



مجتمع صنایع لاستیک یزد (سهامی عام)

گزارش توجیهی هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده

برای افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارائی های ثابت (زمین)

در خصوص افزایش سرمایه از مبلغ ۲,۰۴۰,۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به مبلغ

۷.۸۹۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

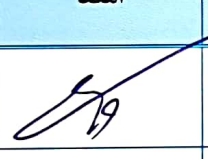
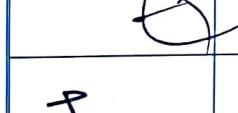
مرداد ماه ۱۴۰۲

تاریخ:
 شماره:
 پیوست:

مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام شرکت مجتمع صنایع لاستیک یزد (سهامی عام)
با سلام و احترام؛

در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفند ۱۳۴۷، گزارش توجیهی مربوط به افزایش سرمایه مجتمع صنایع لاستیک یزد (سهامی عام) از مبلغ ۲,۰۴۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۷,۸۹۵,۰۰۰ میلیون ریال (به میزان ۵,۸۵۵,۰۰۰ میلیون ریال، معادل ۲۸۷ درصد) از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (صرفاً طبقه زمین) و با هدف اصلاح ساختار مالی و استفاده از شرایط و مزایای مقرر در ماده ۱۴ "قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی" مصوب ۱۵ اردیبهشت ماه ۱۳۹۸ مجلس شورای اسلامی و همچنین بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۸/۳۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳ سازمان امور مالیاتی جهت اتخاذ تصمیمات مقتضی به شرح مندرجات صفحات پیوست تقدیم می گردد.

نظر به اینکه مطالب مطروحه در این گزارش و بررسی های انجام شده، با تاکید بر افزایش منافع سهامداران محترم صورت پذیرفته است؛ هیئت مدیره امیدوار است صاحبان سهام، ضمن ابلاغ رهنمودهای خود، با پیشنهاد ارایه شده موافقت نمایند. این گزارش در تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۲ به تصویب هیئت مدیره رسیده است.

نام عضو هیئت مدیره و مدیر عامل	نام نماینده	سمت	امضا
شرکت نخ تایر رازی تاکستان	اسکندر ستوده	رئیس هیئت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین (سهامی عام)	محسن دستخوش جوان	نایب رئیس هیئت مدیره	
شرکت مجتمع صنعتی آرتاویل تایر (سهامی عام)	احمد رضوانی	عضو هیئت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)	داود پرهیزی	عضو هیئت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری گروه صنعتی رازی (سهامی عام)	اکبر ناصری	عضو هیئت مدیره	
ایرج زمانی فرد		مدیر عامل (خارج از اعضاء)	

دفتر مرکزی:

تهران، خیابان خرمشهر، شماره ۱۱۳ • کدپستی: ۱۵۳۳۸۵۶۱۱۱ • صندوق پستی: ۱۴۱۵۵-۱۶۵۱ • تلفن: ۸۸۵۱۶۷۸۰ - ۲ • نمابر: ۸۸۷۶۹۰۴۰
 واحد فروش: تلفن: ۸۸۷۶۴۴۹۴ • نمابر: ۸۸۷۶۴۳۵۸ • صدای مشتری: ۸۸۷۵۷۵۲۳

کارخانه:

یزد، جاده فرودگاه، جنب شهرک صنعتی یزد • کدپستی: ۸۹۴۷۱۶۱۹۳۸ • تلفن: ۷۲۷۲۲۸۳ - ۳۵۱ • نمابر: ۷۲۷۲۱۳۴ - ۳۵۱
 پست الکترونیک: Email: yazdtire@yric.com • www.yric.com



فهرست

عنوان	شماره صفحه
بخش اول : معرفی شرکت	۳
بخش دوم : وضعیت مالی شرکت در سنوات گذشته	۸
بخش سوم : تشریح طرح افزایش سرمایه	۱۵
بخش چهارم : تشریح جزئیات طرح	۱۹
بخش پنجم : چشم انداز شرکت و ریسک های مرتبط	۲۳
بخش ششم : پیشنهاد هیات مدیره	۲۶
بخش هفتم : پیوست ها- تصویر گزارشات کارشناسان رسمی دادگستری	۲۸



بخش اول : معرفی شرکت



۱-۱- تاریخچه فعالیت

مجمع صنایع لاستیک یزد (سهامی خاص) در خرداد ماه ۱۳۶۴ تحت شماره ی ۵۶۵۵۶، در اداره ی ثبت شرکت های تهران، به منظور ایجاد کارخانه ای برای تولید انواع تایر و تیوب خودروهای سواری، وانتی، موتورسیکلت، دوچرخه، قطعات لاستیکی، لاستیک و ریکلیم رابر و اشتغال به امور تجارت، فروش، پخش لاستیک و دیگر فرآورده های موضوع شرکت در داخل و خارج کشور، واردات مواد اولیه و ماشین آلات تولیدی مربوطه و اقدام به هر گونه عملیات خدماتی و بازرگانی که به طور مستقیم یا غیر مستقیم با موضوع شرکت ارتباط داشته باشد، تأسیس شده است. این شرکت تحت پوشش معاونت اجرای طرح های سازمان صنایع ملی ایران، فعالیت خود را در زمینی به مساحت ۴۰ هکتار در جوار شهرک صنعتی یزد آغاز نمود.

۱-۲- موضوع فعالیت

فعالیت اصلی

موضوع اصلی فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه بشرح زیر می باشد.

الف) موضوعات اصلی

ایجاد کارخانه جهت تولید انواع لاستیک توئی و روئی و لاستیک و لاتکسی و ریکلیم، اشتغال به امور تجارت و فروش و پخش لاستیک و فرآورده های موضوع شرکت در داخل و خارج کشور، واردات مواد اولیه و ماشین آلات تولیدی مربوطه و اقدام به هرگونه عملیات بازرگانی که به طور مستقیم و یا غیرمستقیم با موضوع شرکت ارتباط داشته باشد و ارائه سرویس های لازم خدماتی به اشخاص دیگر در قبال دریافت حق الزحمه و شرکت فرعی آن عمدتاً در زمینه های بازاریافت و فرآوری هر گونه ضایعات تایر و تیوب و لاستیک می باشد.

ب) موضوعات فرعی

مشارکت در سرمایه گذاری و سرمایه سهام سایر شرکت ها.

ارائه مشاوره و خدمات فنی و اطلاعات مربوط در امر صنعت لاستیک و سایر صنایع مشابه و نظارت در اجراء، نصب، راه اندازی ماشین آلات و تأسیس کارخانه های مربوط به امر صنعت لاستیک به طور مستقیم یا از طریق ارائه خدمات مذکور به سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی و انجام هرگونه معاملاتی که در این رابطه لازم باشد

۱-۳- بازار سهام شرکت

سهام شرکت مجتمع صنایع لاستیک یزد (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۱۱ تحت شماره ۱۱۶۷۸ نزد سازمان بورس اوراق بهادار تهران ثبت شده است و هم اکنون سهام شرکت با طبقه بندی در صنعت لاستیک و پلاستیک ، با نماد "پیزد" در بازار دوم فرابورس مورد معامله قرار می گیرد.



۴-۱- ترکیب سهامداران در تاریخ تهیه گزارش

ردیف	نام سهامداران	مبلغ اسمی هر سهم به ریال	۱۴۰۲/۰۳/۲۷		درصد سهام
			تعداد	مبلغ	
۱	شرکت مجتمع صنعتی آرتاویل تایر	۱۰۰۰	۱۰۹۴۶۳۶.۸۵۸	۱۰۹۴۶۳۶.۸۵۸.۰۰۰	۵۳/۶۶
۲	شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تأمین (تاپیکو)	۱۰۰۰	۶۹۷.۰۸۳.۸۲۴	۶۹۷.۰۸۳.۸۲۴.۰۰۰	۳۴/۱۷۰۸
۳	شرکت سرمایه گذاری پیشگامان سریر رضوی	۱۰۰۰	۶۰.۹۸۶.۴۵۷	۶۰.۹۸۶.۴۵۷.۰۰۰	۲/۹۹
۴	شرکت سرمایه گذاری گروه صنعتی رازی	۱۰۰۰	۱۶۲.۲۰۵	۱۶۲.۲۰۵.۰۰۰	۰/۰۰۷۹
۵	شرکت سرمایه گذاری تأمین اجتماعی	۱۰۰۰	۴.۰۰۰	۴.۰۰۰.۰۰۰	۰/۰۰۰۲
۶	شرکت نخ تایر رازی تاکستان	۱۰۰۰	۱۰۳۸	۱۰۳۸.۰۰۰	۰
۷	سایر	۱۰۰۰	۱۸۷.۱۲۵.۶۱۸	۱۸۷.۱۲۵.۶۱۸.۰۰۰	۹/۱۷۱۱
جمع			۲۰۴۰.۰۰۰.۰۰۰	۲۰۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰

۵-۱- مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۲ و آخرین مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۷ هیئت

مدیره، اسامی اعضای هیئت مدیره، نمایندگان آن ها و سمت هر یک بشرح زیر می باشد:

نام عضو حقیقی یا حقوقی	شناسه ملی	نام نماینده عضو حقوقی	کد ملی	سمت	موظف/غیر موظف
شرکت نخ تایر رازی تاکستان	۱۴۰۰۶۸۱۴۶۰۹	اسکندر ستوده	۴۴۱۰۸۷۷۰۲۱	رئیس هیئت مدیره	غیر موظف
شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تأمین	۱۰۴۲۰۲۰۵۶۹۵	محسن دستخوش جوان	۰۰۵۲۱۰۱۶۱۴	نایب رئیس هیئت مدیره	غیر موظف
شرکت مجتمع صنعتی آرتاویل تایر (سهامی عام)	۱۰۱۰۱۰۸۹۲۰۰	احمد رضوانی	۴۵۹۱۷۳۸۴۱۸	عضو هیئت مدیره	غیر موظف
شرکت سرمایه گذاری تأمین اجتماعی	۱۰۱۰۱۰۴۴۸۶۹	داود پرهیزی	۴۲۸۵۳۴۸۹۷۷	عضو هیئت مدیره	غیر موظف
شرکت سرمایه گذاری گروه صنعتی رازی	۱۰۱۰۲۶۹۴۷۰۰	اکبر ناصری	۰۴۹۲۱۰۴۲۳۹	عضو هیئت مدیره	غیر موظف
ایرج زمانی فرد			۰۰۵۳۶۹۷۵۸۸	مدیرعامل (خارج از هیئت مدیره)	



۶-۱- مشخصات حسابرس / بازرس شرکت

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۷ موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یکسال انتخاب گردیده است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل نیز موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق بوده است.

۷-۱- سرمایه شرکت

سرمایه شرکت در زمان تاسیس مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال بوده که طی چند مرحله بشرح جدول ذیل افزایش یافته است. آخرین مرحله افزایش سرمایه شرکت در سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ از مبلغ ۵۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۲.۰۴۰.۰۰۰ میلیون ریال (شامل ۱.۵۳۰ میلیون سهم به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰ ریال) افزایش یافته که مراتب در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۶ نزد اداره ثبت شرکت ها ثبت و در روزنامه رسمی چاپ شده است.

تاریخ ثبت افزایش	سرمایه قبلی (میلیون ریال)	مبلغ افزایش سرمایه (میلیون ریال)	تغییرات افزایش سرمایه		محل افزایش
			سرمایه جدید (میلیون ریال)	درصد افزایش	
۱۳۶۷/۰۲/۱۲	۱۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۵۰۰	آورده نقدی
۱۳۷۰/۰۳/۰۸	۶۰۰	۳.۴۰۰	۴.۰۰۰	۵۶۷	آورده نقدی
۱۳۷۱/۰۴/۰۹	۴.۰۰۰	۸.۰۰۰	۱۲.۰۰۰	۲۰۰	آورده نقدی
۱۳۷۲/۰۳/۱۱	۱۲.۰۰۰	۳.۰۰۰	۱۵.۰۰۰	۲۵	آورده نقدی
۱۳۷۳/۰۸/۲۹	۱۵.۰۰۰	۱۰.۰۰۰	۲۵.۰۰۰	۶۷	آورده نقدی
۱۳۷۴/۰۴/۰۵	۲۵.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳۰.۰۰۰	۲۰	آورده نقدی
۱۳۷۷/۰۲/۰۱	۳۰.۰۰۰	۲۵.۰۰۰	۵۵.۰۰۰	۸۳	آورده نقدی و مطالبات حال شده
۱۳۸۱/۱۲/۲۷	۵۵.۰۰۰	۵۵.۰۰۰	۱۱۰.۰۰۰	۱۰۰	آورده نقدی و مطالبات حال شده
۱۳۸۴/۰۱/۲۷	۱۱۰.۰۰۰	۶۰.۰۰۰	۱۷۰.۰۰۰	۵۵	آورده نقدی و مطالبات حال شده
۱۳۹۵/۰۲/۲۱	۱۷۰.۰۰۰	۳۱۰.۰۰۰	۵۱۰.۰۰۰	۳۰۰	اندوخته احتیاطی و سود انباشته
۱۴۰۰/۱۲/۱۶	۵۱۰.۰۰۰	۱.۵۳۰.۰۰۰	۲.۰۴۰.۰۰۰	۳۰۰	سود انباشته



۸-۱- مبادلات سهام شرکت

وضعیت سهام شرکت مجتمع صنایع لاستیک یزد (سهامی عام) طی سه سال مالی اخیر به شرح زیر بوده است:

شرح	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹
تعداد سهام شرکت (میلیون سهم)	۲.۰۴۰.۰۰۰	۲.۰۴۰.۰۰۰	۵۱۰.۰۰۰
درصد سهام شناور آزاد	۹.۶۳	۱۰.۵۷	۱۰.۷۲
آخرین قیمت (ریال)	۱۳.۳۹۰	۱۱.۰۲۰	۶۷.۰۰۱

۹-۱- روند سودآوری و تقسیم سود

روند سودآوری و تقسیم سود شرکت اصلی و گروه طی سه سال مالی اخیر به شرح زیر بوده است:

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۲۹
سرمایه (میلیون ریال)	۲.۰۴۰.۰۰۰	۲.۰۴۰.۰۰۰	۵۱۰.۰۰۰
سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)	۶۱۲	۶۲۲	۶.۳۳۹
سود (زیان) واقعی هر سهم گروه (ریال)	۳۹۶	۶۵۸	۶.۴۲۲
سود نقدی هر سهم	۳۵۰	۴۵۰	۴.۵۰۰



بخش دوم : وضعیت مالی شرکت در سنوات گذشته



وضعیت مالی شرکت شامل صورت های مالی اساسی حسابر س شده شرکت به شرح جداول زیر می باشد. صورت های مالی و یادداشت های همراه شرکت در سایت رسمی سازمان بورس اوراق بهادار به آدرس www.codal.ir موجود می باشد.

۲-۱- صورت سود و زیان سه سال اخیر (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	سال ۱۳۹۹
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
درآمدهای عملیاتی	۲۴.۷۲۹.۹۶۸	۱۸.۶۴۷.۳۴۵	۱۳.۰۹۹.۱۹۱
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۲۲.۶۸۸.۸۸۱)	(۱۶.۲۶۵.۰۹۳)	(۹۳۱۱۳.۴۷۴)
سود ناخالص	۲.۰۴۱.۰۸۷	۲.۳۸۲.۲۵۲	۳.۳۹۸۵.۷۱۷
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۶۴۷.۳۲۴)	(۴۳۳.۵۲۹)	(۳۱۰.۸۹۲)
سایر درآمدها	۱۴۹.۸۵۶	۲۸.۳۳۰	۷۳.۵۲۴
سایر هزینه ها	(۷۰.۸۶۷)	(۲۳.۸۸۴)	(۸.۰۲۶)
جمع	(۵۶۸.۳۳۵)	(۴۲۹.۰۹۳)	(۲۴۵.۳۹۴)
سود عملیاتی	۱.۴۷۲.۷۵۲	۱.۹۵۳.۱۶۹	۳.۷۴۰.۳۲۳
هزینه های مالی	(۱.۲۱۱.۷۴۵)	(۸۸۷.۵۵۰)	(۳۹۸.۰۷۵)
سایر درآمدهای غیر عملیاتی	۱.۰۵۴.۱۲۶	۴۶۵.۶۸۷	۳۵۷.۵۶۵
جمع	(۱۵۷.۶۱۹)	(۴۲۱.۸۶۳)	(۴۰.۵۱۰)
سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۱.۳۱۵.۱۳۳	۱.۵۳۱.۳۰۶	۳.۶۹۹.۸۱۳
مالیات بر درآمد	(۶۶.۴۳۵)	(۲۶۳.۴۰۵)	(۴۶۶.۸۳۲)
سود (زیان) خالص	۱.۲۴۸.۶۹۸	۱.۲۶۷.۹۰۱	۳.۲۳۲.۹۸۱



گزارش توجیهی هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده
برای افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارائی های ثابت (زمین)

۲-۲- صورت تغییرات در حقوق مالکانه سه سال اخیر

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱	سرمایه	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سود انباشته	سهام خزانه	جمع کل
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده در ۱۳۹۹/۰۱/۰۱	۵۱۰.۰۰۰		۵۱.۰۰۰	۱.۶۴۷.۵۳۸	۰	۲.۲۰۸.۵۳۸
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۳۹۹						
سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال ۱۳۹۹	۰	۰	۰	۳.۲۳۲.۹۸۱	۰	۳.۲۳۲.۹۸۱
سود سهام مصوب	۰	۰	۰	(۷۶۵.۰۰۰)	۰	(۷۶۵.۰۰۰)
مانده در ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۵۱۰.۰۰۰	۰	۵۱.۰۰۰	۴.۱۱۵.۵۱۹	۰	۴.۶۷۶.۵۱۹
مانده در ۱۴۰۰/۰۱/۰۱	۵۱۰.۰۰۰		۵۱.۰۰۰	۴.۱۱۵.۵۱۹	۰	۴.۶۷۶.۵۱۹
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۰						
سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال ۱۴۰۰	۰	۰	۰	۱.۲۶۷.۹۰۱	۰	۱.۲۶۷.۹۰۱
سود سهام مصوب	۰	۰	۰	(۲.۲۹۵.۰۰۰)	۰	(۲.۲۹۵.۰۰۰)
افزایش سرمایه از محل سود انباشته	۱.۵۳۰.۰۰۰	۰	۰	(۱.۵۳۰.۰۰۰)	۰	۰
تخصیص به اندوخته قانونی	۰	۰	۶۳.۳۹۵	(۶۳.۳۹۵)	۰	۰
مانده در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۲.۰۴۰.۰۰۰	۰	۱۱۴.۳۹۵	۱.۴۹۵.۰۲۵	۰	۳.۶۴۹.۴۲۰
مانده در ۱۴۰۱/۰۱/۰۱	۲.۰۴۰.۰۰۰	۰	۱۱۴.۳۹۵	۱.۴۹۵.۰۲۵	۰	۳.۶۴۹.۴۲۰
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۱						
سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال ۱۴۰۱	۰	۰	۰	۱.۲۴۸.۶۹۸	۰	۱.۲۴۸.۶۹۸
سود سهام مصوب	۰	۰	۰	(۹۱۸.۰۰۰)	۰	(۹۱۸.۰۰۰)
خرید سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	(۳۶.۰۰۳)	(۳۶.۰۰۳)
فروش سهام خزانه	۰	۲۲.۷۷۴	۰	۰	۲۳.۳۰۵	۴۶.۰۷۹
تخصیص به اندوخته قانونی	۰	۰	۶۲.۹۰۸	(۶۲.۹۰۸)	۰	۰
مانده در ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۲.۰۴۰.۰۰۰	۲۲.۷۷۴	۱۷۷.۳۰۳	۱.۷۶۲.۸۱۵	(۱۲.۶۹۸)	۳.۹۹۰.۱۹۴



گزارش توجیهی هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده
برای افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارائی های ثابت (زمین)

(مبالغ به میلیون ریال)

۲-۳- صورت وضعیت مالی سه سال اخیر

۱۳۹۹/۱۲/۲۹		۱۴۰۰/۱۲/۲۹		۱۴۰۱/۱۲/۲۹		شرح
درصد	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	
۱۲.۱۴	۱.۶۱۷.۹۰۹	۱۱.۱۶	۱.۹۳۵.۸۸۸	۱۵.۴۰	۲.۵۲۶.۱۸۸	دارایی های ثابت مشهود
۱.۲۰	۱۶۰.۲۳۲	۰.۸۳	۱۴۴.۳۸۵	۱.۰۱	۱۶۵.۶۰۶	دارایی های نامشهود
۰.۴۱	۵۴.۶۰۹	۴.۷۶	۸۲۵.۸۴۱	۴.۱۹	۶۸۷.۴۴۹	سرمایه گذاری های بلندمدت
۰.۰۱	۱.۳۶۶	۰.۰۰۳	۵۶۹	۰.۰۱	۱.۰۸۰	دریافتنی های بلند مدت
۰.۰۰۶	۷۸۱	۰.۰۰۷	۱.۲۵۱	۰.۰۹	۱۴.۷۴۶	سایر دارایی ها
۱۳.۷۷	۱۱.۴۹۲.۸۲۵	۱۶.۷۶	۲.۹۰۷.۹۳۴	۲۰.۷۰	۳.۳۹۵.۰۶۹	جمع دارایی های غیر جاری
۱۲.۲۳	۱.۶۲۹.۵۴۷	۹.۶۳	۱.۶۷۰.۳۸۸	۱۳.۴۵	۲.۲۰۵.۲۶۴	موجودی نقد
۲۶.۰۶	۳.۴۷۲.۶۵۴	۲۱.۹۴	۳.۸۰۵.۴۳۷	۲۰.۵۸	۳.۳۷۵.۰۰۳	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲۹.۷۱	۳.۹۶۰.۲۱۵	۳۴.۰۷	۵.۹۰۹.۸۷۱	۳۶.۹۵	۶.۰۵۹.۵۷۴	موجودی مواد و کالا
۱۸.۲۳	۲.۴۳۰.۴۰۹	۱۷.۶۰	۳.۰۵۲.۷۸۷	۸.۳۲	۱.۳۶۴.۳۲۵	پیش پرداخت ها
۸۶.۲۳	۱۱.۴۹۲.۸۲۵	۸۳.۲۴	۱۴.۴۳۸.۴۸۳	۷۹.۳۰	۱۳.۰۰۴.۱۶۶	جمع دارایی های جاری
۱۰۰	۱۳.۳۲۷.۷۲۲	۱۰۰	۱۷.۳۴۶.۴۱۷	۱۰۰	۱۶.۳۹۹.۲۳۵	جمع دارایی ها
۳.۸۳	۵۱۰.۰۰۰	۱۱.۷۶	۲.۰۴۰.۰۰۰	۱۲.۴۴	۲.۰۴۰.۰۰۰	سرمایه
.	.	.	.	۰.۱۴	۲۲.۷۷۴	صرف سهام خزانه
۰.۳۸	۵۱.۰۰۰	۰.۶۶	۱۱۴.۳۹۵	۱.۰۸	۱۷۷.۳۰۳	اندوخته قانونی
۳۰.۸۹	۴.۱۱۵.۵۱۹	۸.۶۲	۱.۴۹۵.۰۲۵	۱۰.۷۵	۱.۷۶۲.۸۱۵	سود انباشته
.	.	.	.	(۰.۰۸)	(۱۲.۶۹۸)	سهام خزانه
۳۵.۱۰	۴.۶۷۶.۵۱۹	۲۱.۰۴	۳.۶۴۹.۴۲۰	۲۴.۳۳	۳.۹۹۰.۱۹۴	جمع حقوق مالکانه
۵.۷۹	۷۷۱.۸۰۹	۲.۶۷	۴۶۳.۰۸۵	۰.۹۴	۱۵۴.۳۶۲	تسهیلات مالی بلند مدت
۰.۶۱	۸۱.۶۰۳	۰.۵۳	۹۲.۶۰۴	۰.۶۲	۱۰۱.۴۲۷	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۶.۴۰	۸۵۳.۴۱۲	۳.۲۰	۵۵۵.۶۸۹	۱.۵۶	۲۵۵.۷۸۹	جمع بدهی های غیر جاری
۱۶.۳۵	۲.۱۷۹.۶۷۱	۱۷.۵۰	۳.۰۳۵.۰۶۹	۲۰.۱۵	۳.۳۰۴.۹۹۱	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۴	۵۳۲.۸۱۳	۱.۴۷	۲۵۴.۶۲۹	۱.۰۴	۱۷۱.۲۳۲	مالیات پرداختنی
۰.۱۱	۱۵۰.۵۱	۹.۲۵	۱.۶۰۵.۲۱۸	۴.۰۵	۶۶۴.۵۴۹	سود سهام پرداختنی
۲۵.۹۱	۳.۴۵۳.۸۲۵	۳۷.۶۰	۶.۵۲۲.۰۹۶	۳۹.۳۶	۶.۴۵۴.۵۶۵	تسهیلات مالی
۰.۳۷	۴۹.۲۱۴	۰.۳۶	۶۲.۸۶۹	۰.۴۸	۷۸.۶۹۷	ذخایر
۱۱.۷۶	۱.۵۶۷.۲۱۷	۹.۵۸	۱.۶۶۱.۴۲۷	۹.۰۲	۱.۴۷۹.۲۱۸	پیش دریافت ها
۵۸.۵۰	۷.۷۹۷.۷۹۱	۷۵.۷۶	۱۳.۱۴۱.۳۰۸	۷۴.۱۱	۱۲.۱۵۳.۲۵۲	جمع بدهی های جاری
۶۴.۹۰	۸.۶۵۱.۲۰۳	۷۸.۹۶	۱۳.۶۹۶.۹۹۷	۷۵.۶۷	۱۲.۴۰۹.۰۴۱	جمع بدهی ها
۱۰۰	۱۳.۳۲۷.۷۲۲	۱۰۰	۱۷.۳۴۶.۴۱۷	۱۰۰	۱۶.۳۹۹.۲۳۵	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها



گزارش توجیهی هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده
برای افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارائی های ثابت (زمین)

(مبالغ به میلیون ریال)

۲-۴- صورت جریان های نقدی سه سال اخیر

شرح	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	سال ۱۳۹۹
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:			
نقد حاصل از عملیات	۴.۱۵۴.۶۷۱	(۸۷.۰۵۰)	۵۳۶.۰۴۹
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۱۴۹.۸۳۲)	(۵۴۱.۵۸۹)	(۲۹۲.۲۸۴)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی:	۴.۰۰۴.۸۳۹	(۶۲۸.۶۳۹)	۲۴۳.۷۶۵
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:			
دریافت های نقدی حاصل از فروش دارائی های ثابت مشهود	۰	۷۴۳	۵.۱۰۰
پرداخت های نقدی حاصل از خرید دارائی های ثابت مشهود	(۸۴۵.۲۲۳)	(۴۹۶.۳۲۰)	(۸۴۳.۵۰۹)
پرداخت های نقدی حاصل از خرید دارائی های نامشهود	(۴۴.۶۹۳)	۰	(۷۸.۸۸۳)
دریافت های ناشی از فروش سرمایه گذاری های بلندمدت	۶۹۴.۶۸۵		
پرداخت های نقدی بابت تحصیل سرمایه گذاری های بلندمدت	(۷)	(۶۴.۵۷۵)	۰
دریافت های نقدی حاصل از سود سهام	۱۵۵.۰۰۰	۱۰.۹۱۳	۷۴
دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها	۱.۸۲۵	۵۱.۰۸۸	۱۲۰.۷۹۱
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:	(۳۸.۴۱۳)	(۴۹۸.۱۵۱)	(۸۰۱.۲۱۹)
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی:	۳.۹۶۶.۴۲۶	(۱.۱۲۶.۷۹۰)	(۵۵۷.۴۵۴)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:			
دریافت های ناشی از صرف سهام خزانه	۲۲.۷۷۴	۰	۰
دریافت های ناشی از فروش سهام خزانه	۲۳.۳۰۵	۰	۰
پرداخت های نقدی بابت خرید سهام خزانه	(۳۶.۰۰۳)	۰	۰
دریافت های ناشی از تسهیلات	۱۰.۸۹۴.۲۱۰	۹.۵۶۴.۶۳۷	۴.۳۴۳.۱۹۸
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۱۱.۲۷۴.۲۰۰)	(۶.۸۲۱.۳۴۵)	(۲.۲۲۹.۷۲۸)
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات	(۱.۲۰۸.۰۰۹)	(۸۷۱.۲۹۵)	(۲۲۱.۶۵۵)
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	(۱.۸۵۸.۶۶۹)	(۷۰۴.۸۳۳)	(۹۵۶.۷۰۳)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی :	(۳.۴۳۶.۵۹۲)	۱.۱۶۸.۱۶۴	۹۳۵.۱۱۲
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۵۲۹.۸۳۴	۴۰.۳۷۴	۳۷۷.۶۵۸
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۱.۶۷۰.۳۸۸	۱.۶۲۹.۵۴۷	۱.۲۴۵.۲۵۳
تاثیر تغییرات نرخ ارز	۵۰۴۲	۴۶۷	۶۶۳۶
مانده موجودی نقد	۲.۲۰۵.۲۶۴	۱.۶۷۰.۳۸۸	۱.۶۲۹.۵۴۷



۲-۵-نسبت های مالی

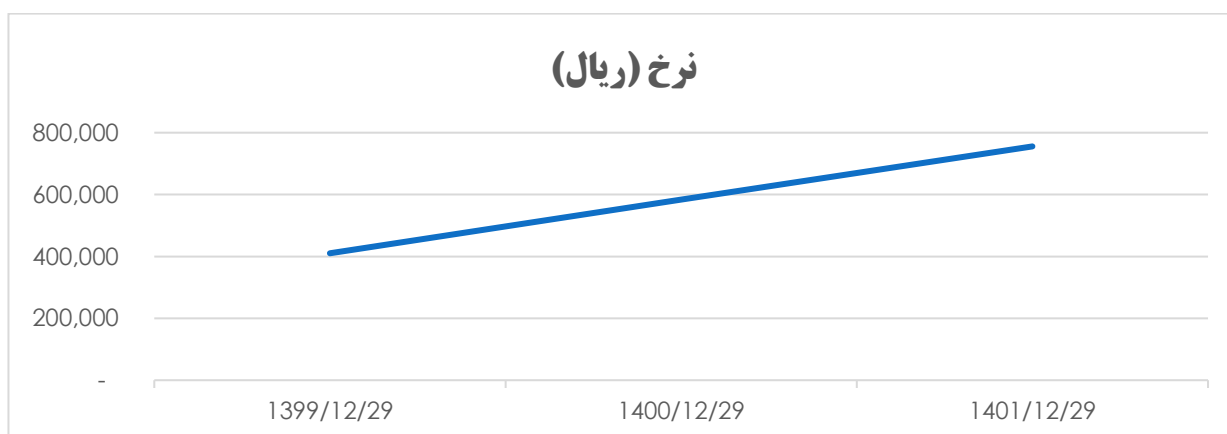
جدول نسبت های مالی سه سال اخیر

ردیف	نسبت های مالی	فرمول	مقیاس	سال مالی		
				تاریخ	تاریخ	تاریخ
				۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹
نسبت های نقدینگی						
۱	نسبت جاری	بدهی های جاری /دارایی های جاری	مرتبه	۱۴۷	۱۱۰	۱۰۷
۲	نسبت آنی	۱۰۰*بدهی جاری/((پیش پرداخت + موجودی کالا) – دارایی های جاری)	درصد	۶۵	۴۲	۴۶
نسبت های فعالیت						
۳	نسبت گردش دارایی	جمع دارایی ها / فروش	درصد	۹۸	۱۰۷	۱۵۱
۴	دوره وصول مطالبات	فروش *۳۶۵/متوسط مطالبات	روز	۷۶	۷۱	۵۳
۵	نسبت کالا به سرمایه در گردش	سرمایه در گردش / متوسط موجودی کالا	مرتبه	۱۱۲	۱۱۱	۹۶
۶	گردش سرمایه جاری	سرمایه در گردش / فروش خالص	مرتبه	۵	۱۴	۲۹
نسبت های اهرمی						
۷	نسبت بدهی	۱۰۰* (کل دارایی های / کل بدهی)	درصد	۶۵	۷۹	۷۶
۸	نسبت مالکانه	۱۰۰* (کل دارایی ها / حقوق صاحبان سهام)	درصد	۳۵	۲۱	۲۴
نسبت سود آوری						
۹	نسبت سود ناخالص	۱۰۰* (فروش خالص / سود ناخالص)	درصد	۳۰	۱۳	۸
۱۰	نسبت سود خالص	۱۰۰* (فروش خالص / سود خالص)	درصد	۲۵	۷	۵
۱۱	بازده ارزش ویژه	۱۰۰* (حقوق صاحبان سهام / سود خالص)	درصد	۹۴	۳۰	۳۳
نسبتهای سرمایه گذاری						
۱۲	دارایی ثابت به ارزش ویژه	۱۰۰* (حقوق صاحبان سهام / دارایی ثابت)	درصد	۳۸	۵۷	۶۷
۱۳	بدهی جاری به ارزش ویژه	۱۰۰* (حقوق صاحبان سهام / بدهی جاری)	درصد	۱۸۵	۳۷۵	۳۱۱



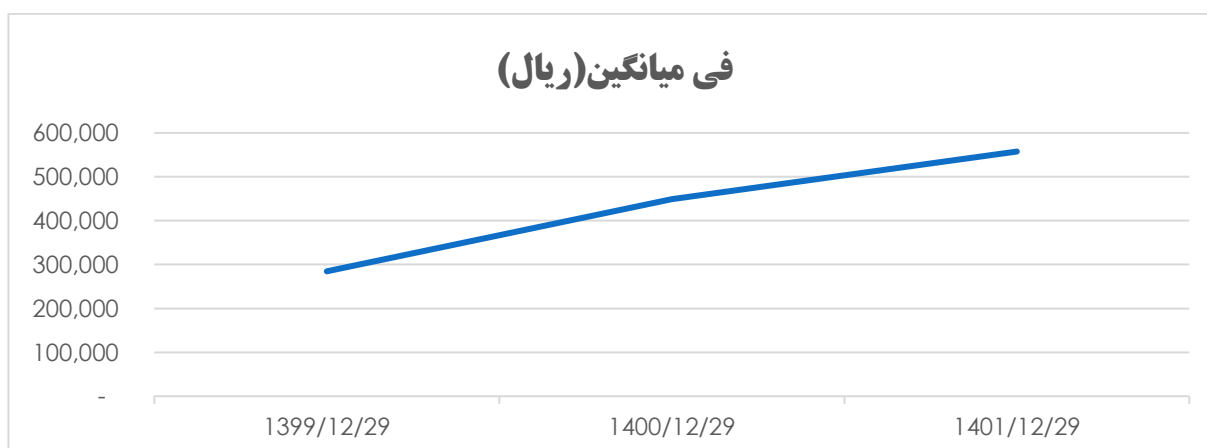
فروش محصول طبق صورت های مالی ۳ سال گذشته

سال مالی	توضیحات	فروش		
		مقدار (تن)	نرخ (ریال)	مبلغ (میلیون ریال)
۱۴۰۱/۱۲/۲۹	انواع تایر و تیوب	۳۲.۷۲۹	۷۵۵.۵۹۸	۲۴.۷۲۹.۹۶۸
۱۴۰۰/۱۲/۲۹	انواع تایر و تیوب	۳۱.۹۴۸	۵۸۳.۶۷۸	۱۸.۶۴۷.۳۴۵
۱۳۹۹/۱۲/۲۹	انواع تایر و تیوب	۳۱.۹۲۷	۴۱۰.۲۸۶	۱۳.۰۹۹.۱۹۱



خرید ماده اصلی اولیه (انواع کائوچوی طبیعی و مصنوعی، دوده، روغن، مواد شیمیایی، استیل کورد و نخ پلی استر) طبق صورت های مالی طی ۳ سال گذشته:

سال مالی	مقدار (تن)	فی میانگین (ریال)	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۳۲.۰۹۴	۵۵۷.۵۷۸	۱۷.۸۴۹.۹۰۹
۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۳۳.۵۱۵	۴۴۹.۴۸۹	۱۵.۰۶۴.۶۵۰
۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۳۳.۴۶۹	۲۸۴.۶۵۰	۹.۵۲۶.۹۵۵





بخش سوم: تشریح طرح افزایش سرمایه



۳-۱- نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه شرکت

مجوز افزایش سرمایه قبلی شرکت مجتمع صنایع لاستیک یزد (سهامی عام) از مبلغ ۵۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۲.۰۴۰.۰۰۰ میلیون ریال و از محل سود انباشته به مبلغ ۱.۵۳۰.۰۰۰ میلیون ریال با هدف اصلاح ساختار مالی برای حفظ نقدینگی و جلوگیری از خروج آن به منظور تامین سرمایه در گردش محصولات و توسعه ظرفیت های موجود بوده که در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۵ از سازمان بورس و اوراق بهادار اخذ گردید. نتایج حاصل از افزایش سرمایه مزبور که طی تصمیمات مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ تصویب شده و در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۶ نزد مرجع ثبت شرکت ها به ثبت رسیده، در جدول زیر منعکس شده است:

(مبالغ به میلیون ریال)

ش	برآورد انجام شده مطابق بیانیه ثبت شده در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۵	اطلاعات بر اساس مجوز مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰	اطلاعات واقعی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۶	مبلغ مغایرت
منابع	سود انباشته	۱.۵۳۰.۰۰۰	۱.۵۳۰.۰۰۰	-
	جمع منابع	۱.۵۳۰.۰۰۰	۱.۵۳۰.۰۰۰	-
مصارف	اصلاح ساختار مالی	۱.۵۳۰.۰۰۰	۱.۵۳۰.۰۰۰	-
	جمع مصارف	۱.۵۳۰.۰۰۰	۱.۵۳۰.۰۰۰	-



۳-۲-اهداف شرکت از انجام افزایش سرمایه

۳-۲-۱- اهداف شرکت مجتمع صنایع لاستیک یزد (سهامی عام) از افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (صرفاً طبقه زمین) به شرح زیر می باشد:

- هدف اصلی شرکت اصلاح ساختار مالی با استفاده از شرایط و مزایای مقرر در ماده ۱۴ قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۳۹۸/۰۲/۱۵ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم (تصویب نامه هیات محترم وزیران مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۲) و بخشنامه ۲۰/۹۸/۹۶ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۱ سازمان امور مالیاتی است که طبق مفاد آن "در صورتی که اشخاص حقوقی موضوع تبصره ۱ ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم ظرف یک سال پس از تجدید ارزیابی (شناسایی و ثبت تجدید ارزیابی در دفاتر قانونی شرکت)، تشریفات قانونی جهت انتقال مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها به حساب سرمایه و نیز ثبت افزایش سرمایه نزد مرجع ثبت شرکت ها را انجام دهند، مازاد تجدید ارزیابی که به حساب سرمایه منتقل می شود ، با رعایت سایر مقررات مشمول مالیات بر درآمد نخواهد بود و این امر یک بار در هر پنج سال امکان پذیر است."
- در حال حاضر به دلیل شرایط تورمی در اقتصاد کشور، دارایی های ثابت به بهایی کمتر از ارزش روز آن ها در صورت های مالی درج گردیده و افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (صرفاً طبقه زمین)، مزایای زیر را برای شرکت به همراه خواهد داشت:

- ❖ نزدیک شدن ارقام صورت وضعیت مالی به ارزش منصفانه دارایی ها؛
- ❖ افزایش سرمایه مذکور ساختار سرمایه شرکت را بهبود بخشیده و میزان سرمایه را متناسب با نیازها و توانایی شرکت ارتقاء داده و توان رقابتی شرکت را افزایش می دهد؛
- ❖ باعث شفاف شدن نسبت های مالی و اظهارنظرهای دقیق در صورت های مالی خواهد شد؛
- ❖ حد اعتباری شرکت نزد اعتبار دهندگان، تامین کنندگان کالا و تجهیزات، مشتریان و بانک ها افزایش خواهد یافت. با توجه به اینکه یکی از شرایط اعطای تسهیلات و اعتبارات بانک ها میزان دارایی ها، سرمایه و برخی از نسبت های مالی از جمله نسبت مجموع بدهی ها به کل دارایی شرکت ها می باشد و اینکه معیارهای مزبور، میزانی برای سنجش ریسک شرکت ها از منظر بانک محسوب می گردند لذا هر چه سرمایه شرکت ها افزایش یابد و نسبت های فوق بهبود یابند، شرکت ها قادر به اخذ تسهیلات بیشتر مورد نیاز خواهند بود.

۳-۲-۲- تاکنون هیچکدام از دارایی های شرکت مورد تجدید ارزیابی قرار نگرفته است.

بنابراین به طور قطع، افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (صرفاً طبقه زمین)، مزایای بسیاری داشته که این مهم در سال های اخیر مدنظر صاحب نظران و سیاست گذاران کلان کشور قرار گرفته و به جهت کمک و مساعدت به واحد های اقتصادی به خصوص واحدهای تولیدی در قوانین لحاظ شده است.



۳-۳- سرمایه گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن

مبلغ کل سرمایه گذاری مورد نیاز جهت اجرای اهداف یاد شده فوق ۵.۸۵۵.۰۰۰ میلیون ریال و منابع تأمین آن به شرح جدول زیر می باشد:

شرح		آخرین برآورد (میلیون ریال)
منابع	مازاد ناشی از تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (صرفاً طبقه زمین)	۵.۸۵۵.۰۰۰
	جمع منابع	۵.۸۵۵.۰۰۰
مصارف	اصلاح ساختار مالی	۵.۸۵۵.۰۰۰
	جمع مصارف	۵.۸۵۵.۰۰۰

۳-۴- مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تأمین آن

با توجه به برنامه ارائه شده، شرکت مجتمع صنایع لاستیک یزد (سهامی عام) در نظر دارد سرمایه خود را از مبلغ ۲,۰۴۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۷,۸۹۵,۰۰۰ میلیون ریال (به میزان ۵,۸۵۵,۰۰۰ میلیون ریال، معادل ۲۸۷ درصد) از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (صرفاً طبقه زمین) و به منظور اصلاح ساختار مالی افزایش دهد.

۳-۵- طرح تادیه مبلغ افزایش سرمایه

افزایش سرمایه مزبور، صرفاً به منظور اصلاح ساختار سرمایه شرکت بوده و بر اساس آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم (مصوب ۱۳۹۵/۰۱/۱۵ هیات محترم وزیران) و به استناد ماده ۱۴ قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی (مصوب ۱۳۹۸/۰۲/۱۵ مجلس شورای اسلامی) و صرفاً از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی های شرکت (زمین شرکت) از طریق صدور سهام با نام به ارزش اسمی ۱,۰۰۰ ریال می باشد.



بخش چهارم: تشریح جزئیات طرح



۴-۱-ارزیابی طرح افزایش سرمایه

۴-۱-۱- مشخصات کارشناسان رسمی دادگستری

پیرو درخواست شرکت مجتمع صنایع لاستیک یزد (سهامی عام) طی نامه شماره ۰۱/۲۰۰/۱۹۶۷ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۴ و نامه شماره ۰۲/۲۰۰/۲۲۹۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۳۱ به کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد درخواست تجدید ارزیابی دارایی های شرکت در طبقه زمین، مرکز یاد شده طی نامه شماره ۱۴۰۲/۲۱۸۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۲۰، هیأتی ۴ نفره جهت ارزش گذاری دارایی های ثابت مشهود (صرفاً طبقه زمین) به شرح جدول زیر انتخاب و به شرکت معرفی گردیدند:

ردیف	شرح ملک	نام ملک	آدرس ملک	موقعیت	تاریخ خرید	نوع سند	نوع کاربری	میزان مالکیت	وضعیت ملک	تشریح وضعیت وثیقه	مساحت - متر مربع	نام کارشناسان رسمی ذی صلاح	شماره پروانه کارشناسان
۱	زمین	کارخانه شرکت به شماره سریال سند ۶۲۵۸۱۵	یزد شهرک صنعتی	زمین کارخانه	۱۳۶۴	تک برگ	صنعتی	شش دانگ	رهن	بانک سپه	۴۰۰.۰۰۰	مرتضی عبدالرضا زاده، محمد رحیم کدخدایی، غلامحسین نظری نژاد و محمدعلی میرجلیلی (راه و ساختمان و امور ثبتي)	۱۹۰۱۴۱۰۳۶۷- ۱۹۰۰۴۱۰۰۱۱- ۱۹۰۵۴۱۰۵۴۴ ۱۹۰۱۱۴۰۳۱۶-
۲	زمین	مهمانسرای شماره ۱ به شماره سریال ۸۷۲۸۳۶	یزد صفاییه خیابان مسجد امام، خیابان ۱۲	زمین	۱۳۷۲	تک برگ	مسکونی	شش دانگ	رهن	بانک سپه	۱.۲۲۸/۵		
۳	زمین	مهمانسرای شماره ۲ به شماره سریال ۸۷۲۸۶۴	یزد صفاییه خیابان مسجد امام، خیابان ۱۲	زمین	۱۳۷۳	تک برگ	مسکونی	شش دانگ	رهن	بانک سپه	۵۴۰/۴۷		
۴	زمین	آپارتمانهای دفتر مرکزی تهران ۱	تهران خ خرمشهر رو بروی خ صابونچی پ ۱۱۳	آپارتمان	۱۳۷۱	منگوله دار	اداری	شش دانگ	رهن	بانک سپه	۳۱۳/۶		
۵	زمین	آپارتمانهای دفتر مرکزی تهران ۲	تهران خ خرمشهر رو بروی خ صابونچی پ ۱۱۵	آپارتمان	۱۳۷۹	تک برگ	اداری	شش دانگ	رهن	بانک صادرات	۳۱۳/۶		
۶	زمین	آپارتمانهای خیابان عشقیار تهران	تهران خ عشقیار، کوچه دوم پلاک ۴	آپارتمان	۱۳۹۳	تک برگ	مسکونی	۳ دانگ مشاع از ۶ دانگ	آزاد	-	۱۵۶.۸		



گزارش توجیهی هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده
برای افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارائی های ثابت (زمین)

۴-۱-۲- مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (صرفا طبقه زمین)

ارزیابی دارایی های ثابت مشهود شرکت (صرفا طبقه زمین) توسط کارشناسان منتخب مرکز کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد انجام گردید و مطابق گزارش شماره ۱-۱۳۹۰۲/۱۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۵ کارشناسان منتخب و نامه شماره ۱۴۰۲/۲۱۸۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۰، ارزش کارشناسی زمین ها مبلغ ۵.۹۲۰.۶۹۹.۲۵۰.۰۰۰ ریال برآورد گردید که با در نظر گرفتن مبلغ دفتری زمین های مذکور (مبلغ ۵.۸۵۵.۰۸۹.۸۵۶.۹۳۷ ریال به شرح خلاصه جدول زیر به شرکت اعلام شده است:

(مبالغ به ریال)

ردیف	شرح ملک	آدرس	نوع کاربری	میزان مالکیت	مساحت - متر مربع	مبلغ دفتری طبق صورت های مالی حسابرسی شده سال ۱۴۰۱	ارزش کارشناسی			مازاد تجدید ارزیابی (تفاوت ارزش کارشناسی و ارزش دفتری)	وضعیت و نوع مالکیت
							کل مساحت	ارزش هر متر مربع	مبلغ ارزیابی		
۱	زمین کارخانه	یزد شهرک صنعتی	صنعتی	شش دانگ	۴۰۰.۰۰۰	۲۴.۲۹۶.۶۵۸	۴۰۰.۰۰۰	۱۱.۰۰۰.۰۰۰	۴.۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۴.۳۹۹.۹۷۵.۷۰۳.۳۴۲	عرصه و اعیان
۲	زمین مهمانسرای شماره ۱ به شماره سریال ۸۷۲۸۳۶	یزد صفاییه خیابان مسجد امام، خیابان ۱۲	مسکونی	شش دانگ	۱.۲۲۸/۵	۱۱۲.۰۵۰.۰۰۰	۱.۲۲۸/۵	۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۶۸.۵۵۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۶۸.۴۳۷.۹۵۰.۰۰۰	عرصه و اعیان
۳	زمین مهمانسرای شماره ۲ به شماره سریال ۸۷۲۸۶۴	یزد صفاییه خیابان مسجد امام، خیابان ۱۲	مسکونی	شش دانگ	۵۴۰/۴۷	۸۲.۷۹۷.۵۹۵	۵۴۰/۴۷	۲۷۵.۰۰۰.۰۰۰	۱۴۸.۶۲۹.۲۵۰.۰۰۰	۱۴۸.۵۴۶.۴۵۲.۴۰۵	عرصه و اعیان
۴	زمین آپارتمان دفتر مرکزی تهران ۱	تهران خ خرمشهر وبروی خ صابونچی پ ۱۱۳	اداری	شش دانگ	۳۱۳/۶	۱.۴۱۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۱۳/۶	۱.۳۵۰.۰۰۰.۰۰۰	۴۲۳.۳۶۰.۰۰۰.۰۰۰	۴۲۱.۹۵۰.۰۰۰.۰۰۰	عرصه و اعیان
۵	زمین آپارتمان دفتر مرکزی تهران ۲	تهران خ خرمشهر وبروی خ صابونچی پ ۱۱۵	اداری	شش دانگ	۳۱۳/۶	۱۴.۸۰۸.۲۴۸.۸۱۰	۳۱۳/۶	۱.۳۵۰.۰۰۰.۰۰۰	۴۲۳.۳۶۰.۰۰۰.۰۰۰	۴۰۸.۵۵۱.۷۵۱.۱۹۰	عرصه و اعیان
۶	زمین آپارتمانهای خیابان عشقیار تهران	تهران خ عشقیار، کوچه دوم پلاک ۴	مسکونی	سه دانگ	۱۵۶.۸	۴۹.۱۷۲.۰۰۰.۰۰۰	۱۵۶.۸	۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۵۶.۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۷.۶۲۸.۰۰۰.۰۰۰	عرصه و اعیان
جمع					--	۶۵.۶۰۹.۳۹۳.۰۶۳	--	--	۵.۹۲۰.۶۹۹.۲۵۰.۰۰۰	۵.۸۵۵.۰۸۹.۸۵۶.۹۳۷	



۴-۱-۲-۱ در ارتباط با زمین های شرکت با پلاک های ثبتی به شرح جداول فوق الذکر، موارد زیر در گزارش هیات کارشناسان ذکر شده است:

□ اسناد مالکیت زمین های شرکت به صورت کامل با پلاکهای ثبتی به رویت کارشناسان رسمی دادگستری رسیده و مالکیت شرکت احراز و اسناد مزبور از حیث متراژ و موقعیت منطبق با املاک مورد ارزیابی بوده و فاقد هر گونه محدودیت جهت کنترل، نقل و انتقال و استفاده از دارایی های مزبور می باشد و صرفا زمین های کارخانه ، مهمانسراهای یزد شماره ۱ و ۲ ، دفتر مرکزی تهران (شماره ۱۱۳) در رهن بانک سپه ایران و پلاک همجوار دفتری مرکزی تهران (شماره ۱۱۵) در رهن بانک صادرات ایران می باشد.

□ کلیه املاک شش دانگی فوق طلق غیر موقوفه بوده و هیچ گونه حقوق ارتفاقی برای سایر املاک در آنها وجود ندارد.

۴-۲- تاثیر افزایش سرمایه بر صورت سود و زیان شرکت در سال های آتی

با توجه به اینکه افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود(صرفا طبقه زمین) انجام می پذیرد و زمین استهلاک ناپذیر می باشد، در نتیجه افزایش سرمایه تاثیری بر سود و زیان سال های آتی شرکت ندارد.

۴-۳- اثر انجام افزایش سرمایه و عدم انجام افزایش سرمایه بر نسبت های مالی شرکت

همان طور که بیان گردید افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (صرفا طبقه زمین) می باشد. از آنجا که دارایی طبقه زمین مشمول استهلاک نمی شود؛ لذا افزایش سرمایه از این محل تغییری در سود و زیان شرکت نداشته و تغییرات عمدتا در طبقه دارایی ثابت مشهود و سرمایه ثبتی خواهد بود؛ ولی نسبت های اهرمی را بهبود می بخشد. نسبتهای اهرمی (شامل نسبت مالکانه و بدهی به سرمایه) تاثیرپذیر از افزایش سرمایه در دو حالت عدم افزایش سرمایه و انجام افزایش سرمایه به شرح جدول زیر می باشد:

بر اساس صورت های مالی سال منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹		شرح
انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	
۴۴	۲۴	نسبت حقوق مالکانه
۵۶	۷۶	نسبت بدهی به دارایی ها

❖ نسبت مالکانه نشان دهنده ی اهمیت و نقش سهامداران در تامین جمع دارایی های شرکت است؛ پایین بودن این نسبت ، ریسک شرکت را از دیدگاه بانک و بستانکاران افزایش می دهد.

❖ بالا بودن نسبت بدهی به دارایی ها نشان دهنده ی مخاطره آمیز بودن شرکت از دیدگاه بستانکاران می باشد.



بخش پنجم: چشم انداز شرکت و ریسک های مرتبط



با توجه به اینکه افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (صرفاً طبقه زمین) صورت می پذیرد؛ ریسک آن متوجه سهامداران نمی باشد ولیکن ریسک های کلی حاکم بر شرکت، به شرح زیر می باشد:

۵-۱- ریسک صنعت

افزایش واردات خودروهای چینی و به تبع آن استفاده از تایرهای چینی از یک سو و از سوی دیگر واردات بی رویه تایرهای چینی از مهم ترین عواملی است که میتواند صنعت تایر را دستخوش تغییرات نماید.

حجم مورد نیاز تایر از سوی خودروسازان و توسعه طرح های تولید رقبا می تواند کسب و کار سازمان را تحت تاثیر قرار دهد. عدم امکان تامین مواد اولیه به ویژه تامین مواد اولیه خارجی منتج از افزایش نرخ ارز و همچنین تحریم ها می تواند دستاوردهای صنعت تایر را با اختلال مواجه کند. مضافاً عدم افزایش نرخ فروش محصولات توسط سازمان حمایت از تولید کنندگان و مصرف کنندگان متناسب با افزایش نرخ نهاده های تولید شامل مواد، دستمزد و سربار منجر به کاهش حاشیه سود صنعت تایر و شرکت خواهد شد.

۵-۲- ریسک مالی

ریسک مالی شامل ریسک بازار، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی است. کمیته ریسک شرکت که بر ریسک ها و سیاست های اجرا شده نظارت میکند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد، به صورت فصلی به هیات مدیره گزارش می دهد.

۵-۲-۱- ریسک بازار

ریسک بازار شامل ریسک نوسانات نرخ ارز و ریسک نوسانات نرخ بهره به شرح زیر است:

۵-۲-۱-۱- ریسک نوسانات نرخ ارز

اگرچه محصولات این شرکت به مصرف داخل می رسد اما ارتباط بالایی بین قیمت محصولات داخلی با نرخ ارز وجود دارد به گونه ای که هرگونه تغییر در نرخ ارز بر قیمت محصولات داخلی نیز اثرگذار است. از یک طرف افزایش نرخ ارز باعث گران شدن مواد اولیه مصرفی شده و از این طریق بر بهای تمام شده تولید تاثیر می گذارد و از طرف دیگر با توجه به اجرای طرح های توسعه در شرکت و نیاز به بهبود تکنولوژی در این صنعت و با عنایت به اینکه موارد ذکر شده به شدت ارز بر هستند، افزایش نرخ ارز در میان مدت و بلند مدت بر سود آوری شرکت تاثیر منفی خواهد گذاشت که شرکت از طریق دریافت مجوز افزایش نرخ فروش محصولات و نیز دریافت مجوز صادرات ریسک یاد شده را کنترل می نماید.

۵-۲-۱-۲- ریسک نوسانات نرخ بهره

ریسک تغییر در نرخ بهره یکی از ریسک های مستقیم در ریسک بازار است. با توجه به نظارت سازمان حمایت از تولیدکنندگان و مصرف کنندگان بر قیمت فروش تایر با حداکثر ۱۷ درصد سود برای این صنعت، هر یک واحد افزایش در نرخ بهره بانکی که بیشتر از نرخ سود مصوب فروش برای صنعت تایر باشد موجب افزایش ریسک می گردد.

لذا کنترل تامین سرمایه در گردش از طریق اخذ تسهیلات بانکی موجب کنترل این ریسک است. بدیهی است پایین آمدن نرخ بهره و تامین تسهیلات مورد نیاز برای طرح های توسعه ای از جمله فرصت هایی است که صنعت بتواند به تکنولوژی بروزتری دست یابد.



۵-۲-۲- ریسک اعتباری

ریسک اعتباری ریسکی است که از "اتفاق اعتباری" به وجود می آید به همین خاطر اغلب اوقات آن را "ریسک نکول" (خودداری از پرداخت وجه) هم می گویند.

در خصوص صنعت تأیر معمولاً و در اغلب اوقات در شرایط عدم تعادل بازار عرضه و تقاضا، فروش به صورت نسیه (اعتباری) با اخذ چک های مدت دار از خریداران موجب ایجاد ریسک مذکور می گردد که در این خصوص شرکت با اعتبار سنجی مشتریان و اخذ تضامین معتبر از قبیل وثیقه ملکی، ضمانت نامه بانکی و ... ریسک های مذکور را کنترل می نماید.

۵-۲-۳- ریسک نقدینگی

ریسک نقدینگی از آنجایی حائز اهمیت است که بنگاه در پرداخت های مالی خود دچار ضعف گردیده و نتواند پرداخت های خود را به موقع انجام دهد که این زمانی مهم خواهد بود که بنگاه ذخیره کافی برای پرداخت های خود نداشته باشد و یا دریافت های آتی خود را متناسب با پرداخت های مورد نیاز پیش بینی نکرده باشد که در این خصوص علی رغم برنامه ریزی بلندمدت و بودجه بندی مناسب به دلیل بالابودن هزینه های عملیاتی، عمومی و پرسنلی، همچنین هزینه های مالی مربوط به تسهیلات، شرکت با کمبود نقدینگی مواجه می شود. موارد مذکور سبب افزایش بهای تمام شده و سایر هزینه های شرکت می شود؛ لذا مدیریت شرکت نیز اقدام به برنامه ریزی و اتخاذ راهکارهایی جهت کاهش هزینه های مزبور می نماید.

۵-۳- ریسک عملیاتی

ریسک عملیاتی عموماً ناشی از اشتباه های انسانی یا اتفاقات و خطای تکنیکی تعریف می شود. این ریسک اغلب شامل تقلب، اشتباه های مدیریتی و ... است. خطای تکنیکی ممکن است ناشی از نقض در اطلاعات یا به طور کلی هر شکل دیگری باشد که در سطح سازمان روی می دهد. ریسک های عملیاتی ممکن است منجر به ریسک های اعتباری و بازار شوند. به طور مثال خطا در پیش بینی نرخ های مواد اولیه، دستمزد و سربار و ... می تواند برنامه ریزی شرکت را برای مدیریت منابع و مصارف دچار مشکل نموده و با ایجاد اختلال در منابع و مصارف، دستاوردهای شرکت را نیز دچار انحراف نماید که در این خصوص شرکت با ابزارهایی از قبیل کنترل های داخلی، حسابرسی داخلی و ... این ریسک را به حداقل می رساند.

۵-۴- ریسک مربوط به عوامل بین المللی و یا تغییرات مقررات دولتی

به طور کلی برخی محدودیت های بین المللی در سطح عمومی و قوانین داخلی می تواند روند عادی تجارت و کسب و کار را با چالش مواجه سازد این عوامل از طریق تأثیر بر روی شرکت ها و کاهش بازدهی آن هاو به تبع کاهش بازده فعالیت های سرمایه گذاری، عملکرد شرکت را تحت تأثیر قرار می دهند.



بخش ششم: پیشنهاد هیات مدیره



گزارش توجیهی هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده
برای افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت (زمین)

با توجه به مراتب مشروح در گزارش توجیهی افزایش سرمایه و با امان نظر به ضرورت افزایش سرمایه و با عنایت به اینکه طرح افزایش سرمایه شرکت منجر به اصلاح ساختار مالی شرکت می گردد.

هیأت مدیره ضمن تقدیر و تشکر از حضور شما سهامداران گرامی و حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت و نماینده محترم شرکت فرابورس به مجمع محترم پیشنهاد می نماید:

- تصویب افزایش سرمایه از مبلغ ۲,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به ۷,۸۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (به میزان ۵,۸۵۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل ۲۸۷ درصد سرمایه کنونی) از محل تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود (صرفاً طبقه زمین) و از طریق افزایش سرمایه در تعداد سهام؛ و
- اصلاح ماده ۵ اساسنامه شرکت در خصوص میزان سرمایه و تعداد سهام ثبت شده شرکت.

امید است با استعانت از الطاف الهی، شرکت مجتمع صنایع لاستیک یزد (سهامی عام) با ادامه مسیر رشد و شکوفایی خود سهم قابل ملاحظه ای در اقتصاد کشور داشته باشد.



بخش هفتم: پیوست ها-تصویر گزارشات کارشناسان رسمی دادگستری



۷-۱- تصویر گزارش کارشناسان رسمی در خصوص ارزیابی زمین

تاریخ: ۱۴۰۲/۲/۱۸
شماره: ۱۴۰۲/۵/۲
پیوست:



کانون کارشناسان رسمی دادگستری یزد

مجتمع صنایع لاستیک یزد (یزد تایر)

موضوع: اظهار نظر کارشناسی

با اهداء سلام و احترام

عطف به نامه شماره ۰۲/۲۰۰/۲۲۹۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۳۱ گزارش

کارشناسی مربوطه به پیوست تقدیم میگردد .

محمد گلشن اردکان

رئیس هیئت مدیره کانون

از طرف: الهه آقا بزرگی

یزد، میدان آزادی، خیابان شهید مطهری، ابتدای کوچه شهید بکائی (ضلع باغ) تلفن: ۳۶۲۶۲۳۳۲ - ۳۶۲۲۸۳۲۰ - ۳۶۲۷۸۷۲۵ فاکس: ۳۶۲۷۸۷۲۶



تاریخ: ۱۳۹۹-۰۱-۲۲

شماره: ۱۴۰۲/۵/۲

پیوست: دارد

گزارش هیئت کارشناسی



کارشناسان:

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد

جناب آقای مهندس گلشن

ریاست محترم هیئت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد

با سلام

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۲/۲۱۸۶ مورخ ۱۴۰۲/۵/۲ موضوع نامه شماره ۲/۲۰۰/۲۲۹۱

مجمع صنایع لاستیک یزد (یزد تایر) در خصوص ارزیابی موارد مذکور در ذیل:

- ۱- ارزیابی عرصه کارخانه یزد تایر واقع در یزد، شهرک صنعتی
- ۲- ارزیابی عرصه مرتبط با مهمانسرای شماره یک واقع در یزد-صفائیه-خیابان پانزده خرداد
- ۳- ارزیابی عرصه مرتبط با مهمانسرای شماره دو واقع در یزد-صفائیه-خیابان پانزده خرداد
- ۴- ارزیابی عرصه مرتبط با دفاتر مرکزی تهران، خیابان خرمشهر، روبروی صابونچی و عرصه پلاک مجاور آن و هم چنین عرصه سه دانگ از شش دانگ ملک واقع در خیابان عشقیار، کوچه دوم، پلاک ۴

به استحضار می رساند:

هیئت کارشناسان امضاء کننده ذیل ضمن بازدید از موارد مذکور، اسناد مالکیت املاک با پلاک های ثبتی به شرح زیر را بررسی و رویت کامل نموده، مالکیت شرکت احراز و اسناد مزبور از حیث مترائ و موقعیت منطبق با املاک مورد ارزیابی بوده و فاقد هر گونه محدودیت جهت کنترل، نقل و انتقال و استفاده از دارایی های مزبور می باشد. ضمناً عمده املاک مذکور در رهن بانک ها می باشد که در ادامه گزارش در هر مورد ذکر خواهد شد. با توجه به موارد فوق نسبت به ارزیابی موارد خواسته شده به شرح زیر اعلام نظر مینماید:

غلامحسین نظری نژاد
کارشناس رسمی دادگستری
(مهندس راه و ساختمان)
شماره پروانه: ۱۹۰۵۴۱۰۵۴۴

مرتضی محمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان شماره پروانه ۱۹۰۱۴۱۰۳۶۷

محمدعلی میرجلیلی
کارشناس رسمی دادگستری (مهندس راه و ساختمان)
شماره پروانه: ۱۹۰۳۳۰۳۳

مهندس محمد رحیم کدخدایی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۱۰۰۱۱



تاریخ: ۱۳۹۹/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۲/۰۵/۱۵

پیوست:

گزارش هیئت کارشناسی



کارشناسان:

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد

الف) عرصه مجتمع صنایع لاستیک:

دارای سند تک برگ (نوع سند طلق) به شماره ۶۲۵۸۱۵ به شماره دو فرعی از اصلی ۶۶۴۶ مفروز و مجزی شده از یک فرعی از اصلی مذکور، بخش ۸ به کد پستی ۸۹۴۷۱۸۴۹۸۶ به مساحت ۴۰۰/۰۰۰ مترمربع با حدود اربعه ذیل:

شمالا: دیواربست به طول پانصد متر به پلاک باقیمانده یک فرعی که در ماورای آن خط آهن موقعیت دارد.

شرقا: دیواربست به طول هشتصد متر به خیابان احدائی از مورد ثبت که ماورای آن اراضی پلاک یک فرعی ۶۵۵۶ باقیمانده یک فرعی ۶۶۴۶ موقعیت دارد.

جنوبا: دیواربست به طول پانصد متر به شماره باقیمانده یک فرعی از ۶۶۴۶ اصلی.

غربا: دیواربست به طول هشتصد متر به شماره باقیمانده یک فرعی از ۶۶۴۶ اصلی.

واقع در بخش هشت یزد، فاقد حقوق ارتفاقی، شماره ثبت ۵۶۵۵۶ و کد پستی ۸۹۴۷۱-۸۴۹۸۶ که در حال حاضر در رهن بانک سپه میباشد.

ارزیابی

مساحت عرصه ۴۰۰/۰۰۰ مترمربع بدون در نظر گرفتن تعهدات مالی احتمالی ارزش هر مترمربع ۱۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال جمعا ۴/۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (چهار هزار و چهارصد میلیارد ریال) ارزیابی گردید.

کارشناس رسمی دادگستری
(مهندس راه و ساختمان)
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۱۰۱۱
مهندس محمد رحیم کدخدایی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۱۰۱۱

مهندس مرتضی شیدالرضازاده
کارشناس رسمی دادگستری
(مهندس راه و ساختمان)
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۱۰۱۱
مهندس مرتضی شیدالرضازاده
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۱۰۱۱



تاریخ: ۰۲/۱۳۹۰-۱۰۰۰

شماره: ۱۴۰۲/۰۵/۱۵

پیوست:

گزارش هیئت کارشناسی



کارشناسان:

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد

ب) ارزیابی مهمانسراهای شماره ۱ و ۲ واقع در یزد

۱- مهمانسرای شماره یک

عرصه دارای سند تک برگ به شماره ۸۷۲۸۳۶ (نوع سند طلق) پلاک ثبتی به شماره فرعی ۱۸۲۱ از اصلی ۶۵۲۶ مفروز و مجزی از سه، بخش چهار، منطقه دو یزد به کد پستی ۸۹۱۶۸۴۳۱۹۱ واقع در یزد، صفاییه، خیابان مسجد امام، خیابان دوازده متری صاحب الزمان پلاک ۴ به مساحت ۱۲۲۸/۵ مترمربع با حدود اربعه ذیل:

شمالا: به پی مشترک به طول ۳۸/۲۰ متر به شماره ۱۸۲۰ فرعی از ۶۵۲۶ اصلی

شرقا: پی است به طول ۴۷/۳ به خیابان به عرض ۱۸ متر

جنوبا: پی است به طول ۵۶/۳۰ متر به خیابان به عرض ۱۸ متر

غربا: پی مشترک به طول ۱۴/۵ متر به شماره ۱۸۲۲ فرعی

که در حال حاضر در رهن بانک سپه میباشد.

به مساحت ۱۲۲۸/۵ متر مربع ارزش هر مترمربع ۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال جمعا ۳۶۸/۵۵۰/۰۰۰/۰۰۰

ریال (سیصد و شصت و هشت میلیارد و پانصد و پنجاه میلیون ریال)

۲- مهمانسرای شماره دو

عرصه دارای سند تک برگ به شماره ۸۷۲۸۶۴ (نوع سند طلق) پلاک ثبتی به شماره فرعی ۱۸۲۰ از اصلی ۶۵۲۶ مفروز و مجزی از سه، بخش چهار، منطقه دو یزد دارای کد پستی شماره

مهندس محمد رحیمی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۱۰۰۱۱

مهندس مرتضی عبدالرضا زاده
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۰۱۱۰۳۷۶



تاریخ: ۱۳۹۰/۰۲/۰۱

شماره: ۱۴۰۲/۰۵/۱۵

پیوست:

گزارش هیئت کارشناسی



کارشناسان:

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد

۸۹۱۶۸۴۳۱۹۱ واقع در یزد، صفاییه، خیابان مسجد امام، خیابان دوازده متری صاحب الزمان
پلاک ۴ بمساحت ۵۴۰/۴۷ مترمربع با حدود اربعه ذیل:

شمالا: به پی مشترک به طول ۳۴/۵ متر به شماره ۱۸۱۹ فرعی

شرقا: پی است به طول ۱۵ متر به خیابان به عرض ۱۸ متر

جنوبا: پی مشترک به طول ۳۸/۲۰ متر به شماره ۱۸۲۱ فرعی

غربا: پی مشترک به طول ۱۵ متر به شماره ۱۸۲۲ فرعی

که در حال حاضر در رهن بانک سپه میباشد.

ارزیابی

بدون در نظر گرفتن تعهدات مالی احتمالی ارزش هر مترمربع ۲۷۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال

جمعا ۱۴۸/۶۲۹/۲۵۰/۰۰۰ ریال (یکصد و چهل و هشت میلیارد و ششصد و بیست و نه میلیون

دویست و پنجاه هزار ریال)

مهندس محمد رحیم دادگستری
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۳۱۰۰۱۱
شماره: ۱۹۰۵۴۱۰۵۴۳

مهندس مرتضی عبدالرضا زاده
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۳۷۵۰۰۱۴



تاریخ: ۰۲/۱۳۹۰-۱۰۰۰

شماره: ۱۴۰۲/۰۵/۱۵

پیوست:

گزارش هیئت کارشناسی



کارشناسان:

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد

پ) ارزیابی عرصه سه پلاک تهران

۱- سه دانگ عرصه تهران به پلاک ثبتی ۴۰۸۷۰ و ۶۹۳۳/۸۹۷۶۳ مربوط به واحد های احداثی بر روی پلاک یاد شده میباشد. واقع در تهران، خیابان خرمشهر، خیابان عشقیار، کوچه دوم، پلاک ۴ به مساحت عرصه ششدانگ ۳۱۳/۶ مترمربع که مستند به اطلاعات ارائه شده در حال حاضر دارای ۴ طبقه مسکونی شامل ۴ واحد با سازه نیمه اسکلت بر روی آن احداث گردیده که واحدها دارای سند تک برگ میباشد و حدود اربعه پلاک موصوف بدین شرح است.

شمالا: به طول ۱۱/۲۰ متر به گذر ۱۲ متری

شرقا: به طول ۲۸ متر به ملک مجاور

جنوبا: به طول ۱۱/۲ متر به ملک مجاور

غربا: به طول ۲۸ متر به ملک مجاور

ارزیابی

با عنایت به خواسته ارزیابی عرصه مذکور به میزان سه دانگ با توجه به موقعیت، شبکه دسترسی، کاربری مسکونی و مشاعی بودن ملک، بدون در نظر گرفتن تعهدات مالی احتمالی و غیره ارزش روز هر مترمربع عرصه ۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به ارزش ششدانگ معادل ۳۱۳/۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و ارزش سه دانگ از ششدانگ ۱۵۶/۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال یکصد و پنجاه و شش میلیارد و هشتصد میلیون ریال)

کارشناس رسمی دادگستری
مهندس محمد رحیم
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۲۰۰۱۱

مهندس محمد رحیم
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۲۰۰۱۱

محمد علی میرعلی

مهندس عرفقی عبدالرزاقزاده
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۲۰۰۱۱



تاریخ: ۱۳۹۹/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۲/۰۵/۱۵

پیوست:

گزارش هیئت کارشناسی



کارشناسان:

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد

۲- ارزیابی عرصه دفتر مرکزی شماره ۱ ششدانگ عرصه پلاک ثبتی ۶۹۳۳/۷۲۵۳ واقع در تهران، خیابان خرمشهر، روبروی خیابان شهید صابون چی، پلاک ۱۱۳ به مساحت ۳۱۳/۶ مترمربع دارای سند دفترچه ای منگوله دار به شماره ملک ۶۹۳۳/۷۲۵۳ و شماره ثبت ۳۱۵۷۱ صفحه ۱۸۱، دفتر ۲۷۳ تهران با کاربری اداری و با حدود اربعه ذیل:

شمالا: به طول ۱۱/۲ متر به ملک مجاور

شرقا: به طول ۲۸ متر به ملک مجاور

جنوبا: به طول ۱۱/۲ متر به گذر ۳۰ متری خیابان خرمشهر

غربا: به طول ۲۸ متر به ملک مجاور

که در حال حاضر در رهن بانک سپه میباشد.

توضیح آنکه در حال حاضر بر روی پلاک مذکور ۹ طبقه شامل دو طبقه زیر زمین و هفت طبقه واحد های اداری با سازه اسکلت فلزی که بر روی عرصه مذکور احداث گردیده که حسب خواسته صرفا عرصه با کاربری اداری به شرح ذیل ارزیابی میگردد.

ارزیابی

با توجه به خواسته صرفا ارزیابی عرصه پلاک و بدون در نظر گرفتن تعهدات مالی احتمالی و با توجه به مساحت ۳۱۳/۶ مترمربع و موقعیت و لحاظ نمودن کاربری اداری عرصه مذکور از قرار هر مترمربع ۱/۳۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال جمعا ۴۲۳/۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (چهارصد و بیست و سه میلیارد و سیصد و شصت میلیون ریال) ارزیابی میگردد.

محمد رحیم کدخدایی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۱۰۰۱۱

محمد علی جلیلی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۱۱۰۳۷۶



تاریخ: ۰۲/۱۳۹۹-۱

شماره: ۱۴۰۲/۰۵/۱۵

پیوست:

گزارش هیئت کارشناسی



کارشناسان:

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد

۳- ارزیابی ششدانگ دفتر مرکزی شماره دو ۹۰۷۵۱ و ۳۳۳۹۶ و ۴۰۱۷۸ و ۶۹۳۳/۳۶۷۸۵ سند تک برگی مرتبط با واحدها دارای کد پستی ۱۵۳۳۸-۵۶۵۱۳ بخش دو تهران با حدود اربعه:

شمالا: به طول ۱۱/۲ متر به ملک مجاور

جنوبا: ۱۱/۲ متر به خیابان ۳۰ متری خرمشهر

شرقا: به طول ۲۸ متر به ملک مجاور

غربا: به طول ۲۸ متر به ملک مجاور

و در حال حاضر در رهن بانک صادرات میباشد.

ارزیابی

با توجه به خواسته صرفا ارزیابی عرصه پلاک و بدون در نظر گرفتن تعهدات مالی احتمالی و با توجه به مساحت ۳۱۳/۶ مترمربع و موقعیت و لحاظ نمودن کاربری اداری عرصه مذکور ارزش هر مترمربع ۱/۳۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال جمعا معادل ۴۲۳/۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (چهارصد و بیست و سه میلیارد و سیصد و شصت میلیون ریال) ارزیابی میگردد.

مهندس محمد رحیم کدخدایی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۱۰۱۱
مهندس راه و ساختمان
۱۹۰۵۴۱۰۵۴۴

مهندس مرتضی عبدالرضا زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۴۱۰۳۶۶

تاریخ: ۱۴۰۲/۵/۱۵

شماره: ۱-۱۳۹-۲۰

پیوست: دارد.....

گزارش ہیئت کارشناسی



کارشناسان :

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان یزد

*مدارک پیوست شامل:

- ۱- کپی سند تک برگ مربوط به کارخانه یزدتایر (یک برگ)
- ۲- کپی سند تک برگ مربوط به مهمانسرای شماره یک یزد (یک برگ)
- ۳- سند تک برگ مربوط به مهمانسرای شماره دو یزد (یک برگ)
- ۴- کپی سند تک برگ مربوط به واحد های دفتر مرکزی تهران (۴ برگ)
- ۵- کپی سند تک برگ مربوط به دو واحد پلاک خیابان عشقیار (دو برگ)
- ۶- کپی سند دفترچه ای دفتر مرکزی به شماره ملک ۶۹۳۳/۷۲۵۳ (دو برگ)

غلامحسین نظری نژاد

علاء محسن نظری نژاد
کارشناس رسمی دادگستری
(مهندس راه و ساختمان)
شماره پروانه: ۱۹۰۵۴۱۰۵۴۴

محمد رحیم کدخدایی

مهندس محمد رحیم کدخدایی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۴۱۰۱۱

مرتضیٰ عبدالرضا زاده

مرتضی عباسی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور ساختمان شماره پروانه ۱۹۱۴۱۳۶۷

محمد علی میر جلیلی

محمد علی میرزا بیگ
گفت‌وگو با دکتر محمد علی میرزا بیگ
شماره ۱۹۰۱۲۰۳۱۲

يزد تاير 7

صفحه ۳۹ از ۴۸

[illegible]

[illegible][illegible]

مرقضى عبد الرضا زاده

کارشناس رسمی دادگستری

[illegible]

خلا محسن نظری تراو

کارشناس رسمی دادگستری

مهندسی راه و ساختمان

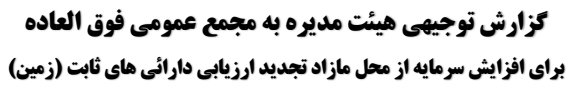
شماره پروانه: ۱۹۰۵۴۱۰۵۴۴

مهندس محمد رحیم کدخدائی

کارشناس رسمی دادگستری

شماره پيواده: ۳۹۰۰۹۱

جسٹس میجر ۱

[illegible]

مؤید س. مقصد رحیم قلیزاده
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۹۰۰۶۱۰۱۱

فخر محمد حسن نظری شراو
کارشناس و استاد
ایمپدیس راه و ساختمان
تلفن: ۱۹۰۵۴۱۰۵۴۴

مرتضیٰ عبدالرضا زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان شماره پروانه ۱۹۱۳۶۷.۱۹۱۴۱



گزارش توجیهی هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده
برای افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارائی های ثابت (زمین)

دفتر ثبت اسناد و املاک
شماره ثبت: ۳۳۹۱۰
در تصدیق: ۲۱۱۸۹۶
تاریخ: ۱۳۰۰

فوقضایه
شماره ثبت: ۳۳۹۱۰
در تصدیق: ۲۱۱۸۹۶
تاریخ: ۱۳۰۰

مشخصات ملک: نام: ... شماره سند: ۵۶۵۵۶ ... تاریخ: ۱۳۶۶/۱۱/۱۴ ... شهر: اهواز

مشخصات ملک: شماره فرعی: ۳۶۷۸۵ ... اصل: ۶۹۳۳ ... مساحت: ۱۷۰۸۶ ... نوع سند: اصلی ... کد پستی: ۱۵۳۳۸۵۶۵۱۳

توضیحات: ...

تصویر نقشه: ...

مهندس محمد رحیم گدخدای
رئیس هیئت مدیره رسمی دانشگاه

غلامحسین تفری ازاد

شماره ثبت: ۵۳۹۱۰-۳۳۹۵۳۳۹۰۰۱۰۰۱۰۰

صفحه ۴۴ از ۴۸



گزارش توجیهی هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده
برای افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارائی های ثابت (زمین)

 وزارت شهرسازی و معماری اداره ثبت اسناد و املاک تهران	 دفتر ثبت اسناد و املاک تهران	شماره ثبت: ۲۸۹۰۳ دفتر ثبت اسناد و املاک تهران
شماره سند: ۲۷۵۰۱۱ تاریخ: ۱۳۰۰		
مشخصات ملک:		
نام: ... شماره پلاک: ... نوع ملک: ... مساحت: ... شماره ثبت: ... تاریخ: ... شهر: ... استان: ...	نام: ... شماره پلاک: ... نوع ملک: ... مساحت: ... شماره ثبت: ... تاریخ: ... شهر: ... استان: ...	نام: ... شماره پلاک: ... نوع ملک: ... مساحت: ... شماره ثبت: ... تاریخ: ... شهر: ... استان: ...
مشخصات ملک:		
نام: ... شماره پلاک: ... نوع ملک: ... مساحت: ... شماره ثبت: ... تاریخ: ... شهر: ... استان: ...	نام: ... شماره پلاک: ... نوع ملک: ... مساحت: ... شماره ثبت: ... تاریخ: ... شهر: ... استان: ...	نام: ... شماره پلاک: ... نوع ملک: ... مساحت: ... شماره ثبت: ... تاریخ: ... شهر: ... استان: ...
تصویر نقشه:		
امضاء و مهر:		
امضاء: ... مهر: ... تاریخ: ...	امضاء: ... مهر: ... تاریخ: ...	امضاء: ... مهر: ... تاریخ: ...

صفحه ۴۶ از ۴۸

صفحه ۴۷ از ۴۸

