

گزارش ارزش‌گذاری

خالص دارایی‌های صندوق سرمایه‌گذاری پروژه

آسان‌بند



۱۳۹۶/۰۶/۲۷

حدود مسئولیت

در این گزارش، خالص ارزش گذاری دارایی‌های صندوق سرمایه‌گذاری پروژه که شامل شرکت تولید برق پرنده مینا است، ارائه شده است.

□ ارزش گذاری حاضر بر اساس اطلاعات مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۳۰ و گزارش ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری به تاریخ‌های ۱۳۹۵/۱۱/۰۶ و ۱۳۹۵/۱۱/۰۹ و ۱۳۹۵/۱۱/۱۲ انجام شده است و جنبه مشورتی دارد و در محاسبه خالص ارزش دارایی‌ها بر اساس گزارش کارشناس رسمی مذکور، تغییرات نرخ ارز (یورو) به روز رسانی انجام شده است.

□ ارزش گذاری بر اساس اطلاعات مالی اخذ شده از شرکت و اطلاعات دریافتی از گزارش ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری انجام شده است. با این فرض که اطلاعات فوق به صورت کامل و دقیق ارائه شده باشند. همچنین صورت‌های مالی و دیگر اطلاعات اخذ شده، توسط تأمین سرمایه امین حسابرسی و راستی‌آزمایی نشده‌اند و مسئولیتی در قبال صحیح بودن این اطلاعات نخواهد داشت.

□ گزارش ارزش گذاری فقط به کارفرما ارائه می‌شود و این شرکت برای رعایت اصول محرمانگی، از ارسال گزارش به سایر شرکت‌های وابسته یا بالادستی خودداری خواهد کرد. مجری می‌تواند در صورت درخواست دستگاه‌های نظارتی، گزارش تهیه شده را برای آن‌ها ارسال کند.

□ با توجه به این که ارزش گذاری حاضر در شرایط جاری صورت پذیرفته است، مسئولیت تأمین سرمایه امین، محدود به تعیین و اعلام ارزش خالص دارایی‌های شرکت بر اساس فروض معرفی شده در گزارش و برآوردهای کارشناسی است.

□ ارزش گذاری حاضر با فرض در اختیار بودن تمام اطلاعات تاثیرگذار بر ارزش شرکت در تاریخ تعیین شده، تهیه شده است. تأمین سرمایه امین مسئولیتی در قبال کشف و انتشار اطلاعات جدید، یا به وجود آمدن شرایط غیرقابل انتظار بعد از نهایی شدن گزارش نخواهد داشت.

ارزش دارایی‌ها

بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده سال ۱۳۹۵، مانده حساب‌های دارایی به شرح زیر حسابرسی و گزارش شده است:

شرح	۱۳۹۵/۱۲/۳۰ (میلیون ریال)
موجودی نقد	۴۸,۹۲۴
حساب‌ها و اسناد دریافتی تجاری	۳,۷۲۸,۶۳۱
سایر حساب‌های دریافتی	-
موجودی مواد و کالا	-
پیش‌پرداخت‌ها	۲۹,۳۶۳
جمع دارایی‌های جاری	۳,۸۰۶,۹۲۸
سرمایه‌گذاری بلندمدت	۲۵,۱۷۴
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۰,۷۹۲,۸۷۹
دارایی‌های نامشهود	۱۲
جمع دارایی‌های غیر جاری	۱۰,۸۱۸,۰۶۵
جمع دارایی‌ها	۱۴,۶۲۴,۹۹۳

عمده رقم سرفصل دارایی‌های ثابت مشهود از ارزش دفتری تجهیزات گازی نیروگاه، عرصه و اعیان و پیش‌پرداخت سرمایه‌ای بابت طرح توسعه تشکیل شده است.

بر اساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری در بهمن ماه سال ۱۳۹۵، ارزش روز تجهیزات گازی، عرضه و عیان و تجهیزات بخار در بهمن ماه سال ۱۳۹۵ به شرح زیر اعلام شده است:

شرح	ارزش برآوردی در بهمن ماه ۱۳۹۵ (ریال)
تجهیزات نیروگاه گازی	۹,۷۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
عرصه و اعیان نیروگاه	۱,۱۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تجهیزات واحد بخار	۱۲,۲۵۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع	۲۳,۱۱۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

از آنجایی که نرخ قراردادهای گروه مینا عمدتاً یورویی بوده، می‌بایست ارزش روز تجهیزات گاز و بخار با توجه به تغییرات نرخ یورو تعدیل شوند. تاریخ گزارش کارشناس رسمی دادگستری مربوط به تجهیزات نیروگاه گازی و تجهیزات واحد بخار به ترتیب مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۰۶ و ۱۳۹۵/۱۱/۰۹ می‌باشند. قیمت یورو به نرخ آزاد در فاصله زمانی گزارش‌های کارشناسی حدود ۴۲،۰۰۰ ریال و در تاریخ این گزارش حدود ۴۷،۰۰۰ ریال بوده است و لذا افزایشی معادل ۱۱/۹ درصد را تجربه کرده است. با توجه به این تغییرات و لحاظ کردن نرخ رشد ۱۱ درصدی برای قیمت یورو در بازار آزاد و ثابت فرض کردن سایر شرایط، ارزش روز این تجهیزات به شرح زیر خواهد بود:

شرح	ارزش برآوردی به روز شده در شهریور ماه ۱۳۹۶ (ریال)
تجهیزات نیروگاه گازی	۱۰.۸۰۵.۸۵۰.۰۰۰.۰۰۰
عرصه و اعیان نیروگاه	۱.۱۳۳.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
تجهیزات واحد بخار	۱۳.۵۹۸.۶۱۰.۰۰۰.۰۰۰
جمع	۲۵.۵۳۷.۴۶۰.۰۰۰.۰۰۰

بر اساس یادداشت توضیحی سرفصل دارایی‌های ثابت، مبلغ ۴،۵۹۲،۷۴۴ میلیون ریال، بر اساس اعلامیه ارسالی شماره ۱۴۰۰/۲۴۲ معاونت اقتصادی و مالی گروه مینا و مصوبه هیئت مدیره شرکت گروه مینا، از محل آورده غیرنقد سهامدار (تجهیزات نصب شده بابت سیکل ترکیبی پرنده) به شرکت منتقل شده است که ارزش روز آن ۱۳،۵۹۹ میلیارد ریال است. در نتیجه با کسر عدد انتقالی به سرفصل پیش‌پرداخت سرمایه‌ای، هزینه انجام شده بر واحد بخار بدست خواهد آمد. تا تاریخ صورت‌های مالی مبلغ ۲،۱۵۰،۶۱۰ میلیون ریال هزینه انجام شده در واحد بخار به حساب‌ها منظور شده است. در این گزارش، ارزش سایر اقلام دارایی‌ها، به روز در نظر گرفته شده است.

بدهی‌ها

بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده سال ۱۳۹۵، مانده حساب‌های دارایی به شرح زیر حسابرسی و گزارش شده است:

شرح	۱۳۹۵/۱۲/۳۰ (میلیون ریال)
حساب‌های پرداختی تجاری	۳.۱۵۲.۱۲۵
سایر حساب‌های پرداختی	-
ذخیره مالیات	۲۲۶.۳۶۵
سود سهام پرداختی	۱۹۴.۸۶۴
جمع بدهی‌ها	۳.۵۷۳.۳۵۴

عمده حساب‌های پرداختی مربوط به بدهی به گروه مینا در رابطه با هزینه‌های LTSA و برق سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ است که حسابرسی و اعلام شده است. فرض شده است مابقی اقلام سرفصل بدهی‌ها، به قیمت روز ارائه شده‌اند.

خالص ارزش دارایی‌ها

با توجه به اطلاعات ارائه شده، خالص ارزش دارایی‌ها به شرح زیر خواهد بود:

شرح	میلیون ریال
جمع دارایی‌های جاری	۳,۸۰۶,۹۲۸
سرمایه‌گذاری بلندمدت	۲۵,۱۷۴
عرصه و عیان	۱,۱۳۳,۰۰۰
تجهیزات گاز	۱۰,۸۰۵,۸۵۰
وسائط نقلیه	۱,۲۰۴
اثاثه، منصوبات و کامپیوتر	۱۱,۶۵۶
تجهیزات بخار	۱۳,۵۹۸,۶۱۰
عملیات انجام شده	۲,۱۵۰,۶۱۰
دارایی‌های نامشهود	۱۲
جمع دارایی‌های غیرجاری	۲۷,۷۲۶,۱۱۶
جمع دارایی‌ها	۳۱,۵۳۳,۰۴۴
جمع بدهی‌ها	۳,۵۷۳,۳۵۴
خالص ارزش دارایی‌ها	۲۷,۹۵۹,۶۹۰

با توجه به اینکه سهام شرکت تولید برق پرنده مینا به ارزش اسمی و به قیمت ۸,۸۹۶,۳۳۷ میلیون ریال انتقال خواهد یافت، در نتیجه به نظر می‌رسد قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری ۳/۱۴۳ برابر قیمت اسمی، ارزش داشته باشد.