵۶۳,۱۹۰    | ۱۶,۷۳۷,۱۴۰ |
| ۲۶   | واسیا   | سرمایه‌گذاری واسیا                | ۱۲۶,۷۲۰,۰۰۰                 | ۳,۲۳۲,۶۶۶                     | ۱۵۵,۹۸۳۹۱                    | ۱۶,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۵,۴۸۸,۳۷۳ | ۲۵,۴۸۸,۳۷۳ |
| ۲۷   | ستون    | سرمایه‌گذاری اقتصاد تون           | ۸۰,۳۷۰,۰۰۰                  | ۲,۷۷۹,۱۱۴                     | ۵,۷۳۹                        | ۱,۰۰۰,۰۰۷  | ۷۷,۵۶۱     | ۳۹,۶۲۱,۴۸۶ |
| ۲۸   | واعترار | سرمایه‌گذاری اعتبار ایران         | ۸۰,۵۰۰,۰۰۰                  | ۲,۸۲۶,۲۷۷                     | ۴۷۷۰,۵                       | ۸۰,۰۰۰     | ۶۷,۶۷۷     | ۲۰,۳۸۸,۸۲۳ |
| ۲۹   | وابرا   | سرمایه‌گذاری صنایع ایران          | ۶,۵۸۰,۰۰۰                   | ۲,۱۵۸,۷۵۷                     | ۴۱۴,۶۷۳                      | ۸۸,۰۰۰     | ۵۲۹,۸۴۹    | ۲۰,۹۸۸,۷۸۶ |
| ۳۰   | وتو     | سرمایه‌گذاری ساختهای نوین         | ۸,۰۴۰,۰۰۰                   | ۲,۰۳۴,۵۳۲                     | ۸۲۳,۸۱۰                      | ۱,۵۰۰,۰۰۰  | ۱۹,۰۳۶     | ۳۱,۸۲۰,۰۷  |
| ۳۱   | وافر    | سرمایه‌گذاری ارش افغان            | ۴,۴۸۰,۰۰۰                   | ۱,۹۸۴,۵۲۵                     | ۱۸۰,۰۱۳                      | ۳۰,۰۰۰     | ۳۰,۰۹۰     | ۳۹,۸۲۰,۰۶  |
| ۳۲   | وارین   | شرکت توسعه اقتصادی آرین           | ۸,۷۳۰,۰۰۰                   | ۱,۸۴۸,۰۹۱                     | ۲,۳۳۰,۲۶۱                    | ۴,۰۰۰,۰۰۰  | ۹۵۸,۷۷۰    | ۵,۴۳۸,۷۷۵  |
| ۳۳   | وگستر   | گسترش سرمایه‌گذاری ایرانیان       | ۹,۸۸۰,۰۰۰                   | ۱,۵۵۹,۱۹۰                     | ۰                            | ۴۰۰,۰۰۰    | ۷۲۶,۱۵۷    | ۱,۷۳۹,۱۲۶  |
| ۳۴   | وقتخار  | سرمایه‌گذاری اقتدار سهام          | ۶,۹۸۰,۰۰۰                   | ۱,۱۲۶,۰۶۲                     | ۲۱۴,۶۲۵                      | ۷۰۰,۰۰۰    | ۹۹۱,۴۳۶    | ۱,۷۰۷,۲۵۲  |
| ۳۵   | ولقمان  | سرمایه‌گذاری لقمان                | ۵,۷۳۰,۰۰۰                   | ۱,۱۶۱,۵۳۶                     | ۶                            | ۹۰۰,۱۰۰    | ۲۲۰,۹۰۹    | ۱,۶۷۲,۹۱۲  |
| ۳۶   | سلبیز   | بن. تدبیر گران فارس و خوزستان     | ۱۰,۰۳۰,۰۰۰                  | ۱,۳۸۶,۳۹۷                     | ۳۷۹,۳۶۴                      | ۲۵۰,۰۰۰    | ۳۳۱,۲۱۱    | ۱,۸۰۲,۱۷   |
| ۳۷   | ویسا    | سرمایه‌گذاری ایستان بورا          | ۱۰,۵۷۰,۰۰۰                  | ۷۲۶,۷۳۱                       | ۴۶۱,۶۶۶                      | ۱,۱۴۰,۰۰۰  | ۲۰۲۳۰۲     | ۱,۷۵۲,۱۱۷  |
| ۳۸   | وجامی   | سرمایه‌گذاری جامی                 | ۶,۰۰۰,۰۰۰                   | ۵۱۸,۷۷۶                       | ۱۱۰                          | ۲۰۰,۰۰۰    | ۱۸۶۲۳      | ۵۵۴,۹۷۴    |
| ۳۹   | ویوچا   | گروه س توسعه صنعتی ایران          | ۵۷,۱۶۰,۰۰۰                  | ۴۱۵,۲۳۰                       | ۶,۲۶۰,۰۲۹                    | ۴,۰۰۰,۰۰۰  | ۱,۷۹۸,۷۰۱  | ۹,۸۲۷,۵۹۴  |
| ۴۰   | ونوق    | سرمایه‌گذاری ونوق امین            | ۸,۷۸۰,۰۰۰                   | ۳۵۳,۶۶۵                       | ۱۱۰                          | ۲۵۰,۰۰۰    | ۱۶,۰۲۲     | ۳۷۵,۷۳     |
| ۴۱   | وکادو   | تکادو                             | ۲۴,۰۰۰,۰۰۰                  | ۴۶۴,۵۳۴                       | ۱,۰۵۸,۶۷۲                    | ۷۹۷,۱۸۰    | ۹۸۵,۰۲۵    | ۴,۱۲۸,۷۴۴  |
| ۴۲   | واحجا   | م. صنایع و معدن اجها سپاهان       | ۱۹,۳۸,۰۰۰                   | ۱۲۵,۳۴۴                       | ۲,۰۷۱,۰۹۴                    | ۱,۰۰۰,۰۰۰  | ۹۹۳,۸۷۷    | ۱۹,۴۳۲,۵۲۶ |
| ۴۳   | و شمال  | بن. چشم انداز توسعه شمال          | ۲,۰۵۲,۰۰۰                   | ۸۹,۰۲۲                        | ۵,۰۰۰                        | ۱۲۱,۰۰۰    | ۲۰,۶۵۸     | ۱۹,۶۵۸     |
| ۴۴   | فلات    | گروه صنایع معدن فلات ایرانیان     | ۱۲,۸۱۰,۰۰۰                  | ۸۵,۲۰۹                        | ۴۶,۰۶۶                       | ۳۸۹,۴۶۵    | ۱۲۶,۵۴۹    | ۷۷۸,۵۹۴    |
| ۴۵   | و برق   | س. کارکنان صنعت برق زنجان و قزوین | ۱۵,۹۳۰,۰۰۰                  | ۴۹,۰۵۶                        | ۷۸,۸۲۹                       | ۳۵۱,۷۵۱    | ۹۰,۵۸      | ۵۹۴,۸۰۲    |
| ۴۶   | واتوس   | بن. آرین توتسکا                   | ۵,۴۸۰,۰۰۰                   | ۲۸,۶۵۰                        | ۱۶                           | ۲۱,۰۰۰     | ۶۵,۰۳۰     | ۷۳,۴۲۶     |
| ۴۷   | وملت    | سرمایه‌گذاری ملت                  | ۳۰,۷۰۰,۰۰۰                  | ۲۸,۴۳۸                        | ۹۹,۱۵۹                       | ۱,۰۰۰,۰۰۰  | ۴۷۴,۷۱۰    | ۱,۰۲۶,۷۵۹  |
| ۴۸   | و مشان  | بن. فنی و مهندسی مشانیز           | ۳,۷۸۰,۰۰۰                   | ۸,۵۴۵                         | ۴۸۱۹                         | ۲,۰۰۰,۰۰۰  | ۷۵,۰۸۰     | ۷۵,۰۸۰     |
| ۴۹   | واحضا   | لحیاء صنایع خراسان                | ۱۴,۷۵۰,۰۰۰                  | ۸۹۶                           | ۷,۹۳۶                        | ۲,۱۳۰,۰۰۰  | ۲۲۲,۴۸۰    | ۸۲۹,۷۶     |





گزارش ارزشیابی سهام شرکت گروه مالی شهر (سهامی عام)



| ردیف | نماد  | شرکت                            | ارزش بازار<br>(میلیون ریال) | سرمایه‌گذاری های<br>بلندمدت | سرمایه‌گذاری های<br>کوتاهمدت | سرمایه‌گذاری های<br>بسیار کوتاهمدت | سرمایه‌گذاری های<br>بسیار بلندمدت | سرمایه‌گذاری های<br>بسیار بسیار کوتاهمدت | کل دارایی | کل بدھی   | سرمایه    |
|------|-------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|
| ۵۰   | وارس  | سرمایه‌گذاری ارس جیا<br>پارس    | ۱۲,۴۳۰,۰۰۰                  | -                           | ۴۳۷,۱۹۴                      | -                                  | -                                 | -  | ۱,۶۳۵,۰۹۲ | ۱۴,۴۴۹    | ۵۰۰,۰۰۰   |
| ۵۱   | معدار | سرمایه‌گذاری میلار خدمت<br>پارس | ۵,۳۳۰,۰۰۰                   | -                           | ۴۹,۷۲۴                       | -                                  | -                                 | -  | ۹۵,۸۷۳    | ۴۶,۵۴۰    | ۵۰۰,۰۰۰   |
| ۵۲   | وسنا  | سرمایه‌گذاری نیروگاهی<br>ایران  | ۱۸,۶۳۹,۰۰۰                  | -                           | ۵,۸۲۹,۴۷۲                    | -                                  | -                                 | -  | ۶,۳۳۴,۱۷۲ | ۲,۴۹۲,۷۳۹ | ۲,۴۵۸,۶۰۷ |



۲۴



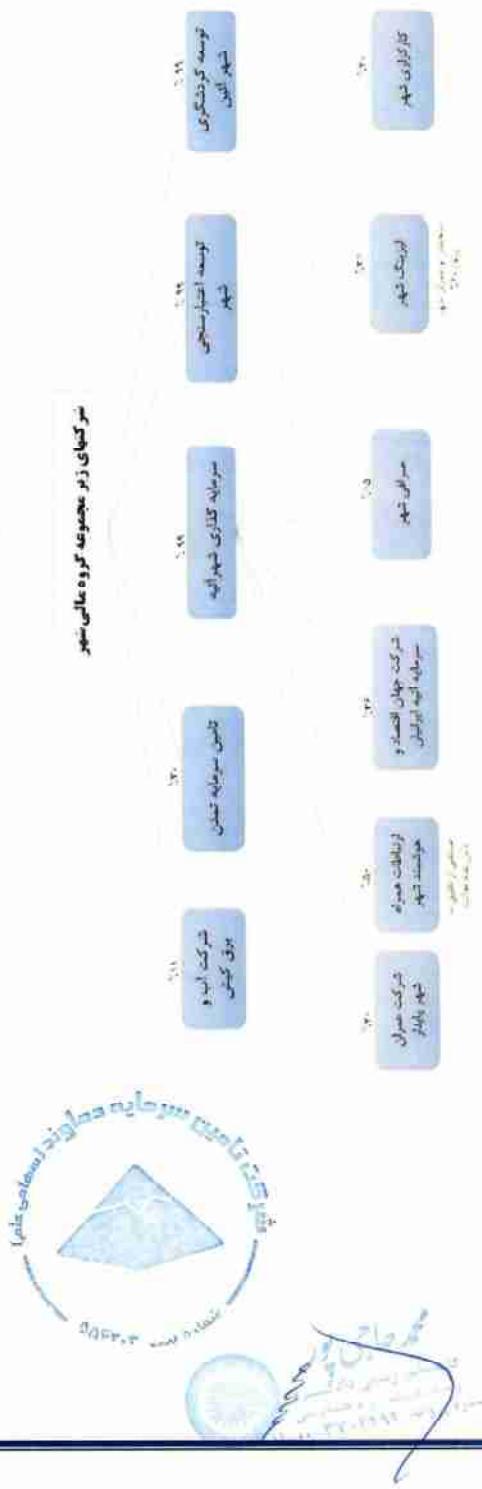


گزارش از شیوه سهیام شرکت گروه مالی شهر (سهامی عام)

ପ୍ରକାଶକ

## ۲. بخش دوم: معرفی شرکت

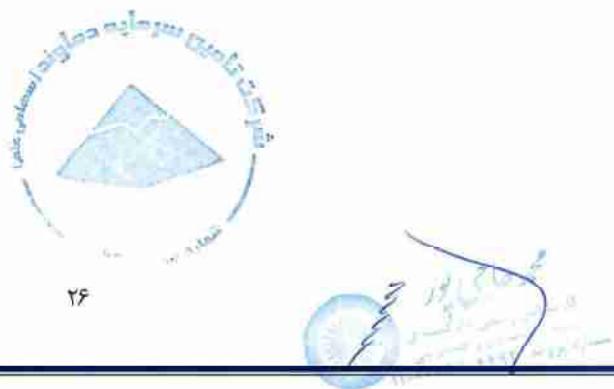
۱۲۰ کلیات



## ۲.۲ موضوع فعالیت شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه عبارت است از:

- ۱- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادر دارای حق رأی با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه یابد و شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه‌های زیر فعالیت کند: سبدگردانی، مشارو سرمایه‌گذاری، تأمین سرمایه، ارائه خدمات در حوزه فن آوری اطلاعات مالی، کارگزاری اوراق بهادر و کالا و انرژی و انجام فعالیت‌های حوزه املاک، بیمه، لیزینگ و ارائه خدمات اجاره داری.
- ۲- انجام فعالیت‌های زیر در ارتباط با اشخاص سرمایه‌پذیر موضوع بند ۱ فوق:
  - I. خدمات اجرایی در تهیه و خرید مواد اولیه و ماشین آلات برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
  - II. خدمات طراحی و مهندسی اصولی و تضمین پروژه‌ها برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
  - III. انجام مطالعات، تحقیقات و بررسی‌های تکنولوژیکی، فنی، علمی، بازگانی و اقتصادی برای بهره‌برداری توسط اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
  - IV. تأمین منابع مالی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر از منابع داخلی شرکت یا از طریق سایر منابع از جمله اخذ تسهیلات بانکی به نام شرکت یا شخص حقوقی سرمایه‌پذیر با تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت از طریق شرکت یا بدون تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت؛
  - V. تدوین سیاست‌های کلی و راهبردی و مدیریتی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
  - VI. شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در خصوص بند ۱ فوق به منظور معرفی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
  - VII. ارائه سایر خدمات فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
- ۳- سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع و کنترل عملیات یا نفوذ قابل ملاحظه در سهام، سهم‌الشرکه و سایر اوراق بهادر دارای حق رأی آن عده از اشخاص حقوقی که خدمات زیر را منحصر به اشخاص سرمایه‌پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه‌پذیر به دیگران ارائه می‌نمایند.
  - I. خدمات موضوع بند ۲ فوق؛
  - II. حمل و نقل، انبارداری، بازاریابی، توزیع و فروش محصولات؛





## ۲.۳. تعداد کارکنان شرکت

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام شرکت گروه مالی شهر در مقطع منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ به شرح جدول ذیل می‌باشد.

جدول ۶- تعداد کارکنان شرکت

| نفر | شرح                                    |
|-----|--|
| ۲۸  | کارکنان فعال دارای<br>کارکنان قراردادی |
| ۲۸  | مجموع                                  |

## ۲.۴. ترکیب سهامداران شرکت

آخرین سرمایه ثابت شرکت بر اساس صورت‌های مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ مبلغ ۱۴۰،۰۰۰ میلیارد ریال منقسم به ۳۳ میلیارد سهم با نام ۱،۰۰۰ ریالی تماماً پرداخت شده است. اسامی سهامداران و میزان سرمایه هر یک در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر می‌باشد:

جدول ۷- ترکیب سهامداران شرکت

| درصد سهام | تعداد سهام     | نام سهامدار                      |
|-----------|----------------|----------------------------------|
| ۹۹,۹۹     | ۳۲۹۹۹,۹۸۸,۰۰۰  | شرکت بانک شهر                    |
| ۰,۱       | ۱۲۰۰۰          | سایر سهامداران (کمتر از یک درصد) |
| ۱۰۰       | ۳۳،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ | جمع کل                           |

## ۲.۵. اعضای هیئت مدیره شرکت

اعضای هیئت مدیره شرکت گروه مالی شهر و نمایندگان اعضا هیئت مدیره به استناد مصوبه مجمع عمومی عادی مورخ ۱۵/۰۸/۱۴۰۰ و جلسه هیئت مدیره مورخ ۰۸/۱۵/۱۴۰۰ به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۸- اعضای هیئت مدیره شرکت

| سمت                        | نام ناینده انساخص حقوقی | اعضا هیئت مدیره                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| عضو هیئت مدیره             | احمد فتاح پور           | شرکت بانک شهر                      |
| رئيس هیئت مدیره            | قریان قدیری             | شرکت لیزینگ شهر                    |
| مدیر عامل و عضو هیئت مدیره | اسمعیل درگاهی           | شرکت مسکن و ساختمان جهان           |
| نایب رئیس هیئت مدیره       | سید مجتبی احمدی         | موسسه صندوق ذخیره کارکنان بانک شهر |
| عضو هیئت مدیره             | محمد رضا درخشند         | راهبرد هوشمند شهر                  |

## ۲.۶ صورت‌های مالی شرکت

صورت‌های مالی شرکت گروه مالی شهر (سهامی عام) طی ۳ سال اخیر به شرح جداول زیر می‌باشد.

### ۲.۶.۱ صورت سود و زیان

جدول ۹- صورت سود و زیان شرکت گروه مالی شهر طی سال‌های اخیر- مبالغ به میلیون ریال

| شرح                                  | سود شده منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| درآمد سود سهام                       | ۴۲۶,۴۸۷                     | ۱,۱۱۶,۰۵۷                       | ۸,۵۴۵,۷۶۵                       |
| درآمد سود تضمین شده                  | ۱,۹۳۱                       | ۷,۱۱۱                           | ۹,۳۵۲۹                          |
| سود فروش سرمایه گذاری                | ۲,۰۵۴,۳۸۱                   | ۲,۵۶۲,۵۶۹                       | ۲,۹۳۷,۵۶۲                       |
| سایر درآمدها                         | ۱,۵۶۲,۷۸۵                   | ۱,۰۱۵,۲۵۰                       | ۱,۹۳۷,۰۰                        |
| جمع درآمدهای عملیاتی                 | ۴,۰۲۴۵,۰۸۴                  | ۴,۸۰۱,۰۸۷                       | ۱۱,۷۷۰,۶۵۶                      |
| بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی       | (۴۱۶,۰۵۷)                   | (۱۸۶,۳۰۸)                       | (۷۶,۳۴۱)                        |
| سود ناخالص                           | ۳,۸۲۹,۰۰۲۷                  | ۴,۶۱۴,۷۷۹                       | ۱۱,۶۹۴,۳۱۵                      |
| هزینه های اداری و عمومی              | (۷۲۶,۳۷۱)                   | (۱۶۷,۱۹۸)                       | (۳۱۱,۵۲۴)                       |
| سود عملیاتی                          | ۳,۷۸۰,۲۰۵۷                  | ۴,۴۴۷,۰۸۱                       | ۱۱,۳۸۲,۵۹۱                      |
| هزینه های مالی                       | (۱۰,۵,۱۱۹)                  | (۹۸,۷۱۴)                        | (۱۳۳,۱۹۵)                       |
| سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی | ۹,۳۴۵                       | ۲۲۷                             | ۶                               |
| سود قبل از مالیات                    | ۳,۵۰۶,۷۸۳                   | ۴,۰۳۴۹,۰۹۴                      | ۱۱,۲۵۰,۱۰۳                      |
| هزینه مالیات بر درآمد                | (۱,۵۵۵)                     | (۱,۴۲۲)                         | (۱,۶۰۶)                         |
| سود خالص                             | ۳,۵۰۵,۲۲۸                   | ۴,۰۳۴۷,۵۷۱                      | ۱۱,۲۴۸,۴۹۶                      |



## ۲.۶.۲. صورت وضعیت مالی

جدول ۱۰- صورت وضعیت مالی شرکت گروه مالی شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال

| سرچ                                       | سال پایانی شده منتهی | سال پایانی شده منتهی | سال پایانی شده منتهی |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | ۱۴۰۱/۱۲/۲۹           | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹           | ۱۳۹۹/۱۲/۲۹           |
| دارایی های ثابت مشهود                     | ۲۸۷,۳۲۶              | ۲۸۲,۸۲۷              | ۲۸۱,۳۳۴              |
| سرمایه گذاری در املاک                     | .                    | .                    | ۱۹۸,۵۰۵              |
| دارایی های نامشهود                        | ۲۷,۸۳۱               | ۱۴,۷۹۳               | ۴,۷۳۸                |
| سرمایه گذاری در شرکت فرعی                 | ۱۰,۲۷۸,۳۳۷           | ۱۰,۲۷۸,۳۳۷           | ۱۵,۸۴۳,۴۹۳           |
| سرمایه گذاری های بلند مدت                 | .                    | .                    | ۸,۴۳۴,۰۳۶            |
| دریافتی های بلند مدت                      | ۱۵,۷۳۹,۰۲۶           | ۵,۸۹۵,۵۴۰            | ۱۴,۲۸۰               |
| سایر دارایی ها                            | ۲۰,۹۶۸               | .                    | ۸,۶۷۸                |
| جمع دارایی های غیر جاری                   | ۲۶,۳۵۳,۶۸۹           | ۱۶,۴۸۵,۸۷۶           | ۱۰,۶۱۰,۵۸۴           |
| پیش پرداخت ها                             | ۹۷۵                  | ۳,۷۰۰                | .                    |
| دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها       | ۹۶,۸۶۷,۸۹۵           | ۱۳,۸۲۳,۴۷۲           | ۱۳,۵۳۹,۹۰۳           |
| سرمایه گذاری های کوتاه مدت                | ۱۳,۷۱۰,۵۲۹           | ۱۰,۰۸۸,۴۱۵           | ۵,۷۵۳,۵۰۴            |
| موجودی نقد                                | ۱۱۵,۰۱۱              | ۷,۰۹۰                | ۴۳,۷۲۶               |
| دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش | .                    | ۸۶,۳۴۱               | ۵۳,۸۰۴               |
| جمع دارایی های جاری                       | ۲۳,۵۱۳,۴۱۰           | ۲۴,۰۱۸,۸۱۸           | ۱۹,۳۹۰,۹۳۷           |
| جمع دارایی ها                             | ۴۹,۸۶۷,۰۹۹           | ۴۰,۵۰۴,۶۹۴           | ۳۰,۰۰۱,۶۲۱           |
| سرمایه                                    | ۳۳,۰۰۰,۰۰۰           | ۳۳,۰۰۰,۰۰۰           | ۳۰,۰۰۰,۰۰۰           |
| افزایش سرمایه در جریان                    | .                    | .                    | ۲۳,۰۰۰,۰۰۰           |
| اندوخته قانونی                            | ۱,۰۶۰,۰۷۰            | ۴۹,۷۵۴۵              | ۲۸۰,۲۶۱              |
| اندوخته سرمایه ای                         | ۲,۹۳۷,۵۶۲            | .                    | .                    |
| سود ایجاد شده                             | ۱۲,۴۷۶,۸۹۶           | ۵,۱۶۳,۲۵۴            | ۳,۴۳۹,۴۶۷            |
| جمع حقوق مالکانه                          | ۴۹,۴۷۴,۶۲۸           | ۳۸,۶۶۰,۸۹۹           | ۲۹,۷۰۵,۰۲۸           |
| تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت             | ۲۳۰,۱۶۳              | ۲۹۷,۰۴۱              | .                    |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان           | ۲۰,۴۸۹               | ۱۱,۰۸۶               | ۷,۱۰۹                |
| جمع بدھی های غیر جاری                     | ۲۵۰,۶۵۲              | ۳۰,۸,۱۲۷             | ۷,۱۰۹                |
| پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها       | ۶۴,۹۲۱               | ۱,۰۷۲,۰۷             | ۱۸۷,۵۷۷              |
| مالیات پرداختی                            | ۱۰,۰۰۰               | ۱۰,۰۰۰               | ۱۰,۰۰۰               |
| تسهیلات مالی                              | ۶۶,۸۷۸               | ۳,۵۲۳                | .                    |
| پیش دریافت ها                             | ۲۰                   | ۱۴,۹۲۷               | ۹,۱۷۷                |
| جمع بدھی های جاری                         | ۱۴۱,۸۱۹              | ۱,۵۳۵,۶۶۸            | ۲۸۹,۲۸۴              |
| جمع بدھی ها                               | ۳۹۲,۴۷۱              | ۱,۸۴۳,۷۹۵            | ۲۹۶,۳۹۳              |
| جمع حقوق مالکانه و بدھی ها                | ۴۹,۸۶۷,۰۹۹           | ۴۰,۵۰۴,۶۹۴           | ۳۰,۰۰۱,۶۲۱           |



### ۲.۶.۳. صورت جریان‌های نقدی

جدول ۱۱ - صورت جریان‌های نقدی شرکت گروه مالی شهر طی سال‌های اخیر - مبالغ به میلیون ریال

| شرح  | حسابرسی شده منتهی<br>به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی<br>به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی<br>به ۱۳۹۹/۱۲/۲۹ |
|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| نقد حاصل از عملیات   | ۲۷۳,۹۴۲                            | (۲۱۶,۰۳۸)                          | ۶۸۳,۶۲۸                            |
| پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد                             | (۱۵۰۶)                             | (۱,۲۲۲)                            | (۱,۵۰۵)                            |
| جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی                   | ۲۷۲,۳۳۶                            | (۲۱۷,۴۶۱)                          | ۶۸۲,۰۷۳                            |
| دریافت‌های نقدی بایت فروش دارایی‌های ثابت مشهود                  | .                                  | .                                  | ۲,۳۱۰                              |
| پرداخت‌های برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود                       | (۱۳,۸۷۲)                           | (۱۰,۳۳۴)                           | (۲۶,۵۹۹)                           |
| پرداخت‌های برای خرید دارایی‌های ثابت نامشهود                     | (۱۳,۸۱۵)                           | (۱۰,۷۸۷)                           | (۴,۴۵۳)                            |
| جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری            | (۲۷۵,۸۷)                           | (۲۱,۱۲۱)                           | (۲۸۸,۸۴۲)                          |
| جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی                 | ۲۴۴,۶۴۹                            | (۲۳۸,۵۸۲)                          | ۶۵۳,۲۳۱                            |
| دریافت‌های نقدی بابت سود سهام                                    | .                                  | ۲۸۰,۰۰۰                            | .                                  |
| پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام                                    | (۲۵,۰۷۴)                           | .                                  | .                                  |
| پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات                                 | (۳۲,۴۲۹)                           | .                                  | (۵۰,۰۰۰)                           |
| دریافت‌های نقدی بابت افزایش سرمایه                               | .                                  | .                                  | ۱۵,۲۲۷                             |
| پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات کارگزاری‌ها                     | (۷۹,۲۲۵)                           | (۷۸,۰۵۳)                           | (۱۲۹,۵۷۸)                          |
| جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی              | (۱۳۶,۷۲۸)                          | ۲۰۱,۹۴۷                            | (۶۱۴,۳۵۱)                          |
| خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد مانده در موجودی نقد ابتدای دوره | ۱۰,۷۹۲۱                            | (۳۶,۵۳۵)                           | ۳۸,۸۷۹                             |
| مانده در موجودی نقد پایان دوره                                   | ۷۰,۹۰                              | ۴۳,۷۲۶                             | ۴۸,۸۴۶                             |
| مانده در موجودی نقد پایان دوره                                   | ۱۱۵,۰۱۲                            | ۷۶,۰۹۰                             | ۴۳,۷۲۶                             |





گزارش ارزشیابی سهام شرکت گروه مالی شیر (سهامی عام)

Digitized by srujanika@gmail.com

۴۰۶۲. پرتفوی بورسی شرکت گروه مالی شهر

صورت و ضعیت پرتوکوی بورسی شرکت گروه مالی شهر منتهی به تاریخ ۱۰/۱۳۹۱ به شرح جدول زیر می‌باشد.

### جدول ۱۳- صورت وضعيت پرتوانی بوزیر شرکت گهره طالی شهرستان به ۱۳۹۰/۰۴/۲۰

| نام شرکت                                 | تعداد سهام  | فرصه مالکیت | بهای تفاه شده هر سهم | (ریال) | بهای تمام شده کل | (میلیون ریال) |
|--|-------------|-------------|----------------------|--------|------------------|---------------|
| فلاد خوزستان                             | ۳۷۸۸۷۴۲     | ۱۲          | ۰                    | ۳۰,۰۰۰ | ۹۹۲,۹۵۸          |               |
| ملی صنایع مس ایران                       | ۳۷۷,۱۹۳,۵۳۶ | ۷           | ۰                    | ۲۰,۰۳۵ | ۱,۱۰             |               |
| پتروشیمی پردازیس                         | ۲,۰۵۲,۰۳۶   | ۷           | ۰                    | ۲۰,۰۲۵ | ۰,۵              |               |
| پتروشیمی راکرس                           | ۲,۰۳۶,۰۳۶   | ۰           | ۰                    | ۱۱,۱۱۰ | ۴۲۸,۶۷۷          |               |
| جهنم دیزل                                | ۱۱۰,۰۵۰     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۶,۸۷۷          |               |
| سهامیه گذاری ثقت و گاز و پتروشیمی تاصلین | ۱۱۰,۰۳۶     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۵,۴۵۴          |               |
| سهامیه گذاری صدر تامین                   | ۱۱۰,۰۳۶     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۷,۷۷۷          |               |
| پالایش نفت اصفهان                        | ۱۱۰,۰۳۶     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۵,۳۴۳          |               |
| صنعت غذایی کوکوش                         | ۱۱۰,۰۳۶     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۵,۴۲۱          |               |
| معدنی وصنعتی چادر ملو                    | ۱۱۰,۰۳۶     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۶,۰۷۳          |               |
| بانک تجارت                               | ۱۱۰,۰۳۶     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۶,۰۹۰          |               |
| ستک آهن گهر زمین                         | ۱۱۰,۰۳۶     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۶,۰۷۵          |               |
| سپید مالکیان                             | ۱۱۰,۰۰۰     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۶,۰۹۷          |               |
| بانک ملت                                 | ۱۱۰,۰۰۰     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۶,۰۷۷          |               |
| فولاد امیرکبیر کاشان                     | ۱۱۰,۰۰۰     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۶,۰۱۵          |               |
| شرکت فروشگاه های زنجیره ای افق کوروش     | ۱۱۰,۰۰۰     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۶,۰۳۷          |               |
| گروه صنعتی بارز                          | ۱۱۰,۰۰۰     | ۰           | ۰                    | ۱۱۷    | ۱۲۶,۰۴۷          |               |



## گزارش ارزشمند سهام شرکت گوده مالی شهر (سهامی عام)

نامه‌نگاری  
نمایندگی سهامی دفترچه

سهامی  
عام

| نام نمایندگی  | تعداد سهام      | درصد مالکیت     | بیانی تمام شده هر سهم | بیانی تمام شده کل |
|---|-----------------|-----------------|-----------------------|-------------------|
|   | (برابر با ۱۰۰٪) | (برابر با ۱۰۰٪) | (برابر با ۱۰۰٪)       | (میلیون ریال)     |
| سینماهان خوزستان                                      | ۱۶۷۳۳           | ۱۰۵٪            | ۲۱۰۷۱                 | ۳۵۸۴۶۹۲           |
| نفت پهلوان  | ۹               | ۰٪              | ۰                     | ۵۱۱۵۲۸            |
| پتروشیمی شیروان                                       | ۱۲۴۵۴۰          | ۹۰٪             | ۳۸۱۰                  | ۵۱۱۵۲۸            |
| پارس دارو   | ۲۱۵۶۷۳۹         | ۹۰٪             | ۲۱۰۷۱                 | ۵۱۱۵۲۸            |
| شیراز پستوریزه پکاہ گلستان                            | ۲۱۵۶۷۳۹         | ۹۰٪             | ۰                     | ۵۱۱۵۲۸            |
| سینمان هرمه‌گان                                       | ۴۰۴۱۱۰۹۹۵       | ۹۰٪             | ۲۲۰۸۱                 | ۹۹۰۱۸۸            |
| شرکت پالایش نفت تهران                                 | ۲۱۷۷۵۶۹         | ۹۰٪             | ۲۰۵۶۸                 | ۹۹۰۱۸۸            |
| مارکارین  | ۱۱۰۷۸           | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| بانک خاورمیانه  | ۹۰۵۰۵۶۲         | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| تولید زلاتین کسبول ایران                              | ۱۰۲۰۸۴          | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| پتروشیمی فن الوان                                     | ۲۳۲۷            | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| پیشگاه شمشی قران                                      | ۱۱۰۷۷۸۱۷۱۶      | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| پیشگاه شمشی قران                                      | ۱۰۰۹۵۰۴۴        | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| سرمایه گذاری دارویی تاصلین                            | ۵۳۲۵۵۵۹         | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| صندوق سرمایه‌گذاری جسوسانه توسعه فناوری (رمانی) (ETF) | ۲۰۰۰۰           | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| مس شهید باهرور  | ۲۰۵۰۰۱۱۵۵       | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| بانک تسهیل  | ۱۱۳۶۲۶۷۹۷۶      | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین (حق تقدم)     | ۸۴۱۶۱۵۱         | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| بلی بیرونیان جم                                       | ۰۳۱۳۵۱۱۵        | ۹۰٪             | ۰                     | ۹۶۹۸              |
| جمع   | ۱۲۹۰۸۰۰۰        |                 |                       |                   |



## گزارش ارزشیابی مسهام شرکت گروه مالی شهر (مسهامی عام)

نامه میراثی  
برای ارزشیابی مسهام

**۵-۱۳. پرتفوی غیربوروی شرکت گروه مالی شهر**  
صورت وضعیت پرتفوی غیربوروی شرکت گروه مالی شهر منتهی به تاریخ ۱۳/۰۲/۰۴/۱۶ به شرح جدول زیر می‌باشد.

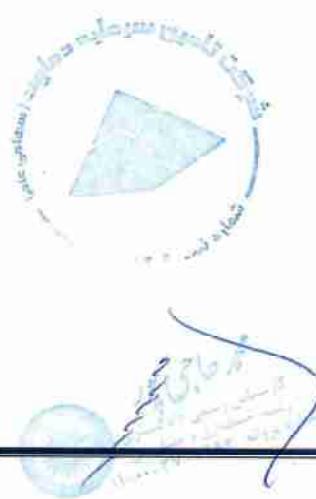
جدول ۱۳- صورت وضعیت پرتفوی غیربوروی شرکت گروه مالی شهر منتهی به ۱۳/۰۲/۰۴/۱۶

| نام شرکت                     | تعداد سهام | ردیف مالکیت | بهای تمام شده هر سهم (ریال) | بهای تمام شده (میلیون ریال) |
|------------------------------|------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| اب و برق کیش                 | ۱۶۷۰       | ۱۱          | ۲۵۵۱۳۲۰۵۸                   | ۴۳۵۶۰۱۹۰                    |
| صرافی شهر                    | ۱۰۰۰       | ۱۰          | ۱۰۰۰                        | ۱۰۰۰                        |
| مسکن و عمران تجارت آئینه کیش | ۲۵۰۰       | ۹           | ۱۹۱۶۹۶۰۰                    | ۱۹۱۶۹۶۰۰                    |
| توسعه اعتماد سنجی شهر        | ۱۰۰        | ۸           | ۱۰۰                         | ۱۰۰                         |
| سرمایه گذاری شهر آئینه       | ۹۰۵۸۱۴۷۰۴۰ | ۷           | ۱۰۰                         | ۱۰۰                         |
| توسعه گردشگری شهر آینه       | ۹۹۱۹۰۰۱۰۰  | ۶           | ۹۹                          | ۹۹                          |
| راهبرد هوشمند شهر            | ۱۰۰۰       | ۵           | ۱۰                          | ۱۰                          |
| تأثیر سوسنده نهدل            | ۵۰         | ۴           | ۵۰                          | ۳۰                          |
| جمع                          |            |             |                             | ۴۳۵۶۰۱۹۰                    |

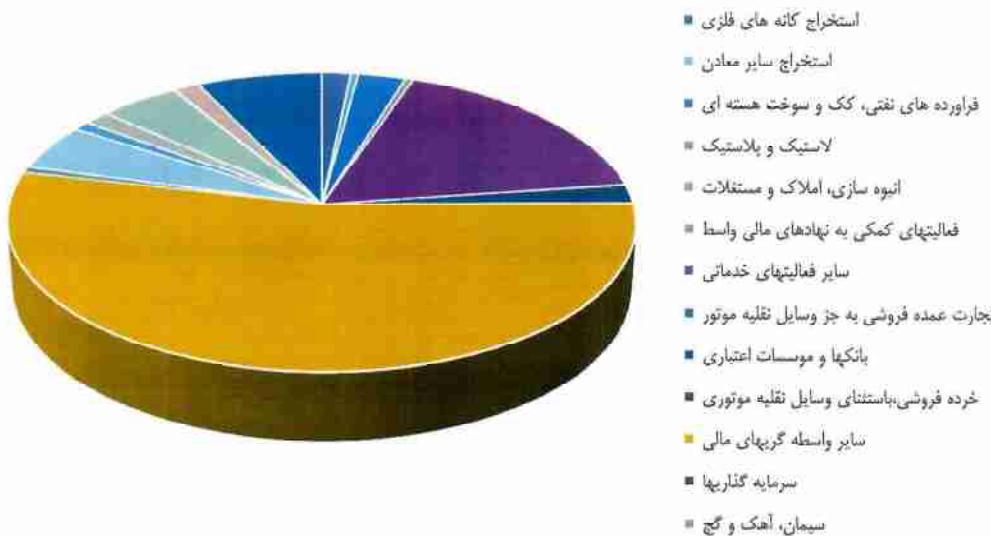
**۲.۶. پرتفوی سرمایه گذاری شرکت گروه مالی شهر به تفکیک صنعت**  
 صورت وضعیت پرتفوی شرکت بر حسب صنعت براساس گزارش فعالیت ماهانه منتهی به ۱۴۰۲/۰۱/۳۱ به شرح جدول زیر می باشد.

جدول ۱۴- صورت وضعیت پرتفوی سرمایه گذاری شرکت گروه مالی شهر به تفکیک صنعت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۳۱ - مبالغ به میلیون ریال

| شرح سرمایه گذاری                         | درصد به کل | بهای تمام شده |
|--|------------|---------------|
| استخراج کانه های فلزی                    | ۱۵%        | ۹۸۱۶۴۳        |
| استخراج سایر معدن                        | ۰.۴۳       | ۲۵۴۰۹۷        |
| فراورده های نفتی، کک و سوت خسته ای       | ۲.۷۷       | ۱۶۳۳۹۷۴       |
| لاستیک و پلاستیک                         | ۰.۴۸       | ۲۸۲۳۶۹        |
| انبوه سازی، املاک و مستغلات              | ۰.۰۰       | ۲۵            |
| فعالیتهای کمکی به نهادهای مالی واسطه     | ۰.۰۰       | ۱             |
| سایر فعالیتهای خدماتی                    | ۱۷.۴۰      | ۱۰،۳۷۸،۳۳۷    |
| تجارت عمده فروشی به جز وسائل نقلیه موتور | ۰.۰۳       | ۲۰،۰۰۰        |
| بانکها و موسسات اعتباری                  | ۱.۹۴       | ۱،۱۴۶۰۳۵      |
| خرده فروشی، باستانی و سایر نقلیه موتوری  | -۰.۱۰      | ۵۹.۴۷۷        |
| سایر واسطه گزینه های مالی                | ۵۳.۵۲      | ۳۱۵۰۹۰۰۰      |
| سرمایه گذاری ها                          | ۰.۰۰       | *             |
| سمان، آهک و گچ                           | ۰.۶۲       | ۳۶۸۳۸۰        |
| محصولات شیمیایی                          | ۵.۱۵       | ۳۰۴۴۲۵۶۴      |
| محصولات غذایی و آشامیدنی به جز قند و شکر | ۰.۹۵       | ۵۶۱۷۸۷        |
| مواد و محصولات دارویی                    | ۱.۵۱       | ۸۹۰۸۳۵        |
| فلزات اساسی                              | ۴.۶۶       | ۲،۷۵۲،۳۹۰     |
| خودرو و ساخت قطعات                       | ۱.۵۵       | ۹۱۵،۴۱۶       |
| سایر فعالیت ها                           | ۷.۲۲       | ۴،۲۵۲،۴۰۰     |
| جمع                                      | ۱۰۰        | ۵۹۰۰۵۸.۲۲۵    |



نمودار ۵-دارایی‌ها به تفکیک سرمایه‌گذاری در صندوق‌ها



## ۲.۷. معرفی شرکت‌های زیر مجموعه گروه مالی شهر

### ۲.۷.۱. شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبیه

شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبیه (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۶۸/۱۱/۱۶ تحت شماره ۳۱۴۷۸۰ به شناسه ملی ۱۰۱۰۳۵۴۷۷۲۹ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به نام شرکت سرمایه‌گذاری فجر شمس آتبیه (سهامی خاص) به ثبت رسیده است. براساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۰۷ نام شرکت به سرمایه‌گذاری شهر آتبیه (سهامی خاص) تغییر داده شد و مراتب تغییر در تاریخ ۱۳۸۹/۰۲/۲۶ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت رسیده است. به موجب مجمع فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۸ سال مالی شرکت به ۳۰ آذر ماه هر سال تغییر یافته است. لذا مبالغ نه ماهه با ارقام سال مالی قابلیت مقایسه ندارد.

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت از سرمایه‌گذاری، تاسیس، خرید، اداره، توسعه، تکمیل انواع کارخانجات و واحدهای اقتصادی تولیدی، صنعتی، معدنی، کشاورزی، ساختمانی و هرگونه اموری که به نحوی از انجاء با فعالیت‌های فوق مرتبط باشد. سرمایه‌گذاری در کلیه بخش‌های خصوصی و دولتی، خرید انواع سهام، مشارکت در سایر شرکت‌ها اعم از داخلی و خارجی از طریق تعهد سهام شرکت‌های جدید یا خرید سهام شرکت‌های موجود، موسسات مالی، اعتباری و شخصیت‌های حقوقی، شرکت در کلیه پروژه‌های ساختمانی و عمرانی، اعم از طراحی، نظارت و اجرا، انجام مطالعات و بررسی‌های اقتصادی، فنی و مالی مدیریتی و نظارت و پیگیری و اجرای طرح‌های سرمایه‌گذاری در کلیه فعالیت‌های اقتصادی و یا ایجاد شرکت‌ها و موسسات مطالعاتی ذیربط، اخذ تسهیلات بانکی به صورت ریالی و ارزی، شرکت در مناقصات و مزایادات بخش دولتی و خصوصی، اخذ و اعطای نمایندگی‌های داخلی و خارجی، صادرات و واردات کلیه کالاهای مجاز بازارگانی می‌باشد.

### توكیپ سهامداران شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبیه

جدول ۱۵- توكیپ سهامداران شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبیه متنه به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

| نام سهامدار   | تعداد سهم  | درصد سهام |
|---------------|------------|-----------|
| گروه مالی شهر | ۹,۹۸۴,۱۹۷  | ۹۹        |
| بانک شهر      | ۱۵,۸۰۰     | ۱         |
| سایر          | ۳          | -         |
| جمع کل        | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰       |



### اعضای هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری شهرآتیه

اعضای هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری شهرآتیه و نمایندگان اعضا هیئت مدیره به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول ۱۶- اعضا هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری شهرآتیه

| اعضای هیئت مدیره         | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت                  |
|--------------------------|-------------------------|----------------------|
| شرکت بانک شهر            | ناصر آخوندی             | رئيس هیئت مدیره      |
| شرکت لیزینگ شهر          | -                       | -                    |
| شرکت مسکن و ساختمان جهان | هومن مشعشعی             | عضو هیئت مدیره       |
| شرکت گروه مالی شهر       | متوجه خواجه دولی        | نایب رئیس هیئت مدیره |
| شرکت صرافی شهر           | فریدون درویش زاده       | عضو هیئت مدیره       |

### صورت‌های مالی حسابرسی شده

صورت‌های مالی شرکت سرمایه‌گذاری شهرآتیه طی سال‌های اخیر به شرح جداول زیر می‌باشد.

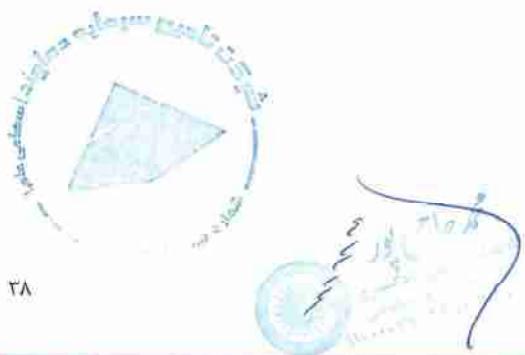
جدول ۱۷- صورت وضعیت مالی شرکت سرمایه‌گذاری شهرآتیه طی سال‌های اخیر-بالغ به میلیون دیال

| تصویر                                    | حسابرسی شده<br>متنهای بد |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| دارایی‌های ثابت مشهود                    | ۲۶۹,۱۲۳                  | ۲۷۸,۳۷۷                  | ۱۹۹,۵۴۱                  | ۲۰۸,۲۹۶                  |                          |
| دارایی‌های نامشهود                       | ۱۰۲                      | ۱۳۵                      | ۲۰۸                      | ۱۶۹                      |                          |
| سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت                 | ۲۸۰,۴۱۷                  | ۵۸۰,۴۱۶                  | ۵۷۸,۷۱۱                  | ۷۳۸,۷۰۹                  |                          |
| درايفتنی‌های بلندمدت                     | ۵۰,۰۸۴                   | ۱۱۹,۰۲                   | ۳۲,۵۴۸                   | ۹۷,۵۸۸                   |                          |
| سایر دارایی‌ها                           | ۲۵۵,۱۰۳                  | ۶۱,۰۰۴                   | ۷۲,۷۵۵                   | ۸۹,۹۱۸                   |                          |
| جمع دارایی‌های غیرجاری                   | ۸۰۹,۸۷۸                  | ۹۳۱,۷۹۶                  | ۸۸۳,۸۶۲                  | ۱,۱۳۴,۶۸۰                |                          |
| پیش برداخت‌ها                            | ۱۵۱,۸۲۵                  | ۱۴۶,۰۶۹                  | ۱۴۶,۷۷۲                  | ۱۷۲,۷۷۱                  |                          |
| موجودی کالا                              | ۲۲۲,۶۷۳                  | ۲۲۲,۶۷۳                  | -                        | -                        |                          |
| درايفتنی‌های تجاری و سایر درايفتنی‌ها    | ۴,۱۱۶,۵۷۲                | ۶,۸۴۸,۶۹۲                | ۸,۴۰۲,۰۵۴                | ۹,۹۷۷,۶۷۵                |                          |
| موجودی املاک                             | ۲۵,۳۲۰,۹۲۰               | ۴,۲۷۷,۱۲۰                | ۲,۹۹۷,۵۵۴                | ۹,۳۰۵,۸۳۴                |                          |
| سرمایه‌گذاری‌های کوتاهمدت                | ۵۵۶۵,۷۴۴                 | ۵,۷۹۳,۳۹۰                | ۴,۵۷۵,۷۷۳                | ۱,۲۸۴,۲۵۳                |                          |
| موجودی نقد                               | ۶۰,۰۷۸                   | ۵۰,۰۴۵                   | ۱۴۷,۳۷۱                  | ۴۲۹,۹۳۶                  |                          |
| دارایی‌های غیرجاری نگهداری شده برای فروش | ۲۰,۹۶                    | ۲۰,۶۷۶,۷۸۳               | ۱۹,۵۴۳,۰۰۱               | ۱۶۸,۴۲۵                  |                          |
| جمع دارایی‌های جاری                      | ۳۵,۲۴۰,۰۶۸               | ۳۸,۰۱۵,۶۸۹               | ۳۵,۸۱۰,۷۷۵               | ۲۱,۳۳۸,۵۴۴               |                          |
| جمع دارایی‌ها                            | ۳۶,۰۵۰,۰۴۶               | ۳۸,۹۴۷,۴۸۴               | ۳۶,۶۹۴,۴۶۳۷              | ۲۲,۴۷۳,۲۲۳               |                          |
| سرمایه                                   | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰               | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰               | ۱,۵۸۰,۰۰۰                | ۱,۵۸۰,۰۰۰                |                          |
| افزایش سرمایه در جریان                   | -                        | -                        | ۸,۴۶۰,۰۰۰                | -                        |                          |
| اندوخته قانونی                           | ۶۹۰,۵۶۲                  | ۲۳۱,۲۶۰                  | ۱۷۱,۵۵۸                  | ۱۷۱,۵۵۸                  |                          |
| سود انباسته                              | ۱۱,۰۲۲,۴۷۱               | ۲,۴۲۶,۷۴۴                | ۱,۲۹۲,۳۹۶                | (۳۵۲,۱۰۵)                |                          |
| جمع حقوق صاحبان سهام                     | ۲۱,۷۲۴,۰۳۲               | ۱۲,۶۵۸,۰۰۵               | ۱۱,۴۶۳,۹۵۴               | ۱,۱۹۹,۴۵۳                |                          |

| توضیح                               | جمع بدھی‌های صاحبان سهام | جمع بدھی‌های جاری | سود سهام پرداختی | مالیات پرداختی | پیش دریافت‌ها | سود سهام پرداختی | تسهیلات مالی پرداختی | ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان | تسهیلات مالی | جمع بدھی‌های غیرجاری | پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها | تمهیلات مالی پرداختی |            |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|----------------------|---------------------------------|--------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------|
|                                     | ۱۳۹۸/۱۲/۲۹               | ۱۳۹۹/۱۲/۳۰        | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹       | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰     | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹    | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰       | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹           | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰                      | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹   | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰           | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹                          | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰           | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹           | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰           | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹           | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰           | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹           | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ |
| تسهیلات مالی پرداختی                | ۹۲۷۰۸                    | -                 | -                | -              | -             | -                | -                    | -                               | -            | -                    | -                                   | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -          |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان     | ۶۰۶۲                     | ۹۰۲۰              | ۹۰۶۹             | ۲۷۷۴۰          | -             | -                | -                    | -                               | -            | -                    | -                                   | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -          |
| جمع بدھی‌های غیرجاری                | ۹۸۷۷۰                    | ۹۰۲۰              | ۱۶۴۹۹            | ۲۷۷۴۰          | -             | -                | -                    | -                               | -            | -                    | -                                   | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -          |
| پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها | ۱۷۳۱۵.۲۹۳                | ۲۴۷۱۰.۳۰۷         | ۲۲۴۸۷.۴۸۵        | ۱۰۱۲۳۵۶۲۳      | -             | -                | -                    | -                               | -            | -                    | -                                   | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -          |
| تسهیلات مالی                        | ۱۰۹۵۳۵                   | -                 | ۳۰۱۶۰.۰۵۵        | ۲۵۸۰۳۶۵        | -             | -                | -                    | -                               | -            | -                    | -                                   | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -          |
| سود سهام پرداختی                    | ۱۳۶۰۰.۰۶۵                | ۲۶۳۵۴۰            | ۴۶۰.۷۱۵          | ۴۲۱۰۷۱         | -             | -                | -                    | -                               | -            | -                    | -                                   | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -          |
| مالیات پرداختی                      | ۱۸۲۷۷.۲۵۱                | ۲                 | -                | ۱۲۰۰۰۰         | -             | -                | -                    | -                               | -            | -                    | -                                   | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -          |
| پیش دریافت‌ها                       | ۲۶۲۷۸۵۷                  | ۲۴۷۰۵۱۴           | ۱۴۸.۷۲۵          | ۹۵۵۱۵          | -             | -                | -                    | -                               | -            | -                    | -                                   | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -          |
| جمع بدھی‌های جاری                   | ۲۰۹۷۵.۰۰۱                | ۳۵۰۲۲۱.۴۶۳        | ۲۶۰.۲۷۲.۹۸۰      | ۱۴۰۲۹۹.۱۷۴     | -             | -                | -                    | -                               | -            | -                    | -                                   | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -          |
| جمع بدھی‌ها                         | ۲۱۰۰۷۳.۷۷۱               | ۲۵۰۲۳۰.۵۸۳        | ۲۶۰.۲۸۹.۴۷۹      | ۱۴۰۳۲۶.۴۱۴     | -             | -                | -                    | -                               | -            | -                    | -                                   | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -          |
| جمع بدھی‌ها و حقوق صاحبان سهام      | ۲۲۴۷۳.۲۲۳                | ۳۶۵۹۴۶.۵۳۷        | ۳۸۰۹۴۷.۴۸۴       | ۳۶۰۰۵۰.۴۴۶     | -             | -                | -                    | -                               | -            | -                    | -                                   | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -          |

جدول ۱۸- صورت سود (زیان) شرکت سرمایه گذاری شهر آباده طی سال‌های اخیر - بیان به میلیون ریال

| توضیح                               | سود(زیان) ناخالص | سود(زیان) عملیاتی | هزینه‌های فروش، اداری و عمومی | سایر درآمدها | سایر هزینه‌ها | سود(زیان) عملیاتی | هزینه‌های مالی | سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی | سود(زیان) قبل از مالیات | مالیات بر درآمد | سود(زیان) ناخالص | درآمدهای عملیاتی | بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی | سود(زیان) ناخالص | درآمدهای عملیاتی | بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی | سود(زیان) ناخالص |        |             |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|--------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|------------------|--------|-------------|
|                                     | ۱۳۹۹/۱۲/۳۰       | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹        | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰                    | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹   | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰    | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹        | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰     | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹                          | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰              | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹      | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰       | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹       | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰                     | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹       | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰       | ۱۴۰۰/۱۲/۲۹                     | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰       |        |             |
| درآمدهای عملیاتی                    | -                | -                 | -                             | -            | -             | -                 | -              | -                                   | -                       | -               | -                | -                | -                              | -                | -                | -                              | -                | -      |             |
| بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی      | -                | -                 | -                             | (۱۰۶۶.۹۶۸)   | (۷۸۰.۵۸۰)     | (۱۸۰۰.۸۳۵)        | (۱۵۳۵۶۵)       | (۳۲۹.۴۱۱)                           | (۲۶۷.۴۷۹)               | (۱۵۳۵۶۵)        | (۲۰۰۰۱)          | (۱۵۴۱۰.۱۰۷)      | (۲۰۰۸۳.۷۷۶)                    | (۵۱۱.۷۸۹)        | (۴۵۷.۱۱۹)        | (۷۸۴.۷۴۲)                      | (۹.۱۹۰.۹۱۹)      | (۴۸۹۲) | (۹.۱۸۶.۰۲۸) |
| سود(زیان) ناخالص                    | ۳۸۷۶.۵۴۷         | ۱.۲۴۶.۷۴۰         | (۲۶۷.۴۷۹)                     | ۹.۳۵۸.۱۳۷    | ۱.۰۴۲۵.۱۰۵    | (۱۰۶۶.۹۶۸)        | ۲۰۰۰۱          | (۲۶۷.۴۷۹)                           | (۲۶۷.۴۷۹)               | (۱۵۳۵۶۵)        | (۱۵۴۱۰.۱۰۷)      | (۱۵۳۵۶۵)         | (۲۰۰۸۳.۷۷۶)                    | (۵۱۱.۷۸۹)        | (۴۵۷.۱۱۹)        | (۷۸۴.۷۴۲)                      | (۹.۱۹۰.۹۱۹)      | (۴۸۹۲) | (۹.۱۸۶.۰۲۸) |
| هزینه‌های فروش، اداری و عمومی       | -                | -                 | -                             | -            | -             | -                 | -              | -                                   | -                       | -               | -                | -                | -                              | -                | -                | -                              | -                | -      | -           |
| سایر درآمدها                        | -                | -                 | -                             | -            | -             | -                 | -              | -                                   | -                       | -               | -                | -                | -                              | -                | -                | -                              | -                | -      | -           |
| سایر هزینه‌ها                       | -                | -                 | -                             | -            | -             | -                 | -              | -                                   | -                       | -               | -                | -                | -                              | -                | -                | -                              | -                | -      | -           |
| سود(زیان) عملیاتی                   | -                | -                 | -                             | -            | -             | -                 | -              | -                                   | -                       | -               | -                | -                | -                              | -                | -                | -                              | -                | -      | -           |
| هزینه‌های مالی                      | -                | -                 | -                             | -            | -             | -                 | -              | -                                   | -                       | -               | -                | -                | -                              | -                | -                | -                              | -                | -      | -           |
| سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی | -                | -                 | -                             | -            | -             | -                 | -              | -                                   | -                       | -               | -                | -                | -                              | -                | -                | -                              | -                | -      | -           |
| سود(زیان) قبل از مالیات             | -                | -                 | -                             | -            | -             | -                 | -              | -                                   | -                       | -               | -                | -                | -                              | -                | -                | -                              | -                | -      | -           |
| مالیات بر درآمد                     | -                | -                 | -                             | -            | -             | -                 | -              | -                                   | -                       | -               | -                | -                | -                              | -                | -                | -                              | -                | -      | -           |
| سود(زیان) ناخالص                    | -                | -                 | -                             | -            | -             | -                 | -              | -                                   | -                       | -               | -                | -                | -                              | -                | -                | -                              | -                | -      | -           |



جدول ۱۹- صورت چربیان و چوچه نقد شرکت سرمایه گذاری سهر آتبه طی سالهای اخیر - مبالغ به میلیون ریال

| صورت جریان و چه نقد  | جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی               | حسابرسی شده |
|--|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  |   | متنه ب      | شده متنه ب  | شده متنه ب  | شده متنه ب  | شده متنه ب  | شده متنه ب  |
| صادرات خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی             | جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری          | ١٤٠٠/١٢/٢٩  | ١٣٩٩/١٢/٣٠  | ١٣٩٨/١٢/٢٩  | ١٤٠٠/٠٩/٣٠  | (١٤٠٠)      | (٦٨٣,٧٩٩)   |
| پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد                           | پرداخت های خرید دارایی های ثابت مشهود و نامشهود         | ٥١٦,٢٥٧     | (٥٤١,٨٩٠)   | (٥٧٩,٠١٧)   | (٦٨٣,٧٩٩)   | ٧٣٧,١٣٤     | (٤٣٨,٢٨٥)   |
| جریان خالص دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود  | دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های سرمایه گذاری    | ٣٧٦,٩٠٩     | (٦٤٦,٧٨٧)   | (٧٩٥,٩٦٢)   | (٧٩٥,٩٦٦)   | (١٠,٩٥٠)    | (٧٢٧,١٣٤)   |
| دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها               | دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های سرمایه گذاری    | ٢,٩٥٣       | (٢,٦١٤)     | (٩٥,٩٦٦)    | (٩٥,٩٦٥)    | (١٠,٩٥٠)    | (٤٣٨,٢٨٥)   |
| جریان خالص خروج (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری | جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی    | ٧٨,٩٠٩      | ٥٠١,٤٨٠     | ٧٩٤,٥٥٥     | ٨٥١,١٤١     | ٨٤٠,١٩٠     | ١١٣٠,٥٥     |
| جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی           | دریافت نقدی حاصل از سود سایر فعالیت های تأمین مالی      | ٤٥٢,٤٢٧     | (١٢٧,٩٢٢)   | (٩٧,٢٧٣)    | (٩٧,٢٧٣)    | (٤٣٨,٢٨٥)   | (٦١٦,٨٣)    |
| دریافت نقدی از سهامدار اصلی                                    | پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات                        | ١٠٠,٣٥,٨٨٦  | (٩,٤٥٣,٨٤٨) | (٥٢,٧٩٧)    | (٥٢,٧٩٧)    | (٤٣٨,٢٨٣)   | (٤٣٨,١٢٥)   |
| پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات                               | جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های تأمین مالی | ٨٠٠,٠٠      | (٨٣,٣٨٢)    | (٨١,٠,٩٤)   | (٨١,٠,٩٤)   | (١٠,٤٨٠,٨)  | (٨,٢٤٨)     |
| خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد                                  | خالص افزایش (کاهش) در ابتدای سال                        | ٢٢٤,٨٧١     | (٢٨٤,١,٢)   | (٢٨٤,١,٢)   | (٩٧,٢٧٣)    | ٥٠,٤٠٥      | ١٤٧,٧٣١     |
| موجودی نقد در ابتدای سال                                       | تأثیر تغییرات نرخ ارز                                   | ٢٠٥,٢١٧     | ٤٢٩,٩٣٦     | ٤٢٩,٩٣٦     | ١٤٧,٧٣١     | ٥٠,٤٠٥      | ١,٤٣٤       |
| ماندبه و چه نقد در پایان سال                                   | سیادلات غیر نقدی  | ٤٢٩,٩٣٦     | ٣٠,٨        | ١,٥٣٦       | ٣٠,٨        | ٢,٧٠٦,٥٦    | ٣,٠٠,٠,٠    |

۳،۷،۲ شرکت کارگزاری شهر

شرکت کارگزاری شهر پس از کسب مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار تهران در تاریخ ۱۳۸۸/۰۵/۰۴ تحت شماره ۳۵۳۴۱۰ در اداره ثبت شرکت‌ها و مؤسسه‌تاییر تجارتی تهران به ثبت رسید و از مورخ ۱۳۸۸/۰۶/۰۷ رسماً فعالیت خود در بورس کالا را آغاز نمود. همچنین این کارگزاری در مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۱۵ مجوز معامله در فرابورس ایران و در تاریخ ۱۳۹۱/۰۶/۲۵ موفق به اخذ مجوز و معامله در بورس اوراق بهادار تهران گردید. همچنین شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۹ با استفاده از ظرفیت‌های موجود موفق به تجمعی محوزه‌های کارگزاری گردید. بنا بر مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۹ سال مالی، شرکت از یايان اسفند ماه هر سال به یايان آخر ماه انتقال یافته است

ترکیب سهامداران شرکت کارگزاری شهر

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ مبلغ ۱۰۰۰ میلیارد ریال شامل ۱ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام تمام پرداخت شده می‌باشد.



**جدول ۲۰- ترکیب سهامداران شرکت کارگزاری شهر متنبی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰**

| نام سهامدار                        | تعداد سهم عادی       | درصد سهام  |
|------------------------------------|----------------------|------------|
| بانک شهر                           | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰          | ۲۰         |
| شرکت سرمایه‌گذاری شهر              | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰          | ۲۰         |
| موسسه صندوق ذخیره کارکنان شهرداری  | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰          | ۲۰         |
| شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبه         | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰          | ۲۰         |
| موسسه صندوق ذخیره کارکنان بانک شهر | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰          | ۲۰         |
| <b>جمع کل</b>                      | <b>۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰</b> | <b>۱۰۰</b> |

### اعضای هیئت مدیره شرکت کارگزاری شهر

اعضای هیئت مدیره شرکت کارگزاری شهر و نمایندگان اعضا هیئت مدیره به شرح جدول زیر می باشد.

**جدول ۲۱- اعضای هیئت مدیره شرکت کارگزاری شهر**

| اعضای هیئت مدیره                        | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت                        |
|---|-------------------------|----------------------------|
| بانک شهر                                | علی محمد خانکی          | رئيس هیئت مدیره            |
| موسسه صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران | حمدی انصاری             | نایب رئيس هیئت مدیره       |
| موسسه صندوق ذخیره کارکنان بانک شهر      | محمد گودرزی             | مدیر عامل و عضو هیئت مدیره |
| سرمایه‌گذاری شهر آتبه                   | احسان احمدی             | عضو هیئت مدیره             |
| سرمایه‌گذاری شهر                        | مصطفی درافشان           | عضو هیئت مدیره             |

### صورت‌های مالی حسابرسی شده

صورت‌های مالی شرکت کارگزاری شهر طی سال‌های اخیر به شرح جداول زیر می باشد.

**جدول ۲۲- صورت سود (زیان) شرکت کارگزاری شهر طی سال‌های اخیر - مبالغ به میلیون ریال**

| شوح                     | درآمد کارمزد و حق الزخم | سود سرمایه‌گذاری‌ها | جمع درآمدهای عملیاتی | هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا | هزینه استهلاک | هزینه اجاره | سایر هزینه‌ها | جمع هزینه‌های عملیاتی | سود(زیان) عملیاتی | هزینه مالی |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------|---------------|-------------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|
| شده متنبی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | ۱۶۸,۵۳۰                 | ۱۴۲,۵۸۷             | ۳۹۲,۵۶۲              | ۲۱۶,۷۹۷                         |               |             |               |                       |                   |            |
| شده متنبی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ | ۵۹,۲۰۶                  | ۷۱۰,۰۲۶             | ۲۷۵,۶۲۵              | ۱۳۳,۰۷۴                         |               |             |               |                       |                   |            |
| شده متنبی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | ۲۲۷,۷۳۶                 | ۲۱۳,۶۱۳             | ۶۶۸,۱۸۷              | ۳۴۹,۸۷۱                         |               |             |               |                       |                   |            |
| شده متنبی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ | (۱۲۶,۱۲۷)               | (۱۰۹,۸۶۲)           | (۸۷,۵۵۵)             | (۵۶,۵۹۳)                        |               |             |               |                       |                   |            |
| شده متنبی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | (۹,۲۰۵)                 | (۱۲,۴۶۲)            | (۱۰,۹۴۸)             | (۱,۷۱۸)                         |               |             |               |                       |                   |            |
| شده متنبی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ | (۳۰۴)                   | -                   | -                    | -                               |               |             |               |                       |                   |            |
| شده متنبی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | (۶۸,۱۷۴)                | (۵۷,۱۹۲)            | (۹۷,۰۶۲)             | (۵۳,۰۴۵)                        |               |             |               |                       |                   |            |
| شده متنبی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ | (۲۰,۴۰۱۰)               | (۱۸۰,۳۱۶)           | (۱۹۵,۵۶۵)            | (۱۱۱,۳۴۶)                       |               |             |               |                       |                   |            |
| شده متنبی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | ۲۲۳,۷۲۶                 | ۲۳,۳۹۷              | ۴۷۲,۵۲۲              | ۲۳۸,۵۲۵                         |               |             |               |                       |                   |            |
| شده متنبی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ | (۹۵,۳۷۶)                | (۹۳,۷۳۴)            | (۵۷,۰۷۹)             | (۲۴,۸۲۲)                        |               |             |               |                       |                   |            |

| حسابرسی شده<br>متنه بده<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنه بده<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده<br>متنه بده<br>۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنه بده<br>۱۳۹۸/۱۲/۲۹ | شرح                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| ۹۰,۱۰۳                                | ۹۳,۹۵۵                                | ۵۷,۳۸۰                                | ۲۲,۷۴۸                                | درآمد مالی                          |
| ۴۱,۲۰۸                                | ۳۶,۰۸                                 | ۷۰۳                                   | ۲۶,۴۰۱                                | سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی |
| <b>۵۹,۶۶۱</b>                         | <b>۳۶,۹۲۶</b>                         | <b>۴۷۳,۶۷۶</b>                        | <b>۲۶۳,۸۵۲</b>                        | <b>سود (زیان) قبل از مالیات</b>     |
| -                                     | -                                     | -                                     | -                                     | هزینه مالیات بر درآمد               |
| -                                     | -                                     | (۳۲,۱۵۳)                              | (۱۹,۸۱۳)                              | سال جاری                            |
| <b>۵۹,۶۶۱</b>                         | <b>۳۶,۹۲۶</b>                         | <b>۴۳۱,۵۲۳</b>                        | <b>۲۴۴,۰۳۹</b>                        | <b>سود (زیان) خالص</b>              |

جدول ۲۳- صورت وضعیت مالی شرکت کارخانی شهر طی سال‌های اخیر - مبالغ به میلیون ریال

| حسابرسی شده<br>متنه بده<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنه بده<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده<br>متنه بده<br>۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنه بده<br>۱۳۹۸/۱۲/۲۹ | شرح  |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| ۳۲۵,۶۲۹                               | ۲۶۶,۸۵۵                               | ۲۰۴,۴۲۹                               | ۲۰۰,۴۶۹                               | دارایی‌های ثابت مشهود                      |
| ۸۰۱                                   | ۲۰,۱۰۶                                | ۴,۰۸۳                                 | ۸۱۲                                   | دارایی‌های ناسنجهود                        |
| ۱۸۶,۹۵۸                               | ۱۱۵,۸۰۶                               | ۷۹,۰۳۶                                | ۳,۵۰۲                                 | سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت                   |
| ۲۲,۳۷۸                                | ۱۷,۶۰۸                                | ۹۹,۹۸۹                                | ۲۳,۸۹۹                                | سایر دارایی‌ها                             |
| <b>۵۳۵,۷۶۵</b>                        | <b>۴۰۲,۳۷۶</b>                        | <b>۳۸۷,۵۳۷</b>                        | <b>۲۲۸,۶۸۲</b>                        | <b>جمع دارایی‌های غیرجاری</b>              |
| ۳,۱۲۱                                 | ۵,۷۳۹                                 | ۶۹۵                                   | ۱,۱۲۰                                 | بیش‌پرداخت‌ها                              |
| ۴۳۲,۲۵۰                               | ۴۰,۸۰                                 | ۱۷,۲۷۶                                | ۲۰,۷۱۶۲۸                              | دريافتني‌های تجاري و سایر دريافتني‌ها      |
| ۹۵۹,۱۰۰                               | ۲۲۷,۳۴۰                               | ۵۸۴,۱۶۳                               | -                                     | جاری مشتريان                               |
| -                                     | ۴۱                                    | -                                     | -                                     | طلب از اتفاق پاياباي                       |
| ۱,۳۶۶,۸۱۱                             | ۹۳,۸۷۳                                | ۱۴۲,۰۱۴                               | ۱۴۹,۸۴۳                               | سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت                     |
| ۶۲۳,۷۴۷                               | ۶۸۵,۴۸۸                               | ۸۶۹,۶۲۲                               | ۸۴۲,۵۰۰                               | موجودي نقد                                 |
| <b>۲,۹۸۶,۰۲۹</b>                      | <b>۱,۰۰۱۶,۵۶۱</b>                     | <b>۱,۶۱۳,۷۷۰</b>                      | <b>۳,۰۰۶۵,۱۹۱</b>                     | <b>جمع دارایی‌های جاري</b>                 |
| <b>۳,۵۲۱,۷۹۴</b>                      | <b>۱,۴۱۸,۹۳۷</b>                      | <b>۲,۰۰۱,۳۰۷</b>                      | <b>۳,۲۹۳,۸۷۳</b>                      | <b>جمع دارایی‌ها</b>                       |
| ۱,۰۰۰,۰۰۰                             | ۱۵۰,۰۰۰                               | ۱۵۰,۰۰۰                               | ۱۵۰,۰۰۰                               | سرمایه                                     |
| ۱۷,۹۸۳                                | ۱۵,۰۰۰                                | ۱۵,۰۰۰                                | ۱۵,۰۰۰                                | اندوفته قانوني                             |
| ۶۶,۵۷۹                                | ۱۱۰,۹۵۶                               | ۷۵,۵۳۶                                | -                                     | اندوفته توسعه بازار                        |
| ۵۱,۷۸۵                                | ۳۰,۴,۴۸۰                              | ۵۲۲,۹۷۳                               | ۲۹۱,۹۸۶                               | سود (زیان) ايناسته                         |
| <b>۱,۱۳۶,۳۴۷</b>                      | <b>۵۸۰,۴۳۶</b>                        | <b>۷۶۳,۵۰۹</b>                        | <b>۴۵۶,۹۸۶</b>                        | <b>جمع حقوق مالکانه</b>                    |
| ۱۶,۴۰۷                                | ۱۰,۳۴۴                                | ۷,۲۴۵                                 | ۸,۷۰۷                                 | ذخیره مزاياي پايابان خدمت کارکنان          |
| <b>۱۶,۴۰۷</b>                         | <b>۱۰,۳۴۴</b>                         | <b>۷,۲۴۵</b>                          | <b>۸,۷۰۷</b>                          | <b>جمع بدھي‌های غیرجاری</b>                |
| ۲۱۸,۶۸۸                               | ۲۰,۸,۴۳۷                              | ۲۶۷,۸۳۹                               | -                                     | جاری مشتريان                               |
| ۳۳۲,۳۷۹                               | ۸,۶۹۵                                 | ۱۸۵,۲۵۴                               | -                                     | بدھي به اتفاق پاياباي                      |
| ۸۵۷,۶۲۲                               | ۶۶,۲۴۲                                | ۱۸,۴۶۹                                | ۲,۵۱۹,۰۵۶                             | سایر پرداختني‌های تجاري و سایر پرداختني‌ها |

| توضیح             | جمع حقوق مالکانه و بدهی ها | جمع بدهی های جاری | جمع بدهی ها | تمهیلات مالی | سود سهام پرداختی | مالیات پرداختی |
|-------------------|----------------------------|-------------------|-------------|--------------|------------------|----------------|
|                   | ۳,۲۹۳,۸۷۳                  | ۲,۸۲۸,۱۸۰         | ۲,۸۳۶,۸۸۷   | ۲۷۷,۰۲۶      | ۶۶۸,۰۰۰          | ۴۲,۰۱۵         |
|                   | ۱,۴۱۸,۹۳۷                  | ۱,۴۲۸,۰۵۷         | ۱,۴۳۰,۰۵۵   | ۱۰۰,۰۳۲      | ۲۲۴,۷۸۲          | ۲۲۰,۰۰۰        |
| ذخایر             |                            |                   |             |              |                  |                |
| جمع بدهی های جاری |                            |                   |             |              |                  |                |
| جمع بدهی ها       |                            |                   |             |              |                  |                |
| تمهیلات مالی      |                            |                   |             |              |                  |                |
| سود سهام پرداختی  |                            |                   |             |              |                  |                |
| مالیات پرداختی    |                            |                   |             |              |                  |                |

جدول ۲۴- صورت جریان های وجود نقد شرکت کارگزاری شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال

| توضیح                                       | جمع خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی     | (۹۱۵,۳۵۹)   | ۲۲۱,۷۷۴   | (۲۲۱,۱۲۴)   | ۷۶۶,۹۵۳   | ۲۷۲,۹۲۷  | (۱۹۹,۵۵۸)                             | ۷۸۱,۴۶۸                         | (۴۲,۰۱۵)                        | (۲۱,۴۶۶)  | (۱۴,۵۰۵)  |
|---|---|---|---|---|---|--|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|---|
|   | پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد                    |   |   |   |   |  |                                       |                                 |                                 |   |   |
| پرداخت نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود | جویان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی   | (۶۹,۹۲۴)  | (۷۲,۹۱۲)  | (۱۳,۱۹۹)  | (۱۷۹,۵۲۴)   | (۵)  | (۴,۹۸۰)                               | (۸۹۷)                           | ۲۷,۰۰۰                          | ۱,۱۵۶   | ۹۰,۱۰۳  |
| پرداخت نقدی برای خرید دارایی های نامشهود    | پرداخت نقدی بابت مالیات بر درآمد                        | برداخت نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود               | پرداخت نقدی بابت مالیات بر درآمد                        | برداخت نقدی بابت مالیات بر درآمد                          | برداخت نقدی بابت مالیات بر درآمد                        | دریافت های نقدی حاصل از سود اعتبارات اعطایی به مشتریان | دریافت های نقدی حاصل از افزایش سرمایه | دریافت های نقدی حاصل از تمهیلات | دریافت های نقدی حاصل از تمهیلات | دریافت های نقدی حاصل از خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد | دریافت های نقدی حاصل از خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد |
| وجوه دریافتی جهت فروش دارایی های ثابت مشهود | جویان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی   | دریافت های نقدی حاصل از سود اعتبارات اعطایی به مشتریان    | دریافت های نقدی حاصل از افزایش سرمایه                   | دریافت های نقدی حاصل از تمهیلات                           | دریافت های نقدی حاصل از خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد   | ۴۷,۱۷۵   | ۲۱,۰۴۴                                | ۳۹,۳۰۱                          | (۱۵۵,۵۱۷)                       | ۴۷,۱۷۵  | (۸۶۸,۱۸۵)   |
| دریافت های نقدی بابت سود سهام               | جویان خالص ورود (خرج) نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی  | دریافت های نقدی حاصل از خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد     | دریافت های نقدی حاصل از خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد   | دریافت های نقدی حاصل از خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد     | دریافت های نقدی حاصل از خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد   | ۲۵۲,۸۱۸  | (۱۸۱,۹۲۳)                             | ۶۱۱,۴۴۷                         | ۲۵۲,۸۱۸                         | (۸۶۸,۱۸۵)   | ۵۰۰,۰۰۰   |
| مانده وجه نقد ابتدای دوره                   | چریان خالص ورود (خرج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی | چریان خالص ورود (خرج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری | چریان خالص ورود (خرج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی | چریان خالص ورود (خرج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری | چریان خالص ورود (خرج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی | ۸,۶۹۸,۵۷۰  | ۱۱,۱۳۹,۷۸۲                            | ۱۷,۴۹۳,۵۰۰                      | ۳۰,۸۸,۰۰۰                       | ۸,۶۹۸,۵۷۰   | (۸,۰۷۳,۰۰۰)   |
| مانده وجه نقد در پایان سال                  | چریان خالص ورود (خرج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی | چریان خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد                       | چریان خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد                     | چریان خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد                       | چریان خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد                     | ۶۲۲,۷۴۷  | ۶۸۵,۴۸۸                               | ۸۶۹,۶۲۲                         | ۸۴۲,۶۰۰                         | ۶۸۵,۴۸۸   | ۶۲۲,۷۴۷   |

## ۲.۷.۳. شرکت لیزینگ شهر

شرکت لیزینگ شهر در تاریخ ۱۳۸۳/۰۹/۱۰ با شماره ثبت ۲۳۵۶۸۲ در اداره ثبت شرکتها و مالکین صنعتی به ثبت رسیده و فعالیت خود را از تاریخ ۱۳۸۸/۰۴/۲۰ با اخذ کلیه مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح و بانک مرکزی ج. ۱. ا به شماره ۲۲۱۳۵-۲۲۱۳۵ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۲ با موضوع تأمین مالی مشتری از طریق تهیه کالا اعم از منقول و غیرمنقول و واگذاری آن به مشتری صرفاً در قالب یکی از قراردادهای اجازه به شرط تملیک و فروش اقساطی در چارچوب قانون عملیات بانکی بدون ریاء آئین نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط، آغاز نمود. طبق مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۴ سال مالی شرکت از پایان اسفند ماه به پایان آذر ماه انتقال یافته است.

### تركیب سهامداران شرکت لیزینگ شهر

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال شامل ۱ میلیون سهم ۱۰۰ هزار ریالی با نام تماماً پرداخت شده می‌باشد.

جدول ۲۵- تركیب سهامداران شرکت لیزینگ شهر متنه به ۱۴۰۱/۰۹/۳۱

| نام سهامدار                       | تعداد سهم عادی | درصد سهام |
|-----------------------------------|----------------|-----------|
| بانک شهر                          | ۴۸۹,۹۹۹        | ۴۸,۹۹     |
| موسسه صندوق ذخیره کارکنان شهرداری | ۲۰۰,۰۰۰        | ۲۰        |
| شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبه        | ۳۰,۹,۹۹۹       | ۳         |
| سایر                              | ۲              | -         |
| جمع کل                            | ۱,۰۰۰,۰۰۰      | ۱۰۰       |

### اعضای هیئت مدیره شرکت لیزینگ شهر

اعضای هیئت مدیره شرکت لیزینگ شهر و نمایندگان اعضای هیئت مدیره به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۲۶- اعضای هیئت مدیره شرکت لیزینگ شهر

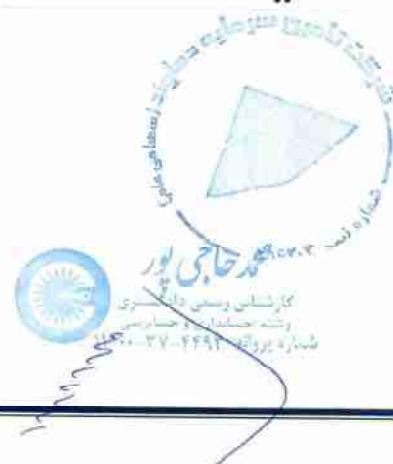
| نام نماینده انسخاصل حقوقی | نام                              | سمت | اعضای هیئت مدیره                  |
|---------------------------|----------------------------------|-----|-----------------------------------|
| محمد افروز                | رئیس هیئت مدیره                  |     | بانک شهر                          |
| مهدی امان الله            | مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره |     | شرکت صرافی شهر                    |
| محسن نصیری                | عضو هیئت مدیره                   |     | شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبه        |
| سید حامد میر سعیدی        | عضو هیئت مدیره                   |     | شرکت کارکاری شهر                  |
| وحید شاه حسینی            | عضو هیئت مدیره                   |     | صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران |

## صورت‌های مالی حسابرسی شده

صورت‌های مالی شرکت لیزینگ شهر طی سال‌های اخیر به شرح جداول زیر می‌باشد.

جدول ۲۷- صورت سود (زیان) شرکت لیزینگ شهر طی سال‌های اخیر - مبلغ به میلیون ریال

| حسابرسی شده منتهی<br>به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده منتهی<br>به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی<br>به ۱۳۹۹/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی<br>به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ | شرح  |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| ۶۳۴,۸۹۹                            | ۷۸۳,۲۹۹                            | ۲۹۱,۵۸۴                            | ۵۰,۸۸۰                             | درآمدهای عملیاتی                             |
| (۲۰,۷۸۹۲)                          | (۲۲۴,۷۶۵)                          | (۱۵۷,۳۰۴)                          | (۱۲۰,۷۶۶)                          | هزینه‌های فروش، اداری و عمومی                |
| -                                  | -                                  | (۱,۴۹۸)                            | (۱۹۶,۰۰۰)                          | هزینه مطالبات مشکوک الوصول                   |
| (۳۶۸,۹۴۱)                          | (۴۲۲,۲۷۸)                          | (۳۸۶,۲۲۵)                          | (۵۴۴,۷۲۰)                          | هزینه‌های مالی                               |
| ۵۶,۶۶                              | ۱۳۶,۲۵۶                            | (۲۵۳,۳۳۳)                          | (۳۵۲,۶۰۵)                          | سود(زیان) ناخالص                             |
| ۳۷,۷۹۶                             | ۱۰۲,۲۰۹                            | ۷۶۵,۸۳۳                            | (۲۳,۲۲۶)                           | سایر درآمدها و هزینه‌ها                      |
| ۹۳,۸۶۱                             | ۲۳۸,۴۶۵                            | ۵۱۲,۴۹۱                            | (۳۹۵,۸۳۱)                          | سود (زیان) عملیاتی                           |
| -                                  | -                                  | -                                  | -                                  | هزینه‌های مالی                               |
| ۹۳,۸۶۱                             | ۲۳۸,۴۶۵                            | ۵۱۲,۴۹۱                            | (۳۹۵,۸۳۱)                          | سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات |
| (۱۹,۱۰۸)                           | (۳۳,۰۶۴)                           | -                                  | -                                  | مالیات دوره جاری                             |
| -                                  | (۳۶۹۳)                             | -                                  | -                                  | مالیات دوره قبل                              |
| ۷۴,۷۵۳                             | ۲۰۰,۷۰۸                            | ۵۱۲,۴۹۱                            | (۳۹۵,۸۳۱)                          | سود(زیان) خالص                               |
| ۷۴۸                                | -                                  | ۲۶,۷۵۵                             | (۴۸۵,۷۳۶)                          | سود هر سهم                                   |
| -                                  | ۲۶,۷۵۵                             | (۴۸۵,۷۳۶)                          | (۱۸,۵۵۲)                           | سود ابیاشته اول دوره                         |
| -                                  | ۲۶,۷۵۵                             | (۴۸۵,۷۳۶)                          | (۷۱,۲۵۲)                           | تبدیلات                                      |
| (۴۰,۰۰۰)                           | (۳۰,۷۰۰)                           | -                                  | -                                  | سود ابیاشته اول دوره تعديل شده               |
| (۲۳,۰۰۰)                           | -                                  | -                                  | -                                  | سود سهام مصوب                                |
| ۱۰,۷۵۳                             | ۲۲۴,۷۶۴                            | ۲۶,۷۵۵                             | (۴۸۵,۷۳۶)                          | افزایش سرمایه                                |
| ۱۰,۷۵۳                             | ۲۲۴,۷۶۴                            | ۲۶,۷۵۵                             | (۴۸۵,۷۳۶)                          | سود قابل تخصیص                               |
| -                                  | -                                  | -                                  | -                                  | سود ابیاشته پایان دوره                       |



**جدول - ۲۸- صورت وضعیت مالی شرکت لیزینگ شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال**

| حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۳۹۸/۱۲/۲۹ | شرح                                      |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| ۱۴۱,۱۳۰                               | ۱۴۳,۶۶۵                               | ۱۳۶,۶۷۰                               | ۱۳۹,۱۷۰                               | دارایی های ثابت مشهود                    |
| ۳۵                                    | ۵۸                                    | ۱۸۴                                   | ۴۰۱                                   | دارایی های نامشهود                       |
| ۲۰,۰۰۶                                | ۲۰,۰۰۶                                | ۲۰,۰۵۶                                | ۲۰,۰۵۶                                | سرمایه گذاری های بلند مدت                |
| ۷۵۰,۲۴۹                               | ۷۸۱,۰۷                                | ۵۲۲,۵۹۱                               | ۴۲۹,۸۳۴                               | درايفتنی بلندمدت                         |
| ۱۰,۹۶۶,۹۳                             | ۴۲۰,۹۱۱                               | ۱۵۲,۲۶۰                               | ۶۶۳,۸۸۵                               | سایر دارایی ها                           |
| ۲,۰۰۰,۸۱۱۳                            | ۱,۳۶۵,۶۴۶                             | ۸۳۲,۰۶۱                               | ۱,۲۵۳,۵۴۵                             | جمع دارایی های غیر جاری                  |
| ۳,۹۹۹                                 | ۱۰,۰۲۶                                | ۳,۹۷۴                                 | ۲,۵۶۲                                 | پیش پرداختها                             |
|                                       |                                       | ۵۴۸,۲۲۴                               | -                                     | موجودی کالا                              |
| ۲,۹۱۰,۴۳۰                             | ۲,۵۷۱,۲۴۲                             | ۲,۸۹۵,۳۳۱                             | ۲,۱۸۲,۰۹۱                             | درايفتنی های تجاری و سایر<br>درايفتنی ها |
| ۶۱,۹۶۰                                | ۲۳۰,۲۶                                | ۱۲۳,۶۶۳                               | ۱۳۹,۱۹۸                               | موجودی نقد                               |
| ۲,۹۷۶,۳۸۹                             | ۲,۷۰۵,۴۷۴                             | ۳,۵۷۲,۱۹۲                             | ۲,۵۲۳,۸۵۱                             | جمع دارایی های جاری                      |
| ۴,۹۸۴,۵۰۲                             | ۴,۰۷۱,۱۲۱                             | ۴,۴۰۴,۴۲۵۳                            | ۳,۷۷۷,۳۹۶                             | جمع دارایی ها                            |
| ۱۰۰,۰۰۰                               | ۱۰۰,۰۰۰                               | ۱۰۰,۰۰۰                               | ۱۰۰,۰۰۰                               | سرمایه                                   |
| ۱,۵۲۵,۴۳۲                             | ۵۵۳,۷۷۳                               | -                                     | -                                     | افزایش سرمایه در جریان                   |
| ۱۶,۰۱۴                                | ۱۶,۰۱۴                                | ۱۶,۰۱۴                                | ۱۶,۰۱۴                                | اندוחته قانونی                           |
| ۲۳۵,۵۱۷                               | ۲۲۴,۷۶۴                               | ۲۶,۷۵۵                                | (۴۸۵,۷۳۶)                             | سود انیاسنه                              |
| ۱,۸۷۶,۹۶۳                             | ۸۹۴,۵۵۱                               | ۱۴۲,۷۷۰                               | (۳۶۹,۷۲۱)                             | جمع حقوق مالکانه                         |
| ۱,۴۴۳,۴۲۲                             | ۲,۲۷۷,۸۰۷                             | ۶۴۴,۵۹۳                               | ۳۵۶,۰۹۶                               | تسهیلات مالی بلندمدت                     |
| ۲۴,۷۹۴                                | ۱۸,۱۶۴                                | ۹,۸۲۰                                 | ۷,۲۹۵                                 | ذخیره مزایای پایان خدمت<br>کارگران       |
| ۱,۴۶۸,۲۱۶                             | ۲,۳۹۵,۹۷۰                             | ۶۵۴,۵۱۴                               | ۳۶۳,۳۹۰                               | جمع بدھی های غیر جاری                    |
| ۶۷۶,۴۳۲                               | ۲۶۸,۹۶۱                               | ۱,۳۰۹,۱۰۴                             | ۹,۰۶,۰۴۰                              | پرداختنی ها                              |
| ۲۷,۶۹۸                                | ۳۴,۰۶۴                                | -                                     | ۳۹,۷۲۴                                | مالیات پرداختنی                          |
| ۴۰,۰۰۰                                | -                                     | ۳۴۶,۴۹۹                               | ۳۴۶,۴۹۹                               | سود سهام پرداختنی                        |
| ۸۹۵,۱۹۲                               | ۴۷۷,۵۷۴                               | ۱,۹۵۱,۳۶۶                             | ۲,۴۹۱,۴۶۳                             | تسهیلات مالی                             |
| ۱                                     | ۱                                     | ۱                                     | ۱                                     | پیش درايفت ها                            |
| ۱,۶۳۹,۴۲۲                             | ۸۸,۰۶۰                                | ۳,۶۰۶,۹۷۰                             | ۳,۷۸۲,۷۷۷                             | جمع بدھی های جاری                        |
| ۳,۱۰۷,۵۳۹                             | ۳,۱۷۶,۵۷۰                             | ۴,۲۶۱,۴۸۳                             | ۴,۱۴۷,۱۱۸                             | جمع بدھی ها                              |
| ۴,۹۸۴,۵۰۲                             | ۴,۰۷۱,۱۲۱                             | ۴,۴۰۴,۴۲۵۳                            | ۳,۷۷۷,۳۹۶                             | جمع حقوق مالکانه و<br>بدھی ها            |



**جدول ۲۹- صورت جریان وجوه نقد شرکت لیزینگ شهر- مبالغ به میلیون ریال**

| حسابرسی شده<br>متنهای به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنهای به<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده<br>متنهای به<br>۱۳۹۹/۱۲/۲۰ | حسابرسی شده<br>متنهای به<br>۱۳۹۸/۱۲/۲۹ | شرح   |
|--|--|--|--|---|
| ۳۴۸,۳۹۱                                | (۱,۸۷۵,۷۶۴)                            | (۱,۰۴,۱۶۰)                             | ۶۰,۲۹۶                                 | نقد (مصرفی) حاصل از عملیات                                |
| (۲۷,۶۲۶)                               | (۳۵۹,۳)                                | (۳۹,۷۷۴)                               | (۱۵,۴۴۰)                               | پرداخت های نقدی بابت مالیات بر<br>درآمد                   |
| ۳۲۰,۷۵۵                                | (۱,۴۳۹,۴۵۷)                            | (۱۴۳,۸۸۳)                              | ۴۴,۸۵۶                                 | جریان نقد ورود حاصل از<br>فعالیت های عملیاتی              |
| ۲۰,۰۰۰                                 | ۷۰,۹۵۳                                 | ۳۷۷,۷۰۰                                | .                                      | دربافت های نقدی بابت و فروش<br>سایر داراییها              |
| (۱۱۸)                                  | (۱۰,۷۱۵)                               | (۵۸)                                   | (۱۰۰,۸۳)                               | پرداختهای نقدی برای خرید<br>دارایی ثابت مشهود             |
| .                                      | (۰)                                    | (۲۱)                                   | (۴۵)                                   | پرداختهای نقدی برای خرید<br>دارایی ثابت نامشهود           |
| ۱۴۰                                    | .                                      | .                                      | .                                      | دربافت های نقدی حاصل از فروش<br>دارایی ثابت مشهود         |
| .                                      | .                                      | (۰)                                    | (۴۰,۰۶۵)                               | پرداخت های نقدی برای تحصیل<br>سرمایه گذاری های بلند مدت   |
| ۳۷,۸۹                                  | .                                      | .                                      | .                                      | دربافت های نقدی حاصل از<br>سپرده های مسدودی               |
| (۳۲۵,۳۵۲)                              | .                                      | .                                      | .                                      | پرداخت های نقدی برای خرید<br>سایر دارایی ها               |
| ۰,۲                                    | ۸۸                                     | ۶۶                                     | ۱                                      | دربافت های نقدی حاصل از سود<br>سهام                       |
| ۴۶,۸۴                                  | ۲۴,۷۶۷                                 | ۱۷۶,۴                                  | ۵۱,۴۰۸                                 | دربافت های نقدی حاصل از سود<br>سایر سرمایه گذاری ها       |
| (۲۶۲,۷۵۷)                              | ۸۵,۰۹۳                                 | ۳۹۰,۲۹۱                                | ۱,۲۱۶                                  | جریان خالص ورود نقد<br>حاصل از فعالیت های<br>سرمایه گذاری |
| ۵۷,۹۹۹                                 | (۱,۳۵۴,۳۶۴)                            | ۲۴۶,۴۰۸                                | ۴۶,۰۷۳                                 | جریان خالص ورود نقد قبل<br>از فعالیت های تامین مالی       |
| ۱۲,۴۲۷                                 | .                                      | .                                      | .                                      | دربافت نقدی از شرکت گروه                                  |
| -                                      | ۲,۰۱۲۶,۳۳۴                             | .                                      | .                                      | دربافت های ناشی از تسهیلات                                |
| (۵۸۹,۶۰۹)                              | (۱,۲۴۵,۰۰۰)                            | (۴۵,۰,۹۴۳)                             | (۸۲,۹۷۳)                               | پرداخت های نقدی بابت اصل<br>تسهیلات                       |
| ۵۵۷,۱۱۷                                | .                                      | .                                      | .                                      | دربافت های نقدی حاصل از<br>افزایش سرمایه در جریان         |

| توضیح  | حسابرسی شده<br>منتها به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتها به<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده<br>منتها به<br>۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتها به<br>۱۳۹۸/۱۲/۲۹ |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| دریافت های نقدی حاصل از افزایش سرمایه                                      | ۳۷۲,۴۰۳                               | .                                     | .                                     | .                                     |
| جویان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی                          | (۲۰,۰۶۵)                              | ۱,۲۵۳,۷۲۸                             | (۴۶,۰,۹۴۳)                            | (۸۲,۹۷۳)                              |
| خالص افزایش در وجه نقد موجودی نقد در ابتدای سال مانده وجه نقد در پایان سال | ۳۷,۹۳۴                                | (۱۰۰,۵۳۶)                             | (۲۱۴,۵۳۵)                             | (۳۶,۹۰۰)                              |
|  | ۲۴,۰۲۶                                | ۱۲۴,۶۶۳                               | ۲۳۹,۱۹۸                               | ۳۷۶,۰۹۸                               |
|  | ۸۱,۹۶۰                                | ۲۴,۰۲۶                                | ۱۲۴,۶۶۳                               | ۳۳۹,۱۹۹                               |

## ۲.۷.۴. شرکت صرافی شهر

شرکت صرافی شهر (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۸۹/۰۱/۱۵ تحت شماره ۳۷۱۷۱۹ در اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات غیر تجاری شهر تهران به ثبت رسیده و همچنین به موجب مجوز شماره ۱۷۹۸۶ در تاریخ ۱۳۸۹/۰۱/۳۱ بانک مرکزی ج.ا.ا اجازه فعالیت صرافی را دریافت نموده است. شرکت صرافی شهر در حال حاضر جزو واحدهای تجاری فرعی بانک شهر (سهامی عام) می‌باشد. با تصویب مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۲ سال مالی شرکت از پایان اسفند ماه هر سال به پایان آذر ماه هر سال تعییر یافته است.

موضوع فعالیت شرکت صرافی شهر شامل: خرید و فروش نقدی ارز، مسکوکات طلای ضرب شده توسط بانک مرکزی ج.ا.ا و انجام عملیات مربوط به حواله‌های ارزی از طریق بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی معざز داخلی و ارائه خدمات ارزی برون مرزی از طریق کارگزاران در چارچوب قوانین و مقررات ارزی ج.ا.ا می‌باشد.

### ترکیب سهامداران شرکت صرافی شهر

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال شامل ۲۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام تماماً پرداخت شده می‌باشد.

جدول ۳۰- ترکیب سهامداران شرکت صرافی شهر متنها به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

| نام سهامدار                       | تعداد سهم عادی | درصد سهام |
|-----------------------------------|----------------|-----------|
| بانک شهر                          | ۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۷۰        |
| موسسه صندوق ذخیره کارکنان شهرداری | ۳۰,۰۰۰,۰۰۰     | ۱۵        |
| شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبه        | ۲۹,۹۹۸,۰۰۰     | ۱۵        |
| سایر                              | ۲۰۰            | -         |
| جمع کل                            | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۱۰۰       |



## اعضای هیئت مدیره شرکت صرافی شهر

اعضای هیئت مدیره شرکت صرافی شهر و نمایندگان اعضا هیئت مدیره به شرح جدول زیر می باشد.

جدول ۳۱- اعضای هیئت مدیره شرکت صرافی شهر

| اعضای هیئت مدیره                   | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت                        |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| گروه مالی شهر                      | آقای قربانعلی مژبانی    | رئيس هیئت مدیره            |
| شرکت بانک شهر                      | -                       | -                          |
| شرکت سرمایه گذاری شهر آتبیه        | آقای محمدرضا حاج علی    | مدیر عامل و عضو هیئت مدیره |
| شرکت مسکن و عمران تجارت آتبیه کپیش | آقای مهدی میرزا محمدی   | عضو هیئت مدیره             |
| صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران  | آقای میرزا حسن حسینی    | عضو هیئت مدیره             |

## صورت‌های مالی حسابرسی شده

صورت‌های مالی شرکت صرافی شهر طی سال‌های اخیر به شرح جداول زیر می باشد.

جدول ۳۲- صورت سود (زیان) شرکت صرافی شهر طی سال‌های اخیر- مبلغ به میلیون ریال

| شرح                                     | حسابرسی شده<br>متنهای به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنهای به<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده<br>متنهای به<br>۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنهای به<br>۱۳۹۸/۱۲/۲۹ |
|---|--|--|--|--|
| درآمدهای عملیاتی                        | ۶۲۹۵۵,۸۳۹                              | ۸۴,۹۲۲,۴۷۱                             | ۸۷,۷۸۸,۶۹۱                             | ۷۹,۱۸۹,۰۷۳                             |
| بهای تمام شده                           | (۵۲,۲۰۲,۵۹۷)                           | (۸۳,۹۶۷,۱۵۰)                           | (۸۶,۷۳۸,۶۱۷)                           | (۷۸,۴۶۳,۸۹۳)                           |
| درآمدهای عملیاتی                        | ۷۵۳,۱۴۱                                | ۹۵۵,۳۲۰                                | ۱,۰۰۵۰,۰۷۳                             | ۷۲۵,۱۷۹                                |
| هزینه های فروش،<br>اداری و عمومی        | (۱۹۷,۰۴۰)                              | (۲۴۶,۹۹۸)                              | (۲۴۱,۰۳۱)                              | (۲۱۸,۷۷۸)                              |
| هزینه کاهش ارزش<br>دربافتگانها          | .                                      | .                                      | (۷۴۰,۰۰۰)                              | (۵۶۵,۱۴۸)                              |
| هزینه های مالی                          | (۳۵,۹۴۸)                               | (۶۵۷,۲۶۹)                              | .                                      | .                                      |
| سایر درآمدها و هزینه<br>ها              | (۵۲,۲۶۱)                               | (۵۱۲,۰۰۷)                              | (۴۱,۳۹۰)                               | ۶۷,۹۳۷                                 |
| سود (زیان)<br>عملیاتی                   | ۴۶۷,۸۹۱                                | (۴۶۱,۱۵۴)                              | ۲۷,۶۵۲                                 | (۷۱۸,۰۹)                               |
| سایر درآمدها و هزینه<br>های غیر عملیاتی | ۹۴,۵۵۲                                 | ۵۸,۷۳۴                                 | ۸۷,۵۶۵                                 | ۹۳,۱۵۴                                 |
| سود عملیات در<br>حال تداوم              | ۵۶۲,۴۴۳                                | (۴۰۲,۴۲۰)                              | ۱۱۵,۲۱۷                                | ۲۱,۳۴۵                                 |
| هزینه مالیات دوره<br>جاری               | (۱۳۹,۰۲۹)                              | .                                      | (۷۶۳۷)                                 | .                                      |



| حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۳۹۸/۱۲/۲۹ | شرح                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| (۲۲۳,۵۹۰)                             | -                                     | (۲۰۴,۱۳۰)                             | -                                     | هزینه مالیات دوره قبل |
| ۴۲۲,۹۰۹                               | (۴۰۲,۴۲۰)                             | (۹۶,۵۴۹)                              | ۲۱,۳۴۵                                | سود (زبان) خالص       |

جدول ۳۳- صورت وضعیت مالی شرکت صرافی شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال

| حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | حسابرسی شده<br>متنهی به<br>۱۳۹۸/۱۲/۲۹ | شرح                                      |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| ۷۲۲,۵۷۷                               | ۷۲۱,۵۱۶                               | ۷۳۵,۸۶۵                               | ۴۹۷,۴۴۴                               | دارایی ثابت مشهود                        |
| ۱۴۸                                   | ۱۳۳,۲۱۸                               | ۱۳۳                                   | ۱۴۸                                   | دارایی های نامشهود                       |
| ۱۳                                    | ۱۳                                    | ۷                                     | ۷                                     | سرمایه گذاری های بلند مدت                |
| ۷۲۲,۶۸۸                               | ۷۲۱,۶۶۲                               | ۷۳۶,۰۰۶                               | ۴۹۷,۶۰۰                               | جمع دارایی های غیر جاری                  |
| -                                     | ۱۳۲,۰۳                                | -                                     | -                                     | پیش پرداخت                               |
| ۹,۰۷۶,۱۲۹                             | ۸,۵۱۴,۱۶۳                             | ۶,۴۰۰,۹۸۳                             | ۶,۸۱۸,۲۹۲                             | دربافتی های تجاری و سایر<br>دربافتی ها   |
| ۱,۳۶۷,۵۱۰                             | ۱۰۲,۷۹۴                               | ۵۵۵,۲۰۱                               | ۵۵۵,۷۹۲                               | موجودی ارزی و مسکوکات                    |
| ۸۰,۰۰۰                                | -                                     | -                                     | -                                     | سرمایه گذاری های کوتاه مدت               |
| ۴۸۹,۰۶۹                               | ۹۷۹,۱۶۸                               | ۱۰۰,۸۵,۴۱۰                            | ۶۶۰,۳۵۸                               | موجودی نقد                               |
| ۱۱,۷۳۲,۷۰۹                            | ۹,۷۰۹,۴۲۹                             | ۸,۰۰۴۱,۵۹۵                            | ۵,۰۰۳۸,۴۴۳                            | جمع دارایی های جاری                      |
| ۱۲,۴۵۵,۳۹۷                            | ۱۰,۴۳۱,۰۹۲                            | ۸,۷۷۷,۶۰۱                             | ۵,۵۳۶,۰۴۴                             | جمع دارایی ها                            |
| ۲۰۰,۰۰۰                               | ۲۰۰,۰۰۰                               | ۲۰۰,۰۰۰                               | ۲۰۰,۰۰۰                               | سرمایه                                   |
| ۲۰۰,۰۰۰                               | ۲۰۰,۰۰۰                               | ۲۰۰,۰۰۰                               | ۲۰۰,۰۰۰                               | اندوخته قانونی                           |
| (۱۵۷,۳۹۰)                             | (۵۸۰,۰۰۰)                             | (۱۷۷,۸۰۰)                             | (۸۱,۳۲۰)                              | زبان انباشته                             |
| ۶۲۶,۰۹                                | (۳۶۰,۰۳۰)                             | ۴۲,۱۱۹                                | ۱۲۸,۶۶۹                               | جمع حقوق مالکانه                         |
| ۲۲,۹۴۴                                | ۱۵,۰۰۶                                | ۱۰,۳۵۴                                | ۶,۲۲۶                                 | ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان          |
| -                                     | ۹۵۷,۰۱۳                               | -                                     | -                                     | تسهیلات مالی بلند مدت                    |
| ۲۲,۹۴۴                                | ۹۷۲,۰۱۹                               | ۱۰,۳۵۴                                | ۶,۲۲۶                                 | جمع بدھی های غیر جاری                    |
| ۱۲,۲۴۴,۸۳۸                            | ۶,۴۹۷,۰۳۳                             | ۸,۸۴۰,۷۰۴                             | ۵,۳۹۱,۱۴۸                             | پرداختنی های تجاری و سایر<br>پرداختنی ها |
| -                                     | ۳,۳۲۲,۰۳۹                             | -                                     | -                                     | تسهیلات مالی                             |
| ۱۲۴,۰۰۵                               | -                                     | ۱۸۴,۴۲۱                               | -                                     | مالیات پرداختنی                          |
| ۱۲,۳۶۸,۸۴۴                            | ۹,۸۱۹,۳۷۲                             | ۸,۷۲۵,۱۲۶                             | ۵,۳۹۱,۱۴۸                             | جمع بدھی های جاری                        |
| ۱۲,۳۹۲,۷۸۸                            | ۱۰,۷۹۱,۳۹۲                            | ۸,۷۳۵,۴۸۱                             | ۵,۳۹۷,۳۷۴                             | جمع بدھی ها                              |
| ۱۲,۴۵۵,۳۹۷                            | ۱۰,۴۳۱,۰۹۲                            | ۸,۷۷۷,۶۰۱                             | ۵,۵۳۶,۰۴۴                             | جمع حقوق مالکانه و بدھی ها               |

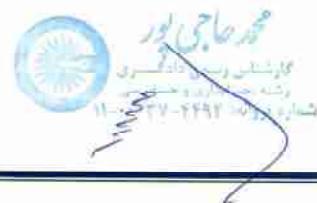


**جدول ۳۴- صورت جریان وجود نقد شرکت صرافی شهر طی سال های اخیر - مبالغ به میلیون ریال**

| حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۳۹۸/۱۲/۲۹ | شرح  |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| ۲۶۴,۲۲۲                               | (۳,۵۵۵,۹۱۱)                           | ۶۷۴,۶۸۷                               | ۶۵۲,۲۴۲                               | نقد حاصل از عمیات  |
| (۲۳۳)                                 | (۱۹۴,۹۲۱)                             | (۳۷,۳۴۵)                              | (۵۸,۰۹۸)                              | پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد                       |
| ۲۶۳,۹۸۸                               | (۳,۷۵۰,۸۳۳)                           | ۶۲۰,۳۴۱                               | ۵۹۴,۱۴۳                               | جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی      |
| .                                     | ۵۶۰۲                                  | .                                     | .                                     | دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود         |
| (۲۸,۵۶۳)                              | (۲۰,۱۴۸)                              | (۶۲۲,۹۵۸)                             | (۴۹۴,۲۶۶)                             | پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود            |
| (۱۵)                                  | .                                     | (۱۷,۵۵۸)                              | (۲)                                   | پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود               |
| ۵۰۰,۰۰۰                               | .                                     | .                                     | .                                     | دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت    |
| (۱,۳۰۰,۰۰۰)                           | .                                     | .                                     | .                                     | پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت      |
| .                                     | ۰,۲۴۲                                 | .                                     | .                                     | دریافت های نقدی حاصل از سود سهام                           |
| ۷۴,۴۹۱                                | ۳۷۰,۰۵۳                               | ۷۱۵,۸۵                                | ۹۳,۱۴۳                                | دریافت نقدی حاصل از سود سایر اوراق بهادر و سپرده بانک      |
| (۷۵۴,۰۸۸)                             | ۲۲,۵۰۷                                | (۱۹۵,۲۸۹)                             | (۴۰,۱۱۳۰)                             | جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری |
| (۴۹۰,۰۹۹)                             | (۳,۷۲۸,۳۲۵)                           | ۴۲۵,۰۵۱                               | ۱۹۳,۰۱۳                               | جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی    |
| ۴,۳۱۵,۳۰۱                             | .                                     | .                                     | .                                     | دریافت های نقدی از سهامداران                               |
| .                                     | ۳,۸۳۶,۹۷۹                             | .                                     | .                                     | دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات                            |
| (۴,۲۷۹,۳۵۳)                           | (۱۰۹,۱۷۶)                             | .                                     | .                                     | پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات                           |
| (۳۵۹,۴۸)                              | ۵۵,۰۲۱                                | .                                     | .                                     | پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات                           |
| .                                     | .                                     | .                                     | (۳۱,۳۷۸)                              | پرداخت های نقدی بابت سود سهام                              |
| .                                     | ۳,۶۲۲,۰۸۳                             | .                                     | (۳۱,۳۷۸)                              | جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی   |
| (۹۰,۰۹۹)                              | (۱۰,۸,۲۴۱)                            | ۴۲۵,۰۵۱                               | ۱۶۱,۵۳۵                               | خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد                           |
| ۹۷۹,۱۶۸                               | ۱,۰۸۵,۴۱۰                             | ۶۶۰,۳۵۸                               | ۴۹۸,۷۲۳                               | مانده موجودی نقد در ابتدای سال                             |
| ۴۸۹,۰۶۹                               | ۹۷۹,۱۶۸                               | ۱,۰۸۵,۴۱۰                             | ۶۶۰,۳۵۸                               | مانده موجودی نقد در پایان سال                              |



۵۰



۵۵۶۲۶

## ۲.۷.۵. تأمین سرمایه تمدن

شرکت تأمین سرمایه تمدن در سال ۱۳۹۰ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس و طی شماره ۴۲۲۵۵۸ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسید. شرکت در تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۴ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسید و در خداد ۱۳۹۹ شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل گردید.

موضوع فعالیت شرکت پذیره نویسی، تعهد پذیره نویسی و تعهد خرید اوراق بهادار در عرضه‌های ثانویه در حد امکانات مالی خود یا از طریق تشکیل سندیکا با سایر نهادهای مشابه می‌باشد.

### ترکیب سهامداران شرکت تأمین سرمایه تمدن به شرح ذیل می‌باشد:

جدول ۳۵- ترکیب سهامداران شرکت تأمین سرمایه تمدن متنبی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

| نام سهامدار                       | تعداد سهام ممتاز  | تعداد سهام عادی   | جمع                | درصد سهام |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------|
| بانک شهر                          | ۲,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰     | ۲,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰     | ۴,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰      | ۳۰        |
| بانک توسعه صادرات                 | ۱,۸۷۵,۰۰۰,۰۰۰     | ۱,۸۷۵,۰۰۰,۰۰۰     | ۳,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰      | ۲۵        |
| شرکت گروه راهبران اقتصادی آرمان   | ۱,۷۲۵,۰۰۰,۰۰۰     | ۱,۷۲۵,۰۰۰,۰۰۰     | ۳,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰      | ۲۳        |
| شرکت گروه مالی شهر                | ۷۹۹,۵۰۰,۰۰۰       | ۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۱,۴۹۹,۵۰۰,۰۰۰      | ۹,۹       |
| شرکت سرمایه‌گذاری آتیه اندیشان مس | ۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰       | ۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰       | ۱,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰      | ۹         |
| سایر                              | ۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰       | ۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰       | ۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰        | ۳         |
| جمع کل                            | ۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰       |

### اعضای هیئت مدیره شرکت تأمین سرمایه تمدن

اعضای هیئت مدیره شرکت تأمین سرمایه تمدن و نمایندگان اعضای هیئت مدیره به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول ۳۶- اعضا هیئت مدیره شرکت تأمین سرمایه تمدن

| اعضا هیئت مدیره            | نام نماینده اشخاص حقوقی   | سمت                        |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| شرکت بانک شهر              | رسول خوش بین              | نائب رئیس هیئت مدیره       |
| شرکت راهبران اقتصادی آرمان | بهنام محسنی               | مدیر عامل و عضو هیئت مدیره |
| بانک توسعه صادرات ایران    | مرتضی اثباتی              | عضو هیئت مدیره             |
| شرکت سرمایه‌گذاری شهرآیه   | عبدالله شیرمحمدپور گرجانی | عضو هیئت مدیره             |
| شرکت راهبران هدف آرمان     | مسلم پیمانی               | رئیس هیئت مدیره            |



### صورت‌های مالی حسابرسی شده

صورت‌های مالی شرکت تأمین سرمایه تمدن طی سال‌های اخیر به شرح جداول زیر می‌باشد:

جدول -۳۷- صورت سود (زبان) شرکت تأمین سرمایه تمدن طی سال‌های اخیر - بیان به میلیون ریال

| حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۴۰۰/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۳۹۹/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۳۹۸/۰۹/۳۰ | شرح                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| ۱۷,۲۵۳,۲۷۱                            | ۱۲,۷۲۲,۲۸۳                            | ۱۳,۴۲۳,۵۰۹                            | ۶,۴۷۵,۰۷۰                             | درآمدهای عملیاتی                    |
| (۷۰۰,۱۴۰)                             | (۴۴۶,۵۵۷)                             | (۷۷۴,۵۴۶)                             | (۱۷۰,۱۷۲)                             | هزینه‌های حقوق و دستمزد             |
| (۸۶,۲۵۳)                              | (۸۱,۰۴۰)                              | (۵۴,۳۱۷)                              | (۳۰,۰۸۲)                              | هزینه اجراء                         |
| (۱۸۵,۰۳۱)                             | (۱۵۱,۱۴۷)                             | (۶۰,۵۱۷)                              | (۳۵۹,۵۹۲)                             | هزینه استهلاک                       |
| <b>۱۴,۶۱۶,۵۷۷</b>                     | <b>۱۰,۶۸۱,۴۶۶</b>                     | <b>۱۲,۰۳۹,۵۱۹</b>                     | <b>۵,۹۱۵,۱۲۳</b>                      | <b>سود عملیاتی</b>                  |
|                                       |                                       | (۱۰,۳۶۲)                              | .                                     | هزینه‌های مالی                      |
| ۴,۰۰۶                                 | ۶,۱۵۰                                 | ۱۴۸,۳۰۰                               | ۴,۷۲۲                                 | سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی |
| <b>۱۴,۶۲۰,۵۸۳</b>                     | <b>۱۰,۶۸۷,۶۱۶</b>                     | <b>۱۲,۵۷۷,۴۵۷</b>                     | <b>۵,۹۱۹,۸۴۵</b>                      | <b>سود قبل از مالیات</b>            |
| (۱,۷۱۱,۴۷۱)                           | (۱,۵۹۹,۲۴۸)                           | (۹۷۵,۱۵۱)                             | (۹۱۷,۴۷۳)                             | هزینه مالیات بر درآمد               |
| <b>۱۲,۹۰۹,۱۱۲</b>                     | <b>۹,۰۸۸,۳۶۸</b>                      | <b>۱۱,۷۰۲,۳۰۶</b>                     | <b>۵,۰۰۲,۳۷۲</b>                      | <b>سود خالص</b>                     |

جدول -۳۸- صورت وضعیت مالی شرکت تأمین سرمایه تمدن طی سال‌های اخیر - بیان به میلیون ریال

| حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۴۰۰/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۳۹۹/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتهی به<br>۱۳۹۸/۰۹/۳۰ | شرح                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ۱۴۴,۰۵۶                               | ۲۵۴,۷۲۱                               | ۵۰,۱۱۱                                | ۶۰,۲۵۰۳                               | موجودی نقد                            |
| ۳۹,۴۸۹,۷۶۱                            | ۲۶,۷۳۷,۳۲۸                            | ۲۳,۶۳۳,۰۱۱                            | ۱۷,۲۵۸,۶۴۰                            | سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت            |
| ۱۰,۳۳۷,۴۱۳                            | ۹,۰۶۲,۵۷۱                             | ۵,۱۳۰,۲۳۹                             | ۲,۶۹۸,۹۷۷                             | دربافتني‌های تجاری و سایر دربافتني‌ها |
| ۱۰,۹,۰۴۴                              | ۹,۱۰۰                                 | ۱۴,۰۲۱                                | ۴,۳۸۹                                 | پيش‌برداخت‌ها                         |
| <b>۵۰,۰۰۸,۰۲۷۴</b>                    | <b>۳۶,۰۶۳,۷۲۰</b>                     | <b>۲۹,۰۷۸,۳۸۲</b>                     | <b>۲۰,۵۶۴,۴۵۸</b>                     | <b>جمع داراي‌های جاري</b>             |
| ۱,۳۴۹,۱۴۴                             | ۱,۳۷۴,۰۶۱                             | ۴۶۸,۶۱۲                               | ۴۷۳,۸۱۵                               | داراي‌های ثابت مشهود                  |
| ۱۶,۶۱۰                                | ۲۴,۴۶۱                                | ۶,۷۰۹                                 | ۷,۳۰۴                                 | داراي‌های نامشهود                     |
| ۲۳۳,۴۶۰                               | ۱۶۳,۲۸۹                               | ۱۷۱,۵۹۸                               | ۸۲,۵۵۲                                | دربافتني‌های بلندمدت                  |
| ۶,۹۳۰,۰۱۷۵                            | ۶,۷۶۶,۷۶۷                             | ۲,۰۲۰,۴۴۸                             | ۷۹۰,۴۲۰                               | سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت              |
| ۸,۰۵۲۹,۳۹۰                            | ۸,۰۲۸,۵۷۸                             | ۲,۸۷۷,۳۶۷                             | ۱,۳۵۴,۰۹۱                             | جمع داراي‌های غير جاري                |
| <b>۵۸,۶۰۹,۶۶۳</b>                     | <b>۴۴,۳۹۲,۲۹۸</b>                     | <b>۳۲,۱۵۵,۷۴۹</b>                     | <b>۲۱,۹۱۸,۵۴۹</b>                     | <b>جمع داراي‌ها</b>                   |
| ۲,۷۶۸,۸۰۷                             | (۴,۴۳۶,۳۶۱)                           | ۱,۹۴۵,۰۷۵                             | ۳,۷۲۵,۷۹۷                             | حساب‌های پرداختی                      |



| حسابرسی شده<br>منتظری به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتظری به<br>۱۴۰۰/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتظری به<br>۱۳۹۹/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده<br>منتظری به<br>۱۳۹۸/۰۹/۳۰ | شرح                                   |
|--|--|--|--|---------------------------------------|
| ۵,۵۹۱,۳۵۲                              | ۳,۱۹۵,۴۰۴                              | ۱,۰۶۰,۰۶۹                              | ۹۸۷,۵۵۵                                | پیش دریافت‌ها                         |
| ۲۶۱۴,۳۷۹                               | ۲,۴۹۱,۳۹۵                              | ۱,۵۱۱,۹۸۱                              | ۱,۰۰۳,۱۹۸                              | مالیات پرداختی                        |
| .                                      | ۴,۵۶۶                                  | .                                      | .                                      | سود سهام                              |
| <b>۱۰,۹۷۴,۴۳۸</b>                      | <b>۱۰,۱۲۵,۸۲۶</b>                      | <b>۴,۶۱۷,۳۲۵</b>                       | <b>۵,۷۱۶,۵۵۰</b>                       | <b>جمع بدھی‌های جاری</b>              |
| ۸,۴۹۳,۵۰۰                              | ۶,۴۱۶,۴۶۶                              | ۵,۲۴۹,۰۲۵                              | ۴,۹۷۹,۸۰۰                              | حساب‌های پرداختی بلندمدت              |
| ۳,۰۹۸,۸۲۳                              | ۲,۷۷۲,۹۸۰                              | ۱,۶۰۱,۱۵۴۸                             | .                                      | پیش دریافت‌های بلندمدت                |
| ۸۸,۶۱۰                                 | ۳۱,۶۵۶                                 | ۳۰,۶۴۹                                 | ۱۷,۵۰۳                                 | ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان       |
| <b>۱۱,۶۸۰,۷۴۳</b>                      | <b>۹,۲۲۱,۱۰۲</b>                       | <b>۶,۸۸۱,۴۲۲</b>                       | <b>۴,۹۹۷,۳۰۳</b>                       | <b>جمع بدھی‌های غیر جاری</b>          |
| <b>۲۲,۶۵۵,۱۸۱</b>                      | <b>۱۹,۳۴۶,۹۲۸</b>                      | <b>۱۱,۴۹۸,۷۴۷</b>                      | <b>۱۰,۷۱۳,۸۵۳</b>                      | <b>جمع بدھی‌ها</b>                    |
| ۱۵,۰۰۰,۰۰۰                             | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰                             | ۵,۵۰۰,۰۰۰                              | ۵,۵۰۰,۰۰۰                              | سرمایه                                |
| ۵,۰۰۰,۰۰۰                              | .                                      | .                                      | .                                      | علی‌الحساب افزایش سرمایه              |
| ۱,۵۰۰,۰۰۰                              | ۱,۰۰۰,۴۴۱۸                             | ۵۵۰,۰۰۰                                | ۵۵۰,۰۰۰                                | اندخته قانونی                         |
| ۱۴,۴۵۴,۴۸۲                             | ۹,۰۴۰,۹۵۲                              | ۱۴۵,۰۷۰,۰۰۲                            | ۵,۱۵۴,۶۹۶                              | سود انباشتہ                           |
| <b>۳۵,۹۵۴,۴۸۲</b>                      | <b>۲۵,۰۴۵,۳۷۰</b>                      | <b>۲۰,۶۵۷,۰۰۲</b>                      | <b>۱۱,۲۰۴,۶۹۶</b>                      | <b>جمع حقوق صاحبان سهام</b>           |
| <b>۵۸,۶۰۹,۶۶۳</b>                      | <b>۴۴,۳۹۲,۲۹۸</b>                      | <b>۳۲,۱۵۵,۷۴۹</b>                      | <b>۲۱,۹۱۸,۰۴۹</b>                      | <b>جمع بدھی‌ها و حقوق صاحبان سهام</b> |

### خلاصه اقلام مالی

خلاصه اقلام مالی شرکت تأمین سرمایه تمدن به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۳۹- خلاصه اقلام مالی شرکت تأمین سرمایه تمدن- مبالغ به میلیون ریال

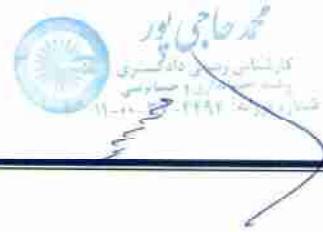
| حسابرسی شده منتظری<br>به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده منتظری<br>به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده منتظری<br>به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده منتظری<br>به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ | شرح                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| ۱۴,۶۱۶,۵۷۷                          | ۱۰,۶۸۱,۴۶۶                          | ۱۲,۵۳۹,۵۱۹                          | ۵,۹۱۵,۱۲۳                           | سود (زیان) عملیاتی      |
| ۱۲,۹-۹,۱۱۲                          | ۹,۰۸۸,۳۶۸                           | ۱۱,۷۰۲,۳۰۶                          | ۵,۰۰۰,۲,۳۷۲                         | سود (زیان) خالص         |
| ۵,۰۰۰,۸۰-۲۷۴                        | ۳۶,۰۶۳,۷۲۰                          | ۲۹,۲۷۸,۳۸۲                          | ۲۰,۵۶۴,۴۵۸                          | جمع دارایی‌های جاری     |
| ۵,۸۵-۹,۶۶۳                          | ۴۴,۳۹۲,۲۹۸                          | ۳۲,۱۵۵,۷۴۹                          | ۲۱,۹۱۸,۰۴۹                          | جمع دارایی              |
| <b>۲۲,۶۵۵,۱۸۱</b>                   | <b>۱۹,۳۴۶,۹۲۸</b>                   | <b>۱۱,۴۹۸,۷۴۷</b>                   | <b>۱۰,۷۱۳,۸۵۳</b>                   | <b>جمع بدھی‌ها</b>      |
| <b>۳۵,۹۵۴,۴۸۲</b>                   | <b>۲۵,۰۴۵,۳۷۰</b>                   | <b>۲۰,۶۵۷,۰۰۲</b>                   | <b>۱۱,۲۰۴,۶۹۶</b>                   | <b>جمع حقوق مالکانه</b> |
| ۱۵,۰۰۰,۰۰۰                          | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰                          | ۵,۵۰۰,۰۰۰                           | ۵,۵۰۰,۰۰۰                           | سرمایه ثبت شده          |
| ۱۴,۴۵۴,۴۸۲                          | ۹,۰۴۰,۹۵۲                           | ۱۴۵,۰۷۰,۰۰۲                         | ۵,۱۵۴,۶۹۶                           | سود (زیان) انباشتہ      |



## ۲.۷.۶. شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر

شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر به صورت شرکت سهامی خاص با هدف اعتبار سنجی اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور مدیریت و اندازه گیری ریسک‌های اعتباری در چارچوب قوانین و مقررات کشور تأسیس و در تاریخ ۱۳۹۴/۱۱/۰۳ تحت شماره ۴۸۶۰۶۸ نزد اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. سال مالی شرکت از ۲۹ اسفند هر سال به ۳۰ آذر هر سال با استناد صورت جلسه مجمع فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۱ تغییر یافته است.

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از ارائه کلیه خدمات مرتبط با اعتبار سنجی اشخاص حقیقی و حقوقی، تهیه، تامین ذخیره سازی و پردازش اطلاعات برای اعتبار سنجی و خدمات مرتبط برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی در صورت نیاز پس از اخذ مجوز از مرجع ذیربیط مشارکت با بانک‌ها مؤسسه‌های مالی و اعتباری و مؤسسه‌های رتبه بندی داخلی و بین‌المللی ارائه و با اخذ همکاری در خصوص کلیه موارد مرتبط با موضوع شرکت بررسی و ارزیابی توان ایفاء تعهدات و تسهیلات انجام کلیه اقدامات و امور مرتبط با بررسی و ارزیابی، انجام کلیه اقدامات و امور مرتبط با تأمیل و فروش اموال منقول و غیر منقول در صورت نیاز اتفاقاً قرارداد با اشخاص حقیقی و حقوقی داخلی و خارجی و خرید و فروش و صادرات و واردات کلیه کالاهای مجاز بازرگانی، ارائه مشاوره و کلیه اقدامات و امور مرتبط با تهیه طرح‌های توجیهی، بررسی‌های اقتصادی، فنی و مالی پروژه‌ها و طرح‌ها، اجرا، راه اندازی و نظارت بر انواع طرح‌های نوسازی یا بازسازی واحدهای مختلف اقتصادی اعم از تولیدی، خدماتی، بازرگانی، کشاورزی و ساختمان و مسکن ارائه هر گونه خدمات مشاوره‌ای در زمینه فنی مهندسی، تولید، سرمایه‌گذاری‌های جدید، توسعه و تکمیل واحدهای بودجه‌بندی تامین منابع مالی و اعتباری طرح‌ها، خدمات مدیریتی و پژوهشی، بررسی درخواست‌ها و اظهار نظر در مورد تسهیلات سرمایه‌ای ثابت و سرمایه در گردش در بخش‌های مختلف اقتصادی، بررسی در خواست‌ها و اظهار نظر در مورد تعهدات از جمله ضمانت‌نامه‌های ریالی و ارزی و انواع اعتبارات استاندی، نظارت و ارائه گزارش‌های نظارتی از چگونگی اجرای تعهدات مصوب برای مجریان طرح‌ها در حین و یا بعد از مصرف آنها و نظارت فنی بر اجرای طرح‌ها مشاوره و تهیه گزارش کارشناسی در این خصوص، اتفاقاً قرارداد با بانک‌ها و مؤسسه‌های مالی و اعتباری در راستای خرید و یا وصول مطالبات غیر جاری، ارائه مشاوره و انجام کلیه امور مربوطه به ارزیابی از اموال (منقول و غیر منقول) معروف شده از سوی اشخاص به منظور خرید، فروش، اجاره و ترهیب، تدوین و تهیه گزارش از پیشرفت فیزیکی و ریالی کلیه پروژه‌های طرف قرارداد با بانک‌ها و مؤسسه‌های اعتباری با استفاده از تخصص‌های رسمی مورد نیاز حسب مورد از طریق کارشناسان رسمی دادگستری ذیربیط برگزاری و یا شرکت در نمایشگاه‌های داخلی و خارجی مرتبط با موضوع فعالیت شرکت افتتاح حساب و اخذ وام و اعتبار از بانک و مؤسسه‌های اعتباری داخلی و خارجی انجام کلیه عملیات مجاز که به طور مستقیم و غیر مستقیم برای تحقق اهداف شرکت لازم و مفید بوده و در جهت انجام موضوع شرکت ضرورت داشته باشد.



## ترکیب سهامداران شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر

جدول -۴۰- ترکیب سهامداران شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

| نام سهامدار   | تعداد سهام | درصد سهام |
|---------------|------------|-----------|
| گروه مالی شهر | ۱۹,۹۹۶,۰۰۰ | ۹۹,۹۹     |
| سایر          | ۴,۰۰۰      | -         |
| جمع کل        | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰       |

## اعضای هیئت مدیره شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر

اعضای هیئت مدیره شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر و نمایندگان اعضا هیئت مدیره به شرح جدول زیر می باشد.

جدول -۴۱- اعضای هیئت مدیره شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر

| اعضای هیئت مدیره                   | نام نماینده اشخاص حقوقی      | سمت                       |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| شرکت مسکن و ساختمان جهان           | سعید عسگری                   | رئيس هیئت مدیره           |
| شرکت لیزینگ شهر                    | فرهاد حبیبی                  | نایب رئیس هیئت مدیره      |
| شرکت گروه مالی شهر                 | محمد پور عباس                | عضو هیئت مدیره و مدیرعامل |
| شرکت سرویس بیمه شهر                | سید محمد جواد میرمحمد میگونی | عضو هیئت مدیره            |
| شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آریانیان | سیامک جلوه                   | عضو هیئت مدیره            |

## خلاصه اقلام مالی

خلاصه اقلام مالی شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر به شرح جدول زیر می باشد.

جدول -۴۲- خلاصه اقلام مالی شرکت توسعه اعتبار سنجی شهر - مبالغ به میلیون ریال

| شرح                    | حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| درآمدهای عملیاتی       | ۸۷,۲۵۳                          | ۱۳۹,۷۸۴                         | ۱۳۲,۳۰۷                         |
| سود (زیان) عملیاتی     | ۱۷,۳۴۱                          | ۲۳,۲۲۵                          | ۱,۲۶۳                           |
| سود (زیان) خالص        | ۱۹,۴۲۰                          | ۲۲,۵۳۴                          | ۹,۵۷۸                           |
| جمع دارایی‌های جاری    | ۵۹,۰۱۷                          | ۹۶,۵۵۲                          | ۱۱۱,۶۷۲                         |
| جمع دارایی‌ها          | ۶۵,۰۹۵                          | ۱۰,۱۵۹۸                         | ۱۱۵,۵۴۹                         |
| جمع بدھی‌ها            | ۲۴,۰۴۳                          | ۴۶,۹۲۲                          | ۵۳,۶۵۹                          |
| جمع حقوق مالکانه       | ۴۱,۰۵۲                          | ۵۴,۶۷۶                          | ۶۱,۸۹۰                          |
| سرمایه ثبت شده         | ۲۰,۰۰۰                          | ۲۰,۰۰۰                          | ۲۰,۰۰۰                          |
| سود ایاشته             | ۱۹,۵۸۰                          | ۳۲,۶۷۶                          | ۳۹,۸۹۰                          |
| تعداد کارکنان-خوار     | ۳۳                              | ۳۵                              | ۳۵                              |
| سود (زیان) هر سهم-ریال | ۹۷۱                             | ۱,۱۳۱                           | ۴۸۳                             |



## ۲.۷.۷. شرکت توسعه گردشگری شهر آین

شرکت توسعه گردشگری شهر آین (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۴ تأسیس و تحت شماره ۴۶۰۳۱۳ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده است. در حال حاضر شرکت مزبور جزو واحدهای تجاری تابعه شرکت گروه مالی شهر، واحد تجاری نهایی گروه بانک شهر (سهامی عام) می باشد. در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۳۱ بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده همزمان و مشترک و آگهی ثبیت مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۱ اداره ثبت شرکت‌ها، شرکت‌های تابعه شامل شرکت توسعه سلامت فناوری سبز شهر و شرکت گروه توسعه پیام شهری سروش در شرکت شهر آین ادغام گردید. همچنین به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۱ سال مالی شرکت از پایان آسفند ماه به پایان آذر ماه تعییر یافته است.

به موجب مفاد ماده ۲ اساسنامه فعالیت اصلی شرکت عبارت است از: ساخت اجاره یا خرید هتل، شهرک‌های توریستی، رستوران، رستوران‌های بین راهی، کافی شاپ، مهمناخانه‌های بین راهی، مراکز تفریحی ورزشی از قبیل پیست‌های اسکی، آمفی تئاترها، تالارها، مرکز همایش سینماها و سایر اماكن ورزشی تفریحی و گردشگری آبی و هوایی، خرید یا اجاره هوایپیما، قایق و کشتی‌های تفریحی، قطار و اتوبوس، تهیه بلیط قطار و اتوبوس رزرو هتل‌های داخلی و خارجی، اخذ ویزا، برقراری تورهای تفریحی سیاحتی داخلی و خارجی و اگذاری آن به صورت کلی و جزئی به مجریان ذیصلاح - مشاوره، طراحی و تجهیز هتل‌ها، مهمانسر، مجتمع‌های اقامتی و سیاحتی داخلی و خارجی ارائه خدمات مشاوره در زمینه تاسیس مراکز گردشگری ارائه خدمات در بخش‌های گردشگری سلامت گردشگری ورزشی، طبیعت گردی گردشگری صنعتی و تجاری گردشگری علمی و سایر بخش‌های صنعت گردشگری، ارائه خدمات مشاوره مدیریت در بخش‌های صنعت گردشگری، ارائه خدمات در زمینه گردشگری الکترونیکی، مدیریت، برنامه‌ریزی راهبردی و ارائه خدمات در زمینه گردشگری حلال، طراحی و راهبری سیستم فروش الکترونیکی و خدمات گردشگری و صنایع دستی و سایر کالا و خدمات مرتبط با فعالیت‌های شرکت مشاوره، تدوین و پیاده‌سازی سیستم‌های نوین مدیریتی در گردشگری و گردشگری الکترونیکی طراحی، تولید و عرضه بسته‌های جامع نرم افزاری گردشگری الکترونیکی، تولید، بانک‌های جامع اطلاعاتی در صنعت گردشگری تامین و عرضه سیستم‌های شبکه سخت افزار و نرم افزارهای مورد نیاز گردشگری الکترونیکی مشاوره جهانگردی و عقد قرارداد با اشخاص حقیقی یا حقوقی داخلی و خارجی در جهت توسعه و ترویج صنعت گردشگری، انجام فعالیتهای تحقیقاتی و مطالعاتی در زمینه گردشگری، اخذ نمایندگی از شرکت‌های مختلف داخلی و خارجی بمنظور فروش محصولات و خدمات مرتبط با فعالیت‌های شرکت تولید، کلیه محصولات و تجهیزات مرتبط با صنعت گردشگری برنامه ریزی مدیریت و راهبری باشگاه‌های سفر گردشگری و گردشگری الکترونیکی، ایجاد و تاسیس شرکت‌های جدید بمنظور تحقق اهداف شرکت به تنها یا مشارکت با سایر اشخاص حقیقی و یا حقوقی در خصوص اجرای پروژه‌های داخلی و خارجی، خرید، فروش، صادرات و واردات کلیه کالاهای مجاز بازرگانی علی الخصوص تجهیزات گردشگری هتلداری تفریحی و ورزشی اخذ وام و اعتبارات به صورت ارزی و ریالی از کلیه بانک‌ها و موسسات مالی و اعتباری داخلی و خارجی و مناطق آزاد تجاری مشاوره برگزاری و اجرای سینماها، جشنواره‌ها و همایش‌های داخلی و خارجی در زمینه گردشگری الکترونیکی و سایر زمینه‌ها و حضور در نمایشگاه‌ها و سمینارهای داخلی و خارجی



اخذ و اعطاء نمایندگی شرکت‌های معابر داخلی و خارجی ایجاد شعب و نمایندگی در داخل و خارج از کشور، شرکت در کلیه مناقصات و مزايدات دولتی و خصوصی انجام کلیه فعالیت‌های فوق در صورت نیاز و پس از اخذ مجوزهای لازم.

### سهامداران شرکت توسعه گردشگری شهر آئین

جدول ۴۳- ترکیب سهامداران شرکت توسعه گردشگری شهر آئین متبوع به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

| نام سهامدار                        | تعداد سهام  | درصد سهام |
|------------------------------------|-------------|-----------|
| گروه مالی شهر                      | ۹۹,۹۰۰,۱۰۰  | ۹۹,۱۱     |
| شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتیه         | ۲۵,۰۰۰      | .۲۵       |
| شرکت توسعه و نوآوری شهر            | ۲۵۰,۰۰۰     | .۲۵       |
| شرکت گروه راهبرد هوشمند شهر        | ۲۰۰,۰۰۰     | .۱۹       |
| موسسه صندوق ذخیره کارکنان بانک شهر | ۳۰۰,۱۰۰     | .۲۰       |
| جمع کل                             | ۱۰۰,۸۰۰,۳۰۰ | ۱۰۰       |

### اعضای هیئت مدیره شرکت توسعه گردشگری شهر آئین

اعضای هیئت مدیره شرکت توسعه گردشگری شهر آئین و نمایندگان اعضا هیئت مدیره به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۴۴- اعضا هیئت مدیره شرکت توسعه گردشگری شهر آئین

| اعضا هیئت مدیره                    | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت                       |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| شرکت توسعه و نوآوری شهر            | امیدرضا صفریان          | رئيس هیئت مدیره           |
| شرکت راهبرد هوشمند شهر             | محمد رضا ندیری          | نایب رئيس هیئت مدیره      |
| شرکت گروه مالی شهر                 | کامبیز پیکارجو          | عضو هیئت مدیره و مدیرعامل |
| شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتیه         | حمدیرضا عظیمی           | عضو هیئت مدیره            |
| موسسه صندوق ذخیره کارکنان بانک شهر | جهانبخش سنجابی شیرازی   | عضو هیئت مدیره            |

### خلاصه اقلام مالی

خلاصه اقلام مالی شرکت توسعه گردشگری شهر آئین به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۴۵- خلاصه اقلام مالی شرکت توسعه گردشگری شهر آئین طی سال‌های اخیر - باعث به میلیون ریال

| شرح                 | حسابرسی شده متبوع به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | حسابرسی شده متبوع به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده متبوع به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| درآمدهای عملیاتی    | ۴۸,۵۴۴                          | ۲۵۳,۰۱۸                         | ۶۲۶,۳۳۶                         |
| سود (زیان) عملیاتی  | (۸۲,۵۰۸)                        | (۹۷,۸۹۲)                        | (۲۷,۰۶۲)                        |
| سود (زیان) خالص     | ۳۴۹,۳۸۶                         | (۳۶,۵۲۰)                        | ۸۵۲                             |
| جمع دارایی‌های جاری | ۵۶۱,۷۴۸                         | ۴۹۱,۷۴۳                         | ۵۵۱,۵۷۹                         |
| جمع دارایی‌ها       | ۵۷۰,۹۶۰                         | ۵۳۵,۴۶۰                         | ۶۰۶,۲۳۷                         |
| جمع بدنهای          | ۱۰۹,۰۰۷                         | ۱۴۵,۱۳۵                         | ۲۱۵,۰۶۱                         |



| شرح                    | حسابرسی شده منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده منتهی به<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی به<br>۱۳۹۹/۱۲/۳۰ |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| جمع حقوق مالکانه       | ۳۹۱,۱۷۷                            | ۳۹۰,۳۲۵                            | ۴۶۱,۹۵۳                            |
| سرمایه ثبت شده         | ۱۰۰,۰۰۰                            | ۱۰۰,۰۰۰                            | ۱۰۰,۰۰۰                            |
| سود اپاشته             | ۲۸۰,۲۹۷                            | ۲۷۹,۴۴۵                            | ۳۵۱,۰۷۲                            |
| تعداد کارکنان-نفر      | ۵۴                                 | ۵۳                                 | ۵۴                                 |
| سود (زیان) هر سهم-ریال | ۸                                  | (۳۵۰)                              | ۳,۴۶۶                              |

## ۲.۷.۸. شرکت آب و برق کیش

شرکت آب و برق کیش با سرمایه‌گذاری وزارت نیرو و سازمان منطقه آزاد کیش در سال ۱۳۶۹ با هدف تولید، انتقال و توزیع آب شرب پهداشتی و برق در جزیره کیش تاسیس و با شماره ۷۸۷-۵ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسید. وظیفه این شرکت تولید، انتقال و توزیع آب و برق مطمئن در جزیره کیش می‌باشد.

ترکیب سهامداران شرکت آب و برق کیش به شرح دلیل می‌باشد.

جدول ۴۶- ترکیب سهامداران شرکت آب و برق کیش در تاریخ منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

| نام سهامدار                  | تعداد سهم عادی | درصد سهام |
|------------------------------|----------------|-----------|
| بانک شهر                     | ۲۱۸۰۱          | ۱۴,۱      |
| سازمان منطقه آزاد کیش        | ۷۵,۳۵۹         | ۴۸,۹      |
| گروه توسعه و صنایع معادن شهر | ۳۸,۵۰۰         | ۲۵        |
| گروه مالی شهر                | ۱۶,۷۰۰         | ۱۰,۸      |
| سایر                         | ۱,۵۴۰          | -         |
| جمع کل                       | ۱۵۴,۰۰۰        | ۱۰۰       |

## اعضای هیئت مدیره شرکت آب و برق کیش

اعضای هیئت مدیره شرکت آب و برق کیش و نمایندگان اعضای هیئت مدیره به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۴۷- اعضای هیئت مدیره شرکت آب و برق کیش

| اعضای هیئت مدیره                | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت                  |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|
| گروه صنایع و معادن شهر          | سیدعلیرضا سید اردوبادی  | رئيس هیئت مدیره      |
| شرکت عمران، آب و خدمات شهری کیش | سیدمنصور ملانوری        | نائب رئیس هیئت مدیره |
| سازمان منطقه آزاد کیش           | محمد ثاقب فرد           | عضو هیئت مدیره       |
| گروه مالی شهر                   | حیدر رضا عبدالی         | عضو هیئت مدیره       |
| بانک شهر                        | مهدی رضائی              | عضو هیئت مدیره       |
| -                               | ابوالفضل صدرائیه        | مدیر عامل            |



### خلاصه اقلام مالی

خلاصه اقلام مالی شرکت آب و برق کیش به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۴۸- خلاصه اقلام مالی شرکت آب و برق کیش - مبلغ به میلیون ریال

| شرح                    | حسابرسی شده منتهی به<br>۱۴۰۱/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی به<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی به<br>۱۳۹۱/۱۲/۲۹ |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| درآمدهای عملیاتی       | ۱,۵۷۹,۸۷۳                          | ۲,۳۳۰,۴۰۴                          | ۵۴,۱۵۹                             |
| سود (زیان) عملیاتی     | (۵۶۴,۷۷۴)                          | (۶۰,۴۲۷)                           | ۶۰,۴۲۷                             |
| سود (زیان) خالص        | (۴۰,۶۵۱)                           | (۱۰,۰۴۱,۴۴۹)                       | ۱۰,۰۴۱,۴۴۹                         |
| جمع دارایی‌های جاری    | ۸,۶۷۷,۷۱۹                          | ۱۱,۴۹۷,۷۲۷                         | ۱۳,۴۸۰,۸۴۹                         |
| جمع دارایی‌ها          | ۵,۸۴۳,۰۷۶                          | ۶,۶۹۹,۸۱۵                          | ۲,۱۳۱,۵۱۲                          |
| جمع حقوق مالکانه       | ۱,۵۳۷,۲۴۱                          | ۱,۵۴,۰۰۰                           | ۱۵۴,۰۰۰                            |
| سرمایه ثبت شده         | ۱,۵۴,۰۰۰                           | ۱,۳۵۷,۸۴۱                          | ۱,۹۶۲,۱۱۲                          |
| سود اپاشته             | ۳۳۴                                | ۳۱۹                                | ۳۱۹                                |
| تمداد کارکنان-سفر      |                                    |                                    | ۳,۹۲۳,۸۳۸                          |
| سود (زیان) هر سهم-ریال | (۲۵۴۰,۳۵۰)                         |                                    |                                    |

### ۲,۷,۹. شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار

شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۴ تحت شماره ۳۸۶۴۷۱ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. به موجب صورت‌جلسات مجامع عمومی عادی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۴ و ۱۴۰۱/۰۳/۲۱ سال مالی شرکت اول دی ماه هر سال تا پایان آذر ماه سال بعد تغییر یافته است.

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از: اجرای کلیه امور ساختمانی و عمرانی اعم از احداث، تعمیرات و اتمام ساختمان‌های نیمه تمام و پروژه‌های عمرانی در مناطق شهرداری و روستایی در کلیه مناطق کشور. تاسیس و ایجاد کارخانجات مرتبط با تولید مصالح و مواد مورد نیاز برای پروژه‌های عمرانی، ساختمانی و راهسازی.

#### ترکیب سهامداران شرکت

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال شامل ۱۰ میلیون سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی با نام تماماً پرداخت شده می‌باشد.

جدول ۴۹- ترکیب سهامداران شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

| نام سهامدار                | تعداد سهم عادی | درصد سهام |
|----------------------------|----------------|-----------|
| شرکت ساختمان و مسکن جهان   | ۴,۹۰۰,۰۰۰      | ۴۹        |
| شرکت لیزینگ شهر            | ۲,۰۰۰,۰۰۰      | ۲۰        |
| شرکت سرمایه گذاری شهر آبیه | ۲,۰۰۰,۰۰۰      | ۲۰        |



| نام سهامدار                             | جمع کل            | تعداد سهم عادی    | درصد سهام  |
|---|-------------------|-------------------|------------|
| صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران       | ۱۰۰,۰۰۰           | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰        | ۱۰         |
| شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتیه ایرانیان | ۱۰۰,۰۰۰           | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰        | ۱          |
|   | <b>۱۰,۰۰۰,۰۰۰</b> | <b>۱۰,۰۰۰,۰۰۰</b> | <b>۱۰۰</b> |

### اعضای هیئت مدیره شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار

اعضای هیئت مدیره شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار و نمایندگان اعضای هیئت مدیره به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۵۰- اعضای هیئت مدیره شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار

| اعضای هیئت مدیره           | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت                              |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| شرکت سرمایه گذاری شهر آتیه | محمد جعفر صالحی گلباشی  | رئيس هیئت مدیره                  |
| شرکت لیزینگ شهر            | یدالله کاظمی گلباشی     | مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره |
| شرکت مسکن و ساختمان جهان   | ابراهیم حاجی عبدالحسین  | عضو هیئت مدیره                   |

### خلاصه اقلام مالی

خلاصه اقلام مالی شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۵۱- خلاصه اقلام مالی شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار- مبالغ به میلیون ریال

| شرح                  | حسابرسی شده منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده منتهی به<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۸/۲۰ |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| جمع درآمدهای عملیاتی | ۱,۱۶۱                              | ۲۸۱                                |                                    |
| سود (زیان) عملیاتی   | (۸۱,۴۱)                            | (۷۱,۸۶)                            |                                    |
| سود (زیان) خالص      | (۱۰,۵۸,۸۵۳)                        | (۹,۲۲,۲۶۵)                         |                                    |
| جمع دارایی‌های جاری  | ۱۳۵,۱۴,۳۶۰                         | ۱۳۵,۱۲,۸۴۸                         | ۱۳۵,۱۴,۳۶۰                         |
| جمع دارایی           | ۱۳۵,۱۸,۰۶۱                         | ۱۳۵,۲۸,۰۱۶                         | ۱۳۵,۱۸,۰۶۱                         |
| جمع بدھی‌ها          | ۱۸,۱۴۳,۰۷۵                         | ۱۹,۰۶۵,۲۱۵                         | (۵,۳۷,۱۵۴)                         |
| جمع حقوق مالکانه     | (۴,۵۱۴,۸۸۹)                        | (۵,۳۷,۱۵۴)                         | ۱۰۰,۰۰۰                            |
| سرمایه ثبت شده       | ۱۰۰,۰۰۰                            | (۵,۰۵۷,۱۵۴)                        | ۹                                  |
| سود (زیان) ایناشه    | (۴,۵۲۴,۸۸۹)                        | (۵,۰۵۷,۱۵۴)                        | (۹۲,۲۲۷)                           |
| تعداد کارکنان - نفر  | ۱۷                                 | ۱                                  |                                    |
| سود هر سهم - ریال    | (۱,۰۵,۸۸۵)                         |                                    |                                    |

### ۲.۷.۱۰. شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتیه ایرانیان

شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتیه ایرانیان (سهامی خاص) به شناسه ملی ۱۰۱۴۰۹۷۹۸۲ در تاریخ ۱۳۸۸/۰۸/۲۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۳۶۳۴۴۱ در اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری تهران به ثبت رسید. در حال حاضر، شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتیه ایرانیان (سهامی خاص) جزو شرکت‌های فرعی بانک



شهر (سهامی عام) است. بر اساس مصوبه مجتمع عمومی فوق العاده سال مالی شرکت از پایان اسفند ماه هر سال به پایان آذر ماه هر سال تغییر یافته است.

موضوع فعالیت اصلی شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه، خرید سهام، جذب سرمایه و سرمایه‌گذاری‌های خارجی، مشاوره جهت امور سرمایه‌گذاری اخذ وام از بانک‌ها و موسسات مالی اعتباری، خدمات طراحی و مهندسی، خرید و تأمین مواد اولیه و ماشین‌آلات، انجام امور مطالعاتی و تحقیقاتی، خرید و فروش واردات و صادرات کلیه کالاها و خدمات محاز، اخذ و اعطای نمایندگی شرکت‌های معابر داخلی و خارجی، شرکت در کلیه مزایادات و مناقصات دولتی و خصوصی، شرکت در نمایشگاه‌های داخلی و خارجی، انجام کلیه خدمات پیمانکاری و تاسیساتی و ترافیکی و امور شهری و تامین نیروی انسانی مورد نیاز، خرید و تأمین اقلام مورد نیاز و تجهیز کلیه اماكن عمومی و اداری مسکونی و تجاری و تفریحی ورزشی در بخش‌های خصوصی و دولتی و شهرداری‌ها و سازمان‌های تابعه آن و مقاطعه کاری، مشارکت در طرح‌های سرمایه‌گذاری تولیدی و خدماتی می‌باشد. فعالیت اصلی شرکت طی سال مورد گزارش در ارتباط با وصول مطالباتو تسویه بدهی‌ها بوده است.

### توكیپ سهامداران شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتیه ایرانیان

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ مبلغ ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال شامل ۱۵۰ میلیون سهم اریالی با نام تماماً برداخت شده می‌باشد.

جدول ۵۲- توكیپ سهامداران شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتیه ایرانیان متهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

| نام سهامدار                                | تعداد سهم عادی | درصد سهام |
|--|----------------|-----------|
| شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتیه                 | ۵۴,۰۰۰,۰۰۰     | ۳۶        |
| شرکت توسعه صنایع و معدن شهر                | ۳۵,۹۹۹,۹۹۸     | ۲۴        |
| سازمان بازنیستگی شهرداری تهران             | ۳۰,۰۰۰,۰۰۰     | ۲۰        |
| موسسه صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران    | ۱۸,۰۰۰,۰۰۰     | ۱۲        |
| شرکت تولیدی و توزیعی کارکنان شهرداری تهران | ۱۲,۰۰۰,۰۰۰     | ۸         |
| سایر                                       | ۲              | -         |
| جمع کل                                     | ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۱۰۰       |

### اعضای هیئت مدیره شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتیه ایرانیان

اعضای هیئت مدیره شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتیه ایرانیان و نمایندگان اعضای هیئت مدیره به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۵۳- اعضای هیئت مدیره شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتیه ایرانیان

| اعضای هیئت مدیره                  | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت                              |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| شرکت توسعه بازرگانی بین‌الملل شهر | مرجان خوئینی‌ها         | رئيس هیئت مدیره                  |
| گروه توسعه صنایع و معدن شهر       | محمدعلی ایتلوفر         | مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره |

| اعضای هیئت مدیره           | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت            |
|----------------------------|-------------------------|----------------|
| شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبه | سید عباس حسینی          | عضو هیئت مدیره |

### خلاصه اقلام مالی

خلاصه اقلام مالی شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتبه ایرانیان به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۵۴ - خلاصه اقلام مالی شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتبه ایرانیان - مبلغ به میلیون ریال

| شرح                  | حسابرسی شده منتهی به<br>۱۴۰۰/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | حسابرسی شده منتهی به<br>(۳۳۶۵۱۳) |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| جمع درآمدهای عملیاتی |                                    |                                    |                                  |
| سود (زیان) عملیاتی   | (۱۷۹۵۶۹)                           | (۱۷۹۵۶۹)                           | (۳۳۶۳۵۸)                         |
| سود (زیان) خالص      | (۱۷۷۲۳۰)                           | (۱۷۷۲۳۰)                           | (۳۳۶۳۵۸)                         |
| جمع دارایی‌های جاری  | ۲۲۶۵۸۴                             | ۲۲۶۵۸۴                             | ۱۹۸۲۵۰                           |
| جمع دارایی           | ۲۵۲۲۸۱                             | ۲۵۲۲۸۱                             | ۲۱۴۱۹۸                           |
| جمع بدھی‌ها          | ۲۹۶۱۹۱                             | ۲۹۶۱۹۱                             | ۲۹۲۳۶۶                           |
| جمع حقوق مالکانه     | (۴۳۹۰۹)                            | (۴۳۹۰۹)                            | (۷۸۲۶۸)                          |
| سرمایه ثبت شده       | ۱۵۰                                | ۱۵۰                                | ۱۵۰                              |
| سود (زیان) ابانته    | (۳۴۰۷۵)                            | (۳۴۰۷۵)                            | (۷۸۴۳۳)                          |
| تعداد کارکنان - نفر  | ۵                                  | ۵                                  | (۲۲۹)                            |
| سود هر سهم - ریال    | (۱۱۵)                              | (۱۱۵)                              |                                  |

### ۲.۷.۱۱. شرکت ارتباطات همراه هوشمند شهر

شرکت ارتباطات همراه هوشمند شهر (سهامی خاص) به موجب تصمیمات مجمع عمومی موسس موضوع ماده ۱۷ اصلاحیه قانون تجارت در تاریخ ۱۳۹۸/۰۳/۲۷ تشکیل و تحت شماره ۵۱۰۹۸۲ در اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری تهران به ثبت رسیده است.

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از: هرگونه فعالیت در خصوص ساخت، واردات، تاسیس، راهاندازی، اداره، توسعه، نگهداری، بهره‌برداری و دیگر خدمات حوزه ارتباطات و فناوری‌های مربوط به انتقال صوت، متن، دیتا و دیگر انواع اطلاعات در عرصه داخلی و بین‌المللی. فعالیت شرکت از سال قبل تا کنون متوقف گردیده است.

### ترکیب سهامداران شرکت ارتباطات همراه هوشمند شهر

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ مبلغ ۲۰ میلیارد ریال شامل ۲۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام تماماً پرداخت شده می‌باشد.



جدول ۵۵- ترکیب سهامداران شرکت ارتباطات همراه هوشمند شهر مت贬ی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰

| نام سهامدار                | درصد سهام  | تعداد سهم عادی  |
|----------------------------|------------|-----------------|
| شرکت سرمایه‌گذاری شهر آریه | ۵۰         | ۱۰۰۰۰۰۰         |
| شرکت رایان فراز لوتوس دانش | ۳۳         | ۶۶۰۰۰۰          |
| شرکت راهبرد هوشمند شهر     | ۱۷         | ۳۴۰۰۰۰          |
| <b>جمع کل</b>              | <b>۱۰۰</b> | <b>۲۰۰۰۰۰۰۰</b> |

### اعضای هیئت مدیره شرکت ارتباطات همراه هوشمند شهر

اعضای هیئت مدیره شرکت ارتباطات همراه هوشمند شهر و نمایندگان اعضا هیئت مدیره به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۵۶- اعضای هیئت مدیره شرکت ارتباطات همراه هوشمند شهر

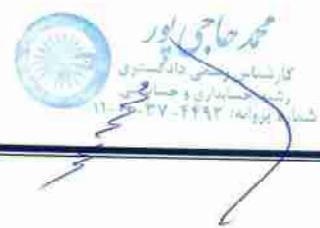
| اعضای هیئت مدیره           | نام نماینده انساق حقوقی | سمت                        |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| شرکت راهبرد هوشمند شهر     | علی سمعی پرسی           | رئيس هیئت مدیره            |
| شرکت سرمایه‌گذاری شهر آریه | حسن عبدی نیکچه          | مدیر عامل و عضو هیئت مدیره |
| شرکت رایان فراز لوتوس دانش | رضانوبی                 | نایب رئیس هیئت مدیره       |

### خلاصه اقلام مالی

خلاصه اقلام مالی شرکت ارتباطات همراه هوشمند شهر به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۵۷- خلاصه اقلام مالی شرکت ارتباطات همراه هوشمند- مبالغ به میلیون ریال

| شرح                      | حسابرسی شده مت贬ی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ | حسابرسی شده مت贬ی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ | شده                      |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| جمع درآمدهای عملیاتی     | (۹۷۰)                          | (۹۸۶۰)                         | سود (زیان) عملیاتی       |
| سود (زیان) خالص          | (۶۶۷)                          | (۶۷۸)                          | سود (زیان) خالص          |
| جمع دارایی‌های جاری      | ۹,۴۳۷                          | ۱۲,۸۸۱                         | جمع دارایی               |
| جمع بدهی‌ها              | ۱۰,۴۴۶                         | ۱۵,۱۹۸                         | جمع بدهی                 |
| جمع حقوق مالکانه         | ۱۶,۸۵۲                         | ۲۰,۹۳۷                         | سود (زیان) اثیشه         |
| سرمایه ثبت شده           | (۶,۴۰۶)                        | (۵,۷۴۰)                        | تمداد کارکنان - نفر      |
| سود (زیان) اثیشه         | ۲۰,۰۰۰                         | ۲۰,۰۰۰                         | سود (زیان) هر سهم - ریال |
| تمداد کارکنان - نفر      | (۴,۲۹۰)                        | (۴,۲۹۰)                        |                          |
| سود (زیان) اثیشه         | (۲۲,۱۱۶)                       | (۲۱,۴۵۰)                       |                          |
| سود (زیان) هر سهم - ریال | (۳۳)                           | (۴۹۴)                          |                          |





### ۳. بخش سوم: ارزشیابی شرکت کلیات و مفروضات ارزشیابی

هدف از انجام ارزشیابی سهام شرکت گروه مالی شهر، تعیین قیمت پایه هر سهم به منظور عرضه اولیه سهام شرکت در بازار دوم بورس اوراق بهادار تهران می‌باشد که با توجه به قوانین و مقررات ارزشیابی مترتب بر شرکت‌های دولتی براساس روش‌های متدرج در آئین نامه اجرایی شیوه‌های قیمت‌گذاری بنگاه‌ها موضوع مصوب شماره ۱۴۰۵۱۴/۲۱-۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی انجام شده است. ارزشیابی سهام شرکت مذکور با روش خالص ارزش روز دارایی‌های صورت گرفته است. براساس بند الف ماده ۲ آئین نامه اجرایی شیوه‌های قیمت‌گذاری بنگاه‌ها موضوع مصوب شماره ۱۴۰۵۱۴/۲۱-۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی انجام شده است. ارزشیابی سهام شرکت مذکور با روش خالص ارزش روز دارایی‌ها قیمت پایه هر سهم شرکت، روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV) می‌باشد.

از ارزشیابی سهام شرکت‌های سرمایه‌گذاری به طور عام و شرکت گروه مالی شهر به طور خاص به روش خالص ارزش روز دارایی‌ها انجام می‌شود. در روش خالص ارزش روز دارایی‌ها، برآورد ارزش جاری حقوق صاحبان سهام از طریق رابطه زیر برآورد می‌شود:

#### برآورد ارزش جاری بدھی‌ها - برآورد ارزش جاری دارایی‌ها = برآورد ارزش جاری حقوق صاحبان سهام

به منظور برآورد ارزش جاری دارایی‌های شرکت گروه مالی شهر، دارایی‌های شرکت با توجه به طبقه‌بندی‌های موجود در ترازنامه شرکت، مورد بررسی قرار گرفته است. اصلی ترین دارایی ترازنامه شرکت با توجه به ماهیت شرکت‌های سرمایه‌گذاری، پرتفوی سرمایه‌گذاری آن می‌باشد که در دو بخش پرتفوی سهام شرکت‌های بورسی / فرابورسی و شرکت‌های خارج از بورس ارزشیابی شده است. به منظور برآورد ارزش روز شرکت گروه مالی شهر از مفروضات زیر استفاده شده است:

(۱) صورت‌های مالی سالانه حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ و تراز آزمایشی منتهی به ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ شرکت گروه مالی شهر، ملاک عمل قرار گرفته است.

(۲) برای ارزشیابی شرکت از صورت وضیعت پرتفوی سرمایه‌گذاری منتهی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ استفاده شده است.

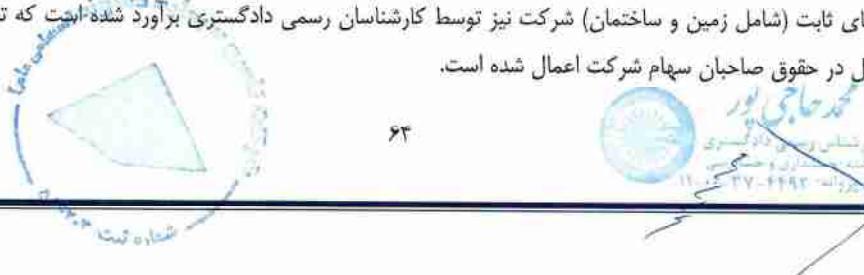
(۳) ارزش هر سهم شرکت‌های بورسی / فرابورسی با توجه به مشخص بودن قیمت هر سهم شرکت‌های بورسی و فرابورسی، قیمت پایانی هر سهم در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ به عنوان ارزش روز هر سهم در برآوردها لحاظ شده است.

(۴) ارزش هر واحد از صندوق‌های سرمایه‌گذاری موجود در پرتفوی غیربورسی شرکت نیز معادل قیمت ابطال هر یک در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ در برآوردها لحاظ شده است.

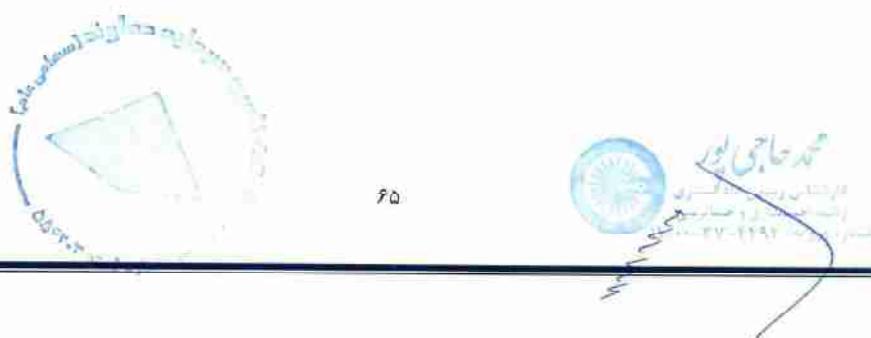
(۵) در محاسبه ارزش روز پرتفوی غیربورسی گروه نیز ارزش برآورده مجهودین شرکت‌های غیربورسی زیرمجموعه شامل شرکت‌های تأمین سرمایه‌گذاری شهر آتیه و توسعه گردشگری شهر آئین در محاسبات لحاظ شده است.

(۶) ارزش روز سایر شرکت‌های غیربورسی نیز معادل بهای تمام شده در زمان سرمایه‌گذاری در هر یک از آنها، در نظر گرفته شده است.

(۷) برای برآورد ارزش روز سهم شرکت تأمین سرمایه تمدن از گزارش ارزشیابی سهام شرکت مزبور که توسط شرکت تأمین سرمایه امین در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۳ تهیه و توسط کارفرما به تأمین سرمایه دماوند ارائه شده، استفاده شده است. ارزش روز دارایی‌های ثابت (شامل زمین و ساختمان) شرکت نیز توسط کارشناسان رسمی دادگستری برآورد شده است که تعدیلات لازم از این محل در حقوق صاحبان سهام شرکت اعمال شده است.



- ۸) به منظور برآورد ارزش روز هر سهم شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئیه نیز با توجه به ماهیت فعالیت شرکت (سرمایه‌گذاری) با روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV) استفاده شده است. ارزش روز پرتفوی بورسی شرکت بر اساس پرتفوی متدرج در صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ این شرکت و با لحاظ قیمت‌های پایانی در روز ۱۴۰۲/۰۲/۱۳ برآورده شده است. ارزش روز مهمترین شرکت‌های زیرمجموعه غیر بورسی شرکت شامل شرکت‌های لیزینگ شهر، کارگزاری شهر، ساختمان عمران شهر پایدار و جهان اقتصاد و سرمایه آئیه ایرانیان برآورده شده است. ارزشیابی شرکت‌های لیزینگ شهر و کارگزاری شهر با روش‌های درآمدی و نسبی توسط تأمین سرمایه دماوند انجام شده، ارزش برآورده هر یک در محاسبات مربوط به NAV شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئیه لحاظ می‌گردد. لازم به ذکر است ارزش روز دارایی‌های ثابت (شامل زمین و ساختمان) شرکت‌های صرافی شهر، لیزینگ شهر، کارگزاری شهر، ساختمان عمران شهر پایدار و جهان اقتصاد و سرمایه آئیه ایرانیان نیز توسط کارشناسان رسمی دادگستری برآورده شده است که تعديلات لازم از این محل در حقوق صاحبان سهام هر شرکت اعمال شده است. دارایی‌های ثابت (سرفصل زمین و ساختمان) خود شرکت نیز جداگانه توسط کارشناسان رسمی دادگستری نیز ارزیابی شده است که نتایج ارزیابی ایشان در مطابقت با اقلام مربوطه در حقوق صاحبان شرکت لحاظ گردیده است.
- ۹) برای برآورد ارزش روز شرکت توسعه گردشگری شهر آئین نیز پرتفوی سرمایه‌گذاری شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۳ بروزرسانی شده و تعديلات لازم از محل سرفصل سرمایه‌گذاری‌ها در حقوق صاحبان سهام شرکت اعمال شده است.
- ۱۰) سایر شرکت‌های غیر بورسی موجود در پرتفوی شرکت به دلیل اهمیت و درصد مالکیت کمتر به بهای تمام شده در محاسبات لحاظ شده است.
- ۱۱) لازم به ذکر است ارزش روز عده برخی از دارایی‌های ثابت (شامل زمین و ساختمان) گروه نیز توسط کارشناسان رسمی دادگستری برآورده شده است که تعديلات لازم از این محل در حقوق صاحبان سهام هر شرکت اعمال شده است.





کمیته اقتصادی

## گروه ارزشمند مسهام شرکت گروه مالی شهر (سهامی عام)

دانشگاه صنعتی اسلامی دامغانی

۱.۳. بروارد ارزش روز پرتفوی بورسی شرکت گروه مالی شهر

از روز دیروز پرتفوی بورسی شرکت گروه مالی شهر منتشری به ۰۲/۰۷/۱۴ با اساس قیمت پایانی هر سهم در تاریخ ۰۲/۰۷/۱۴ به شرح جدول زیر بروارد شده است:

جدول ۵۸- پرتفوی بورسی شرکت گروه مالی شهر بر اساس قیمت پایانی هر سهم در تاریخ ۰۲/۰۷/۱۴

| نام شرکت                    | تعداد | جهای تمام شده هر سهمه (ریال) | جهای تمام شده کل | قیمت پایانی هر سهمه (ریال) | ارزش بازار (میلیون ریال) | تغییلات (میلیون ریال) |
|-----------------------------|-------|------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| پتروشیمی دیوال (آذینا)      | ۳۰۵۴  | ۱۰,۹۱                        | ۱۴۰,۶۴۵,۶۱       | ۱۰,۹۱                      | ۲,۸۷۸,۶۹۹,۱۷             | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| فولاد خوزستان (اخنوزرا)     | ۳۵۵۱  | ۱,۰۳                         | ۳۵۵,۱            | ۱,۰۳                       | ۳۱۲,۷۳,۷۰                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| پالاسن نفت اصفهان (اشنا)    | ۵۸۲۱۲ | ۰,۹۰                         | ۵۸۲,۱۲           | ۰,۹۰                       | ۲۰۰,۸۸۷,۶۷               | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| ملی صنایع هس ایران (اصفهان) | ۲۵۵۲  | ۰,۷۰                         | ۲۵۵,۲            | ۰,۷۰                       | ۹۷,۱۹۷,۰۴۳               | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| پالک مت (اصفهان)            | ۳۰۹۲  | ۰,۷۰                         | ۳۰۹۲             | ۰,۷۰                       | ۳۱,۰۵۰,۳۷۷               | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| مس شمید پاچرخان (آذین)      | ۳۱۳۴۲ | ۰,۷۰                         | ۳۱۳۴۲            | ۰,۷۰                       | ۲۲,۶۳۰,۷۹                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| پتروشیمی فن اولان (شفسن)    | ۱۲۰۲۳ | ۰,۷۰                         | ۱۲۰۲۳            | ۰,۷۰                       | ۱۶,۰۵۸,۷۸                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| نقابت ابریل (شنبل)          | ۷۴۲۲  | ۰,۷۰                         | ۷۴۲۲             | ۰,۷۰                       | ۱۱,۰۸۰,۰۵                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| سردار اوپو تامین (تهریکو)   | ۹,۸۲  | ۰,۷۰                         | ۹,۸۲             | ۰,۷۰                       | ۱,۳۱۵,۰۵                 | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| پالاسن نفت تهران (شتران)    | ۲۱۶۴  | ۰,۷۰                         | ۲۱۶۴             | ۰,۷۰                       | ۲۱,۶۴۱,۷۳                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| چارمه (کجوان)               | ۷۶۷   | ۰,۷۰                         | ۷۶۷              | ۰,۷۰                       | ۷,۶۷۰,۷۶                 | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| سونفت و کار تامین (تایپکو)  | ۱۰,۷۹ | ۰,۷۰                         | ۱۰,۷۹            | ۰,۷۰                       | ۱۰,۷۹۰,۸۹                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| پلی پوچلین جم - یعنی پلین   | ۱۰,۷۶ | ۰,۷۰                         | ۱۰,۷۶            | ۰,۷۰                       | ۱۰,۷۶۰,۷۶                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| پتروشیمی پردیس (شطیپس)      | ۱۰,۷۷ | ۰,۷۰                         | ۱۰,۷۷            | ۰,۷۰                       | ۱۰,۷۷۰,۷۷                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| صنعت غذایی گوش (آنکوپش)     | ۱۰,۷۸ | ۰,۷۰                         | ۱۰,۷۸            | ۰,۷۰                       | ۱۰,۷۸۰,۷۸                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| پتروشیمی زاکرس (زاکرس)      | ۱۰,۷۹ | ۰,۷۰                         | ۱۰,۷۹            | ۰,۷۰                       | ۱۰,۷۹۰,۷۹                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| سینمان خوزستان (ستخوا)      | ۱۱,۰۷ | ۰,۷۰                         | ۱۱,۰۷            | ۰,۷۰                       | ۱۱,۰۷۰,۷۷                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| سرمه صادر (تامسکو)          | ۱۱,۰۷ | ۰,۷۰                         | ۱۱,۰۷            | ۰,۷۰                       | ۱۱,۰۷۰,۷۷                | -۰,۰۵۰,۰۰             |
| پلاس دارو (بارس)            | ۱۱,۰۷ | ۰,۷۰                         | ۱۱,۰۷            | ۰,۷۰                       | ۱۱,۰۷۰,۷۷                | -۰,۰۵۰,۰۰             |



کلیدی  
ساز

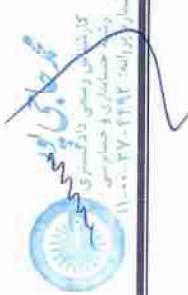
نمایندگی  
جمهوری اسلامی ایران  
در اینجا

## گزارش ارزشیابی سهام شرکت گروه مالی شهر (اسهامی عام)

| نام شرکت                               | تعداد      | بهای تمام شده هر سهمه (ریال) | قیمت پایانی هر سهمه (ریال) | ارزش بازار (میلیون ریال) | تغییرات (میلیون ریال) |
|--|------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| صنعتی بازار (اچ‌کام)                   | ۱۰۱۱۱۲۱۳۷۹ | ۲۵۳۷۰                        | ۲۸۱۳۶۳۷                    | ۴۶۷۷۱۳۷۹                 | ۱۳۳۷۳                 |
| فولاد امیر کبیر کاشان (افیرا)          | ۳۲۰۱۳۷۵    | ۷۰۳۷                         | ۷۳۷۳۱                      | ۷۸۸۱۴۵۷                  | ۵۷۴۸۴                 |
| پست بانک امیر زین-پوست                 | ۳۱۶۷۸۷۷    | ۸۶۳۷                         | ۸۷۳۵۱                      | ۱۳۱۳۶۲                   | (۱۱۱،۷۴۱)             |
| تولید زلازنگ سپاهان (دکسپول)           | ۱۰۱۰۲۵۷۵   | ۳۷۶۹۰                        | ۴۰۰۵۷                      | ۷۴۰۸۴۳                   | ۵۱۰۳۵                 |
| سپید ماکیان (سپیدا)                    | ۱۰۱۲۵۰۰    | ۱۹۶۵۰                        | ۲۰۴۰۶                      | ۱۳۴۰۴۲                   | ۷۹،۹۹۵                |
| بانک تجارت (تجارت)                     | ۱۰۱۰۷۸۵۷   | ۲۰۳۷۳                        | ۲۱۳۰۷                      | ۱۳۹۰۷۷                   | ۵۷۶۲۵                 |
| شرکت سهامی کشاورزی نیسان اخضاعی        | ۱۰۱۳۵۷۴    | ۱۱۳۷                         | ۱۱۶۱۶۳                     | ۱۸۷۸۵                    | (۱۰۰،۴۳۷)             |
| شهر پاسارزیه دیگاه گلپایگان (شکله)     | ۱۰۱۴۵۷۶    | ۳۰۳۶۰                        | ۳۱۷۵۷                      | ۷۵۷۵۰                    | ۵۰،۵۷۰                |
| پریدهه شیشه قرن (قرن)                  | ۱۰۱۱۹۵۴۴   | ۱۶۰۸۰                        | ۱۶۰۷۶                      | ۱۱۲۰۹۴۳                  | (۲۰،۹۰۰)              |
| مسک اهل کهن و زین (اچکهرا)             | ۱۰۱۱۹۳۷۹   | ۱۰۱۷                         | ۱۰۱۰۹                      | ۳۳۵۷۰                    | ۴۵۰،۷۶۰               |
| سر-فت و گاز تاسین (تابکو-حق تقدم)      | ۱۰۱۱۷۱۰    | ۹۰۳۵                         | ۹۱۰۷۰                      | ۱۱۲۰۷                    | ۳۶۰،۱۱۲               |
| فروشگاهی الفی کهوروش (الفی)            | ۱۰۱۱۶۹۵    | ۱۰۸۱۴                        | ۱۰۸۱۲                      | ۱۱۲۰۶                    | ۴۳۰،۷۳۰               |
| پرتوشیمی شهزاد (پیاز)                  | ۱۰۱۱۶۵۷    | ۸۲۱۱                         | ۸۲۱۰                       | ۳۴۵۷۰                    | ۴۵۰،۷۳۰               |
| مارکارین (غمار)                        | ۱۰۱۱۵۶۰    | ۲۹۰                          | ۲۷۷                        | ۱۱۰۰                     | ۳۶۰،۱۱۹               |
| سینما همراهگان (سینمهرا)               | ۱۰۱۱۵۷۸    | ۲۵۶۸                         | ۲۵۷۲                       | ۱۱۰۰                     | ۴۷۰،۱۱۹               |
| بانک خاورانه (خاور)                    | ۱۰۱۱۵۶۳    | ۵۰۰                          | ۵۰۷۵                       | ۱۱۳۰۲۰                   | ۵۰۸۸۰۳۲               |
| ص.س.ج-توموده قلواتی (زمانی)            | ۱۰۱۱۵۶۰    | ۱۰۰۰۰                        | ۱۰۷۱۵                      | ۱۱۵۷۰                    | ۵۷۷۱۱                 |
| صندوقد ارمن فروزه اسپا-ثابت (افروزا)   | ۱۰۱۱۵۶۰    | ۳۲۵۷                         | ۳۴۳۷                       | ۱۱۰۰۰                    | ۱۱۱۱۱                 |
| صندوقد افرا نماد پایدار-ثابت (افران)   | ۱۰۱۱۵۶۰    | ۲۰۰۷                         | ۲۰۳۷                       | ۱۱۰۰۰                    | ۵۷۱۱۵                 |
| صندوقد سرمایه کاری ثبات و مستدا-ثبات ۱ | ۱۰۱۱۵۶۰    | ۱۶۳۱۲                        | ۱۶۳۷۸                      | ۱۱۰۰۰                    | ۷۰۰                   |
| صندوقد سرمایه کاری استفاده آفرین       | ۱۰۱۱۵۶۰    | ۷۶۳۰۵                        | ۷۶۴۰۵                      | ۱۱۰۰۰                    | ۲۵۰۹                  |
| پارسیان                                | ۱۰۱۱۵۶۰    | ۷۶۴۰۵                        | ۷۶۴۰۵                      | ۱۱۰۰۰                    |                       |
| جمع کل                                 | ۱۰۱۱۷۷۸۷۷  | ۳۹۰۰۰                        | ۳۹۰۰۰                      | ۱۱۰۰۰                    |                       |

جمع کل

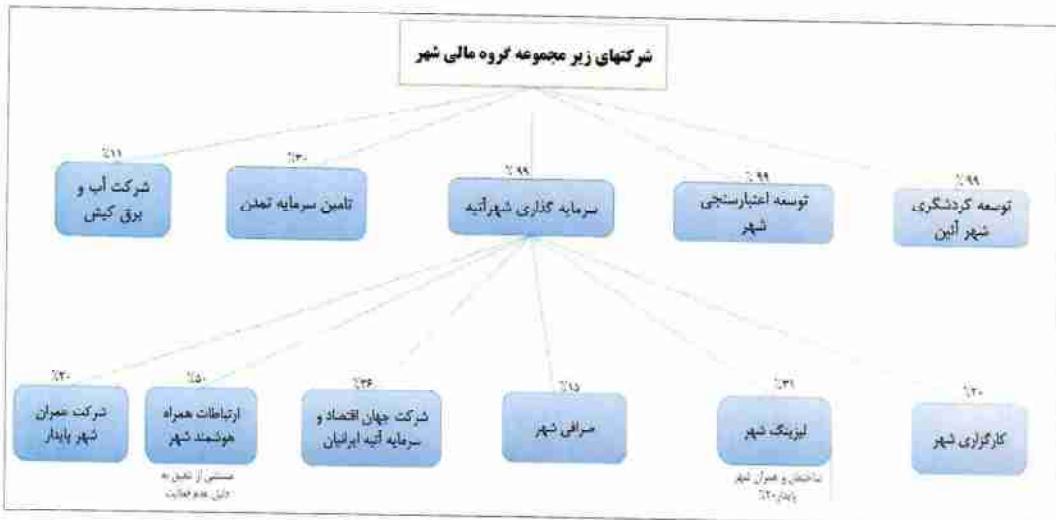
۵۷



بر اساس مفروضات در نظر گرفته شده ارزش روز پرتفوی بورسی شرکت برابر با مبلغ **۲۹,۸۸۲,۱۶۵** میلیون ریال برآورد شده و تعديلات آن مبلغ **۱۶,۵۶۴,۳۰۷** میلیون ریال می‌باشد.

### ۳.۲. برآورد ارزش روز پرتفوی غیر بورسی شرکت گروه مالی شهر

اهم شرکت‌های غیربورسی زیرمجموعه شرکت گروه مالی شهر به شرح نمودار زیر می‌باشد که ارزش روز هر یک از آنها در ادامه گزارش، برآورد شده است. سایر شرکت‌های غیر بورسی نیز به دلیل اهمیت کمتر به بهای تمام شده در محاسبات لحاظ شده‌اند.



### ۳.۲.۱. برآورد ارزش شرکت سرمایه‌گذاری شهر آبیه

شرکت سرمایه‌گذاری شهر آبیه از شرکت‌های فرعی مجموعه گروه مالی شهر می‌باشد. درصد مالکیت گروه مالی شهر در این شرکت ۹۹ درصد می‌باشد. ماهیت فعالیت این شرکت سرمایه‌گذاری بوده و لذا به منظور برآورد ارزش روز هر سهم شرکت سرمایه‌گذاری شهر آبیه نیز از روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV) استفاده شده است.

(الف) برآورد ارزش روز پرتفوی بورسی شرکت سرمایه‌گذاری شهر آبیه: ارزش روز پرتفوی بورسی شرکت بر اساس پرتفوی مندرج در صورت‌های مالی سال مالی متنه به **۱۴۰۱/۰۹/۳۰** این شرکت و بالحاظ قیمت‌های یايانی در روز **۱۴۰۲/۰۲/۱۳** برآورد شده است. بر این اساس ارزش روز پرتفوی بورسی شرکت مطابق با جدول زیر برآورد شده است.

جدول ۵-۹- پرتفوی بورسی شرکت سرمایه‌گذاری شهر آبیه

| نام شرکت                               | تعداد سهام  | بهای تمام شده هر سهم (ریال) | بهای تمام شده هر سهم (ریال) | ارزش بازار (میلیون ریال) | تعدادیلات (میلیون ریال) |
|--|-------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| انفورماتیک                             | ۱۶,۰۱۵,۷۱۳  | ۸,۶۷۶                       | ۱۳,۸۹۵۰                     | ۷,۵۷۰                    | (۱۶,۰۱۵)                |
| سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان | ۳۹,۵۳۷,۹۲۲  | ۱,۹۳۴                       | ۷۶,۴۶۶                      | ۱,۸۸۰                    | (۲,۱۳۵)                 |
| سرمایه‌گذاری نامن اجتماعی              | ۴۲,۵۷۵,۸۴۸  | ۱,۵۸۹                       | ۵۷,۸۲۰                      | ۱,۴۷۸                    | (۴,۷۴۵)                 |
| انرژی امید ایلان هور                   | ۲۰,۵۲۱,۰۳۳  | ۲,۲۳۱                       | ۴۶,۰۱۳                      | ۱,۹۲۴                    | (۵,۰۹۱)                 |
| جمع                                    |             |                             |                             |                          |                         |
|  | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۹۲۴                       | ۱۳۸,۹۵۰                     | ۷,۵۷۰                    | ۱۲۲,۸۴۱                 |

| نام شرکت                   | تعداد سهام | بهای تمام شده هر سهم (ریال) | بهای تمام شده کل (ریال) | قیمت پایانی هر سهم (ریال) | ارزش بازار (میلیون ریال) | تعدیلات (میلیون ریال) |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| سرمایه‌گذاری خوارزمی       | ۴,۱۵۰,۱۱۲  | ۶,۲۲۶                       | ۲۵,۸۳۰                  | ۷,۲۶۰                     | ۳۰,۱۳۰                   | ۴,۳۰۰                 |
| پیغمبر آریا ساسول          | ۵۲۰,۰۰۷    | ۷۶,۹۴۴                      | ۲۹,۸۷۱                  | ۹۶,۳۰۰                    | ۴۰,۱۱۸                   | ۱۰,۵۷۷                |
| تامین سرمایه پانک ملت      | ۱,۳۸۱,۷۵۲  | ۴۶,۸۴                       | ۳,۳۳۵                   | ۶,۴۷۲                     | ۴۵-۸                     | (۱)۱۵۶                |
| ملی سس ایران               | ۱,۰۰۰,۰۰۰  | ۶,۴۹۹                       | ۶,۴۹۹                   | ۸,۱۸-                     | ۱۲,۳۷-                   | ۵,۷۷۱                 |
| بیمه انتکابیان بانک سامان  | ۱,۰۰۱۸     | ۹۸۲                         | ۱                       | ۲۵۴۰                      | ۴                        | ۳                     |
| نقت سپاهان                 | ۲,۵۴۳,۴۵۲  | ۳,۱۹۳                       | ۱۱,۳۱۴                  | ۶,۵۸-                     | ۲۲,۳۱۶                   | ۱۲۰-۰۳                |
| تولیدات پتروشیمی قائد بصیر | ۲۵۰,۰۰۰    | ۱۰,۳۵۱                      | ۲۵,۸۸۱                  | ۳۷,۳۵۰                    | ۴۶,۸۷۴                   | ۲۰,۱۹۳                |
| پالایش نفت تهران           | ۵,۰۶۲,۹۷۰  | ۲,۳۴۹                       | ۲۰,۰۲۲                  | ۶,۰۱۰                     | ۳۵,۳۲۲                   | ۱۰,۰۳-                |
| پالایش نقت اصفهان          | ۳۷۶,۰۳۰    | ۵,۴۶۶                       | ۱,۷۸۲                   | ۹,۴۶-                     | ۲۰-۸۴                    | ۱۰-۳                  |
| پالایش نقت تبریز           | ۷۴۰,۰۰۰    | ۱۴,۱۶۵                      | ۱۰,۴۸۲                  | ۲۰,۹۵-                    | ۱۵,۵۰۳                   | ۵۰-۲۱                 |
| پتروشیمی پارس              | ۶,۵۷۴,۲۵۹  | ۲,۸۱۷                       | ۱۸,۵۱۸                  | ۳,۵۴۵                     | ۲۲,۳۰۶                   | ۴,۷۸۸                 |
| کاهش ارزش                  |            | (۱۸۱,۹۷۷)                   | -                       | -                         | -                        | ۲۲۹,۹۱۰               |
| جمع                        |            | ۳۱۴,۷۴۴                     | ۲۵,۸۳۰                  | ۷,۲۶۰                     | ۳۰,۱۳۰                   | ۵۴۴,۶۵۴               |

براساس مفروضات در نظر گرفته شده ارزش روز برتقیوی بورسی شرکت برابر با مبلغ ۵۴۴,۶۵۴ میلیون ریال برآورد شده و تغیلات آن مبلغ ۲۲۹,۹۱۰ میلیون ریال می‌باشد.

ب) برآورد ارزش روز پرتفوی غیر بورسی شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبه: ارزش روز مهمترین شرکت‌های زیرمجموعه غیر بورسی شرکت شامل شرکت‌های صرافی شهر، لیزینگ شهر، کارگزاری شهر، جهان اقتصاد و سرمایه آتبه ایرانیان و شرکت توسعه گردشگری شهر آتبه برآورد شده است. ارزشیابی شرکت‌های لیزینگ شهر و کارگزاری شهر با روش‌های درآمدی و نسبی توسط تأمین سرمایه دامادن انجام شده است و ارزش برآوردی هر یک، در محاسبات مربوطاً به NAV شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبه لحاظ می‌گردد. سایر شرکت‌ها به بهای تمام شده در محاسبات لحاظ شده‌اند.

لازم به ذکر است ارزش روز دارایی‌های ثابت (شامل زمین و ساختمان) شرکت‌های صرافی شهر، لیزینگ شهر، کارگزاری شهر و جهان اقتصاد و سرمایه آتبه ایرانیان نیز توسط کارشناسان رسمی دادگستری برآورد شده است که تعدیلات لازم از این محل در حقیقت، صاحبان سهام هر شرکت اعمال شده است.

#### ۱-ب) شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آتبه ایرانیان

دارایی‌های ثابت (سرفصل زمین و ساختمان) این شرکت مطابق با جدول زیر توسط کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی شده است که نتایج ارزیابی ایشان در مطابقت با اقلام مربوطه در حقوق صاحبان شرکت لحاظ گردیده است و مطابق جدول زیر می‌باشد.





جدول ۶- نتایج آخرين ارزشیابی کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی های ثابت شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آئيه ایرانیان- مبالغ به ریال

| شرح دارایی      | نوع کاربری | متراز (متراز مریع) | ادریس موقعیت ملک  | ارزش دفتری    | آخرین ارزش کارشناسی |
|-----------------|------------|--------------------|---|---------------|---------------------|
| ساختمان مدیر    | مسکونی     | ۱۳۰                | تهران بلوار آفریقا بلوار ستاری کوچه مدیر پلاک ۲ واحد ۱۰ | ۶,۳۹۶,۶۲۸,۰۷۹ | ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| مجتمع سبه سالار | تجاری      | ۱۷,۰۴              | خیابان سید سالار کوچه این انتهای پلاک ۲ ۳               | ۷,۸۹۳,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰      |

بر این اساس صورت وضعیت مالی تعديل شده این شرکت نسبت به صورت های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ به شرح زیر می باشد.

جدول ۱- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آئيه ایرانیان- مبالغ به میلیون ریال

| شرح                                    | ارزش دفتری      | تعديلات        | مبلغ ارزیابی   |
|--|-----------------|----------------|----------------|
| دارایی های ثابت مشهود و سایر دارایی ها | ۱۴۹,۱۵          | ۱۵۶,۷۱۱        | ۱۷۱,۶۲۶        |
| سرمایه گذاری های بلندمدت               | ۱۰,۲۴           | ۰              | ۱۰,۲۴          |
| سایر دارایی ها                         | ۸               | ۰              | ۸              |
| <b>جمع دارایی های غیرجاری</b>          | <b>۱۵۶,۹۴۷</b>  | <b>۱۵۶,۷۱۱</b> | <b>۱۷۲,۶۵۸</b> |
| دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها    | ۱۹۷,۰۳۶         | ۰              | ۱۹۷,۰۳۶        |
| سرمایه گذاری های کوتاه مدت             | ۴۴              | ۰              | ۴۴             |
| موجودی نقد                             | ۱,۱۷۱           | ۰              | ۱,۱۷۱          |
| <b>جمع دارایی های جاری</b>             | <b>۱۹۸,۲۵۱</b>  | <b>۰</b>       | <b>۱۹۸,۲۵۱</b> |
| <b>جمع دارایی ها</b>                   | <b>۲۱۴,۱۹۸</b>  | <b>۱۵۶,۷۱۱</b> | <b>۳۷۰,۹۰۹</b> |
| سرمایه                                 | ۱۵۰             | ۰              | ۱۵۰            |
| اندوخته قانونی                         | ۱۵              | ۰              | ۱۵             |
| سود اپاشته                             | (۷۸,۴۳۳)        | ۰              | (۷۸,۴۳۳)       |
| مازاد تجدید ارزیابی دارایی ثابت        | ۰               | ۱۵۶,۷۱۱        | ۱۵۶,۷۱۱        |
| <b>جمع حقوق صاحبان سهام</b>            | <b>(۷۸,۲۶۸)</b> | <b>۱۵۶,۷۱۱</b> | <b>۷۸,۴۴۳</b>  |
| پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها    | ۲۹۲,۰۳۰         | ۰              | ۲۹۲,۰۳۰        |
| مالیات پرداختی                         | ۴۳۶             | ۰              | ۴۳۶            |
| <b>جمع بدھی های جاری</b>               | <b>۲۹۲,۴۶۶</b>  | <b>۰</b>       | <b>۲۹۲,۴۶۶</b> |
| <b>جمع بدھی ها</b>                     | <b>۲۹۲,۴۶۶</b>  | <b>۰</b>       | <b>۳۷۰,۹۰۹</b> |
| <b>جمع بدھی ها و حقوق صاحبان سهام</b>  | <b>۲۱۴,۱۹۸</b>  | <b>۱۵۶,۷۱۱</b> | <b>۳۷۰,۹۰۹</b> |

با عنایت به موارد عنوان شده و مفروضات فوق الذکر، ارزش روز حقوق صاحبان سهام شرکت جهان اقتصاد و سرمایه آئيه ایرانیان مبلغ ۷۸,۴۴۳ میلیون ریال و ارزش هر سهم (NAV) شرکت برابر با مبلغ ۵۲۳ ریال به شرح جدول زیر برآورد می گردد.



**جدول ۲-۶- برأورد ارزش هر سهم شرکت جهان اقتصاد و سرمایه ائمه ایرانیان به روش خالص ارزش روز دارایی ها (NAV)**

| ارزش          | شرح  |
|---------------|--|
| ۳۷۰,۹۰۹       | ارزش روز دارایی های شرکت (میلیون ریال)               |
| ۲۹۲,۴۶۶       | ارزش روز بدھی های شرکت (میلیون ریال)                 |
| <b>۷۸,۴۴۳</b> | <b>حقوق صاحبان سهام تعديل شده شرکت (میلیون ریال)</b> |
| ۱۵۰           | تعداد سهم (میلیون سهم)                               |
| ۵۲۳           | nav هر سهم (ریال)                                    |

## ۲-ب) شرکت صرافی شهر

دارایی های ثابت (سفرصل زمین و ساختمان) این شرکت مطابق با جدول زیر توسط کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی شده است که نتایج ارزیابی ایشان در مطابقت با اقلام مریوطه در حقوق صاحبان شرکت لحاظ گردیده است و مطابق جدول زیر می باشد.

**جدول ۳-۶- نتایج اخرين ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی های ثابت شرکت صرافی شهر- مبالغ به ریال**

| نوع دارایی    | کاربری      | متراز عرضه (متر مربع) | متراز عیان (متر مربع) | آدرس موقعیت ملک                             | ارزش دفتری      | آخرین ارزش کارشناسی |
|---------------|-------------|-----------------------|-----------------------|---|-----------------|---------------------|
| ساختمان مرکزی | تجاری اداری | ۳۳۰/۸۰                | ۱۴۳۳.۵                | تهران خلخ شمال شرقی چهارراه ولیعصر پلاک ۸۸۳ | ۴۴۰,۳۴۸,۱۸۲,۲۵۰ | ۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| یوسف آباد ۱   | اداری       | ۲۶۱,۱۷                | ۲۶۱,۱۷                | تهران یوسف آباد خیابان ۵۳ پلاک ۴۶۹          | ۱۱۹,۱۶۶,۶۶۶,۶۶۷ | ۴۳۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| یوسف آباد ۲   | اداری       | ۲۶۵,۱۸                | ۲۶۵,۱۸                | تهران یوسف آباد خیابان ۵۳ پلاک ۴۷۰          | ۱۱۹,۱۶۶,۶۶۶,۶۶۷ | ۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |

بر این اساس صورت وضعیت مالی تعديل شده این شرکت نسبت به صورت های مالی حسابرسی شده متنه ب ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ شرکت یه شرح زیر می باشد.

**جدول ۴- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت صرافی شهر- مبالغ به میلیون ریال**

| شرح                                 | جمع دارایی های غیر جاری | پیش پرداخت | دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها | موجودی ارزی و مسکوکات | تعديلات   | مبلغ ارزیابی |
|-------------------------------------|-------------------------|------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------|--------------|
| دارایی ثابت مشهود                   |                         |            |                                     |                       | ۷۲۲,۵۷۷   | ۲,۵۶۴,۸۴۵    |
| دارایی های نامشهود                  |                         |            |                                     |                       | ۱۴۸       | ۱,۹۴۲,۳۱۸    |
| سرمایه گذاری های بلند مدت           |                         |            |                                     |                       | ۱۳        | ۱,۹۴۲,۳۱۸    |
| دارایی های غیر جاری                 |                         |            |                                     |                       | ۷۲۲,۵۸۸   | ۲,۵۶۵,۰۰۶    |
| دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها |                         |            |                                     |                       | ۹,۰۷۶,۱۲۹ | ۹,۰۷۶,۱۲۹    |
| موجودی ارزی و مسکوکات               |                         |            |                                     |                       | ۱,۳۶۷,۵۱۰ | ۱,۳۶۷,۵۱۰    |



| شرح                                   | ارزش دفتری        | تعدادیلات        | مبلغ ارزشیابی     |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| سرمایه‌گذاری های کوتاه مدت            | ۸۰۰,۰۰۰           | -                | ۸۰۰,۰۰۰           |
| موجودی نقد                            | ۴۸۹,۰۶۹           | -                | ۴۸۹,۰۶۹           |
| <b>جمع دارایی های جاری</b>            | <b>۱۱,۷۳۲,۷۰۸</b> | <b>+</b>         | <b>۱۱,۷۳۲,۷۰۸</b> |
| <b>جمع دارایی ها</b>                  | <b>۱۲,۴۵۵,۳۹۶</b> | <b>۱,۹۴۲,۳۱۸</b> | <b>۱۴,۳۹۷,۷۱۴</b> |
| سرمایه                                | ۲۰۰,۰۰۰           | -                | ۲۰۰,۰۰۰           |
| اندوخته قانونی                        | ۲۰,۰۰۰            | -                | ۲۰,۰۰۰            |
| زیان اپاشته                           | (۱۵۷,۳۹۰)         | -                | (۱۵۷,۳۹۰)         |
| مازاد تجدید ارزیابی دارایی ثابت       | ۱,۹۴۲,۳۱۸         | ۱,۹۴۲,۳۱۸        | ۱,۹۴۲,۳۱۸         |
| <b>جمع حقوق مالکانه</b>               | <b>۶۲,۶۱۰</b>     | <b>۱,۹۴۲,۳۱۸</b> | <b>۲,۰۰۴,۹۲۸</b>  |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان       | ۲۲,۹۴۴            | -                | ۲۲,۹۴۴            |
| تسهیلات مالی بلند مدت                 | -                 | -                | -                 |
| <b>جمع بدهی های غیر جاری</b>          | <b>۲۳,۹۴۴</b>     | <b>+</b>         | <b>۲۳,۹۴۴</b>     |
| برداختنی های تجاری و سایر برداختنی ها | ۱۲,۲۴۴,۸۳۸        | -                | ۱۲,۲۴۴,۸۳۸        |
| تسهیلات مالی                          | -                 | -                | -                 |
| مالیات پرداختنی                       | ۱۲۴,۰۰۵           | -                | ۱۲۴,۰۰۵           |
| <b>جمع بدهی های جاری</b>              | <b>۱۲,۳۶۸,۸۴۳</b> | <b>+</b>         | <b>۱۲,۳۶۸,۸۴۳</b> |
| <b>جمع بدهی ها</b>                    | <b>۱۲,۳۹۲,۷۸۷</b> | <b>+</b>         | <b>۱۲,۳۹۲,۷۸۷</b> |
| <b>جمع حقوق مالکانه و بدهی ها</b>     | <b>۱۲,۴۵۵,۳۹۷</b> | <b>۱,۹۴۲,۳۱۸</b> | <b>۱۴,۳۹۷,۷۱۵</b> |

با عنایت به موارد عنوان شده و مفروضات فوق الذکر، ارزش روز حقوق صاحبان سهام شرکت صرافی شهر مبلغ ۲,۰۰۴,۹۲۷ میلیون ریال و ارزش هر سهم (NAV) شرکت برابر با مبلغ ۱۰,۰۲۵ ریال به شرح جدول زیر برآورد می‌گردد.

جدول ۵-ع- برآورد ارزش هر سهم شرکت صرافی شهر به روش خالص ارزش روز داراییها (NAV)

| ارزش       | شرح  |
|------------|--|
| ۱۴,۳۹۷,۷۱۴ | ارزش روز دارایی های شرکت (میلیون ریال)               |
| ۱۲,۳۹۲,۷۸۷ | ارزش روز بدهی های شرکت (میلیون ریال)                 |
| ۲,۰۰۴,۹۲۷  | <b>حقوق صاحبان سهام تعدیل شده شرکت (میلیون ریال)</b> |
| ۲۰۰        | تعداد سهم (میلیون سهم)                               |
| ۱۰,۰۲۵     | <b>nav هر سهم (ریال)</b>                             |

نکات با اهمیت: لازم به ذکر است اظهار نظر حسابرس در خصوص صورتهای مالی شرکت صرافی شهر طی دوره‌های منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ عدم اظهار نظر بوده است. به شرح یادداشت ۲-۱۶ صورتهای مالی این شرکت، سرفصل حسابهای دریافتی تجاری شامل مبلغ ۱۰,۳۸۴ میلیارد ریال طلب ارزی از شرکت تضامنی شیرزادیان و شرکاء (معدل ۱۸۶ میلیون درهم امارات و ۱۴۵ هزار یورو و ۳۲ میلیارد ریال هزینه‌های حقوقی منظور شده به حساب ایشان می‌باشد. از ۱۷۷-۱۷۸ آذر ۱۳۹۳ تا ۸ اردیبهشت



وجوه ارزی متعلق به شرکت SPG که طبق قرارداد می‌بایست به صورت امانتی به شرکت واگذار می‌شد، بدون عقد قرارداد یا اخذ مجوز از هیأت مدیره و یا اخذ تضمین معتبر به حساب‌های معرفی شده توسط شرکت شیرزادیان و شرکاء در دویی حواله شده است. با توجه به تسویه بخشی از این مبلغ، الباقی به میزان ۱۷۱,۶ میلیارد ریال نزد ایشان می‌باشد. علیرغم پیگیری‌های صورت گرفته توسط شرکت، وصول و بازیافت مبلغ الباقی تا کنون انجام نشده است. بنابراین در صورت به تیجه نرسیدن ادعای شرکت عدم بازیافت مبلغ مذبور می‌بایست آثار مالی این موضوع در صورت‌های مالی شرکت منعکس گردیده و رقم فوق الذکر از ارزش برآورده شرکت کسر گردد.

### ۳-ب) شرکت کارگزاری شهر

#### از روش‌های نسبی و درآمدی کلیات و مفروضات

ارزش دفتری دارایی‌های ثابت مشهود و دارایی‌های نام مشهود پس از کسر استهلاک انبیا شته، مطابق رویه شرکت در محاسبه هزینه استهلاک، در صورت‌های مالی قید گردیده‌اند. سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت شرکت شامل سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌ها، براساس ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ در نظر گرفته شده است. و همچنین سرمایه‌گذاری در صندوق توسعه بازار (براساس ابلاغیه شماره ۱۱۰۲۰۰۲۷۳) در خصوص کسر ۳۰ درصد از کارمزد کارگزاران و سرمایه‌گذاری در صندوق مشروط بر اینکه سود (زیان) انبیا شته پایان سال شرکت منفی نشود، مفروض می‌باشد.

پیش‌پرداخت‌ها با توجه به روند سال‌های گذشته شرکت نسبتی از هزینه‌های عملیاتی (به استثنای هزینه استهلاک) در نظر گرفته شده است.

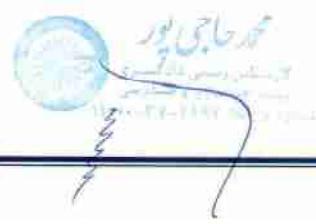
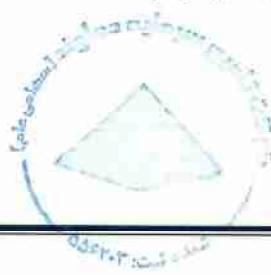
دریافتی‌های تجاری و غیرتجاری با توجه به میانگین روند سال‌های گذشته شرکت نسبتی از درآمدهای عملیاتی مفروض است. طلب از مشتریان (جاری مشتریان) و طلب از اتفاق پایاپایی با توجه به میانگین سال‌های گذشته شرکت، نسبتی از ارزش معاملات در نظر گرفته شده است.

حساب سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت شرکت شامل سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های بورسی و فرابورسی، سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های سرمایه‌گذاری و سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها می‌باشد که با توجه وضعیت نقدینگی شرکت برآورد شده است.

مفروضات پیش‌بینی صورت‌های مالی این شرکت طی سال‌های ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۶ به شرح زیر می‌باشد.

- ✓ دوره پیش‌بینی از سال ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۶ در نظر گرفته شده است.
- ✓ برای پیش‌بینی سه ماهه پایانی سال ۱۴۰۱ از صورت‌های مالی حسابرسی شده ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ و استفاده شده است.

با توجه به اینکه برای محاسبه درآمدهای عملیاتی شرکت نیاز به پیش‌بینی حجم معاملات بازارهای مالی می‌باشد و از آنجایی که طی سال‌های اخیر تردد حجم معاملات بازار سرمایه روند مشخصی نداشته است لذا تردد برای درآمد و هزینه‌ها براساس میانگین تورم ۱۰ سال گذشته اعلامی بانک مرکزی، معادل ۲۸ درصد در نظر گرفته شده است.



به منظور برآورد درآمد کارمزد و حق الزحمه شرکت ابتدا ارزش معاملات شرکت کارگزاری شهر برآورد گردیده است. بنابراین در قدم اول ارزش معاملات بازارهای مالی و درصد هر کدام از بازارها از ارزش معاملات کل با توجه به میانگین سالهای گذشته برآورد گردیده است.

با توجه به روند چهار سال گذشته بازارهای مالی، ارزش کل معاملات در سالهای آینده با رشد ۳۰ درصدی نسبت به سال قبل در نظر گرفته شده است و ارزش حجم معاملات بازارهای مختلف با توجه به میانگین ساده چهار سال گذشته از ارزش کل معاملات برآورد گردیده است.

**جدول ۶- پیش‌بینی حجم کل معاملات بازار سرمایه برای سالهای آتی- مبالغ به میلیارد ریال**

| ۱۴۰۶         | ۱۴۰۵        | ۱۴۰۴        | ۱۴۰۳        | ۱۴۰۲         | ۱۴۰۱         | شرح               |
|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------------|
| ۶۴,۴۱۸,۴۹۳   | ۴۹,۴۰۹,۹۴۸۳ | ۳۷,۰۹۷,۴۷۳  | ۲۹,۰۵۷,۵۶۹  | ۲۲,۲۹۵,۱۳۷   | ۱۴,۱۰۵,۵۵۶   | بورس اوراق بهادار |
| ۳۶,۱۶۹,۷۶۱۰  | ۲۷,۷۴۲,۶۹۵  | ۲۱,۲۷۸,۷۳۱۷ | ۱۶,۳۰۹,۵۱۸  | ۱۲,۵۱۸,۳۰۲۱  | ۱۰,۰۱۱,۴,۲۱۰ | فرابورس           |
| ۳۸,۵۶۹,۵۳۵۰  | ۲۶,۶۷۹,۶۴۷  | ۲۲,۰۷۴,۵۳۶  | ۱۷,۶۴۰,۵۷۸  | ۱۲,۳۹۲,۴۰۵   | ۹,۳۶۳,۱۶۵    | بورس کالا         |
| ۵۶,۰۲۴,۸۶    | ۴,۲۹۷,۱۵۲   | ۳,۲۹۵,۹۵۰   | ۲,۵۲۸,۰۲۱   | ۱,۹۳۹,۰۱۲    | ۱,۱۹۳,۳۳۲    | بورس انرژی        |
| ۴۷۰,۰۴۱۳,۹۰۹ | ۳۶۰,۸۱۱,۲۷۶ | ۲۷۸,۷۴۵,۱۷۰ | ۲۱۲,۲۶۵,۷۸۵ | ۱۶۲,۸۰۹,۰۵۷۶ | ۱۲۴,۸۷۶,۲۶۳  | جمع               |

ارزش معاملات کارگزاری شهر در بازارهای مختلف براساس روند گذشته شرکت و همچنین پیش‌بینی ارزش معاملات بازارهای مختلف برای سالهای آتی به شرح جدول زیر برآورد می‌گردد.

بنابراین درآمد کارمزد و حق الزحمه کارگزاری برای سالهای آتی به شرح جدول زیر برآورد می‌گردد.

**جدول ۶- پیش‌بینی درآمد حق الزحمه و کارمزد ارائه خدمات کارگزاری شهر برای سالهای آتی- مبالغ به میلیون ریال**

| ۱۴۰۶      | ۱۴۰۵      | ۱۴۰۴     | ۱۴۰۳     | ۱۴۰۲     | ۱۴۰۱     | شرح               |
|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-------------------|
| ۵۷۲,۴۹۳   | ۴۳۱,۴۳۷   | ۲۳۰,۹۱۶  | ۲۵۳,۸۱۵  | ۱۹۴,۶۷۸  | ۱۲۳,۱۶۸  | بورس اوراق بهادار |
| ۲۲۸,۳۳۳   | ۱۸۲,۸۰۳   | ۱۴۰,۲۱۲  | ۱۰۷,۵۴۳  | ۸۲,۴۸۷   | ۶۵,۹۶۸   | فرابورس           |
| ۲۸۸,۶۸۲   | ۲۲۱,۴۲۱   | ۱۶۹,۸۳۲  | ۱۳۰,۲۶۲  | ۹۹,۹۱۲   | ۷۰,۵۹۹   | بورس کالا         |
| ۳۰,۹۰۴    | ۳۲,۷۰۳    | ۱۸,۱۸۱   | ۱۲,۹۴۵   | ۱۰,۶۵۶   | ۸,۲۰۴    | بورس انرژی        |
| ۱,۱۲۰,۴۱۲ | ۸۵۹,۳۶۵   | ۶۵۹,۱۴۰  | ۵۰۵,۵۶۶  | ۳۸۷,۷۷۳  | ۲۶۷,۹۳۸  | جمع               |
| (۱۴۵۶-۲)  | (۱۱۱,۶۷۸) | (۸۵۶,۵۸) | (۵۵,۷۰۰) | (۵۰,۳۹۳) | (۳۴,۸۲۰) | تحفیف             |
| ۹۷۴,۸۱۰   | ۷۴۷,۶۸۷   | ۵۷۳,۴۸۲  | ۴۲۹,۸۶۵  | ۳۳۷,۳۸۰  | ۲۲۳,۱۱۹  | جمع کارمزد        |

با عنایت به این که معاملات شرکت‌های کارگزاری در حوزه‌های مختلف می‌باشد که کارمزد هر بازار مالی با توجه خرید و فروش متفاوت است لذا برای پیش‌بینی درآمد ناشی از کارمزد شرکت کارگزاری شهر با توجه به میانگین سالهای گذشته شرکت و تخفیف کارمزد نیز با توجه به میانگین گذشته شرکت ۱۳ درصد درآمد کارمزد و حق الزحمه در نظر گرفته شده است. درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری شرکت کارگزاری شهر برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ بر اساس عملکرد ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ و مفروضات در نظر گرفته شده برای سالهای پیش‌بینی شده شرکت به شرح جدول زیر صورت گرفته است.

**جدول ۶- پیش‌بینی درآمد حاصل از سود سرمایه‌گذاری‌های کارگزاری شهر- مبالغ به میلیون ریال**

| ۱۴۰۶    | ۱۴۰۵    | ۱۴۰۴    | ۱۴۰۳    | ۱۴۰۲    | ۱۴۰۱   | شرح                                 |
|---------|---------|---------|---------|---------|--------|-------------------------------------|
| -       | -       | -       | -       | -       | (۱۴۷۸) | سود(زیان) حاصل از فروش اوراق بهادار |
| ۲۲,۷۲۳  | ۱۷,۸۶۲  | ۱۳,۵۶۴  | ۱۰,۵۹۷  | ۸,۲۷۹   | ۶,۴۶۸  | درآمد سود سهام                      |
| ۱۸۹,۰۰۰ | ۱۷۸,۵۰۰ | ۱۶۸,۰۰۰ | ۱۵۷,۵۰۰ | ۱۳۰,۳۶۶ | ۸۲,۵۶۸ | سود سرمایه‌گذاری در صندوق‌ها        |



| ۱۴۰۶    | ۱۴۰۵    | ۱۴۰۴    | ۱۴۰۳    | ۱۴۰۲    | ۱۴۰۱    | شرح                            |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------------|
| ۱۰,۷۸۷  | ۸,۴۰۴   | ۶,۵۶۶   | ۵,۱۲۰   | ۴,۰۰۷   | ۲,۱۳۱   | سود سپرده بانکی                |
| .       | .       | .       | .       | .       | (۹,۳۵۱) | زیان کاهش ارزش سرمایه‌گذاری‌ها |
| ۲۲۱,۹۸۰ | ۲۰۴,۲۶۶ | ۱۸۸,۱۳۰ | ۱۷۳,۲۲۶ | ۱۴۲,۶۵۲ | ۸۲,۵۱۸  | جمع                            |

**جدول ۶۹- پیش‌بینی مبلغ تسهیلات کارگزاری شهر برای سال‌های آتی - مبالغ به میلیون ریال**

| ۱۴۰۶         | ۱۴۰۵         | ۱۴۰۴         | ۱۴۰۳         | ۱۴۰۲         | ۱۴۰۱         | شرح                        |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------|
| ۲,۶۴۴,۷۸۷    | ۲,۶۳۱,۹۱۱    | ۲,۵۴۶,۰۷۵    | ۱,۹۷۳,۸۳۱    | ۱,۱۵۸,۸۷۵    | ۳۲۴,۷۸۲      | تسهیلات کوتاه مدت اول دوره |
| ۱۵,۰۰۰,۰۰۰   | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰   | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰   | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰   | ۱۲,۰۰۰,۰۰۰   | ۱۱,۵۸۰,۹۳    | دربافت تسهیلات             |
| (۱۴,۹۹۸,۰۶۹) | (۱۴,۹۸۷,۱۲۵) | (۱۴,۹۸۷,۱۲۵) | (۱۴,۹۷۷,۷۵۷) | (۱۱,۱۸۵,۰۴۴) | (۱۰,۷۶۴,۰۰۰) | بازپرداخت تسهیلات          |
| ۲,۶۴۶,۷۱۸    | ۲,۶۴۴,۷۸۷    | ۲,۶۳۱,۹۱۱    | ۲,۵۴۶,۰۷۵    | ۱,۹۷۳,۸۳۱    | ۱,۱۵۸,۸۷۵    | تسهیلات پایان دوره         |
| (۱۵,۰۰۰)     | (۱۵,۰۰۰)     | (۱۵,۰۰۰)     | (۱۵,۰۰۰)     | (۱۲,۰۰۰)     | (۹,۳۷۶)      | هزینه مالی تسهیلات         |

**جدول ۷۰- صورت سود و زیان پیش‌بینی شده شرکت کارگزاری شهر - مبالغ به میلیون ریال**

| ۱۴۰۶      | ۱۴۰۵       | ۱۴۰۴      | ۱۴۰۳      | ۱۴۰۲      | ۱۴۰۱      | شرح                                 |
|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| ۹۷۴,۸۱۰   | ۷۷۴,۵۸۷    | ۵۷۳,۴۸۲   | ۴۳۹,۸۶۵   | ۳۳۷,۳۸۰   | ۲۳۳,۱۱۹   | درآمد کارمزد و حق الزحمه            |
| ۲۲۱,۹۸۰   | ۲,۴۷۶      | ۱۸۸,۱۳۰   | ۱۷۳,۲۲۶   | ۱۴۲,۶۵۲   | ۸۲,۵۱۸    | سود سرمایه‌گذاری‌ها                 |
| ۱,۱۹۶,۷۹۰ | ۹۵۱,۹۵۳    | ۷۶۱,۶۱۲   | ۶۱۳,۰۹۲   | ۴۸۰,۰۳۲   | ۳۱۵,۶۳۶   | جمع درآمدهای عملیاتی                |
| (۵۷۴,۵۱۲) | (۳۳۸,۰۷۸)  | (۳۵۰,۶۰۵) | (۲۷۳,۳۴۹) | (۲۱۳,۰۲۳) | (۱۶۷,۲۰۵) | هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزايا     |
| (۱۱۱,۳۷)  | (۱۱۱,۱۲۲)  | (۱۱۱,۱۲۴) | (۱۱۱,۱۲۴) | (۱۱۱,۱۲۴) | (۱۱۱,۱۲۴) | هزینه استهلاک                       |
| (۱,۰۵۲)   | (۱,۰۴۷)    | (۱,۱۳۱)   | (۸۸۷)     | (۵۶۰)     | (۵۳۹)     | هزینه اجاره                         |
| (۳۱۲,۳۳۲) | (۲۲۹,۰۰۲)  | (۱۹۰,۵۷۷) | (۱۴۸,۳۷۷) | (۱۱۶,۳۳۹) | (۹۰,۸۷۸)  | سایر هزینه‌ها                       |
| (۸۹۹,۷۹۳) | (۷۰,۵,۴۱۱) | (۵۵۳,۵۳۶) | (۳۳۴,۸۸۲) | (۳۴۲,۱۸۶) | (۲۶۹,۷۶۶) | جمع هزینه‌های عملیاتی               |
| ۲۹۶,۹۹۷   | ۲۴۶,۵۴۲    | ۲۰,۸,۰۷۶  | ۱۷۸,۲۰۹   | ۱۳۷,۸۴۷   | ۴۵,۸۷۱    | سود(زیان) عملیاتی                   |
| (۱۵۰,۰۰۰) | (۱۵۰,۰۰۰)  | (۱۵۰,۰۰۰) | (۱۵۰,۰۰۰) | (۱۲۰,۰۰۰) | (۹۵,۳۷۶)  | هزینه مالی                          |
| ۱۵۰,۰۰۰   | ۱۵۰,۰۰۰    | ۱۵۰,۰۰۰   | ۱۵۰,۰۰۰   | ۱۲۰,۰۰۰   | ۹۰,۱۳     | درآمد عالی                          |
| ۱,۳۵۹     | ۱,۰۶۱      | ۸۳۹       | ۶۴۸       | ۵۰۶       | ۴۱,۳۰۶    | سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتي |
| ۲۹۸,۴۵۶   | ۲۴۷,۶۰۳    | ۲۰,۸,۹۰۵  | ۱۷۸,۸۵۶   | ۱۳۸,۳۵۳   | ۸۱,۹۰۴    | سود (زیان) قبل از مالیات            |
| (۱۸,۷۵۳)  | (۱۰,۵۶۹)   | (۳۳۸,۸۷)  | (۱,۱۲۶)   | -         | -         | هزینه مالیات بر درآمد               |
| ۲۷۹,۶۰۲   | ۲۲۷,۰۳۴    | ۲۰,۳,۹۱۹  | ۱۷۷,۶۱۱   | ۱۳۸,۳۵۳   | ۸۱,۹۰۴    | سود (زیان) خالص                     |

**جدول ۷۱- صورت وضعیت مالی پیش‌بینی شده شرکت کارگزاری شهر - مبالغ به میلیون ریال**

| ۱۴۰۶      | ۱۴۰۵      | ۱۴۰۴    | ۱۴۰۳    | ۱۴۰۲     | ۱۴۰۱    | شرح                               |
|-----------|-----------|---------|---------|----------|---------|-----------------------------------|
|           |           |         |         |          |         | دارایی‌ها                         |
|           |           |         |         |          |         | دارایی‌های غیر جاری               |
| ۲۶۴,۳۸۲   | ۲۷۵,۴۸۸   | ۲۸۶,۵۱۲ | ۲۹۷,۷۳۵ | ۳۰,۸,۸۵۹ | ۳۱۹,۹۸۳ | نارایی‌های ثابت مشهود             |
| ۲,۱۱۱     | ۲,۱۱۱     | ۲,۱۱۱   | ۲,۱۱۱   | ۲,۱۱۱    | ۲,۱۱۱   | نارایی‌های نامشهود                |
| ۲۴۱,۷۱۶   | ۲۴۱,۷۱۶   | ۲۴۱,۷۱۶ | ۲۴۱,۷۱۶ | ۲۴۱,۷۱۶  | ۲۴۱,۷۱۶ | سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت          |
| ۲۲,۳۷۸    | ۲۲,۳۷۸    | ۲۲,۳۷۸  | ۲۲,۳۷۸  | ۲۲,۳۷۸   | ۲۲,۳۷۸  | سایر دارایی‌ها                    |
| ۵۳۰,۰۵۸۷  | ۵۴۱,۶۹۲   | ۵۵۲,۸۱۶ | ۵۶۳,۹۴۰ | ۵۷۵,۰۶۴  | ۵۸۶,۱۸۸ | جمع دارایی‌های غیرجاری            |
| ۱۳,۴۹۸    | ۱۰,۵۶۶    | ۸,۲۲۹   | ۶,۴۳۷   | ۵,۰۲۹    | ۳,۹۲۹   | پیش‌برداخت‌ها                     |
| ۱۷۴,۷۲۳   | ۱۳۸,۹۸۶   | ۱۱۱,۱۹۶ | ۸۹,۵۱۲  | ۷۰,۰۸۵   | ۴۶,۰۸۳  | دربافت‌های تجاری و سایر دریافت‌ها |
| ۱,۵۱۹,۱۴۴ | ۱,۱۶۵,۱۹۵ | ۸۹۳,۷۱۵ | ۶۸۵,۴۸۷ | ۵۲۵,۷۷۴  | ۳۸۳,۱۴۴ | جاری مشتریان                      |



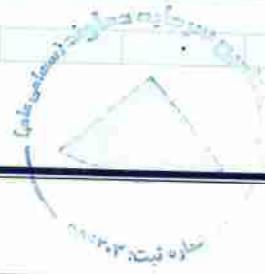
## گزارش ارزشیابی سهام شرکت گروه مالی شهر (سهامی عام)



| شوح  | ۱۴۰۶        | ۱۴۰۵      | ۱۴۰۴       | ۱۴۰۳      | ۱۴۰۲      | ۱۴۰۱       |
|--|-------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت                     | ۱,۹۲۵,۲۲۰   | ۱,۸۲۵,۲۳۰ | ۱,۷۲۵,۲۲۰  | ۱,۶۲۵,۲۳۰ | ۱,۵۶۶,۸۱۰ | ۱,۴۶۶,۸۱۰  |
| موجودی نقد                                 | ۴,۰۶۵,۰۹۹   | ۳,۵۰۱,۰۴۳ | ۳,۰۶۸,۶۷۳  | ۲,۶۷۲,۶۸۹ | ۲,۰۲۵,۶۹۴ | ۱,۷۱۰,۹۷۳  |
| جمع دارایی‌های جاری                        | ۷,۶۹۷,۷۰۴   | ۶,۶۴۱,۰۰۱ | ۵,۸۰۷,۰۰۵۲ | ۵,۰۷۹,۳۵۴ | ۳,۹۹۳,۳۹۱ | ۳,۰۵۱,۰۹۳۹ |
| جمع دارایی‌ها                              | ۸,۰۲۸,۲۹۱   | ۷,۱۸۲,۶۹۳ | ۶,۳۵۹,۸۶۸  | ۵,۵۴۳,۲۹۴ | ۴,۰۶۸,۴۵۵ | ۴,۰۹۷,۱۲۷  |
| حقوق مالکانه و بدھی‌ها                     |             |           |            |           |           |            |
| حقوق مالکانه                               | ۱۰۰,۰۰۰     | ۱۰۰,۰۰۰   | ۱۰۰,۰۰۰    | ۱۰۰,۰۰۰   | ۱۰۰,۰۰۰   | ۱۰۰,۰۰۰    |
| سرمایه                                     | ۷۰,۹۲۱      | ۵۶,۹۴۱    | ۴۰,۰۸۹     | ۳۴,۸۹۳    | ۲۶,۰۱۳    | ۱۹,۰۹۵     |
| اندخته قانونی                              | ۱۲۱,۳۳۷     | ۱۲۱,۳۳۷   | ۱۲۱,۳۳۷    | ۱۲۱,۳۳۷   | ۱۲۱,۳۳۷   | ۱۲۱,۳۳۷    |
| اندخته توسعه بازار                         | ۴۹۹,۵۵۸     | ۳۷۶,۱۵۷   | ۲۷۳,۲۲۵    | ۱۸۶,۱۶۹   | ۱۰۰,۴۵۰   | ۱۸,۱۵۸     |
| سود (ربان) ایاشته                          | ۱,۶۹۱,۸۱۶   | ۱,۰۵۴,۴۴۵ | ۱,۴۳۹,۷۵۲  | ۱,۳۴۲,۴۰۰ | ۱,۲۴۷,۸۰۱ | ۱,۱۵۸,۵۹۰  |
| جمع حقوق مالکانه                           |             |           |            |           |           |            |
| بدھی‌ها                                    |             |           |            |           |           |            |
| بدھی‌های غیرجاری                           | ۴۵,۴۹۲      | ۳۵,۰۴۱    | ۲۷,۷۶۶     | ۲۱,۵۹۲    | ۱۶,۹۴۷    | ۱۲,۲۴۰     |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان            | ۴۵,۴۹۲      | ۳۵,۰۴۱    | ۲۷,۷۶۶     | ۲۱,۵۹۲    | ۱۶,۹۴۷    | ۱۳,۲۴۰     |
| جمع بدھی‌های غیرجاری                       |             |           |            |           |           |            |
| بدھی‌های جاری                              | ۱,۹۵۵,۸۹۷   | ۱,۰۵۰,۱۸۹ | ۱,۱۰۰,۶۵۷  | ۸۸۲,۵۶۳   | ۵۷۶,۹۳۳   | ۴۹۳,۲۹۸    |
| جاری مشتریان                               | ۱,۶۴۷,۴۴۱   | ۱,۲۶۳,۶۰۰ | ۹۵۹,۱۹۲    | ۷۲۳,۲۷۸   | ۵۷۰,۱۷۷   | ۴۱۵,۵۰۲    |
| بدھی به آنماق پایاپایی                     | ۲۲۲,۱۷۲     | ۱۷۳,۵۷۲   | ۱۳۵,۶۰۳    | ۱۰,۵۹۴۰   | ۸۲,۷۶۵    | ۸۵۷,۶۲۲    |
| سایر پرماینتی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها | ۱۸,۷۵۴      | ۱۰,۵۶۹    | ۴,۹۸۷      | ۱,۲۴۶     | ۰         | ۰          |
| مالیات پرداختنی                            |             |           |            |           |           |            |
| سود سهام پرداختنی                          | ۲,۶۴۶,۷۱۸   | ۲,۶۲۳,۷۸۷ | ۲,۶۳۱,۹۱۱  | ۲,۵۴۶,۰۷۵ | ۱,۹۷۳,۸۳۱ | ۱,۱۵۸,۸۷۵  |
| تنهیات مالی                                |             |           |            |           |           |            |
| ذخایر                                      | ۶,۴۹۰,۹۸۲   | ۵,۵۹۲,۷۱۷ | ۴,۸۹۲,۳۵۰  | ۴,۰۷۹,۲۰۱ | ۳,۳۰۳,۷۰۷ | ۲,۹۲۵,۲۹۶  |
| جمع بدھی‌های جاری                          | ۶,۰۵۳,۶,۴۷۴ | ۵,۶۲۸,۲۵۸ | ۴,۹۲۰,۱۱۶  | ۴,۳۰۰,۸۹۴ | ۳,۳۲۰,۶۵۴ | ۲,۹۳۸,۵۳۶  |
| جمع بدھی‌ها                                | ۸,۰۲۲۸,۲۹۱  | ۷,۱۸۲,۶۹۳ | ۶,۳۵۹,۸۶۸  | ۵,۵۴۳,۲۹۴ | ۴,۰۶۸,۴۵۵ | ۴,۰۹۷,۱۲۷  |
| جمع حقوق مالکانه و بدھی‌ها                 |             |           |            |           |           |            |

جدول ۷۲- صورت جریان وجهه نقد پیش‌بینی شده شرکت کارگزاری شهر- مبالغ به میلیون ریال

| شوح  | ۱۴۰۶     | ۱۴۰۵    | ۱۴۰۴    | ۱۴۰۳    | ۱۴۰۲      | ۱۴۰۱     |
|--|----------|---------|---------|---------|-----------|----------|
| جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی                  | ۷۱۴,۹۱۴  | ۵۴۶,۸۳۳ | ۴۱۷,۹۰۹ | ۱۵۷,۷۶۴ | (۴۵۱,۰۹۳) | (۴۲,۳۳۰) |
| نقد حاصل از عملیات   | (۱۰,۵۶۹) | (۲,۹۸۷) | (۱,۳۴۶) |         |           |          |
| پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد                       | ۷۰۴,۳۴۵  | ۵۴۱,۸۴۷ | ۴۱۶,۷۱۴ | ۱۵۷,۷۶۴ | (۴۵۱,۰۹۳) | (۴۲,۳۳۰) |
| جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی      |          |         |         |         |           |          |
| جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری             |          |         |         |         |           |          |
| پرداخت نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود                |          |         |         |         |           |          |
| برداخت نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود                   |          |         |         |         |           |          |
| وجوه دریافتی چهت فروش دارایی‌های ثابت مشهود                |          |         |         |         |           |          |
| دریافت‌های نقدی حاصل از سود اختیارات اعطایی به مشتریان     |          |         |         |         |           |          |
| جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری |          |         |         |         |           |          |
| جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی    |          |         |         |         |           |          |
| جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی               |          |         |         |         |           |          |
| دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه                      |          |         |         |         |           |          |



| ۱۴۰۶         | ۱۴۰۵         | ۱۴۰۴         | ۱۴۰۳         | ۱۴۰۲        | ۱۴۰۱         | شرح   |
|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|---|
| ۱۵,۰۰۰,۰۰۰   | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰   | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰   | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰   | ۱۲,۰۰۰,۰۰۰  | ۱۱,۵۹۸,۰۹۳   | دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات                   |
| (۱۴,۹۹۸,۰۹۶) | (۱۴,۹۸۷,۱۲۵) | (۱۴,۹۱۴,۱۶۲) | (۱۴,۹۲۷,۷۰۷) | (۱۱,۱۸۰,۴۴) | (۱۰,۰۷۴,۰۰۰) | پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات                  |
| (۱۵,۰۰۰)     | (۱۵,۰۰۰)     | (۱۵,۰۰۰)     | (۱۵,۰۰۰)     | (۱۲,۰۰۰)    | (۹,۵,۳۷۶)    | پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات                  |
| (۱۴۲,۲۲۱)    | (۱۲۲,۳۵۱)    | (۱۰,۶۵۶)     | (۸۳,۰,۱۲)    | (۴۹,۰,۱۴۲)  | (۲۲,۰,۷۵۰)   | پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام                     |
| (۲۹۰,۳۸۹)    | (۲۵۹,۴۷۶)    | (۱۷۰,۷۳۰)    | ۳۳۹,۲۲۲      | ۶۴۵,۸۱۴     | ۱,۰۱۴,۹۶۷    | جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی |
| ۵۶۴,۰۵۶      | ۴۳۲,۵۷۱      | ۳۹۵,۹۸۶      | ۶۴۶,۸۹۵      | ۳۱۲,۷۳۰     | ۱,۰۳۵,۴۸۵    | خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد                     |
| ۲۵۰,۱۰,۲۲    | ۲۰,۶۸,۶۷۳    | ۲,۶۷۲,۶۸۹    | ۲,۰۲۵,۶۹۴    | ۱,۷۱,۰,۹۷۳  | ۶۸۵,۴۸۸      | ماهنه وجه نقد ابتدای دوره                         |
| ۴۰,۶۵۰,۹۹    | ۳,۵۰,۱۰,۰۴۳  | ۳,۰۰,۶۸,۶۷۳  | ۲,۶۷۲,۶۸۹    | ۲,۰۰,۲۵,۶۹۴ | ۱,۷۱,۰,۹۷۳   | ماهنه وجه نقد در پایان سال                        |

بر اساس صورت‌های مالی پیش‌بینی شده کارگزاری شهر برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ و ۵ سال آتی، ارزشیابی سهام شرکت براساس مدل‌های درآمدی و نسبی به ۳ روش ضریب قیمت به سود، روش تنزیل جریان نقدی آزاد سهامداران و روش تنزیل جریان نقدی آزاد شرکت صورت گرفته است.

همچنین ارزشیابی این شرکت به روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV) تهیه شده توسط کارشناسان رسمی دادگستری نیز صورت پذیرفته است.

۱) در روش ضریب قیمت به سود، برای محاسبه P/E از متوجه P/E صنعت نهادهای مالی با حذف داده‌های پرت استفاده شده بر این اساس ضریب P/E مورد استفاده در ارزشیابی شرکت (۱۲) می‌باشد. سود خالص برآورده سال ۱۴۰۲ شرکت نیز برابر با مبلغ ۱۳۸,۳۵۳ میلیون ریال، مبنای ارزشیابی سهام شرکت قرار گرفته که ارزش حقوق صاحبان سهام شرکت در این روش در تاریخ ارزشیابی برابر ۲۳۳,۱۶۶۰ میلیون ریال (یک میلیون و شصت‌صد و شصت هزار و دویست و سی و سه میلیون ریال) و ارزش ذاتی هرسهم با لحاظا ۱,۰۰۰ میلیون سهم ۱,۰۰۰ ریال برابر ۱,۶۶۰ ریال (یک هزار و شصت‌صد و شصت ریال) برآورده شده است.

در روش تنزیل جریان نقدی آزاد سهامداران و شرکت، برآورده نرخ بازده مورد انتظار سهامداران از طریق جمع نرخ بازده بدون ریسک و صرف ریسک تعديل شده بازار انجام شده است. نرخ بازده بدون ریسک شرکت ۲۳ درصد در نظر گرفته شده است و صرف ریسک بازار بر اساس صرف ریسک تاریخی بازار حدود ۱۳,۵ درصد در نظر گرفته شده است. ضریب بتای شرکت حدود ۰,۷۳ برآورده شده است. براساس مفروضات ذکر شده نرخ بازده مورد انتظار سهامداران برای دوره پیش‌بینی به شرح جدول زیر می‌باشد. شایان ذکر است نرخ رشد بلند مدت برابر ۱۸ درصد برآورده شده است.

جدول ۷۳- نرخ بازده مورد انتظار سهامداران برای دوره پیش‌بینی

| ۱۴۰۶  | ۱۴۰۵  | ۱۴۰۴  | ۱۴۰۳  | ۱۴۰۲  | سال                    |
|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------|
| ۲۲,۰% | ۲۲,۰% | ۲۲,۰% | ۲۲,۰% | ۲۲,۰% | نرخ بازده بدون ریسک    |
|       |       |       |       | ۰,۷۳  | ضریب ریسک              |
| ۱۳,۵% | ۱۳,۵% | ۱۳,۵% | ۱۳,۵% | ۱۳,۵% | صرف ریسک بازار         |
| ۳۳%   | ۳۳%   | ۳۳%   | ۳۳%   | ۳۳%   | هزینه حقوق صاحبان سهام |

۲) در روش تنزیل جریانات نقد آزاد سهامداران، جریانات نقد آزاد قابل پرداخت (بالقوه) کارگزاری شهر به سهامداران برآورده شده است. جریان نقد آزاد سهامداران، وجوده نقدی است که بعد از پرداخت بدھی‌ها، مخارج سرمایه‌ای و خالص سرمایه در گردش در شرکت باقی می‌ماند.



براساس تمام مفروضات پیش‌بینی صورت‌های مالی شرکت و مفروضات رویکرد مورد استفاده، ارزش هر سهم شرکت به روش تنزيل جريان نقد آزاد سهامداران به شرح جدول زیر برآورد می‌گردد.

**جدول ۷۴- ارزش ذاتی هر سهم شرکت کارگزاری شهر به روش تنزيل جريانات نقد آزاد سهامداران (FCFE)**

|  | شرح         | واحد | ۱۴۰۶      | ۱۴۰۵    | ۱۴۰۴     | ۱۴۰۳       | ۱۴۰۲       |
|--|-------------|------|-----------|---------|----------|------------|------------|
| سود خالص                                   | میلیون ریال |      | ۲۷۹,۵۰۲   | ۲۲۷,۰۳۴ | ۲۰,۹۱۹   | ۱۷۷,۶۱۱    | ۱۳۸,۳۵۳    |
| خالص تغییرات سرمایه در گردش                | میلیون ریال |      | ۳۹۵,۵۰۱   | ۲۸۰,۳۳۱ | ۱۹۱,۸۵۶  | (۳۶,۹۶۲)   | (۶۰,۴,۳۷۷) |
| هزینه استهلاک                              | میلیون ریال |      |           |         |          |            |            |
| سرمایه گذاری مجدد سهامداران                | میلیون ریال |      | ۱۱,۱۰۶    | ۱۱,۱۲۴  | ۱۱,۱۲۴   | ۱۱,۱۲۴     | ۱۱,۱۲۴     |
| جريان نقد آزاد سهامداران (سود سهام بالقوه) | میلیون ریال |      | ۳۹۵,۵۰۱   | ۲۸۰,۳۳۱ | ۱۹۱,۸۵۶  | (۳۶,۹۶۲)   | (۶۰,۴,۳۷۷) |
| تنزيل جريان نقد آزاد سهامداران             | میلیون ریال |      | ۵۸۶,۲۰۸   | ۵۲۸,۴۹۰ | ۴۰,۶,۸۹۹ | ۱۵۱,۷۷۳    | (۴۵۴,۸,۱)  |
| ازيش دوره پایانی                           | میلیون ریال |      |           |         |          | ۵,۶۱۱,۷۲۵  |            |
| تنزيل ارزش دوره پایانی                     | میلیون ریال |      |           |         |          | ۱,۳۰,۲,۴۴۰ |            |
| ازيش غلبي حقوق صاحبان سهام                 | میلیون ریال |      |           |         |          | ۱,۵۵۳,۳۵۳  |            |
| تعادل روزهای سپری شده از ابتدای سال        | روز         |      |           |         |          | ۰,۷٪       |            |
| نرخ بازده هر روز                           | درصد        |      |           |         |          |            |            |
| ازيش حقوق صاحبان سهام در تاریخ ارزشیابی    | میلیون ریال |      | ۲,۱۵۷,۵۱۸ |         |          | ۱,۰۰۰      |            |
| تعادل سهام                                 | میلیون سهم  |      |           |         |          |            |            |
| ازيش هر سهم در تاریخ ارزشیابی              | ریال        |      | ۲,۱۵۸     |         |          |            |            |

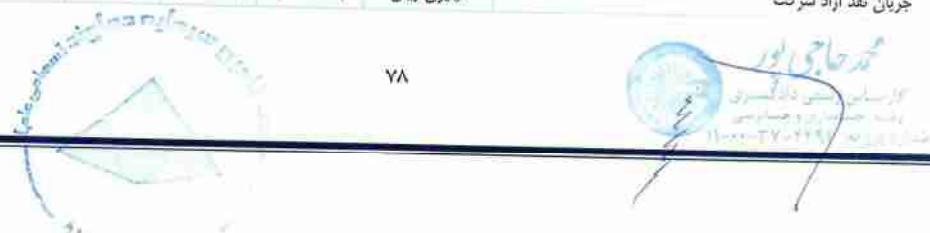
درنتیجه، ارزش ذاتی حقوق صاحبان سهام شرکت کارگزاری شهر در روش تنزيل جريان نقد آزاد سهامداران در تاریخ ارزشیابی برابر **۲,۱۵۷,۵۱۸** میلیون ریال (دو میلیون و یک صد پنجاه و هفت هزار و پانصد و هجده میلیون ریال) و ارزش ذاتی هر سهم بالحاظ **۱,۰۰۰** ریالی برابر **۲,۱۵۸** ریال (دو هزار و یکصد و پنجاه و هشت ریال) برآورد شده است.

۳) در روش تنزيل جريانات نقد آزاد شرکت، جريانات نقد آزاد در دسترس شرکت کارگزاری شهر طی سال‌های آتی برآورد شده است. در این روش ابتدا جريان نقد آزاد قابل دسترس برای شرکت برآورد و سپس با نرخ بازده مورد انتظار سهامداران غیر نقد تنزيل شده است.

براساس تمام مفروضات پیش‌بینی صورت‌های مالی شرکت و مفروضات رویکرد مورد استفاده، ارزش هر سهم شرکت به روش تنزيل جريان نقد آزاد شرکت به شرح جدول زیر برآورد شده است.

**جدول ۷۵- ارزش ذاتی هر سهم شرکت کارگزاری شهر به روش تنزيل جريانات نقد آزاد شرکت (FCFF)**

|                              | شرح         | واحد | ۱۴۰۶     | ۱۴۰۵     | ۱۴۰۴     | ۱۴۰۳     | ۱۴۰۲       |
|------------------------------|-------------|------|----------|----------|----------|----------|------------|
| سود عملیاتی                  | میلیون ریال |      | ۲۹۶,۸۹۷  | ۲۴۶,۵۴۲  | ۲۰,۸,۰۷۶ | ۱۷۸,۲,۹  | ۱۳۷,۸۴۷    |
| مالیات                       | میلیون ریال |      | (۱۸,۷۵۴) | (۱۰,۵۶۲) | (۴,۸۸۷)  | (۱,۲۲۶)  | *          |
| سود عملیاتی پس از کسر مالیات | میلیون ریال |      |          |          |          |          |            |
| هزینه استهلاک                | میلیون ریال |      | ۲۷۸,۲۴۲  | ۲۳۵,۸۷۳  | ۲۰,۰,۰۸۹ | ۱۷۶,۹۶۳  | ۱۳۷,۸۴۷    |
| خالص تغییرات سرمایه در گردش  | میلیون ریال |      |          |          |          |          |            |
| خالص سرمایه گذاری مجدد شرکت  | میلیون ریال |      | ۳۹۵,۵۰۱  | ۲۸۰,۳۳۱  | ۱۹۱,۸۵۶  | (۳۶,۹۶۲) | (۶۰,۴,۳۷۷) |
| جريان نقد آزاد شرکت          | میلیون ریال |      |          |          |          |          |            |



| شوح                                     | واحد       | ۱۴۰۶      | ۱۴۰۵    | ۱۴۰۴   | ۱۴۰۳    | ۱۴۰۲     |
|---|------------|-----------|---------|--------|---------|----------|
| تنزيل جريان نقد آزاد شركت               | مليون ريال | ۶۸۴۸۵۰    | ۵۷۷,۴۲۸ | ۴۰۶,۶۹ | ۱۵۱,۱۲۵ | (۴۵۰,۳۷) |
| ارزش دوره پایانی شركت                   | مليون ريال | ۵۶۰,۱۰۱۰  |         |        |         |          |
| تنزيل ارزش دوره پایانی شركت             | مليون ريال | ۱,۲۹۹,۶۶۱ |         |        |         |          |
| ارزش عملياتي شركت                       | مليون ريال | ۱,۵۴۹,۰۰۹ |         |        |         |          |
| ارزش غيرعملياتي شركت                    | مليون ريال | ۲,۰۵۰,۱۸۲ |         |        |         |          |
| ارزش کل شركت                            | مليون ريال | ۳,۵۹۹,۱۹۱ |         |        |         |          |
| ارزش کل بدنه ها                         | مليون ريال | ۱,۹۹۰,۷۷۸ |         |        |         |          |
| ارزش فعلی حقوق صاحبان سهام              | مليون ريال | ۱,۶۰۸,۴۱۲ |         |        |         |          |
| تعداد روزهای سپری شده از ابتدای سال     | روز        | ۵۰        |         |        |         |          |
| نحو بازده هر روز                        | درصد       | ۰,۷٪      |         |        |         |          |
| ارزش حقوق صاحبان سهام در تاریخ ارزشیابی | مليون ريال | ۲,۲۳۳,۹۹۲ |         |        |         |          |
| تعداد سهام                              | مليون سهم  | ۱,۰۰۰     |         |        |         |          |
| ارزش هر سهم در تاریخ ارزشیابی           | ريال       | ۲,۲۳۴     |         |        |         |          |

در نتیجه، ارزش ذاتی حقوق صاحبان سهام شرکت کارگزاری شهر در روش تنزيل جريان نقد آزاد شركت در تاریخ ارزشیابی برابر ۲,۲۳۳,۹۹۲ مiliون ريال (دو مiliون و دویست و سی و سه هزار و نیصد و نود و دو مiliون ريال) و ارزش ذاتی هر سهم با لحاظ ۱,۰۰۰ مiliون سهم ۱,۰۰۰ ریالی برابر ۲,۲۳۴ ریال (دو هزار و دویست و سی و چهار ريال) برآورد شده است.

### روزش خالص ارزش دارایی ها (NAV)

دارایی های ثابت (سرفصل زمین و ساختمان) این شركت مطابق با جدول زیر توسط کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی شده است که نتایج ارزیابی ایشان در مطابقت با اقلام مربوطه در حقوق صاحبان شركت لحظه گردیده است و مطابق جدول زیر می باشد.

جدول ۷۶- نتایج اخرين ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی های ثابت شرکت کارگزاری شهر- مبالغ به ريال

| نحو دارایی                    | کاربری | نوع   | متراز عرضه<br>(متر مربع) | متراز عیان<br>(متر مربع)   | ادرس موقعیت ملک  | ارزش دفتری      | آخرین ارزش<br>کارشناسی |
|-------------------------------|--------|-------|--------------------------|--|--|-----------------|------------------------|
| ساختمان وزرا-<br>خیابان بیستم | اداري  | ۳۰۷   | ۳۰۷                      | خیابان خالد اسلامی-  | خیابان بیستم- نیش<br>کوچه رفیعی- پلاک ۱                    | ۱۳,۴۹۸,۷۶۳,۰۸۱  | ۴۹,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰         |
| ساختمان مجتمع<br>نور تهران    | اداري  | -     | ۹۸/۸                     | خیابان ولیعصر- نیش خ<br>طلقاوی- ورودی مجتمع<br>اداري نور- ط-۲<br>واحد ۱۴۰۲ | خیابان طلاقانی- ورودی مجتمع<br>اداري نور- ط-۲<br>واحد ۱۴۰۲ | ۲,۱۷۳,۳۸۴,۱۶۶   | ۳۹,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰         |
| ساختمان هجدهم                 | اداري  | ۲۶۲,۵ | ۹۹۴/۲۸                   | خیابان خالد اسلامی-<br>خیابان هجدهم- ب                                     | خیابان خالد اسلامی-<br>خیابان هجدهم- ب                     | ۲۷۷,۳۵۲,۶۶۴,۳۱۴ | ۱۰,۰۸,۰۰۰,۰۰۰          |

بر اين اساس صورت وضعیت مالی تعديل شده اين شرکت نسبت به صورت های مالی حسابرسی شده متنهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ شرکت به شرح زير می باشد.



جدول ۷۷- صورت وضعیت مالی تعدل شده شرکت کارگزاری شهر- مبالغ به میلیون ریال

| مبلغ ارزیابی                      | تعدادات          | ارزش دقیقی       | شرح                                       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---|
| ۱,۵۷۸,۱۲۴                         | ۱,۳۵۲,۴۹۵        | ۳۲۵,۶۲۹          | دارایی‌های ثابت مشهود                     |
| ۸۰۱                               | -                | ۸۰۱              | دارایی‌های نامشهود                        |
| ۱۸۶,۹۵۸                           | -                | ۱۸۶,۹۵۸          | سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت                  |
| ۲۲,۳۷۸                            | -                | ۲۲,۳۷۸           | سایر دارایی‌ها                            |
| <b>۱,۸۸۸,۲۶۰</b>                  | <b>۱,۳۵۲,۴۹۵</b> | <b>۵۳۵,۷۶۵</b>   | <b>جمع دارایی‌های غیرجاری</b>             |
| ۲,۱۲۱                             | -                | ۳,۱۲۱            | دارایی‌های جاری                           |
| ۳۳,۲۵۰                            | -                | ۳۳,۲۵۰           | پیش‌پرداخت‌ها                             |
| ۹۵۹,۱۰۰                           | -                | ۹۵۹,۱۰۰          | دربافتی‌های تجارتی و سایر درباتی‌ها       |
| -                                 | -                | -                | جاری مشتریان                              |
| ۱,۳۶۶,۸۱۱                         | -                | ۱,۳۶۶,۸۱۱        | طلب از اثاثی پایاپایی                     |
| ۶۲۳,۷۴۷                           | -                | ۶۲۳,۷۴۷          | سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت                    |
| <b>۲,۹۸۶,۰۲۹</b>                  | <b>*</b>         | <b>۲,۹۸۶,۰۲۹</b> | <b>موجودی نقد</b>                         |
| <b>۴,۸۷۴,۲۹۰</b>                  | <b>۱,۳۵۲,۴۹۵</b> | <b>۳,۵۲۱,۷۹۴</b> | <b>جمع دارایی‌های جاری</b>                |
| ۱,۰۰۰,۰۰۰                         | -                | ۱,۰۰۰,۰۰۰        | جمع دارایی‌ها                             |
| ۱۷,۹۸۳                            | -                | ۱۷,۹۸۳           | سرمایه                                    |
| ۶۶,۵۷۹                            | -                | ۶۶,۵۷۹           | اندوخته قانونی                            |
| ۵۱,۷۸۵                            | -                | ۵۱,۷۸۵           | اندوخته توسعه بازار                       |
| ۱,۳۵۲,۴۹۵                         | ۱,۳۵۲,۴۹۵        | -                | سود (زیان) اثباته                         |
| <b>۲,۴۸۸,۸۴۲</b>                  | <b>۱,۳۵۲,۴۹۵</b> | <b>۱,۱۳۶,۳۴۷</b> | <b>مازاد تجدید ارزیابی دارایی ثابت</b>    |
| ۱۶,۰۷                             | -                | ۱۶,۰۷            | <b>جمع حقوق مالکانه</b>                   |
| ۱۶,۴۰۷                            | -                | ۱۶,۴۰۷           | ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان           |
| ۲۱۸,۶۸۸                           | -                | ۲۱۸,۶۸۸          | <b>جمع بدھی‌های غیرجاری</b>               |
| ۳۴۲,۳۷۹                           | -                | ۳۴۲,۳۷۹          | بدھی به اثاثی پایاپایی                    |
| ۸۰۷,۶۲۲                           | -                | ۸۰۷,۶۲۲          | سایر پرداختی‌های تجارتی و سایر پرداختی‌ها |
| -                                 | -                | -                | مالیات پرداختی                            |
| ۹۵۰,۸۵۲                           | -                | ۹۵۰,۸۵۲          | سود سهام پرداختی                          |
| ۲,۳۶۹,۰۴۰                         | -                | ۲,۳۶۹,۰۴۰        | تسهیلات مالی                              |
| ۲,۳۸۵,۴۴۷                         | -                | ۲,۳۸۵,۴۴۷        | <b>جمع بدھی‌های جاری</b>                  |
| <b>۴,۸۷۴,۲۹۰</b>                  | <b>۱,۳۵۲,۴۹۵</b> | <b>۳,۵۲۱,۷۹۴</b> | <b>جمع بدھی‌ها</b>                        |
| <b>جمع حقوق مالکانه و بدھی‌ها</b> |                  |                  |   |



با عنایت به موارد عنوان شده و مفروضات فوق الذکر، ارزش روز حقوق صاحبان سهام شرکت کارگزاری شهر مبلغ ۲،۴۸۸،۸۴۲ میلیون ریال و ارزش هر سهم (NAV) شرکت برابر با مبلغ ۲،۴۸۸،۸۴۲ ریال به شرح جدول زیر برآورد می‌گردد.

جدول ۷۸- برآورد ارزش هر سهم شرکت کارگزاری شهر به روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)

| ارزش             | شرح  |
|------------------|--|
| ۴،۸۷۴،۲۹۰        | ارزش روز دارایی‌های شرکت (میلیون ریال)               |
| ۲،۳۸۵،۴۴۷        | ارزش روز بدھی‌های شرکت (میلیون ریال)                 |
| <b>۲،۴۸۸،۸۴۲</b> | <b>حقوق صاحبان سهام تعدیل شده شرکت (میلیون ریال)</b> |
| ۱۰۰۰             | تعداد سهم (میلیون سهم)                               |
| <b>۲،۴۸۹</b>     | <b>nav هر سهم (ریال)</b>                             |

### نتایج ارزشیابی

در نهایت ارزش شرکت کارگزاری شهر با لحاظ ضرایب برابر برای روش‌های فوق الذکر، برابر با مبلغ ۲،۱۳۵،۱۴۶ میلیون ریال (دو میلیون یک صد و سی و پنج هزار و یک صد و چهل و شش میلیون ریال) برآورده شده است. با توجه به مالکیت تقریباً ۲۰ درصدی شرکت سرمایه‌گذاری آئیه، سهم این شرکت از ارزش برآورده کارگزاری شهر مبلغ ۴۲۷،۰۲۹ میلیون ریال (چهارصد و بیست و هفت هزار و بیست و نه میلیون ریال) می‌باشد.

جدول ۷۹- ارزش برآورده شرکت کارگزاری شهر با روش‌های مختلف

| ارزش موزون هر سهم (ریال) | ارزش موزون شرکت (میلیون ریال) | وزن | ارزش هر سهم (ریال) | ارزش شرکت (میلیون ریال) | خلاصه روش‌های ارزشیابی                         |
|--------------------------|-------------------------------|-----|--------------------|-------------------------|--|
| ۵۳۹                      | ۵۳۹،۱۲۰                       | ۲۵% | ۲،۱۵۸              | ۲،۱۵۷،۵۱۸               | روش تنزیل جریان نقدی آزاد سهامداران            |
| ۵۵۸                      | ۵۵۸،۴۹۸                       | ۲۵% | ۲،۲۳۴              | ۲،۲۳۳،۹۹۲               | روشن تنزیل جریان نقدی آزاد شرکت                |
| ۴۱۵                      | ۴۱۵،۰۵۸                       | ۲۵% | ۱۶۶                | ۱۶۶،۰۰۳۳                | روشن نسبی p/e                                  |
| ۶۲۲                      | ۶۲۲،۲۱۱                       | ۲۵% | ۲،۴۸۹              | ۲،۴۸۸،۸۴۲               | خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)                  |
| <b>۲،۱۳۵،۱۴۶</b>         |                               |     |                    |                         | <b>ارزش شرکت (میلیون ریال)</b>                 |
| <b>۲،۱۳۵</b>             |                               |     |                    |                         | <b>ارزش هر سهم (ریال)</b>                      |
| <b>۲۰٪</b>               |                               |     |                    |                         | درصد مالکیت سرمایه‌گذاری شهر آئیه              |
| <b>۴۲۷،۰۲۹</b>           |                               |     |                    |                         | سهم سرمایه‌گذاری شهر آئیه از ارزش کارگزاری شهر |



#### ۴-ب) شرکت لیزینگ شهر

##### ارزشیابی با روش‌های نسبی و درآمدی کلیات و مفروضات

هدف از انجام ارزشیابی سهام شرکت لیزینگ شهر، عرضه اولیه سهام شرکت گروه مالی شهر عنوان سهامدار شرکت لیزینگ شهر در بازار سرمایه می‌باشد. ارزشیابی سهام شرکت مذکور با روش‌های درآمدی و نسبی، خالص ارزش روز دارایی‌ها (nav) صورت گرفته است.

سهام شرکت مجبور با روش‌های درآمدی از قبیل روش تنزیل سود تقسیمی، تنزیل جریان نقد آزاد سهامداران و تنزیل جریان نقد آزاد شرکت، روش نسبی و روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (nav) شامل ضریب قیمت به سود ارزشیابی شده است.

لازم به ذکر است ارزشیابی با روش‌های درآمدی و نسبی توسط کارشناسان تأمین سرمایه و با روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (nav) توسط کارشناسان رسمی دادگستری صورت گرفته است.

برای ارزشیابی شرکت لیزینگ شهر (سهامی خاص) به روش‌های مذکور از صورت‌های مالی سالانه حسابرسی شده ۵ سال اخیر شرکت، بودجه دریافتی از شرکت، گزارش ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری از ارزش شرکت، اطلاعات مندرج در سامانه کдал و سایر اطلاعات دریافتی از شرکت متقاضی استفاده شده است.

دوره پیش‌بینی از سال ۱۴۰۲ تا ۱۴۰۶ در نظر گرفته شده است.

نرخ تورم طی سال‌های پیش‌بینی ۲۸ درصد (میانگین تورم ۱۰ سال گذشته اعلامی بانک مرکزی) در نظر گرفته شده است.

خدمت ارائه شده توسط شرکت لیزینگ شهر اعطایی تسهیلات به مشتریان حقیقی و حقوقی می‌باشد. بر اساس آخرین صورت‌های مالی حسابرسی شده و همچنین بودجه شرکت در سال ۱۴۰۲ و با نظر به اینکه شرکت در سال ۱۴۰۲ افزایش سرمایه ۱۹۰۰ درصدی در دستور کار دارد لذا منابع در دسترس شرکت جهت اعطایی تسهیلات را شد قابل توجهی داشته است. لازم به ذکر است که سیاست شرکت از سال ۱۳۹۸ به بعد اعطایی تسهیلات خرد با بازبرداخت حداقل ۳ سال بوده است.

پیش‌بینی میزان تسهیلات اعطایی برای سال‌های آتی، به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۸۰- پیش‌بینی تسهیلات اعطایی شرکت لیزینگ شهر برای سال‌های آتی - مبالغ به میلیون ريال

| توضیح | تسهیلات اعطایی | ۱۴۰۶      | ۱۴۰۵      | ۱۴۰۴      | ۱۴۰۳      | ۱۴۰۲ |
|-------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
|       | ۱۲,۲۸۲,۰۱۳     | ۹,۰۲۵,۵۲۹ | ۶,۵۰۸,۵۸۴ | ۴,۸۹۵,۴۶۶ | ۳,۵۲۳,۸۲۳ |      |

فرع تسهیلات اعطایی ۲۹ درصد و درآمد بازاریابی و توسعه فروش در حدود ۹ درصد برای سال‌های آتی برآورد شده است.



درآمدهای عملیاتی شرکت برای سال‌های ۱۴۰۲ تا ۱۴۰۶ باتوجه به عملکرد سال ۱۴۰۱، افزایش سرمایه در جریان و بودجه تعديلی اعلام شده ۱۴۰۲ برای سال‌های آتی، به شرح جدول صفحه بعد برآورد شده است.

جدول ۸۱- درآمدهای عملیاتی پیش‌بینی شده شرکت لیزینگ شهر برای سال‌های آتی - مبالغ به میلیون ریال

| ۱۴۰۶      | ۱۴۰۵      | ۱۴۰۴      | ۱۴۰۳      | ۱۴۰۲      | شرح                           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------|
| ۵۰,۶۹,۴۱۴ | ۳,۷۳۹,۹۵۶ | ۲,۷۲۷,۹۲۹ | ۱,۸۶۲,۱۸۹ | ۹۱۹,۴۵۴   | فرع تحقق یافته تسهیلات اعطایی |
| ۹۸۲,۵۶۱   | ۷۳۸,۰۴۲   | ۵۲۰,۶۸۷   | ۴۸۹,۵۴۷   | ۴۵۲,۳۸۲   | تحقيقی توسعه فروش             |
| ۶۰,۵۱,۹۷۵ | ۴,۴۷۷,۹۹۹ | ۳,۲۴۸,۶۱۶ | ۲,۳۵۱,۷۳۵ | ۱,۳۷۱,۸۳۶ | مجموع درآمدها                 |

اقلام هزینه‌های عمومی، اداری و فروش بر مبنای عملکرد سال‌های اخیر با نرخ رشد تورم برآورد شده است.

جدول ۸۲- هزینه‌های فروش، اداری و عمومی پیش‌بینی شده شرکت لیزینگ شهر برای سال‌های آتی - مبالغ به میلیون ریال

| ۱۴۰۶    | ۱۴۰۵    | ۱۴۰۴    | ۱۴۰۳    | ۱۴۰۲    | شرح                             |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------------------|
| ۶۹۱,۳۴۸ | ۵۳۸,۸۵۳ | ۴۱۹,۹۹۵ | ۳۳۷,۳۵۳ | ۲۵۵,۱۴۷ | پرسنلی                          |
| ۳۸,۰۷۵  | ۲۹,۵۷۷  | ۲۳,۱۳۱  | ۱۸,۰۲۹  | ۱۴,۰۵۲  | غذا آبدارخانه و پذیرایی         |
| ۳۲,۵۳۷  | ۲۵,۴۳۸  | ۱۹,۸۲۷  | ۱۵,۴۵۳  | ۱۲,۰۴۵  | حسابری                          |
| ۹,۴۷۸   | ۷,۳۸۷   | ۵,۷۵۸   | ۳,۴۸۸   | ۲,۳۹۸   | تعییر و نگهداری                 |
| ۱۶,۵۱۲  | ۱۲,۳۴۴  | ۱۰,۳۶۲  | ۵,۰۱۱   | ۳,۰۱۱   | استهلاک اموال و دارایی‌ها       |
| ۷,۳۱۹   | ۵,۷۰۵   | ۴,۴۴۶   | ۳,۴۶۶   | ۲,۷۰۱   | حق الاشتراک و پشتیبانی سیستم‌ها |
| ۴,۰۲۶   | ۳,۲۷۸   | ۲,۵۵۵   | ۱,۹۹۱   | ۱,۵۵۲   | کارشناسی و حق مشاوره            |
| ۴,۸۴۴   | ۳,۷۷۵   | ۲,۹۴۳   | ۲,۲۹۴   | ۱,۷۸۸   | پاداش اعضا هیئت مدیره           |
| ۱,۳۲۳   | ۱,۰۳۱   | ۸۰۳     | ۶۲۶     | ۴۸۸     | عوارض و ثبت                     |
| ۳,۲۱۸   | ۲,۵۰۸   | ۱,۹۵۵   | ۱,۵۲۳   | ۱,۱۸۸   | ملزومات و نوشت افزار            |
| ۴,۷۴۶   | ۳,۷۰۰   | ۲,۸۸۳   | ۲,۰۲۷   | ۱,۷۵۲   | حق حضور اعضا هیئت مدیره         |
| ۱,۵۶۹   | ۱,۲۲۳   | ۹۵۳     | ۷۳۳     | ۵۷۹     | آب، برق، گاز و تلفن             |
| ۸,۴۴۶   | ۶,۵۸۳   | ۵,۰۱۳۱  | ۳,۹۹۹   | ۳,۱۱۷   | سایر                            |
| ۸۲۳,۷۲۰ | ۶۴۱,۵۰۱ | ۵۰۰,۷۴۱ | ۳۸۷,۷۲۴ | ۳۰,۱۹۱۷ | جمع کل                          |

تسهیلات مالی دریافتی شرکت لیزینگ شهر طی سال‌های آتی بر مبنای جدول زیر برآورد شده است لازم به ذکر است طبق دستورالعمل بانک مرکزی شرکت‌های لیزینگ می‌توانند تا سقف دو برابر سرمایه از تسهیلات بانکی استفاده نمایند.

جدول ۸۳- پیش‌بینی تسهیلات دریافتی شرکت لیزینگ شهر برای سال‌های آتی - مبالغ به میلیون ریال

| ۱۴۰۶      | ۱۴۰۵      | ۱۴۰۴      | ۱۴۰۳      | ۱۴۰۲       | شرح       |
|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| ۲,۴۶۸,۸۵۰ | ۲,۴۶۸,۸۵۰ | ۲,۴۶۸,۸۵۰ | ۲,۳۷۶,۰۰۱ | ۱,۸۵۱,۹۱۱  | بلند مدت  |
| ۱,۵۳۱,۱۵۰ | ۱,۵۳۱,۱۵۰ | ۱,۵۳۱,۱۵۰ | ۱,۴۷۳,۵۶۶ | ۱,۰۱۴۸,۵۳۱ | کوتاه مدت |
| ۴,۰۰۰,۰۰۰ | ۴,۰۰۰,۰۰۰ | ۴,۰۰۰,۰۰۰ | ۳,۸۴۹,۵۶۷ | ۳,۰۰۰,۴۴۲  | کل        |

هزینه مالی موثر تسهیلات دریافتی ۲۶ درصد در نظر گرفته شده است.

سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی شرکت لیزینگ شهر برای سال‌های ۱۴۰۲ الی ۱۴۰۶ مطابق با جداول زیر پیش‌بینی شده است.

جدول -۸۴- پیش‌بینی سایر درآمدهای عملیاتی شرکت لیزینگ شهر برای سال‌های آتی - مبالغ به میلیون ریال

| ۱۴۰۶   | ۱۴۰۵    | ۱۴۰۴    | ۱۴۰۳   | ۱۴۰۲   | شرح                   |
|--------|---------|---------|--------|--------|-----------------------|
| ۱۷۴۵۷۰ | ۱۳۶,۱۴۲ | ۱۰۶,۱۱۲ | ۸۲,۷۰۶ | ۶۴,۴۶۳ | سایر درآمدهای عملیاتی |

مالیات مؤثر شرکت ۲۵ درصد برآورد شده است.

سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت و بلندمدت شرکت در سال‌های آتی ثابت در نظر گرفته شده است.

### پیش‌بینی صورت‌های مالی

بر اساس مفروضات ذکر شده صورت‌های مالی شرکت لیزینگ شهر برای سال‌های ۱۴۰۲ الی ۱۴۰۶ به شرح زیر پیش‌بینی شده است.

جدول -۸۵- صورت سود و زیان پیش‌بینی شده شرکت لیزینگ شهر برای سال‌های آتی - مبالغ به میلیون ریال

| ۱۴۰۶          | ۱۴۰۵          | ۱۴۰۴         | ۱۴۰۳      | ۱۴۰۲      | شرح   |
|---------------|---------------|--------------|-----------|-----------|---|
| ۶,۰۵۱,۹۷۵     | ۴,۶۷۷,۹۹۹     | ۳,۲۴۸,۶۱۶    | ۲,۳۵۱,۷۳۵ | ۱,۳۷۱,۸۳۶ | درآمدهای عملیاتی                              |
| (۸۲۳,۷۲۰)     | (۵۴۱,۵۰۱)     | (۵۰۰,۷۴۱)    | (۳۸۷,۷۷۴) | (۳۰۱,۹۱۷) | هزینه‌های فروش، اداری و عمومی                 |
| (۱۰۰,۴۰۰,۰۰۰) | (۱۰۰,۴۰۰,۰۰۰) | (۱۰۰,۴۰,۴۴۴) | (۸۹,-۵,۱) | (۶۹۴,-۷۷) | هزینه‌های مالی                                |
| ۴,۱۸۸,۲۵۵     | ۲,۷۹۶,۴۹۸     | ۱,۷۷۷,۴۳۱    | ۱,۰۷۳,۵۱- | ۳۷۵,۸۴۲   | سود(زیان) خالص                                |
| ۱۷۴,۵۷۰       | ۱۳۶,۱۴۲       | ۱۰۶,۱۱۲      | ۸۲,۷۰۶    | ۶۴,۴۶۳    | سایر درآمدها و هزینه‌ها                       |
| ۴,۳۶۲,۹۲۵     | ۲,۹۳۲,۶۳۹     | ۱,۸۳۳,۵۴۳    | ۱,۱۵۶,۲۱۶ | ۴۴۰,۳۰۵   | سود (زیان) عملیاتی                            |
| ۴,۳۶۲,۹۲۵     | ۲,۹۳۲,۶۳۹     | ۱,۸۳۳,۵۴۳    | ۱,۱۵۶,۲۱۶ | ۴۴۰,۳۰۵   | سود (زیان) عملیاتی در حال تداوم قبل از مالیات |
| (۱۰۰,۹۰,۷۳۱)  | (۷۳۳,۱۶۰)     | (۴۵۸,۳۸۶)    | (۲۸۹,۰۵۴) | (۱۱۰,۰۷۶) | مالیات دوره جاری                              |
| ۳,۲۷۷,۰۱۴     | ۲,۰۹۹,۴۸۰     | ۱,۳۷۵,۱۵۷    | ۸۶۷,۱۶۲   | ۳۳,-۲۲۹   | سود(زیان) خالص                                |

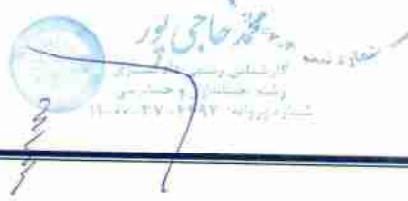
جدول -۸۶- صورت وضعیت مالی پیش‌بینی شده شرکت لیزینگ شهر برای سال‌های آتی - مبالغ به میلیون ریال

| ۱۴۰۶       | ۱۴۰۵      | ۱۴۰۴      | ۱۴۰۳      | ۱۴۰۲      | شرح                                   |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| ۱۹۴,۵۷۴    | ۱۸۲,۷۵۲   | ۱۷۳,۴۳۰   | ۱۵۷,۱۰۸   | ۱۴۷,۶۱۹   | دارایی‌های ثابت مشهود                 |
| ۳,۳۵۱      | ۱۵۸۴      | ۳,۳۵۱     | ۳۵        | ۳۵        | دارایی‌های ناممشهود                   |
| ۲۰,۰۰۶     | ۲۰,۰۰۶    | ۲۰,۰۰۶    | ۲۰,۰۰۶    | ۲۰,۰۰۶    | سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت              |
| ۲۵۰,۸,۱۸۸  | ۲۰,۳۲,۸۸۲ | ۱,۵۸۴,۴۷۶ | ۱,۳۳۲,۹۷۷ | ۹۶۲,۵۷۰   | درايفتنی بلندمدت                      |
| ۱,۰۹۶,۶۹۳  | ۱,۰۹۶,۶۹۳ | ۱,۰۹۶,۶۹۳ | ۱,۰۹۶,۶۹۳ | ۱,۰۹۶,۶۹۳ | سایر دارایی‌ها                        |
| ۳,۹۲۲,۸۱۲  | ۳,۳۳۴,۰۱۸ | ۲,۸۷۷,۹۵۶ | ۲,۵۰۸,۸۱۹ | ۲,۲۲۶,۹۲۲ | جمع دارایی‌های غیر جاری               |
| ۵۸,۵۴۴     | ۴۳,۳۱۸    | ۳۱,۴۲۶    | ۲۲,۷۵۰    | ۱۳,۲۷۰    | پیش برداخت‌ها                         |
| ۱۰,۱۱۷,۹۰۱ | ۷,۸۸۶,۱۲۷ | ۶,۱۴۶,۶۳۰ | ۴,۷۹۰,۸۲۶ | ۳,۷۳۴,۰۸۱ | درايفتنی‌های تجاری و سایر درايفتنی‌ها |
| ۷۴۹,۹۲۶    | ۱,۰۶۲,۲۲۵ | ۱,۳۴۶,۵۰۵ | ۱,۰۴۶,۱۹۴ | ۶۷۸,۷۷۵   | موجودی تقد                            |

| شرح                                 | ۱۴۰۶       | ۱۴۰۵        | ۱۴۰۴       | ۱۴۰۳       | ۱۴۰۲       |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
| جمع دارایی‌های جاری                 | ۱۰,۹۲۶,۳۷۱ | ۸,۹۹۱,۶۶۹   | ۷,۰۵۲۴,۵۶۱ | ۶,۳۵۹,۷۷۰  | ۴,۴۴۲۶,۱۲۷ |
| جمع دارایی‌ها                       | ۱۴,۸۴۹,۱۸۲ | ۱۲,۳۲۵,۶۸۷  | ۱۰,۴۰۲,۵۱۷ | ۸,۸۶۸,۵۸۹  | ۶,۶۵۳,۰۴۹  |
| سرمایه                              | ۲,۰۰۰,۰۰۰  | ۲,۰۰۰,۰۰۰   | ۲,۰۰۰,۰۰۰  | ۲,۰۰۰,۰۰۰  | ۲,۰۰۰,۰۰۰  |
| اندوخته قانونی                      | ۲,۰۰۰,۰۰۰  | ۲,۰۰۰,۰۰۰   | ۲,۰۰۰,۰۰۰  | ۲,۷۷۹۰     | ۲,۷۷۹۰     |
| سود اپیاشته                         | ۳,۸۷۵,۸۱۵  | ۲,۵۸۳,۱۵۳   | ۱,۶۲۱,۳۱۵  | ۹۳۹,۸۸۷    | ۵۰۹,۱۱۸    |
| جمع حقوق مالکانه                    | ۶,۰۷۵,۸۱۵  | ۴,۷۸۳,۱۵۳   | ۳,۸۲۱,۳۱۵  | ۳,۰۱۳۹,۸۸۷ | ۲,۵۳۶,۹۰۸  |
| تسهیلات مالی پندمدت                 | ۲,۴۶۸,۸۵۰- | ۲,۴۶۸,۸۵۰   | ۲,۴۶۸,۸۵۰  | ۲,۳۷۶,۰۰۱  | ۱,۸۵۱,۹۱۱  |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان     | ۸۶,۱۹۶     | ۶۷,۱۸۳      | ۵۲,۳۶۴     | ۴۰,۸۱۴     | ۳۱,۸۱۱     |
| جمع بدھی‌های غیرجاری                | ۲,۰۵۵۰,۰۴۶ | ۲,۰۵۳۶,۰۳۳  | ۲,۰۵۲۱,۲۱۴ | ۲,۰۴۱۶,۸۱۵ | ۱,۸۸۳,۷۲۲  |
| پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها | ۴,۶۵۹,۴۷۳  | ۳,۸۴۷,۶۵۳   | ۲,۵۰۱,۱۴۰  | ۱,۸۱۰,۶۲۳  | ۱,۰۵۶,۱۹۰  |
| مالیات پرداختی                      | ۲۷,۶۹۸     | ۲۷,۶۹۸      | ۲۷,۶۹۸     | ۲۷,۶۹۸     | ۲۷,۶۹۸     |
| تسهیلات مالی                        | ۱,۵۳۱,۱۵۰- | ۱,۵۳۱,۱۵۰   | ۱,۵۳۱,۱۵۰  | ۱,۴۷۳,۵۶۶  | ۱,۱۴۸,۵۳۱  |
| پیش دریافت‌ها                       | ۱          | ۱           | ۱          | ۱          | ۱          |
| جمع بدھی‌های جاری                   | ۶,۲۱۸,۳۲۱  | ۵,۰۰۰,۶۵۰+۱ | ۴,۰۰۵,۹۸۸  | ۳,۰۳۱۱,۸۸۷ | ۲,۲۳۲,۴۱۹  |
| جمع بدھی‌ها                         | ۸,۷۷۳,۳۶۷  | ۷,۵۴۲,۵۳۵   | ۶,۵۸۱,۰۲۰  | ۵,۷۲۸,۷۰۲  | ۴,۱۱۶,۱۴۱  |
| جمع حقوق مالکانه و بدھی‌ها          | ۱۴,۸۴۹,۱۸۲ | ۱۲,۳۲۵,۶۸۷  | ۱۰,۴۰۲,۵۱۷ | ۸,۸۶۸,۵۸۹  | ۶,۶۵۳,۰۴۹  |

جدول ۸۷- صورت جریان وجه نقد پیش‌بینی شده شرکت لیزینگ شهر برای سال‌های آتی - مبالغ به میلیون ریال

| شرح   | ۱۴۰۶        | ۱۴۰۵        | ۱۴۰۴       | ۱۴۰۳       | ۱۴۰۲       |
|---|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| حریان نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی                |             |             |            |            |            |
| نقد (مصرفی) حاصل از عملیات                          | ۲,۷۵۲,۲۳۳   | ۱,۶۸,۴۶۵    | ۸۱۶,۳۶۳    | ۵۷۲,۳۶۸    | (۲۲۳,۸۹۴)  |
| پرداخت‌های نقدی بابت مالات بردارند                  | (۱,۰۹۰,۷۳۱) | (۷۳۳,۱۶۰)   | (۴۵۸,۳۸۶)  | (۲۸۹,۰۵۴)  | (۱۱۰,۰۷۶)  |
| جریان نقد ورود حاصل از فعالیت‌های عملیاتی           | ۶۶,۴۲۶,۹۶۲  | ۵۴,۱۳۸,۴۸۹  | ۴۳,۷۱۸,۲۰۸ | ۳۰,۸۲۲,۷۱۷ | ۲۵,۷۰۴,۸۰۵ |
| حریان نقد ورود حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری      |             |             |            |            |            |
| پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی ثابت مشهود         | (۲۵,۰۰۰)    | (۴۰,۰۰۰)    | (۲۵,۰۰۰)   | (۱۵,۰۰۰)   | (۱۰,۰۰۰)   |
| پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی ثابت نامشهود       | (۵,۰۰۰)     | -           | (۵,۰۰۰)    | -          | -          |
| دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها    | ۲۵,۷۳۱      | ۲۰,۰۵۵      | ۱۵,۶۳۱     | ۱۲,۱۸۳     | ۹,۴۹۶      |
| جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری | (۴,۲۶۹)     | ۵۵          | (۱۴,۳۶۹)   | (۲,۸۱۶)    | (۱,۰۰۴)    |
| جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی   | ۱۵,۶۷۲,۲۳۳  | ۹,۵۳۰,۳۶۱   | ۳۴۳,۵۰۷    | ۲۸۲,۴۷۸    | (۲۲۴,۷۳۰)  |
| حریان نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی             |             |             |            |            |            |
| برداخت/دریافت‌های نقدی حاصل تسهیلات                 | -           | -           | ۱۵۰,۴۳۳    | ۸۴۹,۱۲۵    | ۶۶۱,۸۲۸    |
| دریافت‌های نقدی بابت سود سهام                       | -           | -           | -          | -          | ۳۷۴,۵۶۸    |
| برداخت‌های نقدی بابت سود سهام                       | (۱,۹۷۹,۵۳۲) | (۱,۲۳۷,۶۴۲) | (۵۹۳,۷۷۰)  | (۲۶۱,۱۸۳)  | (۱۲,۸۰۵)   |
| جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی   | (۱,۹۷۹,۵۳۲) | (۱,۲۳۷,۶۴۲) | (۵۹۳,۷۷۰)  | ۵۸۴,۹۴۲    | ۹۵۱,۵۴۴    |
| خالص افزایش در وجه نقد                              | (۳۱۲,۲۹۹)   | (۲۸۶,۲۸۱)   | (۱۹۹,۶۸۹)  | ۸۶۷,۴۲۰    | ۶۱۶,۸۱۴    |
| موجودی نقد در ابتدای سال                            | ۱,۰۶۲,۲۲۵   | ۱,۳۴۶,۵۰۵   | ۱,۰۴۶,۱۹۴  | ۶۷۸,۷۷۵    | ۶۱,۹۶۰     |
| مانده وجه نقد در بایان سال                          | ۷۴۹,۹۲۶     | ۱,۰۶۲,۲۲۵   | ۱,۳۴۶,۵۰۵  | ۱,۰۴۶,۱۹۴  | ۶۷۸,۷۷۵    |



## نتایج ارزشیابی

برای ارزشیابی شرکت لیزینگ شهر به روش‌های درآمدی و نسبی از صورت‌های مالی حسابرسی شده ۵ سال اخیر و بودجه دریافتی از شرکت استفاده شده است.

ارزشیابی سهام شرکت لیزینگ شهر با روش‌های زیر انجام شده است:

(الف) تنزیل سود تقسیمی

(ب) تنزیل جریان نقد آزاد سهامداران

(ج) تنزیل جریان نقد آزاد شرکت

(د) ضریب قیمت به سود

(ه) خالص ارزش روز دارایی‌ها

۴ روش اول توسط شرکت تأمین سرمایه دماوند و روش خالص ارزش روز دارایی‌ها به وسیله کارشناسان رسمی دادگستری صورت پذیرفته است که شرح آن در ادامه این فصل گزارش تشریح شده است.

### ارزشیابی بر اساس مدل تنزیل سود تقسیمی

در روش تنزیل سود تقسیمی، میزان سود تقسیمی هر سال شرکت به عنوان شاخص جریان نقدی در نظر گرفته شده و با استفاده از نرخ بازده مورد انتظار سهامداران تنزیل شده است. برآورد نرخ بازده مورد انتظار سهامداران از طریق جمع نرخ بازده بدون ریسک و صرف ریسک تعديل شده بازار انجام شده است. نرخ بازده بدون ریسک شرکت حدود ۲۳ درصد در نظر گرفته شده است و صرف ریسک بازار بر اساس صرف ریسک تاریخی بازار حدود ۱۳,۵ درصد در نظر گرفته شده است. ضریب بتای شرکت حدود ۰,۹۰ برآورد شده است. بر اساس مفروضات ذکر شده نرخ بازده مورد انتظار سهامداران برای دوره پیش‌بینی به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۸۸- نرخ بازده مورد انتظار سهامداران برای دوره پیش‌بینی ۱۴۰۶-۱۴۰۲-۱۴۰۶- مبالغ به میلیون ریال

| سال  | نرخ بازده بدون ریسک | ضریب ریسک | صرف ریسک بازار | هزینه حقوق صاحبان سهام |
|------|---------------------|-----------|----------------|------------------------|
| ۱۴۰۶ | %۲۳                 | %۲۳       | %۱۴            | %۳۵                    |
| ۱۴۰۵ | %۲۳                 | %۲۳       | %۱۴            | %۳۵                    |
| ۱۴۰۴ | %۲۳                 | %۲۳       | %۱۴            | %۳۵                    |
| ۱۴۰۳ | %۲۳                 | %۲۳       | %۱۴            | %۳۵                    |
| ۱۴۰۲ | %۲۳                 | %۲۳       | %۱۴            | %۳۵                    |

درصد تقسیم سود شرکت طی دوره پیش‌بینی حدود ۸۴ درصد و معادل درصد تقسیم سود شرکت در سال‌های اخیر، در نظر گرفته شده است. براین اساس نرخ رشد بلندمدت در این روش ۶ درصد برآورد شده است.

بر اساس تمام مفروضات برآورد صورت‌های مالی شرکت و مفروضات رویکرد مورد استفاده، ارزش هر سهم شرکت به روش تنزیل سود تقسیمی در جدول صفحه بعد برآورد شده است.

**جدول -۸۹- ارزش ذاتی هر سهم شرکت لیزینگ شهر به روش تنزیل سود تقسیمی (DDM)**

| شرح                                     | واحد        | ۱۴۰۶         | ۱۴۰۵      | ۱۴۰۴          | ۱۴۰۳    | ۱۴۰۲    |
|---|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|---------|
| سود خالص                                | میلیون ریال | ۳,۲۷۲,۱۹۴    | ۲,۱۹۹,۴۸۰ | ۱,۳۷۵,۱۵۷     | ۸۶۷,۱۶۲ | ۳۳۰,۲۲۹ |
| درصد                                    | ٪           | ٪۹۰          | ٪۹۰       | ٪۹۰           | ٪۸۰     | ٪۸۰     |
| سود تقسیمی                              | ریال        | ۲,۹۴۴,۹۷۵    | ۱,۹۷۹,۵۳۲ | ۱,۰۲۷,۶۴۲     | ۶۹۳,۷۳۰ | ۲۶۴,۱۸۳ |
| تنزیل سود تقسیمی                        | میلیون ریال | ۶۵۳,۱۳۳      | ۵۹۳,۳۳۳   | ۵۰,۱,۳۵۷      | ۳۷۹,۸۰۳ | ۱۹۵,۴۷۴ |
| ارزش دوره پایانی                        | میلیون ریال |              |           | ۱۰,۴۹۳,۱۳۲,۸۹ |         |         |
| تنزیل ارزش دوره پایانی                  | میلیون ریال |              |           | ۲,۳۲۷,۱۹۷,۲۸  |         |         |
| ارزش کل حقوق صاحبان سهام                | میلیون ریال | ۴,۶۵۰,۲۹۵,۹۵ |           |               |         |         |
| تعداد روزهای سپری شده از ابتدای سال     | روز         | ۱۳۷,۰۰       |           |               |         |         |
| نرخ بازده هر روز                        | درصد        | ۰,۰۸٪        |           |               |         |         |
| ارزش حقوق صاحبان سهام در تاریخ ارزشیابی | میلیون ریال | ۵۲۰,۶,۹۳۶    |           |               |         |         |
| تعداد سهام                              | میلیون سهم  | ۲۰,۰۰۰       |           |               |         |         |
| ارزش هر سهم در تاریخ ارزشیابی           | ریال        | ۲۶۰,۳۴۶      |           |               |         |         |

در نتیجه، ارزش ذاتی حقوق صاحبان سهام شرکت لیزینگ شهر در روش تنزیل سود تقسیمی در تاریخ ارزشیابی برابر ۵,۲۰۶,۹۲۶ میلیون ریال (پانصد میلیون و دویست و شش هزار و نهصد و بیست و شش میلیون ریال) و ارزش ذاتی هر سهم با لحاظ ۲۰ میلیون سهم ۱۰۰,۰۰۰ ریالی برابر ۳۴۶ ریال (دویست و شصت هزار و سیصد و چهل و شش ریال) برآورد شده است.

### روش تنزیل جریان نقدی آزاد سهامداران

در روش تنزیل جریانات نقد آزاد سهامداران، جریانات نقد آزاد قابل پرداخت شرکت لیزینگ شهر به سهامداران برآورد شده است. در این روش ابتدا جریان نقد آزاد قابل پرداخت به سهامداران برآورد و سپس با نرخ بازده مورد انتظار سهامداران تنزیل شده است. شایان ذکر است نرخ رشد بلندمدت به روش تنزیل جریان نقد آزاد سهامداران برآورده شده است.

بر اساس تمام مفروضات برآورد صورت‌های مالی شرکت و مفروضات رویکرد مورد استفاده، ارزش هر سهم شرکت به روش تنزیل جریان نقد آزاد سهامداران به شرح جدول صفحه بعد می‌باشد.

**جدول -۹۰- ارزش ذاتی هر سهم شرکت لیزینگ شهر به روش تنزیل جریانات نقد آزاد سهامداران (FCFE)**

| شرح                                  | واحد        | ۱۴۰۶      | ۱۴۰۵        | ۱۴۰۴        | ۱۴۰۳      | ۱۴۰۲      |
|--------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| سود خالص                             | میلیون ریال | ۳,۲۷۲,۱۹۴ | ۲,۱۹۹,۴۸۰   | ۱,۳۷۵,۱۵۷   | ۸۶۷,۱۶۲   | ۳۳۰,۲۲۹   |
| خالص تغییرات سرمایه در گردش          | میلیون ریال | (۱۶۱,۴۸۶) | (۱,۰۵۳,۲۸۲) | (۱,۰۲۳,۴۵۲) | (۵۸۴,۱۹۸) | (۶۷۵,۲۸۷) |
| خالص سرمایه گذاری در دارایی‌های ثابت | میلیون ریال | (۲۵,۰۰۰)  | (۲۰,۰۰۰)    | (۲۵,۰۰۰)    | (۱۵,۰۰۰)  | (۱۰,۵۰۰)  |
| هزینه استهلاک                        | میلیون ریال | ۱۶,۵۱۲    | ۱۲,۳۴۴      | ۱۰,۳۶۲      | ۵۵۱۱      | ۴۰,۱۱     |
| سرمایه گذاری مجدد سهامداران          | میلیون ریال | (۱۶۳,۵۷۶) | (۱,۰۷۳,۲۸۲) | (۱,۰۴۸,۴۵۲) | (۵۹۹,۱۹۸) | (۷۷۵,۹۸۷) |



| شرح  | واحد        | ۱۴۰۶      | ۱۴۰۵    | ۱۴۰۴       | ۱۴۰۳    | ۱۴۰۲      |
|--|-------------|-----------|---------|------------|---------|-----------|
| جريان نقد آزاد سهامداران (سود سهام بالقوه) | میلیون ریال | ۱,۵۵۲,۴۲۰ | ۹۳۸,۵۴۶ | ۳۳۷,۰۵۷    | ۲۷۳,۴۷۵ | (۳۳۱,۷۴۵) |
| تنزيل جريان نقد آزاد سهامداران             | میلیون ریال | ۳۹۲,۵۸۶   | ۳۰۰,۵۷۰ | ۱۴۴,۷۸۹    | ۱۵۶,۴۱۴ | (۲۵۸,۳۱۵) |
| ارزش دوره پایانی                           | میلیون ریال |           |         | ۱۰,۲۲۹,۰۶۰ |         |           |
| تنزيل ارزش دوره پایانی                     | میلیون ریال |           |         | ۲,۵۲۹,۶۸۷  |         |           |
| ارزش فعلى حقوق صاحبان سهام                 | میلیون ریال | ۳,۱۶۵,۸۳۱ |         |            |         |           |
| تمداد روزهای سپری شده از ابتدای سال        | روز         | ۱۳۷       |         |            |         |           |
| نرخ بازده هر روز                           | درصد        | % ۰,۰۸    |         |            |         |           |
| ارزش حقوق صاحبان سهام در تاریخ ارزشیابی    | میلیون ریال | ۳,۵۴۴,۷۷۴ |         |            |         |           |
| تمداد سهام                                 | میلیون سهم  | ۲۰        |         |            |         |           |
| ارزش هر سهم در تاریخ ارزشیابی              | ریال        | ۱۷۷,۲۳۹   |         |            |         |           |

در نتیجه، ارزش ذاتی حقوق صاحبان سهام شرکت لیزینگ شهر در روش تنزيل جريان نقد آزاد سهامداران در تاریخ ارزشیابی برابر ۳,۵۴۴,۷۷۴ میلیون ریال (سه میلیون و پانصد و چهل و چهار هزار و هفتاد و هفتاد و چهار میلیون ریال) و ارزش ذاتی هر سهم با لحاظ ۲۰ میلیون سهم ۱۰۰,۰۰۰ ریالی برابر ۱۷۷,۲۳۹ ریال (صد و هفتاد و هفت هزار و دویست و سی و نه ریال) برآورد شده است.

### روش تنزيل جريان نقدی آزاد شرکت

در روش تنزيل جريانات نقد آزاد شرکت، جريانات نقد آزاد در دسترس شرکت لیزینگ شهر طی سال های آتی برآورده است و سپس با نرخ بازده مورد انتظار سهامداران غیر نقد تنزيل شده است. شایان ذکر است نرخ رشد بلندمدت به روش تنزيل جريان نقد آزاد شرکت برابر ۱۲ درصد برآورده است.

بر اساس تمام مفروضات برآورده صورت های مالی شرکت و مفروضات رویکرد مورد استفاده، ارزش هر سهم شرکت به روش تنزيل جريان نقد آزاد شرکت به شرح جدول صفحه بعد می باشد.

جدول ۹۱- ارزش ذاتی هر سهم شرکت لیزینگ شهر به روش تنزيل جريانات نقد آزاد شرکت (FCFF)

| شرح                                  | واحد        | ۱۴۰۶        | ۱۴۰۵        | ۱۴۰۴        | ۱۴۰۳      | ۱۴۰۲      |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| سود عملیاتی                          | میلیون ریال | ۴,۳۶۲,۸۲۵   | ۲,۹۳۲,۶۳۹   | ۱,۸۳۳,۵۴۳   | ۱,۱۵۶,۲۱۶ | ۴۴۰,۰۳۵   |
| مالیات                               | میلیون ریال | (۱۰۹,۷۳۱)   | (۷۳۳,۱۶۰)   | (۴۵۸,۳۸۶)   | (۲۸۹,۰۵۶) | (۱۱۰,۰۷۶) |
| سود عملیاتی پس از کسر مالیات         | میلیون ریال | ۳,۸۷۲,۱۹۴   | ۲,۱۹۹,۴۸۰   | ۱,۳۷۵,۱۵۷   | ۸۶۷,۰۶۲   | ۳۳۰,۲۲۹   |
| هزینه استهلاک                        | میلیون ریال | ۱۶,۵۱۲      | ۱۲,۴۴۴      | ۱۰,۴۶۴      | ۵,۵۱۱     | ۴,۰۱۱     |
| خالص تغییرات سرمایه در کردش          | میلیون ریال | (۱,۶۱۰,۳۸۶) | (۱,۳۵۲,۲۸۷) | (۱,۰۲۲,۳۶۲) | (۵۸۲,۱۹۶) | (۶۶۰,۳۸۷) |
| خالص سرمایه گذاری در دارایی های ثابت | میلیون ریال | (۳۵,۰۰۰)    | (۲۰,۰۰۰)    | (۲۵,۰۰۰)    | (۱۵,۰۰۰)  | (۱۰,۵۰۰)  |
| خالص سرمایه گذاری مجدد شرکت          | میلیون ریال | (۱,۵۳۵,۴۸۶) | (۱,۲۷۲,۲۸۲) | (۱,۰۴۸,۴۶۲) | (۵۹۹,۰۱۸) | (۷۵۷,۸۷)  |
| جريان نقد آزاد شرکت                  | میلیون ریال | ۱,۵۵۲,۲۲۰   | ۹۳۸,۵۴۲     | ۳۳۷,۰۵۷     | ۲۷۳,۴۷۵   | (۳۳۱,۷۴۵) |
| تنزيل جريان نقد آزاد شرکت            | میلیون ریال | ۳۶۶,۵۴۹     | ۲۸۱,۳۱۳     | ۱۲۶,۵۴۹     | ۱۴۹,۷۷۲   | (۲۵۲,۰۶۵) |
| ارزش دوره پایانی شرکت                | میلیون ریال |             |             | ۸,۱۸۰,۰۵    |           |           |
| تنزيل ارزش دوره پایانی شرکت          | میلیون ریال |             |             | ۱۸۱۴,۲۸۴    |           |           |
| ارزش عملیاتی شرکت                    | میلیون ریال |             |             | ۲,۴۹۵,۶۴۲   |           |           |

| توضیح                                   | واحد        | ۱۴۰۶      | ۱۴۰۵ | ۱۴۰۴ | ۱۴۰۳ | ۱۴۰۲ |
|---|-------------|-----------|------|------|------|------|
| ارزش غیرعملیاتی شرکت                    | میلیون ریال | ۱,۱۷۸,۵۹۵ |      |      |      |      |
| ارزش کل شرکت                            | میلیون ریال | ۳,۵۷۴,۳۳۶ |      |      |      |      |
| ارزش کل بدنهای                          | میلیون ریال | ۵۱۱,۶۲۸   |      |      |      |      |
| ارزش حقوق صاحبان سهام                   | میلیون ریال | ۳,۱۶۲,۵۹۸ |      |      |      |      |
| تعداد روزهای سپری شده از ابتدای سال     | روز         | ۱۳۷       |      |      |      |      |
| نرخ بازده هر روز                        | درصد        | % ۰.۰۸    |      |      |      |      |
| ارزش حقوق صاحبان سهام در تاریخ ارزشیابی | میلیون ریال | ۳,۵۴۱,۲۶۶ |      |      |      |      |
| تعداد سهام                              | میلیون سهم  | ۲۰        |      |      |      |      |
| ارزش هر سهم در تاریخ ارزشیابی           | ریال        | ۱۷۷,۰۶۳   |      |      |      |      |

در نتیجه، ارزش ذاتی حقوق صاحبان سهام شرکت لیزینگ شهر در روش تنزیل جریان نقد آزاد شرکت در تاریخ ارزشیابی برابر ۳,۵۴۱,۲۶۶ میلیون ریال (سه میلیون و پانصد و چهل و یک هزار و دویست و شصت و شش میلیون ریال) و ارزش ذاتی هر سهم با لحاظ ۲۰ میلیون سهم ۱۰۰,۰۰۰ ریالی برابر ۱۷۷,۰۶۳ ریال (صد و هفتاد و هفت هزار و شصت و سه ریال) برآورد شده است.

### روش ضریب قیمت به سود

در روش ضریب قیمت به سود، متوسط P/E شرکت‌های مشابه در بازار سرمایه حدود ۱۲ واحد و سود خالص برآورده سال ۱۴۰۲ شرکت لیزینگ شهر برابر با مبلغ ۳۳۰,۲۲۹ میلیون ریال (سیصد و سی هزار و دویست و بیست و نه میلیون ریال) مبنای ارزشیابی سهام شرکت قرار گرفته که ارزش حقوق صاحبان سهام شرکت در این روش در تاریخ ارزشیابی برابر ۳,۹۶۲,۷۴۹ میلیون ریال (سه میلیون و نهصد و شصت و دو هزار و هفتصد و چهل و نه میلیون ریال) و ارزش ذاتی هر سهم با لحاظ ۲۰ میلیون سهم ۱۰۰,۰۰۰ ریالی برابر ۳۹,۹۹۴ ریال (سی و نه هزار و نهصد و نود و چهار ریال) برآورده است.

### روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)

دارایی‌های ثابت (سرفصل زمین و ساختمان) این شرکت مطابق با جدول زیر توسط کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی شده است که نتایج ارزیابی ایشان در مطابقت با اقلام مربوطه در حقوق صاحبان شرکت لحاظ گردیده است و مطابق جدول زیر می‌باشد.

جدول ۹۲- نتایج آخرین ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی‌های ثابت شرکت لیزینگ شهر- مبلغ به ریال

| توضیح دارایی | کاربری | نوع       | عرضه (متر مربع) | متراز (متر مربع) | متراز عیان (متر مربع)                        | ادریس موقعیت ملک | ارزش دفتری      | آخرین ارزش کارشناسی |
|--------------|--------|-----------|-----------------|------------------|--|------------------|-----------------|---------------------|
| ملک مطهری    | اداری  | ملک مطهری | ۳۰۰             | ۱۰۶۲             | خیابان مطهری نرسیده به بزرگراه مدرس پلاک ۲۰۵ | ۱۳۱,۵۰۴,۷۹۶,۴۴۱  | ۵۷۸,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |                     |
| ملک نارمک    | مسکونی | ملک نارمک | ۳۳۷,۷۵          | ۸۳۲              | نارمک خیابان رجب بلوکات                      | ۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰  | ۶۷۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |                     |



| سچ دارایی                 | کاربری | متر مربع | عرضه (متر مربع) | متراز عیان | آدرس موقعیت ملک                                      | ارزش دفتری      | آخرین ارزش کارشناسی |
|---------------------------|--------|----------|-----------------|------------|--|-----------------|---------------------|
| آپارتمان موسوم به گلستان  | مسکونی | ۱۵۲      |                 |            | اخیریه جنوبی نرسیده به دولت پلاک ۵۴                  | ۱۳۱,۷۸۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| ملک تجاری موسوم به گلستان | تجاری  | ۱۲۱      |                 |            | اخیریه جنوبی نرسیده به دولت پلاک ۵۴                  | ۲۵۸,۷۶۲,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۷۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| ملک تکانی                 | مسکونی | ۳۹۴      |                 |            | تکانی روستای ولی آباد                                | ۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰  | ۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰      |
| ملک سپهسالار              | تجاری  | ۳۳       |                 |            | تهران خیابان صف مجتمع باغ سپهسالار پلاک ۲            | ۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰  | ۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰      |
| ملک فرامشمالی             |        | ۱۰۰      |                 |            | فرجام شرقی   | ۲۱۶,۳۵۱,۹۰۸,۷۰۰ | ۱,۸۳۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰   |
| لای ساختمان مدیر          | مشاعات | ۳۸       |                 |            | خیابان آفریقا پلوار ستاری کوچه مدیر پلاک ۲ طبقه همکف | ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰   | -                   |

بر این اساس صورت وضعیت مالی تعديل شده این شرکت نسبت به صورت‌های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ شرکت به شرح زیر می‌باشد.

جدول ۹۳- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت لیزینگ شهر- بناءً به میلیون ریال

| شرح                                    | جمع دارایی های غیر جاری | تعديلات   | ارزش دفتری | مبلغ ارزیابی |
|--|-------------------------|-----------|------------|--------------|
| دارایی های ثابت مشهود و سایر دارایی ها |                         | ۱,۰۳۷,۸۲۳ | ۱,۶۳۵,۸۰۱  | ۲,۸۷۳,۶۲۴    |
| دارایی های نامشهود                     |                         | ۳۵        | -          | -            |
| سرمایه گذاری های بلند مدت              |                         | ۲۰,۰۰۶    | -          | -            |
| دربافتی بلندمدت                        |                         | ۷۵۰,۳۴۹   | ۷۵۰,۳۴۹    | -            |
| سایر دارایی ها                         |                         | ۱,۰۹۶,۵۹۳ | ۱,۰۹۶,۵۹۳  | ۱,۰۹۶,۵۹۳    |
| جمع دارایی های غیر جاری                |                         | ۳,۱۰۴,۸۰۷ | ۱,۶۳۵,۸۰۱  | ۴,۷۴۰,۶۵۰۷   |
| بیش برداختها                           |                         | ۳,۹۹۹     | -          | -            |
| موجودی کالا                            |                         | -         | ۳,۹۹۹      | -            |
| دربافتی های تجاری و سایر دربافتی ها    |                         | ۲,۹۱۰,۴۳۰ | ۲,۹۱۰,۴۳۰  | ۲,۹۱۰,۴۳۰    |
| سرمایه گذاری های کوتاه مدت             |                         | -         | -          | -            |
| موجودی نقد                             |                         | ۶۱,۹۶۰    | ۶۱,۹۶۰     | ۶۱,۹۶۰       |
| جمع دارایی های جاری                    |                         | ۲,۹۷۶,۳۸۹ | ۱,۶۳۵,۸۰۱  | ۲,۹۷۶,۳۸۹    |
| جمع دارایی ها                          |                         | ۶,۰۸۱,۱۹۶ | ۱,۶۳۵,۸۰۱  | ۷,۷۱۶,۹۹۶    |
| سرمایه                                 |                         | ۱۰۰,۰۰۰   | -          | ۱۰۰,۰۰۰      |
| افزایش سرمایه در جریان                 |                         | ۱,۵۲۵,۴۳۲ | ۱,۶۳۵,۸۰۱  | ۱,۵۲۵,۴۳۲    |
| اندوخته قانونی                         |                         | ۱۶,۰۱۴    | -          | -            |
| سایر اندوخته ها                        |                         | ۱,۶۳۵,۸۰۱ | -          | ۱,۶۳۵,۸۰۱    |
| سود ایناشته                            |                         | ۲۳۵,۵۱۷   | ۲۳۵,۵۱۷    | ۲۳۵,۵۱۷      |
| مزاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت     |                         | -         | -          | ۱,۶۳۵,۸۰۱    |



| شرح                                 | تسهیلات مالی | ارزش دفتری | تعدادیات  | مبلغ ارزشیابی |
|-------------------------------------|--------------|------------|-----------|---------------|
| جمع حقوق مالکانه                    |              | ۱,۸۷۶,۹۶۳  | ۳,۲۷۱,۵۰۱ | ۳,۵۱۲,۷۶۴     |
| تسهیلات مالی پلندمدت                |              | ۱,۳۴۲,۴۲۲  | -         | ۱,۳۴۳,۴۲۲     |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان     |              | ۲۴,۷۹۴     | -         | ۲۴,۷۹۴        |
| جمع بدھی های غیر جاری               |              | ۱,۴۶۸,۲۱۶  | -         | ۱,۴۶۸,۲۱۶     |
| پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها |              | ۶۷۶,۴۳۲    | -         | ۶۷۶,۴۳۲       |
| مالیات پرداختی                      |              | ۲۷۵,۶۹۸    | -         | ۲۷۵,۶۹۸       |
| سود سهام پرداختی                    |              | ۴۰,۰۰۰     | -         | ۴۰,۰۰۰        |
| تسهیلات مالی                        |              | ۸۹۵,۱۹۲    | -         | ۸۹۵,۱۹۲       |
| ذخیر                                |              | -          | -         | -             |
| پیش دریافت ها                       |              | ۱          | ۱         | ۱             |
| جمع بدھی های جاری                   |              | ۱,۳۴۹,۳۲۲  | -         | ۱,۳۴۹,۳۲۲     |
| جمع بدھی ها                         |              | ۳,۱۰۷,۵۳۹  | -         | ۳,۱۰۷,۵۳۹     |
| جمع حقوق مالکانه و بدھی ها          |              | ۴,۹۸۴,۵۰۲  | ۳,۲۷۱,۵۰۱ | ۶۵۲۰,۳۰۲      |

در نتیجه، ارزش ذاتی حقوق صاحبان سهام شرکت لیزینگ شهر در روش خالص ارزش روز دارایی‌ها در تاریخ ارزشیابی برابر ۳,۵۱۲,۷۶۴ میلیون ریال (سه میلیون و بانصد و دوازده هزار و هفتصد و شصت و چهار میلیون ریال) و ارزش ذاتی هرسهم با لحاظ ۲۰ میلیون سهم ۱۷۵,۶۳۸ ریالی برابر ۱۰۰,۰۰۰ ریالی (صد و هفتاد و پنج هزار و ششصد و سی و هشت ریال) برآورد شده است.

جدول ۹۴- برآورد ارزش هر سهم شرکت لیزینگ شهر به روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)

| ارزش      | شرح  |
|-----------|--|
| ۶۵۲۰,۳۰۲  | ارزش روز دارایی های شرکت (میلیون ریال)       |
| ۳,۱۰۷,۵۳۹ | ارزش روز بدھی های شرکت (میلیون ریال)         |
| ۳,۵۱۲,۷۶۴ | حقوق صاحبان سهام تعدل شده شرکت (میلیون ریال) |
| ۲۰        | تعداد سهم (میلیون سهم)                       |
| ۱۷۵,۶۳۸   | ۱۷۵,۶۳۸ هر سهم (ریال) nav                    |

نکات با اهمیت: لازم به ذکر است اظهار نظر حسابرس در خصوص صورت‌های مالی این شرکت مشروط بوده می‌باشد. شرکت در سال‌های قبل در قبال اخذ چک و تضمین رهنی دریافتی از شرکت‌های آسمان فراز افضل، راسا گستر فرداد و سخت آزند تعداد و تسهیلات دریافتی شرکت‌های مزبور از بانک شهر را تضمین نموده است. لذا مانده بدھی این شرکت در آخرین صورت‌های مالی، به بانک شهر مبلغ ۱,۲۵۸ میلیارد ریال و مانده طلب از این اشخاص مبلغ ۱,۴۷۶ میلیارد ریال می‌باشد که در صورت‌های مالی با هم تهاتر شده‌اند. بر این اساس شرکت به دلیل عدم پرداخت تسهیلات علیه شرکت‌های مزبور اقامه دعوی نموده است که تا کنون به نتیجه ترسیمه است. بدیهی است در صورت به نتیجه ترسیم ادعای شرکت و عدم دریافت تسهیلات مزبور می‌بایست آثار مالی این موضوع در صورت‌های مالی شرکت معکوس گردیده و رقم فوق الذکر از ارزش برآورده شرکت کسر گردد.



## ۵-ب) شرکت توسعه گردشگری شهر آئین

به منظور برآورد ارزش سهام شرکت توسعه گردشگری شهر آئین از صورت های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ استفاده شده است. با توجه به ماهیت فعالیت شرکت (سرمایه‌گذاری) و عدم وجود دارایی‌های شامل: زمین و ساختمان در ترکیب دارایی‌های این شرکت، ارزش روز پرتفوی سرمایه‌گذاری شرکت مندرج در صورت‌های مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ بر اساس قیمت های پایانی ۱۴۰۲/۱۳ به آورده بود.

**جدول زیر برآورد می‌گردد.**

جدول ۹۵- ارزش روز پرتفوی سرمایه‌گذاری شرکت توسعه گردشگری شهر آئین - مبالغ به میلیون ریال

| نام شرکت                               | تعداد           | بهای نمام<br>شده کل<br>(میلیون ریال) | قیمت هر<br>سهم<br>(میلیون ریال) | ارزش روز<br>(میلیون ریال) | تعديلات<br>(مليون ريا) |
|--|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------|
| صندوق سرمایه‌گذاری گنجینه زرین شهر     | ۱۷۶۵۹۸          | ۱۷۶۵۹۸                               | ۱,۰۰۶,۰۳۴                       | ۱۷۷,۷۶۲                   | ۱۰۶۴                   |
| شرکت گروه توسعه هنر ایران              | ۴۰۰,۰۰۰         | ۳۴۴,۷۲۷                              | ۳۵۰۰                            | ۱۴۶,۱۶۰                   | ۱۱۱,۴۳۳                |
| صندوق بازاری گردانی پاداش پشتیبان پارس | ۱۸۸۸۷           | ۵۸۷۰                                 | ۴۰۲۴۱                           | ۲۲۹,۴۰۰                   | (۱۵۲۹)                 |
| سرمایه‌گذاری هنری - ۹ عدد تابلوی هنری  | ۳,۰۰۰           | -                                    | -                               | ۳,۰۰۰                     | -                      |
| <b>جمع</b>                             | <b>۲۲۰,۰۴۹۵</b> | <b>۳۳۱,۱۶۳</b>                       | <b>۱۱۰,۸۶۸</b>                  | <b>۱۷۷,۷۶۲</b>            | <b>۱۰۶۴</b>            |

بر این اساس صورت وضعیت مالی تعديل شده این شرکت نسبت به صورت‌های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۹۶- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت توسعه گردشگری شهر آئین - مبالغ به میلیون ریال

| شرح                                 | حسابرسی شده منتهی<br>بد ۳۰/۰۹/۱۴۰۱ | تعديلات        | ارزش دفتری     |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| دارایی ثابت مشهود                   | ۴۵۳۲۴                              | -              | ۴۵۲۲۴          |
| دارایی های نامشهود                  | ۹۳۳۴                               | -              | ۹۳۳۴           |
| <b>جمع دارایی های غیر جاری</b>      | <b>۵۴,۶۵۸</b>                      | <b>+</b>       | <b>۵۴,۶۵۸</b>  |
| پیش پرداخت ها                       | ۴۸۱۵۳                              | -              | ۴۸۱۵۳          |
| موجودی مواد و کالا                  | ۲۲۲۳۸                              | -              | ۲۲۲۳۸          |
| دربافتی های تجاری و سایر دریافتی ها | ۲۲۵۱۹۹                             | -              | ۲۲۵۱۹۹         |
| سرمایه‌گذاری های کوتاه مدت          | ۲۲۰,۰۹۵                            | ۱۱۰,۸۶۸        | ۲۳۱,۱۶۳        |
| موجودی نقد                          | ۲۵۵۹۴                              | -              | ۲۵۵۹۴          |
| <b>جمع دارایی های جاری</b>          | <b>۵۵۱,۵۷۹</b>                     | <b>۱۱۰,۸۶۸</b> | <b>۶۶۲,۴۴۷</b> |
| <b>جمع دارایی ها</b>                | <b>۶۰۶,۲۳۷</b>                     | <b>۱۱۰,۸۶۸</b> | <b>۷۱۷,۱۰۵</b> |
| سرمایه                              | ۱۰۰,۰۰                             | -              | ۱۰۰,۰۰         |
| اندوفته قانونی                      | ۱۰۰,۰۰                             | -              | ۱۰۰,۰۰         |
| سود انباسته                         | ۲۸۰,۰۹۷                            | -              | ۲۸۰,۰۹۷        |
| مازان تجدید ارزیابی سرمایه‌گذاری ها | -                                  | -              | ۱۱۰,۸۶۸        |

| ارزش دفتری | تعدادلات | حسابرسی شده منتهی<br>به ۳۰/۹/۱۴۰۱ | شرح                        |
|------------|----------|-----------------------------------|----------------------------|
| ۵۰۲۰۴۵     | ۱۱۰,۸۶۸  | ۳۹۱,۱۷۷                           | جمع حقوق مالکانه           |
| ۱۰۰۲۹      | .        | ۱۰۰۲۹                             | ذخیره مزایای پایان خدمت    |
| ۱۰۰۲۹      | +        | ۱۰۰,۰۲۹                           | جمع بدھی های غیر جاری      |
| ۱۶۲۷۹۴     | .        | ۱۶۲۷۹۴                            | پرداختنی های تجاری         |
| ۴۲۰۰       | .        | ۳۲۰۰                              | مالیات پرداختنی            |
| .          | .        | .                                 | سود سهام پرداختنی          |
| ۳۷۸۱۹      | .        | ۳۷۸۱۹                             | ذخیر                       |
| ۲۱۸        | .        | ۲۱۸                               | پیش دریافت ها              |
| ۲۰۵۰۳۱     | +        | ۲۰۵,۰۳۱                           | جمع بدھی های جاری          |
| ۲۱۵,۰۶۰    | ۰        | ۲۱۵,۰۶۰                           | جمع بدھی ها                |
| ۷۱۷,۱۰۵    | ۱۱۰,۸۶۸  | ۶۰۶,۲۳۷                           | جمع حقوق مالکانه و بدھی ها |

با عنایت به موارد عنوان شده و مفروضات فوق الذکر، ارزش روز حقوق صاحبان سهام شرکت توسعه گردشگری شهر آئین مبلغ ۵۰۲,۰۴۵ میلیون ریال و ارزش هر سهم (NAV) شرکت برابر با مبلغ ۴,۹۸۱ ریال به شرح جدول زیر برآورد می‌گردد.

جدول ۹۷- برآورد ارزش هر سهم شرکت توسعه گردشگری شهر آئین به روشن خالص ارزش روز دارایی ها (NAV)

| ارزش    | شرح   |
|---------|---|
| ۷۱۷,۱۰۵ | ارزش روز دارایی های شرکت (میلیون ریال)        |
| ۲۱۵,۰۶۰ | ارزش روز بدھی های شرکت (میلیون ریال)          |
| ۵۰۲۰۴۵  | حقوق صاحبان سهام تعديل شده شرکت (میلیون ریال) |
| ۱۰۱     | تعداد سهم (میلیون سهم)                        |
| ۴,۹۸۱   | nav هر سهم (ریال)                             |

با توجه به مفروضات عنوان شده و موارد فوق الذکر، ارزش روز برتفوی غیربورسی شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئینه بر اساس پرتفوی مندرج در صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ این شرکت، به شرح جدول زیر برآورد می‌گردد.

جدول ۹۸- ارزش روز برتفوی غیربورسی شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئینه- مبلغ به میلیون ریال

| تعدادلات<br>(میلیون<br>ریال) | ارزش برآورده<br>(میلیون ریال) | بهای تمام<br>شده کل<br>(میلیون ریال) | بهای تمام<br>شده هر<br>سهم (ریال) | درصد<br>مالکیت | تعداد<br>سهام | نام شرکت                            |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------|-------------------------------------|
| .                            | ۱۰۰,۰۰۰                       | ۱۰۰,۰۰۰                              | ۱,۰۰۰                             | ۵۰,۰۰%         | ۱۰۰,۰۰,۰۰۰    | ارتباطات همراه هوشمند شهر           |
| ۲۸,۱۸۵                       | ۲۸,۲۳۹                        | ۵۴                                   | ۱                                 | ۷۶,۰۰%         | ۵۴,۰۰,۰۰۰     | جهان اقتصاد و سرمایه آئینه ایرانیان |
| ۱,۱۹۴۵۴۶                     | ۱,۲۲۵,۶۴۶                     | ۳۱,۰۰۰                               | ۱,۰۰۰                             | ۳۱,۰۰%         | ۳۰۹,۹۹۹       | لرزنگ شهر                           |
| ۲۹۷,۰۳۹                      | ۴۲۷,۰۳۹                       | ۱۳۰,۰۰۰                              | ۶۵-                               | ۲۰,۰۰%         | ۳۰۰,۰۰,۰۰۰    | کارگزاری شهر                        |
| .                            | ۵۹,۶۰۰                        | ۵۹,۶۰۰                               | ۰,۵۲۱                             | ۳,۰۰%          | ۶,۲۵۹,۹۹۷     | مسکن و ساختمان جهان                 |
| ۲۷۰,۷۴۱                      | ۳۰۰,۷۳۹                       | ۲۹,۹۹۸                               | ۱,۰۰۰                             | ۱۵,۰۰%         | ۲۹,۹۹۸,۰۰۰    | سرافی شهر                           |
| .                            | ۹,۸۰۰                         | ۹,۸۰۰                                | ۰,۹۰                              | ۰%             | ۹,۹۰۰,۰۰۱     | مسکن و عمران تجارت آئینه کیش        |



| نام شرکت               | تعداد سهام    | درصد مالکیت سهام (میلیون ریال) | بهای شده هر سهم (ریال) | بهای شده کل شده هر سهم (میلیون ریال) | بهای تمام شده کل | ادرزش برآورده (میلیون ریال) | تعداد بلات (میلیون ریال) |
|------------------------|---------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------|
| توسعه صنایع و معدن شهر | ۲۳۰,۳۸,۸۸۹    | ۱,۰۰%                          | ۹,۷۰۰                  | ۴۲۱                                  | ۹,۷۰۰            | ۹,۷۰۰                       | -                        |
| توسعه گردشگری شهر آذین | ۲۵۰,۰۰۰       | ۰,۹۰%                          | ۱۶,۴۵                  | ۲۵۰                                  | ۱۶,۰۰۰           | ۱۶,۴۵                       | ۹۹۵                      |
| توسعه و نوآوری شهر     | ۱۴,۳۶۸        | ۰,۹۰%                          | ۱۴                     | ۱۴                                   | ۹,۷۲             | ۹,۷۲                        | -                        |
| <b>جمع</b>             | <b>۱۴,۳۶۸</b> | <b>۰,۹۰%</b>                   | <b>۲۰,۷۲,۰۱۳</b>       | <b>۲۸۰,۴۱۶</b>                       | <b>۲۰,۷۲,۰۱۳</b> | <b>۹,۷۰۰</b>                | <b>۱,۷۹۱,۵۹۷</b>         |

ارزش روز پرتفوی غیربورسی شرکت برابر با مبلغ ۲۰,۷۲,۰۱۳ میلیون ریال برآورد شده و تعدیلات آن مبلغ ۱,۷۹۱,۵۹۷ میلیون ریال می‌باشد.

### ج) برآورد ارزش روز دارایی‌های ثابت شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبه (سرفصل زمین و ساختمان):

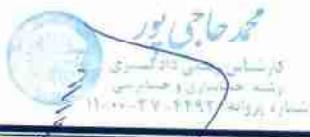
دارایی‌های ثابت (سرفصل زمین و ساختمان) خود شرکت نیز جداگانه توسط کارشناسان رسمی دادگستری نیز ارزیابی شده است که نتایج ارزیابی ایشان در مطابقت با اقلام مربوطه در حقوق صاحبان شرکت لحاظ گردیده است.

نتایج آخرین ارزیابی صورت گرفته توسط کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی‌های ثابت (سرفصل زمین و ساختمان) به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۹۹- ارزش روز دارایی‌های ثابت (زمین، ساختمان) شرکت سرمایه‌گذاری شهر آتبه - مبلغ به ریال

| نوع کاربری | شرح دارایی (زمین- ساختمان) | آدرس موقعیت ملک   | آدرس دفتری     | آخرین ارزشی کارشناسی |
|------------|----------------------------|---|----------------|----------------------|
| تجاری      | ۲۲- طلاقانی واحد           | شهریار بخش یک شیزاد خیابان طلاقانی واحد ۳۴  | ۳,۲۲۲,۴۵۰,۰۰۰  | ۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰       |
| مسکونی     | بازار                      | بخش ۴ شیزاد واحد شماره ۵۱   | ۲۱,۰۹۰,۷۵۰,۰۰۰ | ۵,۵- ۰۷۷,۰۰۰,۰۰۰     |
| تجاری      | بازار واحد ۷               | کرج چاده ملازد چاده شهریار شهرک وحدت قلعه ۷   | ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰  | ۱۰,۸- ۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰    |
| تجاری      | بازار واحد ۲۲              | کرج چاده ملازد چاده شهریار شهرک وحدت قلعه ۲۲  | ۹,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰  | ۳۱,۰۷۰,۰۰۰,۰۰۰       |
| تجاری      | بازار واحد ۲۸              | کرج چاده ملازد چاده شهریار شهرک وحدت قلعه ۲۸  | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۱,۰۵۲,۰۰۰,۰۰۰       |
| تجاری      | بازار واحد ۶۲              | کرج چاده ملازد چاده شهریار شهرک وحدت قلعه ۶۲  | ۱۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۶,۵- ۰۷۲,۰۰۰,۰۰۰     |
| تجاری      | بازار شه                   | قم، حد فاصل مسجد امام حسن عسکری(ع) و خرم مطهیر جنب بازار العبدی بازار بزرگ نشه واحد ۲۳۹ | ۱۳,۰۸۴,۵۰,۰۰۰  | ۱۶,۴۶۴,۴۰,۰۰۰        |
| تجاری      | بازار شه                   | قم، حد فاصل مسجد امام حسن عسکری(ع) و خرم مطهیر جنب بازار العبدی بازار بزرگ نشه واحد ۲۳۹ | ۱۳,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۳,۰۶۲,۰۰۰,۰۰۰       |
| تجاری      | بازار شه                   | قم، حد فاصل مسجد امام حسن عسکری(ع) و خرم مطهیر جنب بازار العبدی بازار بزرگ نشه واحد ۲۳۹ | ۱۳,۳۱۱,۵۰,۰۰۰  | ۱۵,۵۱۲,۰,۰۰۰         |
| زمین       | کلدوست                     | قم خیابان هندا کوچه بیکانی کوچه گلپوش پلاک شنب ۱/۱۰۸۴                                   | ۱۰,۳۷۲,۳۵۵,۰۵  | ۲۲,۰- ۰۴۸,۰۰۰        |
| زمین       | کمرنگی امام علی            | قم کمرنگی امام علی بعد از بیل دستگیر اتکای پارکینگ شاهد قلعه ایلاک نشه ۱۰/۳۲۸           | ۲,۲۵۰,۵۶۱,۷۵۸  | ۹,۰- ۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| تجاری      | شهرآشوب واحد ۲۱            | ساری، فاز دوم میدان این شهرآشوب همکف شماره ۲۱   | ۲,۱۸۵,۰۰۰,۰۰۰  | ۱۰,۷۱۰,۰۰۰,۰۰۰       |
| تجاری      | شهرآشوب واحد ۲۲            | ساری، فاز دوم میدان این شهرآشوب همکف شماره ۲۲   | ۲,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰  | ۱۳,۴۶۰,۰۰۰,۰۰۰       |
| تجاری      | شهرآشوب واحد ۲۳            | ساری، فاز دوم میدان این شهرآشوب همکف شماره ۲۳   | ۲,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰  | ۲۷,۷۱۰,۰۰۰,۰۰۰       |
| تجاری      | شهرآشوب واحد ۲۴            | ساری، فاز دوم میدان این شهرآشوب همکف شماره ۲۴   | ۲,۸۳۰,۰۰۰,۰۰۰  | ۱۸,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰       |
| تجاری      | شهرآشوب واحد ۲۵            | ساری، فاز دوم میدان این شهرآشوب همکف شماره ۲۵   | ۲,۰۸۷,۵۰,۰۰۰   | ۱۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰       |

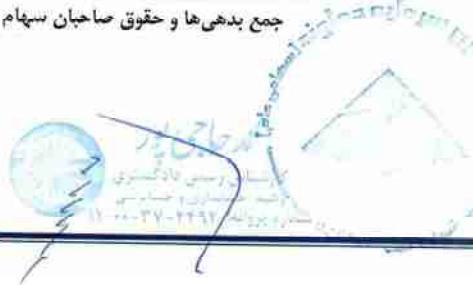
| نحوه دارایی<br>(زمین-ساختمان) | نوع کاربری | ادرس موقعیت ملک   | ارزش دفتری            | آخرین ارزش<br>کارستانتس |
|-------------------------------|------------|---|-----------------------|-------------------------|
| شهرآشوب واحد ۱۴               | تجاری      | سازی، فاز دوم میدان ابن شهید آشوب اول شماره ۱۶                                    | ۱۰,۴۵,۰۰,۰۰۰          | ۷,۰۶,۰۰,۰۰,۰۰۰          |
| شهرآشوب واحد ۱۸               | تجاری      | سازی، فاز دوم میدان ابن شهید آشوب اول شماره ۱۸                                    | ۱۱,۶۰,۶۳,۵۰۰          | ۷,۶۱,۰۰,۰۰,۰۰۰          |
| شهرآشوب واحد ۱۹               | تجاری      | سازی، فاز دوم میدان ابن شهید آشوب اول شماره ۱۹                                    | ۱۱,۷۰,۷۵,۰۰۰          | ۷,۶۲,۰۰,۰۰,۰۰۰          |
| شهرآشوب واحد ۲۱               | تجاری      | سازی، فاز دوم میدان ابن شهید آشوب اول شماره ۲۱                                    | ۱,۳۷,۳۹,۷۵,۰۰         | ۶,۹۷,۰۰,۰۰,۰۰۰          |
| شهرآشوب واحد ۲۲               | تجاری      | سازی، فاز دوم میدان ابن شهید آشوب اول شماره ۲۲                                    | ۱,۱۳,۳۸,۷۵,۰۰         | ۹,۷۶,۰۰,۰۰,۰۰۰          |
| شهرآشوب واحد ۲۳               | تجاری      | سازی، فاز دوم میدان ابن شهید آشوب اول شماره ۲۳                                    | ۱,۵۸,۳۰,۰۰,۰۰         | ۱,۸۱,۰۰,۰۰,۰۰۰          |
| شهرآشوب واحد ۲۴               | تجاری      | سازی، فاز دوم میدان ابن شهید آشوب اول شماره ۲۴                                    | ۳,۴۹,۵۳,۰۰,۰۰         | ۱۱,۳۵,۰۰,۰۰,۰۰۰         |
| شهرآشوب واحد ۲۵               | تجاری      | سازی، فاز دوم میدان ابن شهید آشوب اول شماره ۲۵                                    | ۱,۵۷,۷۴,۷۵,۰۰         | ۱,۰۹,۲۰,۰۰,۰۰۰          |
| شهرآشوب واحد ۲۶               | تجاری      | سازی، فاز دوم میدان ابن شهید آشوب اول شماره ۲۶                                    | ۱,۵۷,۴۸,۰۰,۰۰         | ۱,۰۰,۵۰,۰۰,۰۰۰          |
| شهرآشوب واحد ۲۷               | تجاری      | سازی، فاز دوم میدان ابن شهید آشوب اول شماره ۲۷                                    | ۱,۶۷,۱۳,۷۵,۰۰         | ۹,۷۴,۰۰,۰۰,۰۰۰          |
| شهرآشوب واحد ۲۸               | تجاری      | سازی، فاز دوم میدان ابن شهید آشوب اول شماره ۲۸                                    | ۱,۶۸,۵۸,۴۷,۵۰,۰۰      | ۸,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰۰          |
| زمنی دنیای آرزو               | تفریحی     | سازی - خادم فرج بدهد از عبور دستپوران خوب جمجمه توریستی تفریحی دنیای آرزو         | ۵,۳۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰      | ۱,۸۴,۵۰,۰۰,۰۰,۰۰۰       |
| ساوه                          | زمنی       | بزرگواره آزادگان، کد ۵۵ تهران ساوه بعد از توریستی تفریحی اقامتی صیاحان ایران زمین | ۳۸۹,۲۲,۱,۱۷۳          | ۸,۸۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰۰       |
| ساوه                          | زمنی       | بزرگواره آزادگان، کد ۵۵ تهران ساوه بعد از توریستی تفریحی اقامتی صیاحان ایران زمین | ۳۸۹,۲۳,۱,۱۷۳          | ۳,۸۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰۰       |
| ساوه                          | زمنی       | بزرگواره آزادگان، کد ۵۵ تهران ساوه بعد از توریستی تفریحی اقامتی صیاحان ایران زمین | ۳۸۹,۲۳,۱,۱۷۳          | ۳,۸۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰۰       |
| ساوه                          | زمنی       | بزرگواره آزادگان، کد ۵۵ تهران ساوه بعد از توریستی تفریحی اقامتی صیاحان ایران زمین | ۳۸۹,۲۳,۱,۱۷۳          | ۳,۸۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰۰       |
| ساوه                          | زمنی       | بزرگواره آزادگان، کد ۵۵ تهران ساوه بعد از توریستی تفریحی اقامتی صیاحان ایران زمین | ۳۸۹,۲۲,۱,۱۷۳          | ۳,۸۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰۰       |
| ملک آیلان                     | بپردازه    | پروره آیلان واقعه در شهر تبریز  | ۵,۷۶,۵۷,۱۰,۰۰,۰۰,۰۰   | ۷,۸۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰     |
| تجاری اداری                   | تجاری      | کرج قطاطع ازادگان ایستادی خیابان پرغان  | ۹۷۶,۱۲,۹۳,۷۸,۹۵۱      | ۹,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰     |
| بپردازه بادامستان             | مسکونی     | قزوین صالح جنوب غربی تقاطع شهید رجایی زیر کابل اب شعله شمالی برجهای سارا و تور    | ۹۵۲,۹۰,۲,۱۲,۳,۴۵۶     | ۳,۵۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰     |
| عظیمه زاده قزوین              | مسکونی     | قزوین صالح غرب کوئی تقاطع شهید رجایی زیر کابل اب شعله شمالی برجهای سارا و تور     | ۳,۸۵,۷۷,۱۲,۰,۰۰       | ۱,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰     |
| البهه قزوین قله               | مسکونی     | قزوین البهه   |                       | ۹,۷۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰     |
| البهه قزوین قله               | مسکونی     | قزوین البهه   |                       | ۱,۰۳,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰     |
| البهه قزوین قله               | مسکونی     | قزوین البهه   |                       | ۱,۰۱,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰     |
| دفتر سرکری ساختمان پارس       | اداری      | تهران خیابان انقلاب نرسیده به میدان فردوسی خ پارس کوچه جهانگیر پلاک ۱۰            | ۱۶,۸,۳۶,۱,۱۳,۴۵۶      | ۱,۷۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰     |
| البار افق تهران               | البازار    | تهران خیابان معاوند بعد از سه راه تهرانپارس جib کوچه البرز پلاک ۷۸۵               | ۴,۹۷,۰,۰,۰,۰,۰,۰      | ۲,۸۷,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰      |
| مجتمع نور تهران               | تجاری      | تهران ولی‌عصر تقاطع خیابان طلقانی خلیع شمال غربی مجتمع اداری و تجاری نور تهران    | ۱,۹۸,۰,۹۹,۱,۰,۰,۰,۰,۰ | ۱,۸۰,۳۵,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰   |
| گازارز تدبیان تهران           | گازارز     | تهران بزرگواره فتح روی روی بیمارستان شریعت رضوی گازارز تدبیان                     | ۵۰۷,۱۸,۸,۲۹,۵,۱۷۳     | ۱,۳۰,۱۵,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰   |
| زمین کودک ۲ تهران             | تجاری      | تهران خامان بشار جوپور نرسیده به خیابان سمهی روی روی خیابان چهارشنبه پلاک ۹۶      | ۸,۸۲,۱,۶۷,۶,۳۵,۰,۲۸   | ۳,۰۴,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰    |
| املاک کاکو تهران              | -          | بافت ایجاد، ایجاد، روبروی معلم، روبروی گذرنامه نیش مظفر                           | ۱,۲۲,۷۴,۶,۹۹,۱,۲۳,۴۵۶ | ۱,۳۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰    |
| اعلاک بپردازه تهران           | -          | تهران، اسماعیل ایجاد شکری کوچه ۳۰   | ۷۰۷,۷۷,۰,۷۸,۹,۰۵۶     | ۴,۴۶,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰    |
| مجتمع تجاری ساریتا ۲          | تجاری      | جزیره کیش میدان امیرکبیر  | ۳,۰۵,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰  | ۱,۰۵,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰    |
| مجتمع تجاری ساریتا ۲          | تجاری      | جزیره کیش میدان امیرکبیر  |                       | ۱,۵۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰    |
| جلقه ۱ واحد ۲ بلوک ۱۰ N       | اداری      | قزوین بنوار شهداد انصاری  | ۲,۷۸,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰  | ۳,۱۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰,۰      |
| نذر اصفهان                    | اداری      | اصفهان میدان امام حسن مجتمع تجاری ارگ، جهان نما خیله ۴                            | ۱,۶۸,۵۰,۱,۲۲,۱,۱۲۱    | ۲,۵۰,۸۸,۰,۰,۰,۰,۰,۰     |



بر این اساس صورت وضعیت مالی تعديل شده این شرکت با احتساب تعديلات مربوط به تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت و سرمایه‌گذاری‌های شرکت به شرح زیر می‌باشد.

**جدول ۱۰۰- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت سرمایه‌گذاری شهر آباد**

| ازرسن دفتری | تعديلات    | اوزش دفتری  | شرح                                      |
|-------------|------------|-------------|--|
| ۶۶,۴۴۵,۳۵۲  | ۴۰,۸۵۵,۱۳۹ | ۲۵,۵۹۰,۰۴۳  | دارایی‌های ثابت مشهود و موجودی املاک     |
| ۱۰۲         | -          | ۱۰۲         | دارایی‌های نامشهود                       |
| ۲۰,۷۲۰,۱۳   | ۱,۷۹۱,۵۹۶  | ۲۸۰,۴۱۷     | سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت                 |
| ۵۰,۰۸۴      | -          | ۵۰,۰۸۴      | درايفتنی‌های بلندمدت                     |
| ۲۵۵,۱۵۳     | -          | ۲۵۵,۱۵۳     | ساير دارایی‌ها                           |
| ۶۸,۷۷۷,۷۰۲  | ۴۲,۶۴۶,۹۰۳ | ۲۶,۱۳۰,۷۹۸  | جمع دارایی‌های غيرجاری                   |
| ۱۵۱,۸۲۵     | -          | ۱۵۱,۸۲۵     | پيش پرداختها                             |
| ۲۲۲,۸۳۲     | -          | ۲۲۲,۸۳۲     | موجودی کالا                              |
| ۳,۱۱۶,۵۷۲   | -          | ۴,۱۱۶,۵۷۲   | درايفتنی‌های تجاري و ساير دريفتنی‌ها     |
| ۵,۵۹۵,۵۵۴   | ۲۲۹,۹۱۰    | ۵,۳۶۵,۷۴۴   | سرمایه‌گذاری‌های کوتاهمدت                |
| ۶۰,۰۷۸      | -          | ۶۰,۰۷۸      | موجودی نقد                               |
| ۲۰,۰۶       | -          | ۲۰,۰۶       | دارایی‌های غيرجاری نگهداري شده برای فروش |
| ۱۰,۱۴۹,۵۵۸  | ۲۲۹,۹۱۱    | ۹,۹۱۹,۶۴۸   | جمع دارایی‌های جاري                      |
| ۷۸,۹۲۷,۲۶۱  | ۴۲,۸۷۶,۸۱۵ | ۳۶,۰۵۰,۴۴۶  | جمع دارایی‌ها                            |
| ۱۰۰,۰۰,۰۰۰  | -          | ۱۰۰,۰۰,۰۰۰  | سرمایه                                   |
| -           | -          | -           | افزایش سرمایه در جریان                   |
| ۶۹۰,۵۶۲     | -          | ۶۹۰,۵۶۲     | اندوكته قانوني                           |
| ۱۱۰,۳۳۰,۴۷۱ | -          | ۱۱۰,۳۳۰,۴۷۱ | سود انياشته                              |
| ۴۰,۸۵۵,۳۰۹  | ۴۰,۸۵۵,۳۰۹ | -           | مازاد تجدیددارزيابی دارایی ثابت          |
| ۲۰,۲۱۰,۰۶   | ۲۰,۲۱۰,۰۶  | -           | مازاد تجدید ارزیابی سرمایه‌گذاری ها      |
| ۶۴,۶۰۰,۸۴۸  | ۴۲,۸۷۶,۸۱۵ | ۲۱,۷۷۴,۰۳۲  | جمع حقوق صاحبان سهام                     |
| -           | -          | -           | تسهيلات مالي بلندمدت                     |
| ۳۷,۰۳۰      | -          | ۳۷,۰۳۰      | ذخیره ميزلياني پايان خدمت کارکنان        |
| ۲۷,۰۴۰      | -          | ۲۷,۰۴۰      | جمع بدھي‌های غيرجاری                     |
| ۱۰,۱۳۳,۵۲۳  | -          | ۱۰,۱۳۳,۵۲۳  | پرداختنی‌های تجاري و ساير پرداختنی‌ها    |
| ۳,۵۲۸,۳۶۵   | -          | ۳,۵۲۸,۳۶۵   | تسهيلات مالي                             |
| ۴۲۱,۷۷۱     | -          | ۴۲۱,۷۷۱     | سود سهام پرداختنی                        |
| ۱۲۰,۰۰۰     | -          | ۱۲۰,۰۰۰     | ماليات پرداختنی                          |
| ۹۵,۴۱۵      | -          | ۹۵,۴۱۵      | پيش دريفتها                              |
| ۱۴,۲۹۹,۱۷۴  | -          | ۱۴,۲۹۹,۱۷۴  | جمع بدھي‌های جاري                        |
| ۱۴,۳۲۶,۴۱۴  | -          | ۱۴,۳۲۶,۴۱۴  | جمع بدھي‌های جاري                        |
| ۷۸,۹۲۷,۲۶۱  | ۴۲,۸۷۶,۸۱۵ | ۳۶,۰۵۰,۴۴۶  | جمع بدھي‌ها و حقوق صاحبان سهام           |



با عنایت به موارد عنوان شده و مفروضات فوق الذکر، ارزش روز حقوق صاحبان سهام شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئینه مبلغ ۶۴,۶۰۰ میلیون ریال و ارزش هر سهم (NAV) شرکت برابر با مبلغ ۸۵,۴۶۰ ریال به شرح جدول زیر برآورد می‌گردد.

جدول ۱۰۱- برآورده ارزش هر سهم شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئینه به روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)

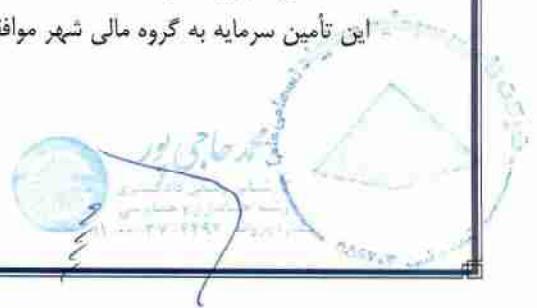
| ارزش       | شرح  |
|------------|--|
| ۳۶,۰۵۰,۴۴۶ | ارزش روز دارایی‌های شرکت (میلیون ریال)           |
| ۱۴,۳۲۶,۴۱۴ | ارزش روز بدھی‌های شرکت (میلیون ریال)             |
| ۲۱,۷۲۴,۰۳۲ | <b>حقوق صاحبان سهام شرکت (میلیون ریال)</b>       |
| ۴۰,۸۵۵,۳۰۹ | مازاد تجدیدارزیابی دارایی ثابت (میلیون ریال)     |
| ۲۰,۲۱,۵۰۶  | مازاد تجدیدارزیابی سرمایه‌گذاری‌ها (میلیون ریال) |
| ۶۴,۶۰۰,۸۴۷ | <b>خالص ارزش روز دارایی‌ها (میلیون ریال)</b>     |
| ۱۰         | تعداد سهم (میلیون سهم)                           |
| ۶,۴۶۰,۰۸۵  | <b>nav هر سهم (ریال)</b>                         |

**نکات با اهمیت:** اسناد مالکیت و پروژه‌های شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئینه شامل بادامستان قزوین، بهروز، کاوه، زرند و آیسان، ۳۷ قطعه ملک (مسکونی، تجاری و اداری) واقع در شهرهای تهران، شیروان، قم، اصفهان، قزوین، مشهد، ساری، و ساوه و همچنین ساختمان شرکت فرعی سرمایه‌گذاری شهر آئینه واقع در اصفهان مندرج در سرفصل دارایی‌های ثابت، موجودی املاک به نام شرکت انتقال قطعی نیافته است.

همچنین چگونگی تسویه تعهدات ارزی مرتبی با اعتبار اسنادی خدماتی گشایش یافته نزد بانک پاسارگاد در شرکت سرمایه‌گذاری شهر آئینه به دلیل عدم اخذ مفاصی حساب مالیات و پروژه فرانمای ایران (شرکت عمرانی ایرانشهر) به ترتیب به میزان ۱۰,۴۵۸,۲۸۴ یورو و ۶۶,۰۱۶ یورو مرتفع نگردیده که مطابق با صلح نامه تنظیمی کلیه مزایا و مخاطرات پروژه مذکور بر عهده بانک شهر گرفته است.

### ۳.۲.۲. برآورده ارزش شرکت تأمین سرمایه تمدن

شایان ذکر است ۲۰ درصد از سهام شرکت تأمین سرمایه تمدن معادل ۳,۰۰۰,۰۰۰ سهم به ارزش هر سهم ۷,۵۷۷ ریال معادل ۲۲,۷۳۲ میلیارد ریال طی صلح‌نامه فروش مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۸ از بانک شهر به گروه مالی شهر انتقال یافته است. همچنین بایت افزایش سرمایه شرکت تمدن از محل سود ابیشه (در مراحل ثبت و آگهی می‌باشد) تعداد ۱,۵۰۰,۰۰۰ سهام جایزه که مجموعاً با احتساب مانده قبلی معادل ۶,۰۰۰,۰۰۰ سهم در دفاتر شناسایی شده است. طی مجوز شماره ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ مورخ ۱۲۲/۱۲۶۵۸۹ سازمان بورس و اوراق بهادار با انتقال ۲۰ درصد از سهام این تأمین سرمایه به گروه مالی شهر موافقت نمود.



برای برآورد ارزش روز سهام شرکت تأمین سرمایه تمدن از گزارش ارزشیابی سهام شرکت مذبور که توسط شرکت تأمین سرمایه امین در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۳ تهیه و توسط کارفرما به تأمین سرمایه داماد ارائه شده، استفاده شده است. ارزش روز دارایی‌های ثابت (شامل زمین و ساختمان) شرکت نیز توسط کارشناسان رسمی دادگستری برآورده شده است که تعديلات لازم از این محل در حقوق صاحبان سهام شرکت اعمال شده است.

### مفهوم ارزشیابی:

سال‌های پیش‌بینی از سال مالی ۱۴۰۲ الی ۱۴۰۶ در نظر گرفته شده است.

به منظور برآورد درآمد حاصل از تعهد پذیره‌نویسی و بازارگردانی اوراق، ابتدا نسبت کل حجم تعهدات به حقوق صاحبان سهام براساس داده‌های تاریخی محاسبه شده است. سپس با در نظر گرفتن متوسط نسبت حجم تعهدات به حقوق صاحبان سهام در سال‌های اخیر، حجم تعهدات سال‌های آتی پیش‌بینی شده است. نرخ کارمزد موثر درآمدهای بازارگردانی و پذیره‌نویسی اوراق طی ۵ سال اخیر به صورت میانگین حدود ۳۶٪ بوده است. با توجه به افزایش نرخ بدون ریسک پسندیده میانگین تاریخی طی سال مالی جاری، پیش‌بینی می‌شود که طی سه سال آتی، نرخ موثر کارمزد اوراق زیر میانگین تاریخی باشد و طی سال‌های ۱۴۰۵ و ۱۴۰۶ به میانگین تاریخی خود بازگردد.

همچنین با توجه به عدم ارائه بودجه انتشار اوراق سال مالی آتی، فرض شده است شرکت تأمین سرمایه تمدن در سال‌های آتی ظرفیت انتشار اوراق را با توجه به حجم دارایی‌های تحت مدیریت صندوق‌های سرمایه‌گذاری و تأمین کفایت سرمایه مورد نیاز، حفظ کند.

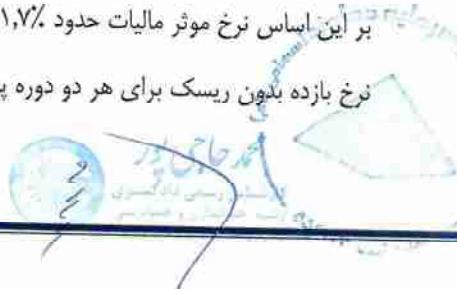
حجم سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های بورسی و صندوق‌های سرمایه‌گذاری غیر درآمد ثابت، طی ۵ سال آتی ثابت فرض شده است. همچنین فرض شده است که فروش سهام و ابطال واحدهای صندوق صورت نگیرد. لذا درآمدی از این محل در نظر گرفته نشده است و ارزش این سرمایه‌گذاری‌ها در انتهای ارزش شرکت در مدل‌های جريان نقدی افزوده شده است.

درآمد حاصل از ارائه خدمات مشاوره و ارزش‌گذاری با توجه به روند گذشته متناسب با نرخ تورم در نظر گرفته شده است. به منظور پیش‌بینی هزینه‌های حقوق و دستمزد، نرخ افزایش سرانه حقوق و دستمزد معادل نرخ تورم سالانه در نظر گرفته شده است. هزینه‌های اداری و عمومی و سایر هزینه‌ها بسته به نوع هزینه، با در نظر گرفتن عواملی نظیر میزان درآمد و تورم سالانه پیش‌بینی گردیده است.

با توجه به ساختار سرمایه غیراهمی شرکت فرض بر این شده است که سال‌های آتی نیز تسهیلات جدیدی اخذ نگردد. بنابراین هزینه مالی دوره پیش‌بینی صفر در نظر گرفته شده است.

نرخ موثر مالیات بر مبنای نرخ ۲۵٪ و با کسر معافیت ماده ۱۴۳ برای درآمدهای غیرمعاف از مالیات برآورد گردیده است. بر این اساس نرخ موثر مالیات حدود ۱۱,۷٪ سود قبل از مالیات لحاظ شده است.

نرخ بازده بدون ریسک برای هر دو دوره پیش‌بینی و پایانی به ترتیب معادل ۲۲٪ و ۱۸٪ در نظر گرفته شده است.



نرخ رشد بلندمدت بر اساس نرخ رشد اسمی بلندمدت تولید ناخالص داخلی (GDP) کشور معادل ۱۸٪ لحاظ شده است.

ارزش دوره نهایی بر اساس مدل «رشد ثابت گوردون» برآورد شده است.

جهت برآورد میزان سود نقدی، نسبت تقسیم سود طبق میانگین سال‌های اخیر برابر ۳۹,۸٪ فرض شده است.

برآورد سرمایه در گردش شرکت از طریق نسبت‌های فعالیت مبتنی بر داده‌های تاریخی شرکت صورت پذیرفته است.

برآورد هزینه‌های سرمایه‌ای شرکت با توجه به روند تاریخی شرکت پیش‌بینی شده است. بر این اساس، متوسط نرخ استهلاک جاری دارایی‌های ثابت مشهود معادل ۱۰,۷٪ بهای تمام شده دارایی‌های ثابت به جز زمین لحاظ شده است.

نرخ رشد بهای تمام شده دارایی ثابت به جز زمین نیز معادل ۲۲,۹٪ برآورد گردیده است.

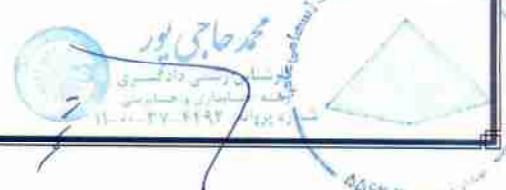
نتایج ارزشیابی این شرکت با مفروضات عنوان شده توسط تأمین سرمایه امین به شرح جداول زیر می‌باشد.

جدول ۱۰۲- صورت سود و زیان پیش‌بینی شده شرکت تأمین سرمایه تمدن برای سال‌های آتی- (مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۶        | ۱۴۰۵        | ۱۴۰۴        | ۱۴۰۳        | ۱۴۰۲        | شرح                                |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------------|
| ۵۲,۴۵۶,۷۷۲  | ۴۱,۴۶۰,۱۳۳  | ۳۰,۰۰۳,۹۳۴  | ۲۲,۹۲۱,۰۲۸  | ۱۶,۹۰۴,۱۷۴  | درآمدات ا عملياتي                  |
| (۲,۶۸۸,۷۷۹) | (۱,۹۹۱,۰۲۳) | (۱,۵۹۳,۰۱۹) | (۱,۰۷۴,۰۲۵) | (۹۸۰,۱۹۶)   | هزینه‌های حقوق و دستمزد            |
| (۱۲۲,۲۲۴)   | (۱۱۳,۹۴۱)   | (۱۰,۶۲۴۲)   | (۹۹,۰۸۷)    | (۹۲,۴۳۶)    | هزینه استهلاک                      |
| (۸,۵۲۲,۹۲۰) | (۵,۱۷۰,۸۰۰) | (۳,۰۹۹,۵۰۲) | (۳,۰۲۱,۹۸۹) | (۲,۵۱۵,۲۱۳) | ساير هزینه‌ها                      |
| ۴۳,۸۳۰,۰۱۵۰ | ۳۳,۷۷۰,۰۲۷۰ | ۲۴,۰۰۰,۰۳۷۱ | ۱۷,۵۰۰,۵۶۰۷ | ۱۳,۳۱۶,۳۲۹  | سود عملياتي                        |
| -           | -           | -           | -           | -           | هزینه‌های مالي                     |
| ۱۴,۶۴۰      | ۱۱,۳۹۲      | ۹,۱۱۴       | ۷,۲۹۱       | ۵۶۰۸        | ساير درآدتها و هزینه‌ها غيرعملياتي |
| ۴۳,۳۳۴,۰۳۹۰ | ۳۳,۷۸۱,۶۶۲  | ۲۴,۰۱۴,۴۸۴  | ۱۷,۵۱۲,۸۹۸  | ۱۳,۳۲۱,۹۳۷  | سود قبل از ماليات                  |
| (۵,۰۷۲,۶۸۱) | (۳,۹۵۶,۲۲۸) | (۲,۸۳۴,۰۷۴) | (۲,۰۶۱,۷۴۸) | (۱,۵۵۹,۴۵۳) | هزينه ماليات بر درآمد              |
| ۳۸,۲۶۱,۷۰۹  | ۲۹,۸۲۷,۲۱۴  | ۲۱,۳۷۹,۹۶۱  | ۱۵,۵۵۱,۰۴۹  | ۱۱,۷۶۲,۰۸۵  | سود خالص                           |

جدول ۱۰۳- برآورد ارزش روز شرکت تأمین سرمایه تمدن با روش FCFE (مبالغ به میلیون ریال)

| دوره نهایی   | ۱۴۰۶        | ۱۴۰۵       | ۱۴۰۴        | ۱۴۰۳        | ۱۴۰۲        | شرح                                     |
|--------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|---|
|              | ۳۸,۲۶۱,۷۰۹  | ۲۹,۸۲۷,۲۱۴ | ۲۱,۳۷۹,۹۶۱  | ۱۵,۵۵۱,۰۴۹  | ۱۱,۷۶۲,۰۸۵  | سود خالص                                |
|              | ۱۲۲,۲۲۴     | ۱۱۳,۹۴۱    | ۱۰,۶۲۴۲     | ۹۹,۰۸۷      | ۹۲,۴۳۶      | اضافه: مجموع استهلاک جاري               |
|              | ۷۵,۴۸۴      | ۷۱,۰۳۷     | ۶۵,۹۸۰      | ۶۱,۲۸۵      | ۵۶,۹۱۶      | کسر: هزینه‌های سرمایه‌اي                |
|              | ۲۶۱,۲۶۹     | ۲۱۵,۳۰۷    | ۱۶۹,۵۶۹     | ۱۳۹,۴۰۸     | ۱۲۰,۰۶۶     | کسر: تغبيرات سرمایه در گردش عملياتي     |
| ۳۲۷,۴۵۸,۰۱۸۱ | ۳۸,۰۰۴۶,۰۲۱ | ۲۹,۵۰۴,۰۱۰ | ۲۱,۰۵۰,۰۶۵۵ | ۱۵,۴۴۹,۰۵۴۴ | ۱۱,۶۷۷,۰۶۲۹ | جريان‌های نقدی آزاد سهامداران           |
|              | -           | -          | -           | -           | -           | نرخ بازده سود انتظار صاحبان سهام (Ke)   |
| ۵            | ۵           | ۴          | ۳           | ۲           | ۱           | ضريب زمانی تيزيل                        |
| ۷۱,۵۷۷,۵۴۱   | ۸,۳۱۶,۳۴۰   | ۸,۸۸۰,۰۴۸۴ | ۸,۷۱۸,۰۳۵۲  | ۸,۶۸۳,۰۵۷۰  | ۸,۹۹۲,۰۰۳۳  | ارزش فعلی جريان‌های نقدی آزاد سهامداران |



**برآورد ارزش سهام شرکت از روش FCFE - (ارقام به میلیون ریال)**

|             |  |
|-------------|--|
| ۱۱۰,۱۶۸,۳۲۰ | کل سهام بدون لحاظ سرمایه‌گذاری‌های رسکی (میلیون ریال) ارزش |
| ۱۵۶۵۶,۰۶    | سرمایه‌گذاری در سهام و صندوق‌های غیر درآمد ثابت ارزش       |
| ۱۳۰,۸۲۴,۳۴۶ | ارزش کل سهام (میلیون ریال)                                 |
| ۲۰,۰۰۰      | سهام منتشره (میلیون سهم) تعداد                             |
| ۵,۷۵۸       | ارزش هر سهم (ریال)   |

ارزش شرکت تأمین سرمایه تمدن با روش‌های نسبی توسط تأمین سرمایه امین نیز ارزشگذاری شده است که نتایج آن به شرح جداول زیر می‌باشد.

**جدول ۱۰۴- برآورد ارزش روز شرکت تأمین سرمایه تمدن با روش نسبی (M/BV)**

| ارزش سهام شرکت در مدل MV/BV - (میلیون ریال) |   |
|---|---|
| ۳   | صنعت MV/BV نسبت                                 |
| ۳۵,۹۵۴,۴۸۲                                  | ارزش دفتری حقوق صاحبان سهام به تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ |
| ۹۹,۹۸۵,۰۲۹                                  | ارزش کل سهام شرکت در مدل MV/BV                  |
| ۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰                              | سهام منتشره تعداد                               |
| ۴,۹۹۹                                       | MV/BV ارزش هر سهم در مدل                        |

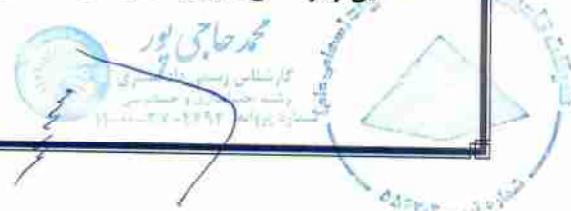
**جدول ۱۰۵- برآورد ارزش روز شرکت تأمین سرمایه تمدن با روش نسبی (P/E)**

| ارزش سهام شرکت در مدل P/E - (میلیون ریال) |                              |
|---|------------------------------|
| ۷   | صنعت P/E نسبت                |
| ۱۲۹,۰۹,۱۱۲                                | (TTM) + خالص سود             |
| ۹۳,۰۱۸,۸۲۲                                | ارزش کل سهام شرکت در مدل P/E |
| ۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰                            | سهام منتشره تعداد            |
| ۴,۶۵۱                                     | P/E ارزش سهام شرکت در مدل    |

**جدول ۱۰۶- برآورد ارزش روز شرکت تأمین سرمایه تمدن با روش‌های مختلف- مبالغ به میلیون ریال**

| نام مدل          | ضریب اتكا | ارزش کل سهام | ارزش جمع‌بندی کل | ارزش جمع‌بندی هر سهم |
|------------------|-----------|--------------|------------------|----------------------|
| FCFE             | %۵۰       | ۱۳۰,۸۲۴,۳۴۶  | ۱۱۳,۶۶۳,۱۳۶      | ۵,۶۸۳                |
| روشن نسبی (P/E)  | %۲۵       | ۹۳,۰۱۸,۸۲۲   | ۱۱۳,۶۶۳,۱۳۶      | ۵,۶۸۳                |
| روشن نسبی (P/BV) | %۲۵       | ۹۹,۹۸۵,۰۲۹   | ۹۹,۹۸۵,۰۲۹       | ۹۹,۹۸۵,۰۲۹           |

لازم به ذکر است دارایی‌های ثابت (زمین و ساختمان) این شرکت توسط کارشناسان رسمی دادگستری مورد ارزیابی قرار گرفته و لیکن به دلیل اینکه شرکت تأمین سرمایه تمدن به لحاظ ماهیت فعالیت، دارایی محور نمی‌باشد، لذا در محاسبه ارزش این شرکت، لحاظ نگردیده است و ارزش برآورده با روش‌های درآمدی و نسبی ملاک عمل قرار گرفته است. با این وجود نتایج ارزیابی دارایی‌های ثابت این شرکت به شرح جدول زیر برآورد گردیده است.



**جدول ۱۰۷ - نتایج آخرین ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی‌های ثابت شرکت تأمین سرمایه تمدن - مبالغ به ریال**

| نحوه دارایی     | کاربری | تعداد | متراز  | پلاک | نوع  | آدرس، موقعیت ملک | ارزش دفتری        | آخرین ارزشیابی کارشناسی |
|-----------------|--------|-------|--------|------|--|------------------|-------------------|-------------------------|
| ساختمان شماره ۲ | اداری  | ۴۶۰   | ۳۰۹۷,۵ | ۳    | تهران خیابان احمد قصیر خیابان شاپوردهم پلاک ۸      | ۲۵۴۷۱۰۵۸۲۰۵۱     | ۲,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |                         |
| ساختمان شماره ۱ | اداری  | ۴۳۹,۸ | ۱۱۵۳,۲ | ۶    | تهران خیابان احمد قصیر خیابان چهاردهم پلاک ۶       | ۶۰۰,۰۰۰,۷۰۰,۳۰۴  | ۲,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |                         |
| ساختمان شماره ۳ | اداری  | ۷     | ۱۱۵۳,۲ | ۷    | تهران میدان آزادی خیابان بیهقی خیابان غربی پلاک ۱۵ | ۸۵۲۸۷۶۷۲۱۳۱۱     | ۱,۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |                         |

### ۳.۲.۳. برآورد ارزش شرکت آب و برق کیش

دارایی‌های ثابت (سرفصل زمین و ساختمان) شرکت توسط کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی شده است که نتایج ارزیابی ایشان در مطابقت با اقلام مربوطه در حقوق صاحبان شرکت لحاظ گردیده است. لازم به ذکر است گزارش‌های کارشناسی این شرکت رویت نگردیده است و بنا بر اعداد اعلام شده توسط کارفرما در محاسبات لحاظ شده است. بنا بر اظهارات کارفرما، گزارش‌های مذبور نیز در سال‌های گذشته تهیه شده‌اند و نیاز به بروزآوری مجدد هر یک توسط کارشناسان رسمی می‌باشد. لازم به ذکر است این شرکت در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۲۳ به قیمت کارشناسی هیئت کارشناسان رسمی دادگستری به مبلغ ۳۹,۲۹۸ میلیارد ریال به نسبت مالکیت گروه مالی، در شرکت یاد شده در دفاتر گروه مالی شهر ثبت گردیده و به همین مبلغ در این گزارش لحاظ شده است.

**جدول ۱۰۸ - صورت وضعیت مالی تعدیل شده شرکت آب و برق کیش - مبالغ به میلیون ریال**

| شرح                                 | ارزش دفتری | تعدادلات  | مبلغ ارزیابی |
|-------------------------------------|------------|-----------|--------------|
| دارای ثابت مشهود                    | ۲۰۰۲۲,۳۹۶  | ۲,۸۶۱,۲۲۷ | ۵,۸۸۳,۶۲۳    |
| دارایی های نامشهود                  | ۳۷,۷۹۹     | -         | ۳۷,۷۹۹       |
| سرمایه غذایی بلند مدت               | ۱۸۶۳۰      | -         | ۱۸۶۳۰        |
| سایر دارایی ها                      | ۳۶۰,۵۷۶    | -         | ۳۶۰,۵۷۶      |
| جمع دارایی های غیر جاری             | ۲,۴۳۹,۴۰۱  | ۲,۸۶۱,۲۲۷ | ۶,۳۰۰,۶۲۸    |
| پیش پرداختها                        | ۲۲۴,۵۴۴    | -         | ۲۲۴,۵۴۴      |
| موجودی مواد و کالا                  | ۱,۰۳۸,۷۰۴  | -         | ۱,۰۳۸,۷۰۴    |
| دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها | ۵,۲۳۹,۷۶۱  | -         | ۵,۲۳۹,۷۶۱    |
| سرمایه گذاری های کوتاه مدت          | ۲,۷۸۵,۰۰۰  | -         | ۲,۷۸۵,۰۰۰    |
| موجودی نقد                          | ۷۵۳,۴۴۰    | -         | ۷۵۳,۴۴۰      |
| جمع دارایی های جاری                 | ۱۰۰,۴۱,۴۴۹ | -         | ۱۰۰,۴۱,۴۴۹   |
| جمع دارایی ها                       | ۱۳,۴۸۰,۸۵۰ | ۲,۸۶۱,۲۲۷ | ۱۶,۳۴۲,۰۷۷   |
| سرمایه                              | ۱۵۴,۰۰۰    | -         | ۱۵۴,۰۰۰      |
| اندוחته قانونی                      | ۱۵۱,۴۰۰    | -         | ۱۵۱,۴۰۰      |
| سود اثناشته                         | ۱,۹۶۲,۱۱۳  | -         | ۱,۹۶۲,۱۱۳    |

| شرح                                   | ارزش دفتری | تعدادیات    | مبلغ ارزیابی |
|---------------------------------------|------------|-------------|--------------|
| مازاد تجدید ارزیابی دارایی ثابت       | .          | ۲,۸۶۱,۲۲۷   | ۲,۸۶۱,۲۳۷    |
| جمع حقوق مالکانه                      | ۲,۰۱۳۱,۵۱۲ | ۲,۰۸۶۱,۰۲۲۷ | ۴,۹۹۲,۷۳۹    |
| حقوق عمومی                            | ۴,۵۴۹,۰۵۲۲ | .           | ۴,۶۴۹,۰۵۲۲   |
| جمع حقوق مالکانه و عمومی              | ۶,۷۸۱,۰۰۳۴ | ۲,۰۸۶۱,۰۲۲۷ | ۹,۵۴۲,۰۶۱    |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان       | ۳۲۲,۰۲۷    | .           | ۳۴۴,۰۴۷      |
| جمع بدھی های غیر جاری                 | ۳۴۴,۰۴۷    | .           | ۳۴۴,۰۴۷      |
| پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها | ۵,۰۸۵,۰۲۳  | .           | ۵,۰۸۵,۰۲۳    |
| مالیات پرداختنی                       | ۷۷,۳۱۳     | .           | ۷۷,۳۱۳       |
| سود سهام پرداختنی                     | ۲۶,۰۲۵     | .           | ۲۶,۰۲۵       |
| پیش دریافت ها                         | ۳۶۶,۷۸۲    | .           | ۳۶۶,۷۸۲      |
| جمع بدھی های جاری                     | ۶,۳۵۵,۰۵۸  | .           | ۶,۳۵۵,۰۵۸    |
| جمع بدھی ها                           | ۶,۵۶۹,۰۸۱۵ | .           | ۶,۵۶۹,۰۸۱۵   |
| جمع حقوق مالکانه و عمومی و بدھی ها    | ۱۳,۴۸۰,۸۴۹ | ۲,۰۸۶۱,۰۲۲۷ | ۱۶,۳۴۲,۰۷۶   |

نکات با اهمیت: بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی نشده منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ شرکت، یادداشت سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت شرکت در ۵ درصد سهام شرکت آب و برق کیش به مبلغ ۱۶۳ میلیارد ریال به بهای دفتری به بانک شهر واگذار گردیده است. با توجه به اینکه ۱۰۰ درصد از سهام شرکت متعلق به بانک شهر بوده، این واگذاری در جهت تسویه بدھی به بانک شهر انجام شده است.


**محمد حاجی ابور**

 کارشناسی ریاضی پایه اول  
 رئیس انتساب و معاون  
 شعبه ایزد ۰۳۱۱۴۴۹۸۲

براساس ارزش برآورده شرکت‌های غیر بورسی گروه مالی شهر، ارزش روز پرتفوی غیربورسی شرکت به شرح جدول زیر برآورد می‌گردد.

جدول ۱۰۹- برآورده ارزش روز پرتفوی غیر بورسی گروه مالی شهر متنهی به ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

| نام شرکت                    | تعداد سهام    | درصد عالیست | بهای تمام شده کل | بهای تمام شده هر سهم (ریال) | ارزش برآورده (میلیون ریال) | تعدادلات (میلیون ریال) |
|-----------------------------|---------------|-------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|
| آب و برق کیش                | ۱۶,۷۰۰        | ۱۰,۸۲%      | ۲۵۵,۲۲۰,۹۵۸      | ۱۵,۳۶۲,۱۹۰                  | ۴,۲۶۲,۱۹۰                  | *                      |
| صرفی شهر                    | ۱,۰۰۰         | ۰,۰۷%       | ۱,۰۰۰            | ۱,۰۰۰                       | ۱,۰۰۰                      | ۱۰                     |
| مسکن و عمران تجارت آتبه کیش | ۲۵,۰۰۰        | ۰%          | ۱,۰۰۰            | ۱,۰۰۰                       | ۲۵,۰۰۰                     | ۲۵                     |
| توسعه انتشار سنجی شهر       | ۱۹,۹۹۶,۰۰۰    | ۹۹,۹۸%      | ۱,۰۰۰            | ۱,۰۰۰                       | ۱۹,۹۹۶                     | *                      |
| سرمایه‌گذاری شهر آتبه       | ۹,۹۸۴,۱۹۷,۰۴۰ | ۹۹,۸۴%      | ۱۰,۱۷            | ۱۰,۱۷                       | ۶۶,۴۹۷,۴۸۵                 | ۶۶,۴۹۷,۴۸۵             |
| توسعه گردشگری شهر آین       | ۹۹,۹۰۰,۱۰۰    | ۹۹,۱۱%      | ۱,۰۰۰            | ۱,۰۰۰                       | ۹۹,۷۵۷                     | ۹۹,۷۵۷                 |
| راهبرد هوشمند شهر           | ۱۰,۰۰۱        | ۰,۰۱%       | ۱,۰۰۰            | ۱,۰۰۰                       | ۱۰                         | *                      |
| تامین سرمایه تمدن           | ۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰%      | ۱,۰۰۰            | ۱,۰۰۰                       | ۳۶,۰۹۸,۰۰۰                 | ۲,۶۸۹,۰۰۰              |
| جمع                         | ۵۷,۲۲۵,۷۳۰    | ۱۰۳,۳۷۵,۲۹۳ | ۴۶,۱۴۹,۵۶۳       | ۴,۲۶۲,۱۹۰                   | ۴,۲۶۲,۱۹۰                  | *                      |

براساس مفروضات در نظر گرفته شده ارزش روز پرتفوی غیربورسی شرکت برابر با مبلغ ۱۰۳,۳۷۵,۲۹۳ میلیون ریال برآورده شده و تعدادلات آن مبلغ ۵۷,۲۲۵,۷۳۰ میلیون ریال می‌باشد.



**۳.۳. ارزش روز دارایی های ثابت شرکت گروه مالی شهر**

دارایی های ثابت (سرفصل زمین و ساختمان) خود شرکت نیز جداگانه توسط کارشناسان رسمی دادگستری نیز ارزیابی شده است که نتایج ارزیابی ایشان در مطابقت با اقلام مربوطه در حقوق صاحبان شرکت لحاظ گردیده است.

نتایج آخرین ارزیابی صورت گرفته توسط کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی های ثابت (سرفصل زمین و ساختمان) به شرح جدول زیر می باشد.

جدول ۱۱۰- نتایج آخرین ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری از دارایی های ثابت شرکت گروه مالی شهر— مبالغ به ریال

| شرح دارایی         | کاربری | متراژ<br>(متر مربع) | نوع   | آدرس موقعیت ملک   | ارزش دفتری      | آخرین ارزش<br>کارشناسی |
|--------------------|--------|---------------------|---|-------------------|-----------------|------------------------|
| ساختمان سعادت آباد | اداری  | ۱۰۵۸,۱۱             | سعادت آباد علامه جنوی کوچه ۳۸ غربی<br>پلاک ۱۰ | ۲۵۴,۸۵,۱,۳۰,۶,۴۴۴ | ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | آخرین ارزش<br>کارشناسی |



### ۳.۴ نتایج ارزشیابی

با توجه به موارد فوق الذکر و تجدید ارزیابی سرفصل‌های دارایی‌های ثابت شرکت (زمین و ساختمان)، سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت و بلند مدت شرکت، تعديلات لازم از این محل در حقوق صاحبان سهام شرکت نسبت به تراز آزمایشی منتهی به ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ شرکت، صورت گرفته و بر این اساس صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت گروه مالی شهر به شرح جدول زیر می‌باشد.

**جدول ۱۱۱- صورت وضعیت مالی تعديل شده شرکت گروه مالی شهر - مبالغ به میلیون ریال**

| شرح                                 | ۱۴۰۲/۰۲/۲۰   | تعديلات    | مبلغ ارزیابی |
|-------------------------------------|--------------|------------|--------------|
| دارایی‌های ثابت مشهود               | ۲۹۷,۸۷۴      | ۶۷۰,۵۵۹    | ۹۶۸,۴۳۳      |
| دارایی‌های نامشهود                  | ۲۸,۶۱        | -          | ۲۸,۰۶۱       |
| سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت            | ۴۶,۱۴۹,۵۶۳   | ۵۷,۲۲۵,۷۳۰ | ۱۰۳,۳۷۵,۲۹۳  |
| دریافتی‌های بلندمدت                 | -            | -          | -            |
| جمع دارایی‌های غیر جاری             | ۴۶,۴۷۵,۴۹۸   | ۵۷,۸۹۶,۲۸۹ | ۱۰۴,۳۷۱,۷۸۸  |
| پیش‌پرداخت‌ها                       | ۵۶۹,۹۲۳      | -          | ۵۶۹,۹۲۳      |
| دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها | ۹,۰۷۱,۹۰۷    | -          | ۹,۰۷۱,۹۰۷    |
| سرمایه‌گذاری، کوتاه مدت             | ۱۷,۳۱۷,۸۵۷   | ۱۲,۵۶۴,۳۰۷ | ۲۹,۸۸۲,۱۶۵   |
| موجودی نقد                          | ۲۴,۰۴۹       | -          | ۲۴,۰۴۹       |
| جمع دارایی‌های جاری                 | ۲۷,۰۱۸,۳,۷۳۶ | ۱۲,۵۶۴,۳۰۷ | ۳۹,۷۴۸,۰۴۳   |
| جمع دارایی‌ها                       | ۷۳,۶۵۹,۲۴۴   | ۷۰,۴۶۰,۵۹۷ | ۱۴۴,۱۱۹,۸۳۱  |
| سرمایه                              | ۳۳,۰۰۰,۰۰۰   | -          | ۳۳,۰۰۰,۰۰۰   |
| اندוחته قانونی                      | ۱۰,۰۶۰,۰۷۰   | -          | ۱۰,۰۶۰,۰۷۰   |
| سایر اندוחته‌ها                     | ۲۸,۳۷۵,۵۶۲   | -          | ۲۸,۳۷۵,۵۶۲   |
| سود آنیاشته                         | ۱۳,۷۲۵,۹۴۴   | -          | ۱۳,۷۲۵,۹۴۴   |
| مازاد تجدیدارزیابی دارایی ثابت      | ۶۷۰,۵۵۹      | ۶۷۰,۵۵۹    | ۶۷۰,۵۵۹      |
| مازاد تجدیدارزیابی سرمایه‌گذاری‌ها  | ۶۹,۷۹۰,۰۳۸   | ۶۹,۷۹۰,۰۳۸ | ۶۹,۷۹۰,۰۳۸   |
| جمع حقوق مالکانه                    | ۵۰,۷۲۳,۵۷۶   | ۷۰,۴۶۰,۵۹۷ | ۱۲۱,۱۸۴,۱۷۳  |
| تسهیلات مالی بلندمدت                | ۳,۰۹۱,۹۱۳    | -          | ۳,۰۹۱,۹۱۳    |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان     | ۱۹,۷۷۷       | -          | ۱۹,۷۷۷       |
| جمع بدھی‌های غیر جاری               | ۳,۳۱۱,۶۹۰    | -          | ۳,۳۱۱,۶۹۰    |
| پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها | ۱۹,۵۱۳,۰۲۵۳  | -          | ۱۹,۵۱۳,۰۲۵۳  |
| ذخیره مالیات                        | ۱۰,۰۰۰       | -          | ۱۰,۰۰۰       |
| مالیات پرداختی                      | -            | -          | -            |
| پیش دریافت‌ها                       | ۷۱۵          | -          | ۷۱۵          |
| جمع بدھی‌های جاری                   | ۱۹,۵۲۳,۹۶۸   | -          | ۱۹,۵۲۳,۹۶۸   |
| جمع بدھی‌های                        | ۲۲,۹۳۵,۶۵۸   | -          | ۲۲,۹۳۵,۶۵۸   |
| جمع حقوق مالکانه و بدھی‌ها          | ۷۳,۶۵۹,۲۴۴   | ۷۰,۴۶۰,۵۹۷ | ۱۴۴,۱۱۹,۸۳۱  |



بر این اساس، ارزش روز حقوق صاحبان سهام گروه شهر در تاریخ ارزشیابی، بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ و تراز آزمایشی منتهی به ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ و همچنین صورت وضعیت پرتفوی دریافتی از شرکت منتهی به ۱۴۰۲/۰۲/۲۰، مبلغ ۱۲۱,۱۸۴,۱۷۳ میلیون ریال (یکصد و بیست و یک میلیون و یکصد و هشتاد و چهار هزار و یکصد و هفتاد و سه میلیون ریال) و ارزش هر سهم (NAV) شرکت با لحاظ ۳۳ میلیارد سهم یک هزار ریالی برابر با مبلغ ۳,۶۷۲ ریال (سه هزار و شصت و هفتاد و دو ریال) به شرح جدول زیر برآورد می‌گردد.

**جدول ۱۲ - برآورد ارزش روز هر سهم (NAV) گروه مالی شهر**

| ارزش               | شرح  |
|--------------------|--|
| ۷۳,۶۵۹,۲۳۴         | ارزش روز دارایی های شرکت (میلیون ریال)           |
| ۲۲,۸۲۵,۶۵۸         | ارزش روز بدھی های شرکت (میلیون ریال)             |
| ۵۰,۷۲۳,۵۷۶         | <b>حقوق صاحبان سهام شرکت (میلیون ریال)</b>       |
| ۵۷۰,۵۵۹            | ارزش افزوده دارایی های ثابت مشهود (میلیون ریال)  |
| ۱۲,۵۶۴,۳۰۷         | ارزش افزوده پورتفوی بورسی شرکت (میلیون ریال)     |
| ۵۷,۲۲۵,۷۳۰         | ارزش افزوده پورتفوی غیر بورسی شرکت (میلیون ریال) |
| <b>۱۲۱,۱۸۴,۱۷۳</b> | <b>خالص ارزش روز دارایی ها (میلیون ریال)</b>     |
| ۳۳,۰۰۰             | تعداد سهم (میلیون سهم)                           |
| <b>۳,۶۷۲</b>       | <b>nav هر سهم (ریال)</b>                         |



✓ ✓ ✓