

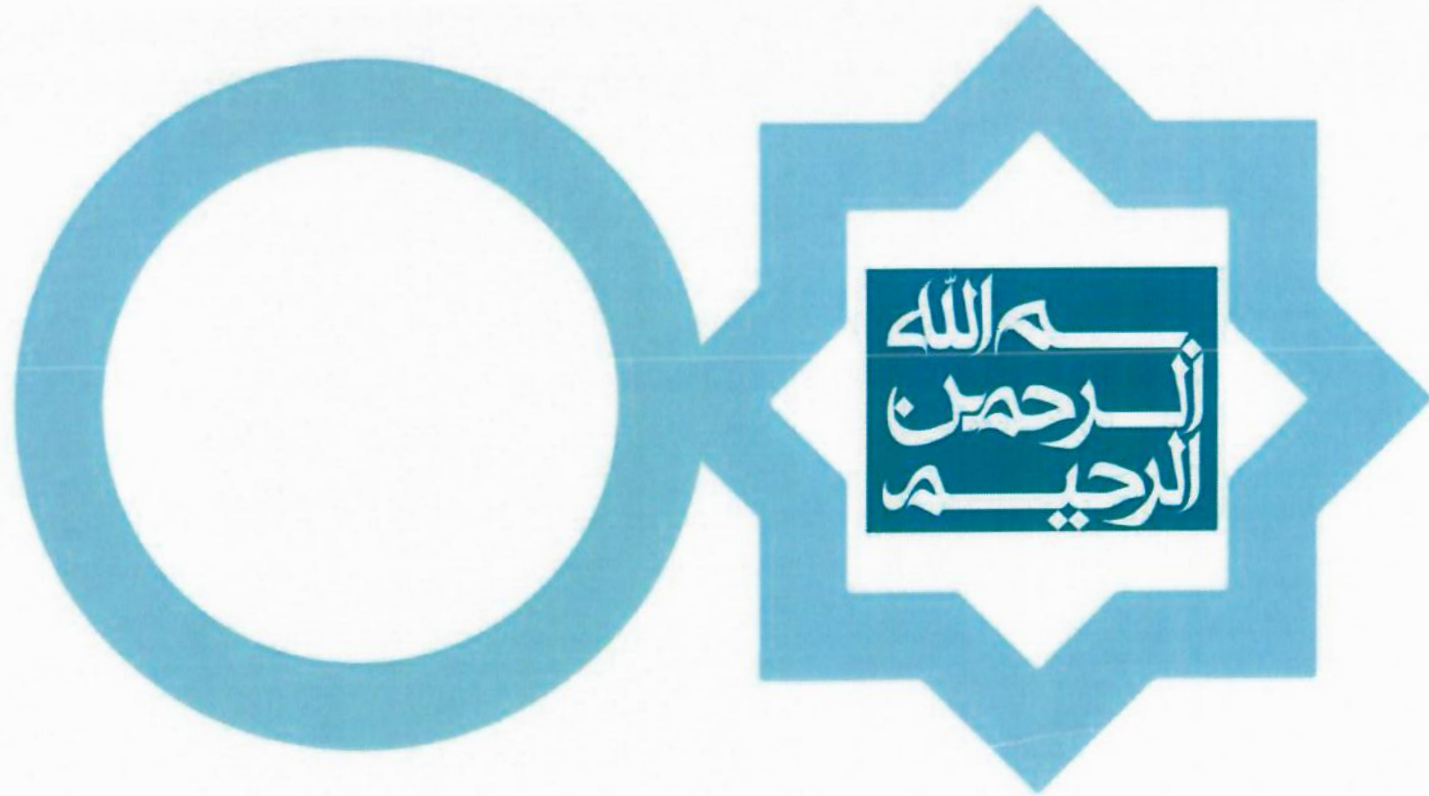
## ارزش گذاری شرکت ریل پرداز نوآفرین



تاریخ ارزش گذاری: ۱۳۹۹/۱۲/۱۰

تاریخ تهیه گزارش: ۱۳۹۹/۱۲/۱۰

سپهر  
تأمین سرمایه  
(سهام خالص)  
شماره ثبت: ۱۳۲۹۲  
شناسه ملی: ۱۰۲۲۰۷۰۸۹۹



پیر

تامین سرمایه

(سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲

شناسه ملی: ۱۰۲۲۰۷۰۸۹۹۰



- گزارش ارزش‌گذاری حاضر توسط شرکت تأمین سرمایه سپهر دارای مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار به صورت انحصاری تهیه و به شرکت ریل پرداز نوآفرین تحویل داده شده است.
- در فرآیند تهیه و تدوین این گزارش اطلاعات مربوط از سوی شرکت ریل پرداز نوآفرین تا آذرماه سال ۱۳۹۹ به تأمین سرمایه سپهر ارائه شده است و تأمین سرمایه سپهر در خصوص راستی‌آزمایی و ارائه نظرات کارشناسی در خصوص صحت اطلاعات ارائه‌شده توسط شرکت ریل پرداز نوآفرین مسئولیتی بر عهده نخواهد داشت. بدیهی است در صورتی که بعداً کشف گردد که تمام یا بخشی از اطلاعات ارائه‌شده یا نظرات کارشناسی مزبور صحیح نبوده یا با نقص همراه بوده یا تمامی اطلاعات مؤثر در فرآیند ارزش‌گذاری در اختیار تأمین سرمایه سپهر قرار نگرفته است، این شرکت نسبت به نتایج آثار احتمالی ناشی از آن خود را مبرا دانسته و از خود سلب مسئولیت می‌نماید.
- این گزارش منعکس‌کننده شرایط حاکم از جمله وضعیت اقتصادی موجود کشور و دیدگاه تأمین سرمایه سپهر در تاریخ تهیه گزارش است که همه موارد آن می‌تواند دستخوش تغییر در آینده قرار گیرد. در این خصوص می‌توان به ریسک‌های سیستماتیک حاکم بر بازار اعم از آن که قابل پیش‌بینی باشد یا خیر و آثار مترتب بر نتایج ارزشیابی موضوع این گزارش اشاره کرد.
- همچنین متذکر می‌گردد فرآیند مربوط به خرید و فروش و نتایج آن ارتباطی با موضوع ارزش‌گذاری نداشته و تکلیف تأمین سرمایه سپهر صرفاً محدود به ارائه گزارش حاضر می‌باشد.
- این گزارش بدون در نظر گرفتن دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت ریل پرداز نوآفرین و شرکت‌های فرعی و وابسته تهیه شده است. بدیهی است در صورتی که مشخص گردد نتیجه دعاوی مطرح شده بر ارزش شرکت تأثیرگذار است، این گزارش از اعتبار ساقط است.
- لازم به ذکر است که اثرات بندهای حسابرس و بازرس قانونی شرکت ریل پرداز نوآفرین و شرکت‌های فرعی و وابسته آن در این گزارش لحاظ نشده است، لذا توصیه می‌شود بندهای گزارش حسابرس و بازرس قانونی شرکت مورد مطالعه قرار گیرد.





شرکت ریل پرداز نوآفرین در تاریخ ۱۳۸۶/۰۳/۲۱ به نام شرکت فنی و مهندسی ریل صنعت نوآفرین به صورت مسئولیت محدود تأسیس و نام شرکت در تاریخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۳ به ریل پرداز نوآفرین (سهامی خاص) تغییر نموده است و در حال حاضر جزء واحدهای فرعی شرکت ارزش آفرینان فدک می‌باشد. همچنین این شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۹ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل گردید.

شرکت تعداد ۱۳۳ دستگاه سالن مسافری وارد شده از کشور آلمان توسط شرکت ریل پرداز سیر در سال ۱۳۹۲ را جهت راه اندازی خدمات پنج ستاره فدک، خریداری نمود. در مرحله اول طراحی و ساخت، ۵۸ دستگاه واگن پنج ستاره فدک برای اولین بار در کشور از سال ۱۳۹۴ به تدریج وارد چرخه بهره‌برداری گردید. در مرحله دوم تعداد ۴۰ دستگاه در قالب دو شرکت زیر مجموعه و ۳۵ دستگاه در قالب فعالیت‌های شرکت ریل پرداز نوآفرین تا پایان سال ۱۴۰۰ به اتمام خواهد رسید. در حال حاضر تعداد ۸ واگن جدید از شرکت اصلی آماده بهره‌برداری شده و تعداد ۲۲ واگن دیگر طی سال ۱۴۰۰ به بهره‌برداری خواهد رسید.

دو شرکت زیرمجموعه با نام‌های «دلیجان طلایی شکوه پارس» و «ریل گردش ایرانیان» با تامین مالی در سال ۱۳۹۹، اقدام به تجهیز واگن‌های واگذار شده به این دو شرکت نموده اند. ناوگان شرکت دلیجان طلایی در قالب «قطار-هتل گردشگری» و برای شرکت ریل گردش ایرانیان در محور کرمانشاه-مشهد و رشت-مشهد سیر خواهند نمود.

سرمایه شرکت ریل پرداز نوآفرین مبلغ ۷,۴۲۸ میلیارد ریال است. با توجه به جدول زیر، ارزش نهایی برای صاحبان سهام شرکت ۴۲,۰۶۸ میلیارد ریال و ارزش هر سهم خرد شرکت ۵,۶۶۳ ریال برآورد می‌گردد.

ماهیت مدل	نام مدل	ضریب اتکای مدل	ارزش خرد هر سهم (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)	ارزش کل نهایی (میلیون ریال)
مدل‌های مبتنی بر جریان نقدی	FCFE	۵۰%	۵,۲۰۰	۳۸,۶۲۴,۱۲۰	۴۲,۰۶۸,۳۱۷
	DDM	۲۰%	۴,۰۹۳	۳۰,۴۰۱,۶۱۲	
مدل نسبی	P/E	۳۰%	۷,۴۸۳	۵۵,۵۸۶,۴۵۰	

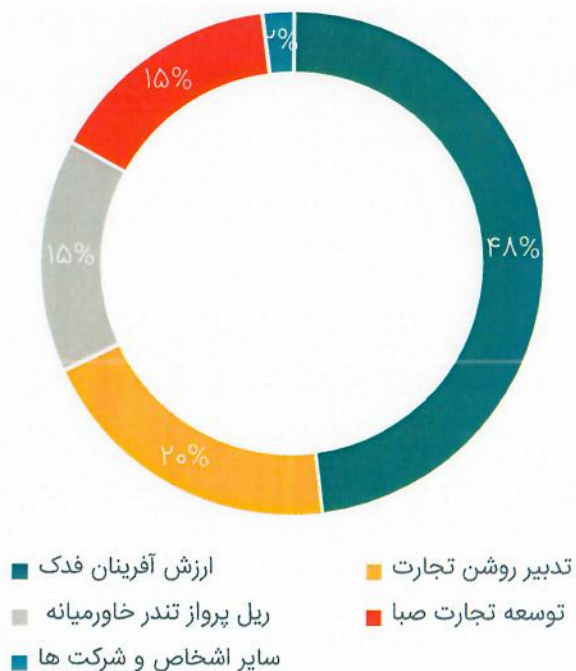


تأمین سرمایه  
(سهامی خاص)  
شماره ثبت: ۱۹۲۹۲  
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۷۰۸۹۹۰



## خلاصه اطلاعات شرکت ریل پرداز نوآفرین

سهامداران شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱



صنعت	حمل و نقل ریلی
شناسه ملی	۱۰۱۰۳۳۵۷۰۵۳
کد اقتصادی	۴۱۱۴۶۸۹۷۹۴۶۹
شماره ثبت شرکت	۲۹۷۹۵۹
تاریخ ثبت شرکت	۱۳۸۶/۰۳/۲۱
سرمایه	۷.۴۲۸.۰۰۰ میلیون ریال
سال مالی شرکت	پایان اسفند ماه
مرکز اصلی شرکت	تهران، خیابان احمدقصر، پلاک ۳۸

### موضوع فعالیت اصلی شرکت:

- ارائه خدمات مرتبط با زنجیره سفرهای ریلی و انجام کلیه خدمات فنی مهندسی، پژوهشی، کامپیوتری و پروژه هایی که به طور مستقیم یا غیرمستقیم مربوط به حوزه حمل و نقل ریلی می باشد.



تمامین سرمایه  
(سهام خاص)  
شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
شناسه ملی: ۱۰۲۲۰۷۰۸۹۹۰



## تاریخچه شرکت ریل پرداز نوآفرین

شرکت ریل پرداز نوآفرین در تاریخ ۱۳۸۶/۰۳/۲۱ به نام شرکت فنی و مهندسی ریل صنعت نوآفرین به صورت مسئولیت محدود تأسیس شده و طی روزنامه رسمی شماره ۱۸۱۵۲ مورخ ۱۳۸۶/۰۴/۰۵ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. نام شرکت طی روزنامه رسمی شماره ۲۰۵۶۸ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۳ به ریل پرداز نوآفرین (سهامی خاص) تغییر نموده است. در حال حاضر شرکت ریل پرداز نوآفرین جزء واحدهای فرعی شرکت ارزش آفرینان فدک می‌باشد. مرکز اصلی شرکت در خیابان احمد قصیر پلاک ۳۸ و محل فعالیت آن در بزرگراه بعثت، میدان بهمن، درب کارخانجات راه آهن شهید مشکی می‌باشد.

شرکت با سرمایه اولیه ۱.۰۰۰ میلیون ریال تأسیس شده است. در مرحله اول مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۸ با افزایش سرمایه از محل آورده نقدی و مطالبات حال شده سهام داران، سرمایه شرکت به ۱۰۰.۰۰۰ میلیون ریال و در مرحله دوم در تاریخ ۱۳۹۵/۰۴/۱۴ با افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی دارایی‌ها (بر اساس گزارش کارشناس رسمی در سال ۱۳۹۴)، سرمایه شرکت به ۷.۴۲۸.۰۰۰ میلیون ریال رسیده است. همچنین این شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۹ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل گردید.

شرکت ریل پرداز نوآفرین (سهامی عام) پس از بررسی و مطالعه ناوگان کشورهای اروپایی و پس از مذاکرات و مطالعات فنی و اقتصادی در سال ۱۳۹۲ تعداد ۱۳۳ دستگاه سالن مسافری آلمانی که آیتم های اصلی آنها از جمله سیستم تعلیق، شاسی و زیرشاسی از کیفیت مطلوب استانداردهای اروپایی برخوردار بود، با واسطه شرکت ریل پرداز سیر از شرکت راه آهن دولتی آلمان جهت راه اندازی خدمات پنج ستاره فدک خریداری و وارد کشور نمود. در مرحله اول طراحی و ساخت ۵۸ دستگاه واگن ۵ ستاره فدک برای اولین بار در کشور و بر اساس استانداردهای روز صنعت ریلی انجام و پس از تایید معتبرترین شرکت تایید کننده فنی واگن‌ها در دنیا (Prose سوئیس) و اخذ مجور سیر از راه آهن ج۱۱، از سال ۱۳۹۴ به تدریج وارد چرخه بهره‌برداری گردید. بدین ترتیب راه اندازی قطارهای پنج ستاره در ایران برای اولین بار توسط گروه فدک راه اندازی شد که تاکنون بر مبنای وجوه تمایز خود از جمله طراحی منحصر بفرد مبلمان، امکانات رفاهی از جمله سیستم IPTV، تهویه مطبوع و روشنایی قابل تنظیم و نیز غذا و خدماتی که در کلاس پنج ستاره توسط مهمانداران مجرب ارائه می‌شود، توانسته ضمن معرفی یک کسب و کار پایدار الگوی پیشرویی در توسعه اقتصادی بخش خصوصی کشور باشد. در مرحله دوم و با توجه به شناسایی نیازمندی‌های جدید مسافری و پیشرفت‌های تکنولوژی روز دنیا، طراحی و ساخت تعداد ۷۵ دستگاه واگن باقی مانده آغاز گردیده است که تعداد ۴۰ دستگاه در قالب دو شرکت زیر مجموعه و ۳۵ دستگاه در قالب فعالیت‌های شرکت ریل پرداز نوآفرین در ابتدای سال ۱۴۰۱ به اتمام خواهد رسید. در حال حاضر و برای پایان سال ۱۳۹۹ تعداد ۸ واگن جدید از شرکت اصلی آماده بهره برداری شده است.



اقدامات و فعالیت

سال ۱۳۹۹

پذیره نویسی شرکت ریل گردش  
ایرانیان و واگذاری ۲۰ واگن به  
عنوان سرمایه

افزایش سرمایه شرکت دلیجان  
طلایی و تامین مالی جهت  
تجهیز واگن ها

تجهیز ۸ واگن جدید

سال ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۸

تجهیز و بهره برداری  
۵۸ دستگاه واگن پنج  
ستاره فدک

خرید ۱۳۳ دستگاه  
سالن مسافری آلمانی

تاسیس شرکت دلیجان  
طلایی شکوه پارس با  
هدف قطار-هتل  
گردشگری و واگذاری ۲۰  
واگن به این شرکت



سال ۱۳۹۲  
تامین سرمایه  
(سهامی خاص)  
شماره ثبت: ۴۱۹۳۶۲  
شناسه ملی: ۹۰۳۲۰۷۰۸۹۹۰

صورت عملکرد مالی

شرح	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
درآمدهای عملیاتی	۶۳۱,۱۰۰	۱,۱۱۵,۹۰۰	۱,۵۲۶,۸۶۰	۵۰۵,۴۲۷
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۵۰۲,۸۱۹)	(۸۳۳,۸۲۰)	(۱,۱۷۸,۷۴۶)	(۳۴۵,۳۰۸)
سود ناخالص	۱۲۸,۲۸۱	۲۸۲,۰۸۰	۳۴۸,۱۱۵	۱۶۰,۱۱۹
هزینه ای فروش، اداری و عمومی	(۹۹,۶۸۶)	(۱۳۸,۰۷۲)	(۲۰۸,۹۲۴)	(۶۴,۹۰۱)
سود عملیاتی	۲۸,۵۹۵	۱۴۴,۰۰۸	۱۳۹,۱۹۰	۹۵,۲۱۸
هزینه های مالی	(۲,۱۴۵)	(۳۴,۸۹۱)	(۷۸,۲۷۶)	(۴۰,۶۲۷)
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	(۶,۷۲۲)	۶,۸۱۵	۱۱۳,۹۷۳	۴۸۱,۳۰۲
سود قبل از مالیات	۱۹,۷۲۸	۱۱۵,۹۳۲	۱۷۴,۸۸۷	۵۳۵,۸۹۳
هزینه مالیات بر درآمد	-	-	-	(۱۲,۲۲۷)
سود خالص	۱۹,۷۲۸	۱۱۵,۹۳۲	۱۷۴,۸۸۷	۵۲۳,۶۶۶

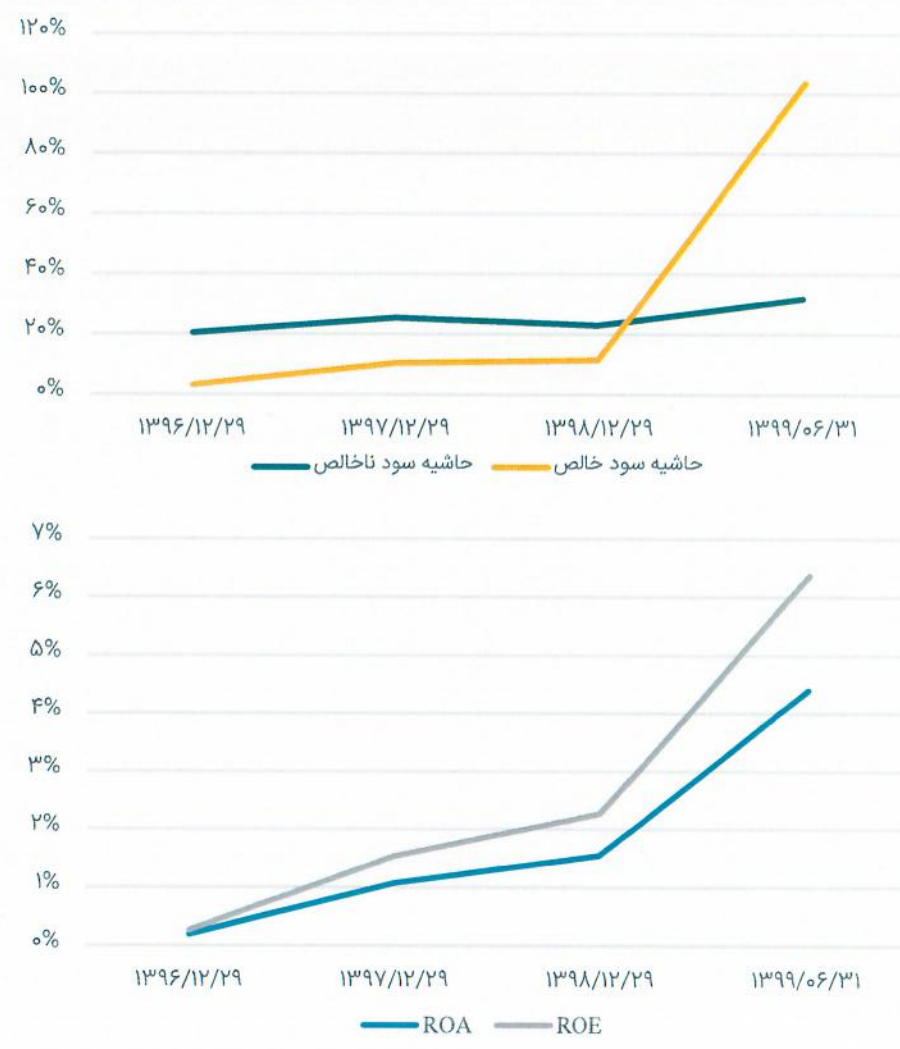
\* ارقام به میلیون ریال

✓ از اواخر سال ۱۳۹۸ تاکنون به دلیل شرایط خاص بیماری کرونا و کاهش تردهای بین شهری و همچنین الزام در رعایت فاصله‌گذاری اجتماعی شرکت با کاهش درآمد عملیاتی از محل فروش بلیط مواجه بوده که در سال جاری در راستای حفظ منافع و منابع انسانی شرکت اقدام به راه اندازی بخش مونتاژ و فروش قطعات واگن‌ها نموده است.

✓ لازم به ذکر است مطابق با ماده ۱۳۲ قانون مالیات های مستقیم سرمایه‌گذاری در صنعت ریلی معادل سرمایه‌گذاری در مناطق کمتر توسعه یافته تلقی می‌گردد و شرکت به مدت ۱۰ سال معاف از مالیات می‌باشد.

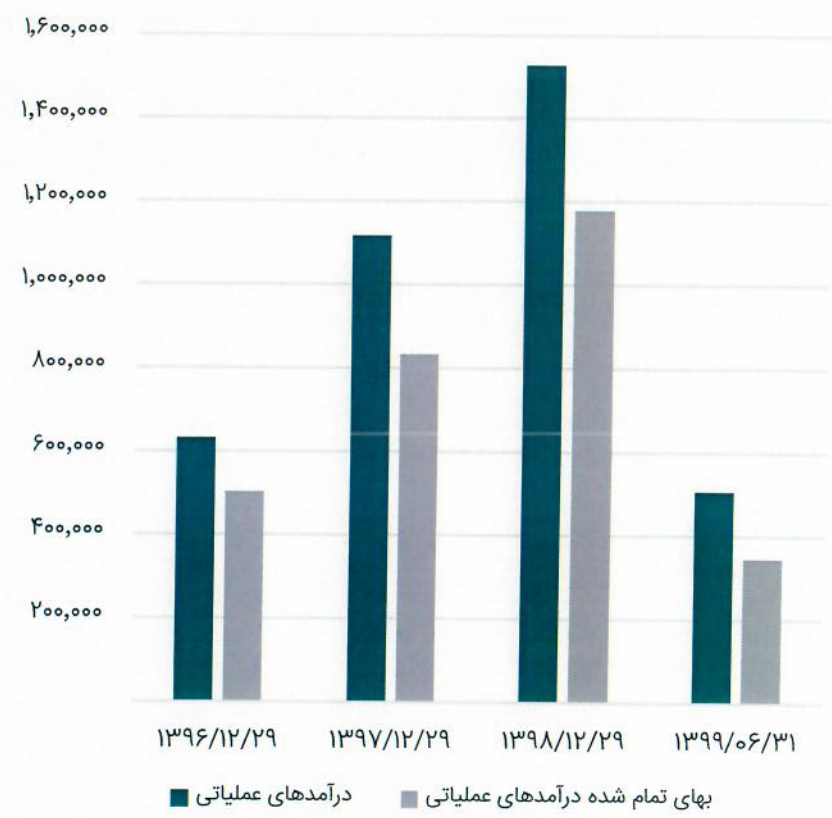
کامپین سرمایه  
شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
شناسه ملی: ۱۰۲۲۰۷۰۸۹۹۰

روند سودآوری

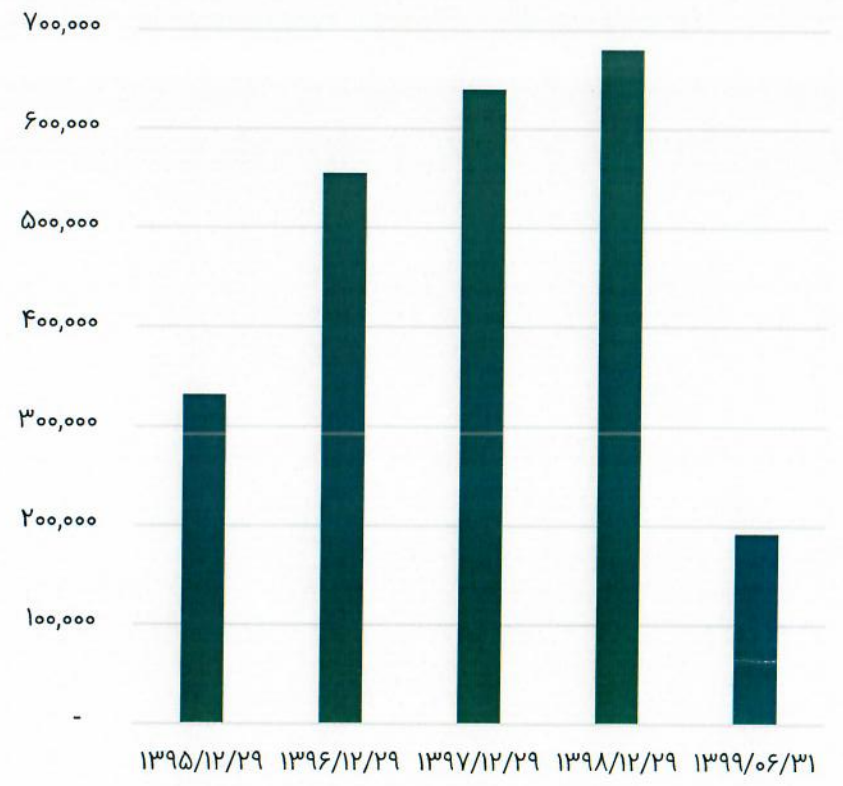




روند درآمد عملیاتی و بهای تمام شده - میلیون ریال



روند مقدار فروش - تعداد مسافر

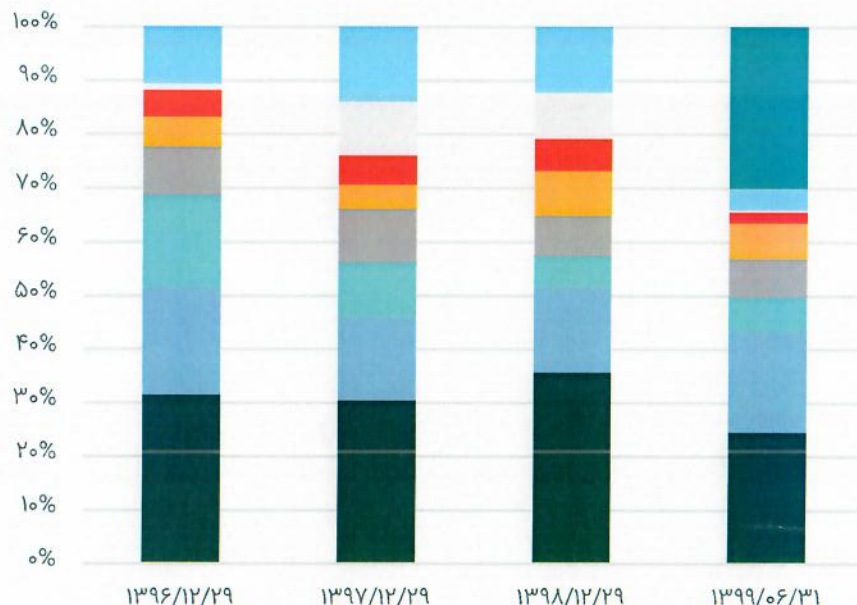


دلیل کاهش فروش و درآمد در شش ماهه سال ۱۳۹۹ و اواخر سال ۱۳۹۸ شرایط خاص بیماری کرونا در نتیجه کاهش تردهای بین شهری و همچنین الزام در رعایت فاصله‌گذاری اجتماعی می‌باشد. بخشی از درآمدهای شش ماهه سال ۱۳۹۹ از محل فروش قطعات مونتاژی جهت جبران کاهش درآمد از محل فروش بلیط می‌باشد. پیش‌بینی می‌شود در شش ماهه دوم سال جاری و چهار ماهه ابتدای ۱۴۰۰ شرایط کرونا ادامه پیدا کند. درآمد فروش قطعات و درآمد ناشی از سرمایه‌گذاری در بورس می‌تواند جبران این کاهش درآمد باشد.





### بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی



■ بهای تمام شده غذای مسافری  
 ■ هزینه کشش لوکوموتیو  
 ■ هزینه ملزومات مسافری و واگن  
 ■ تعمیر و نگهداری واگن ها  
 ■ هزینه فروش مجموعه قطعات  
 ■ حقوق و مزایای صف  
 ■ هزینه استهلاك واگن  
 ■ کارمزد و پورسانت  
 ■ سایر هزینه ها

شرح	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
بهای تمام شده غذای مسافری	۱۵۷,۹۵۳	۲۵۳,۰۳۷	۴۱۹,۰۱۷	۸۴,۲۳۹
حقوق و مزایای صف	۱۰۲,۰۸۳	۱۲۹,۶۷۸	۱۹۰,۴۵۱	۶۵,۱۳۶
هزینه کشش لوکوموتیو	۸۵,۶۷۷	۸۵,۶۹۹	۶۷,۶۵۹	۲۲,۷۰۸
هزینه استهلاك واگن	۴۴,۸۷۶	۸۳,۱۱۹	۸۷,۹۹۴	۲۴,۵۰۶
هزینه ملزومات خدمات مسافری و واگن	۲۷,۸۹۸	۳۷,۱۵۵	۹۸,۵۱۸	۲۳,۱۶۰
کارمزد و پورسانت	۲۵,۰۰۹	۴۵,۳۴۷	۶۹,۴۲۲	۶,۵۴۳
تعمیر و نگهداری واگن ها	۵,۵۹۵	۸۲,۶۶۷	۱۰۰,۶۳۴	۱,۴۳۷
سایر هزینه ها	۵۳,۷۲۸	۱۱۷,۱۱۹	۱۴۵,۰۵۲	۱۳,۶۸۷
بهای تمام شده فروش بلیط مسافری	۵۰۲,۸۱۹	۸۳۳,۸۲۱	۱,۱۷۸,۷۴۶	۲۴۱,۴۱۶
هزینه فروش مجموعه قطعات	-	-	-	۱۰۳,۸۹۲
جمع	۵۰۲,۸۱۹	۸۳۳,۸۲۱	۱,۱۷۸,۷۴۶	۳۴۵,۳۰۸

\* ارقام به میلیون ریال



تسهیل سرمایه  
 (بهای تمام شده)  
 شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
 شماره ملی: ۱۰۳۳۰۷۸۹۹۰

گزارش ارزش گذاری شرکت ریل پرداز نوآفرین



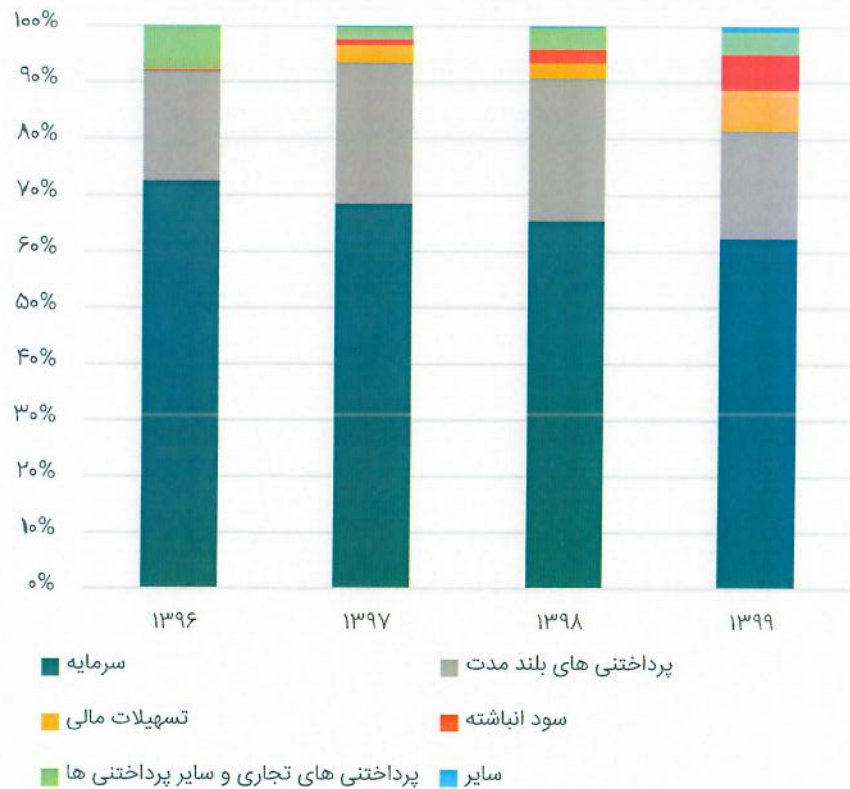


## صورت وضعیت مالی

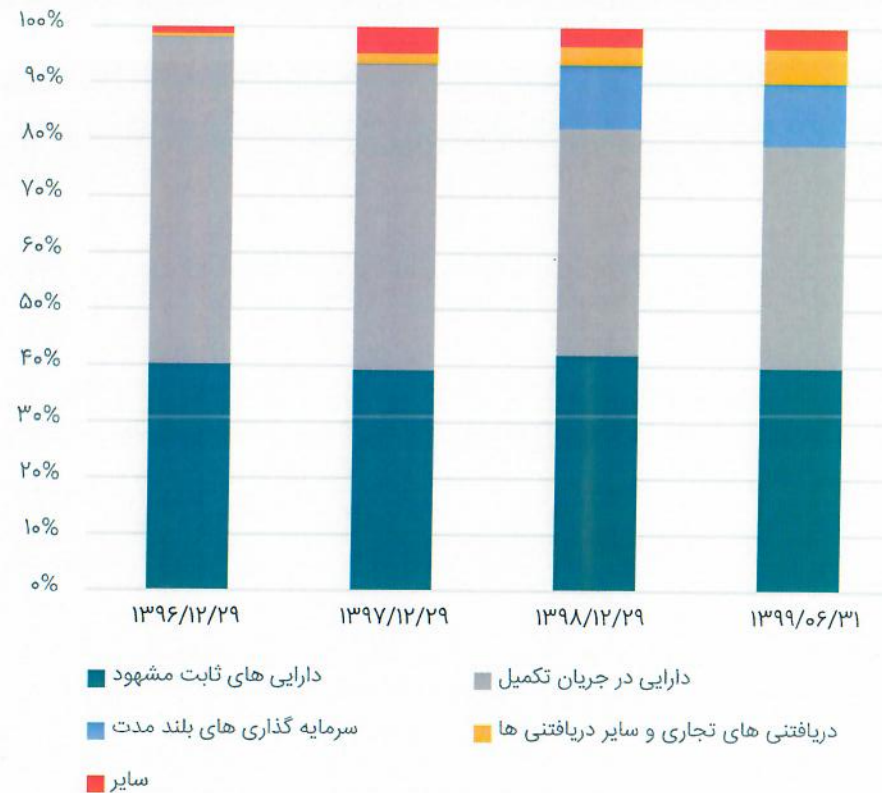
شرح	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	شرح	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
دارایی های غیر جاری:					حقوق صاحبان سهام:				
دارایی ثابت مشهود	۱۰,۱۳۴,۲۱۶	۱۰,۱۳۷,۲۳۴	۹,۳۱۰,۰۴۶	۹,۴۲۲,۷۴۱	سرمایه	۷,۴۲۸,۰۰۰	۷,۴۲۸,۰۰۰	۷,۴۲۸,۰۰۰	۷,۴۲۸,۰۰۰
دارایی های نامشهود	۴۳,۳۴۷	۴۶,۴۴۴	۳۸,۶۳۸	۳۴,۳۹۰	اندرخته قانونی	۴۲,۲۹۹	۱۶,۱۱۶	۷,۳۷۱	۱,۵۷۵
سرمایه گذاری های بلند مدت	-	۸,۰۰۰	۱,۲۸۱,۷۷۳	۱,۳۲۱,۳۷۴	سود انباشته	۷۵,۰۶۰	۲۷۵,۹۴۱	۱۰۹,۷۹۸	۲۱,۶۰۴
جمع دارایی های غیر جاری	۱۰,۱۷۷,۵۶۳	۱۰,۱۹۱,۶۷۸	۱۰,۶۳۰,۴۵۷	۱۰,۷۷۸,۵۰۵	جمع حقوق صاحبان سهام	۸,۲۲۰,۸۹۹	۷,۷۲۰,۰۵۶	۷,۵۴۵,۱۶۹	۷,۴۵۱,۱۷۹
دارایی های جاری:					بدهی های غیر جاری:				
پیش پرداخت ها	۹,۵۱۳	۱۴,۹۷۹	۲۹,۴۲۶	۱۱۵,۰۵۲	پرداختی های بلند مدت	۲,۲۸۱,۶۹۷	۲,۸۵۵,۸۳۰	۲,۷۲۷,۱۸۶	۱,۹۹۶,۱۷۷
موجودی مواد و کالا	۳۶,۱۵۳	۵۹,۸۷۵	۵۲,۴۰۱	۵۵,۰۹۳	تسهیلات مالی بلند مدت	-	-	۱۲,۸۷۴	۸۰,۴۳۷
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۶۷,۶۶۶	۲۱۳,۲۳۹	۳۸۵,۵۰۹	۷۴۵,۳۱۱	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۳۶,۹۵۶	۱۸,۱۲۵	۱۰,۷۵۷	۶,۱۳۴
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۱۶,۰۳۹	۲۴۳,۹۷۵	۱۹۰,۳۷۷	۱۶۸,۷۰۷	جمع بدهی های غیر جاری	۲,۳۱۸,۶۵۳	۲,۸۷۳,۹۵۵	۲,۷۵۰,۸۱۷	۲,۰۸۲,۷۴۸
موجودی نقد	۱۷,۷۲۲	۱۳۲,۴۸۲	۵۶,۵۵۸	۵۰,۲۵۳	بدهی های جاری:				
جمع دارایی های جاری	۱۴۷,۰۹۳	۶۶۴,۵۵۰	۷۱۴,۲۷۱	۱,۱۳۴,۴۱۵	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۴۷۴,۵۳۵	۴۳۰,۹۹۵	۲۱۸,۰۳۱	۷۹۰,۷۲۹
					تسهیلات مالی	۸۶۳,۷۸۲	۳۱۹,۷۲۱	۳۴۲,۲۱۱	-
					مالیات پرداختی	۱۲,۲۲۷	-	-	-
					سود سهام پرداختی	۲۲,۸۲۴	-	-	-
					جمع بدهی های جاری	۱,۳۷۳,۳۶۹	۷۵۰,۷۱۷	۵۶۰,۲۴۲	۷۹۰,۷۲۹
					جمع بدهی ها	۳,۶۹۲,۰۲۲	۳,۶۲۴,۶۷۲	۳,۳۱۱,۰۵۹	۲,۸۷۳,۴۷۷
جمع دارایی ها	۱۰,۳۲۴,۶۵۶	۱۰,۸۵۶,۲۲۸	۱۱,۳۴۴,۷۲۸	۱۱,۹۱۲,۹۲۰	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱۱,۹۱۲,۹۲۰	۱۱,۳۴۴,۷۲۸	۱۰,۸۵۶,۲۲۸	۱۰,۳۲۴,۶۵۶

\* ارقام به میلیون ریال است  
(سهای خاص)  
شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۷۰۱۹۹۰

ترکیب بدهی‌ها و حقوق مالکانه



ترکیب دارایی‌ها



○ شرکت در سال ۱۳۹۸ شرکت ۲۰ دستگاه از واگن‌های در جریان ساخت خود را به شرکت زیرمجموعه (دلیجان طلایی شکوه پارس) واگذار نموده است.



پارس

تامین سرمایه  
(سهمنامی)

شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
شماره ملی: ۱۰۲۲۷۰۸۸۳



### دارایی‌های در جریان تکمیل

\* ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	ریز بهای تمام شده دارایی‌های در جریان تکمیل
۱,۲۰۴,۳۵۳	۱,۲۰۴,۳۵۳	۱,۲۰۴,۳۵۳	۱,۲۰۴,۳۵۳	بهای خرید ۱۳۳ دستگاه واگن از ریل پرداز سیر
(۳,۳۳۸,۸۳۰)	(۳,۳۳۸,۸۳۰)	(۲,۷۸۰,۸۳۰)	(۲,۶۳۰,۳۶۷)	انتقال بهای ۵۸ دستگاه واگن تکمیل شده
۶,۸۶۹,۳۳۵	۶,۸۶۹,۳۳۵	۶,۸۶۹,۳۳۵	۶,۸۶۹,۳۳۵	تجدید ازریابی ۱۲۵ دستگاه واگن
۴۵۵,۲۵۱	۴۵۵,۲۵۱	۴۵۵,۲۵۱	۴۵۵,۲۵۱	مخارج تامین مالی تسهیلات بانکی
۳۴۹,۹۰۷	۲۱۶,۳۴۸	۴۱,۱۲۸	۴۴,۷۰۳	قطعات مصرفی و لوازم یدکی و تجهیزات اساسی
۲۱۱,۵۵۸	۱۴۰,۸۶۳	-	-	مخارج تامین مالی و هزینه های جانبی انتشار اوراق اجاره
(۱,۲۸۰,۶۴۰)	(۱,۲۸۰,۶۴۰)	-	-	فروش ۲۰ دستگاه واگن مسافری به شرکت دلیجان طلایی شکوه پارس
(۵۲,۰۰۰)	-	-	-	فروش مجموعه قطعات واگن
<b>۴,۴۱۸,۹۳۴</b>	<b>۴,۲۶۶,۶۸۰</b>	<b>۵,۷۸۹,۲۳۷</b>	<b>۵,۹۴۳,۲۷۵</b>	<b>جمع قطارهای فدک (۸۰% تکمیل)</b>
۸,۰۴۸	۸,۰۴۸	۸,۰۴۸	۹,۰۴۲	مرکز ارتباط با مشتری (۷۰% تکمیل)
۱۴,۵۶۱	۱۴,۵۶۱	۱۴,۵۶۱	۱۵,۵۵۵	مرکز آموزش (۷۰% تکمیل)
۱۰,۰۴۸	۱۰,۰۴۸	۱۰,۰۴۸	۱۱,۰۴۲	نرم افزار فروش (۷۰% تکمیل)
۲,۷۰۸	۲,۷۰۸	-	-	پروژه CIP مشهد (۹۰% تکمیل)
<b>۴,۴۵۴,۲۹۹</b>	<b>۴,۳۰۲,۰۴۵</b>	<b>۵,۸۲۱,۸۹۴</b>	<b>۵,۹۷۸,۹۱۴</b>	<b>جمع</b>

دارایی‌های در جریان تکمیل شرکت شامل ۱۳۳ دستگاه واگن مسافری است که تاکنون از ۵۸ دستگاه بهره‌برداری شده است. شرکت در سال ۹۸ تعداد ۲۰ دستگاه از واگن‌های خود را به شرکت زیرمجموعه دلیجان طلایی و تعداد ۲۰ دستگاه واگن دیگر هم به عنوان آورده غیرنقد در پذیره‌نویسی شرکت ریل گردش ایرانیان در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۴ به این شرکت واگذار نموده است. از تعداد ۳۵ واگن باقیمانده در شرکت اصلی، ۸ واگن در پایان سال ۱۳۹۹ آماده بهره‌برداری می‌باشند. تجهیز ۲۲ واگن طی سال ۱۴۰۰ و ۵ واگن دیگر در ابتدای ۱۴۰۱ انجام و به تدریج وارد سیر خواهند شد. مخارج تکمیل واگن‌ها و سایر پروژه‌ها در شرکت اصلی از محل درآمدهای شرکت و وام‌های دریافتی تامین خواهد شد. همچنین مخارج تکمیل هر کدام از ۲۰ واگن شرکت‌های زیرمجموعه به مبلغ ۴۰۰ میلیارد ریال برای هر کدام از شرکت‌ها، در شرکت دلیجان طلایی از محل افزایش سرمایه از محل مطالبات و آورده نقدی در تیر ماه سال ۱۳۹۹ و برای شرکت ریل گردش ایرانیان از محل پذیره نویسی در بازار فرابورس در آذر ماه ۱۳۹۹ تامین شده است.

تأمین سرمایه  
شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
شماره ملی: ۱۰۳۲۰۷۰۸۹۹۰



### نکات مهم گزارش حسابرس

گزارش حسابرس قانونی شرکت برای دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد:

- بر اساس بررسی اجمالی انجام شده، حسابرس به مواردی که حاکی از عدم ارائه مطلوب صورت های مالی، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری باشد، برخورد نکرده است.
- سایر دریافتنی‌های شرکت اصلی، شامل مبلغ ۲۰۸ میلیارد ریال (سال مالی قبل ۱۹۰ میلیارد ریال) مطالبات از وزارت امور اقتصادی و دارایی بابت مالیات و عوارض بر ارزش افزوده مربوط به خدمات دریافتی در سنوات قبل و دوره مورد گزارش می‌باشد که امکان استرداد آن با توجه به معافیت اشاره شده در یادداشت مزبور، منوط به رسیدگی و اعلام نظر نهایی مقامات مالیاتی می‌باشد.



# پیش بینی درآمدها



تاسیس سرلیک  
کتابخانه  
شماره ثبت: ۱۹۹۲۲  
شماره ملی: ۱۰۳۶۰۷۰۸۹۹۰



## مفروضات کلی

مفروضات کلی جهت پیش‌بینی درآمدهای شرکت ریل پرداز نوآفرین و شرکت‌های زیرمجموعه به شرح زیر است:

- ۱- مطابق با ماده ۱۳۲ قانون مالیات‌های مستقیم سرمایه‌گذاری در صنعت ریلی معادل سرمایه‌گذاری در مناطق کمتر توسعه یافته تلقی می‌گردد و هر سه شرکت به مدت ۱۰ سال معاف از مالیات می‌باشند.
- ۲- مطابق ماده ۱۲ قانون رفع موانع رقابت پذیر تولید، شرکت‌های خصوصی که نسبت به اضافه نمودن ناوگان جدید باری یا مسافری به ناوگان حمل و نقل ریلی کشور اقدام نمایند، به میزان افزایش عملکرد ناشی از ناوگان جدید خود مشمول دریافت یارانه صرفه جویی مصرف سوخت تا سقف سرمایه‌گذاری انجام شده خواهند شد. در این خصوص با پیگیری پرونده، شرکت اصلی از شهریور ۱۳۹۹، و شرکت‌های زیرمجموعه از شروع فعالیت مشمول دریافت یارانه می‌باشند.
- ۳- یارانه به ازای هر نفر-کیلومتر به مبلغ ۰.۰۰۶ دلار دریافت می‌شود.
- ۴- مطابق با دستورالعمل مصوب هیات مدیره راه آهن جمهوری اسلامی ایران، قطارهای ۵ ستاره می‌توانند برای حداکثر ۵ سال مشمول تخفیف ۵۰ درصدی هزینه کشش شوند که دوره ۵ ساله برای ۵۶ واگن از شرکت اصلی به پایان رسیده لیکن واگن‌های جدیدی که به ناوگان اضافه می‌شوند مشمول این تخفیف خواهند بود. همچنین تخفیف این دستورالعمل برای دو شرکت زیرمجموعه از ابتدای فعالیت قابل محاسبه خواهد بود. مطابق با بیانیه ثبت شرکت ریل‌گردش ایرانیان، برآورد شرکت از هزینه کشش در سال ۱۴۰۰، مبلغ ۹۶ میلیون ریال برای هر سیر می‌باشد.
- ۵- نرخ تورم برای سال‌های آتی به میزان ۲۰ درصد فرض شده که تمامی اقلامی که به روند رشد آن‌ها اشاره نشده است با نرخ تورمی رشد داده شده‌اند.
- ۶- میانگین قیمت دلار برای سال ۱۴۰۰ برابر با ۲۲۰.۰۰۰ ریال و برای سال‌های بعد با نرخ ۲۰ درصد رشد داده شده است.
- ۷- نرخ دلار سنا به منظور دریافت یارانه صرفه‌جویی در مصرف سوخت برابر با ۱۶۰.۰۰۰ ریال برای سال ۱۳۹۹ و ۲۰۰.۰۰۰ ریال برای سال ۱۴۰۰ و با رشد ۲۰ درصد برای سال‌های بعد از آن در نظر گرفته شده است.

۸- قیمت‌گذاری بلیط قطارهای ۵ ستاره فدک بر اساس مصوبه شورای عالی هماهنگی ترابری کشور مورخ ۹۹/۰۳/۰۶ به صورت آزاد و بر مبنای عرضه و تقاضا در اختیار

شرکت می‌باشد.







## درآمدهای عملیاتی شرکت ریل پرداز نوآفرین

\* ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
صندلی ایجادى	۸۴۶,۸۰۰	۱,۱۱۹,۸۲۰	۱,۴۰۸,۹۰۰	۱,۴۰۸,۹۰۰	۱,۴۰۸,۹۰۰	۱,۴۰۸,۹۰۰
ضريب اشغال	۴۸%	۸۰%	۹۰%	۹۰%	۹۰%	۹۰%
تعداد مسافر (نفر)	۴۰۴,۹۹۴	۸۹۵,۸۵۶	۱,۲۶۸,۰۱۰	۱,۲۶۸,۰۱۰	۱,۲۶۸,۰۱۰	۱,۲۶۸,۰۱۰
متوسط درآمد از هر مسافر	۲,۵۱	۳,۷۵	۴,۸۷	۶,۳۳	۸,۲۳	۱۰,۷۰
درآمد بلیط	۱,۰۱۷,۷۹۸	۳,۳۵۶,۸۸۹	۶,۱۷۶,۸۱۸	۸,۰۲۹,۸۶۴	۱۰,۴۳۸,۸۲۳	۱۳,۵۷۰,۴۷۰
درآمد فروش مجموعه قطعات	۳۸۲,۰۰۰	۴۵۸,۴۰۰	۵۵۰,۰۸۰	۶۶۰,۰۹۶	۷۹۲,۱۱۵	۹۵۰,۵۳۸
نفر کیلومتر جابجا شده	۲۳۴,۳۱۹,۴۱۵	۹۸۵,۴۴۱,۶۰۰	۱,۳۹۴,۸۱۱,۰۰۰	-	-	-
یارانه قابل دریافت - دلار	۱,۴۰۵,۹۱۶	۵,۹۱۲,۶۵۰	۶,۱۴۲,۱۷۹	-	-	-
نرخ دلار سنا	۱۶۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰	-	-	-
یارانه دریافتی	۲۲۴,۹۴۷	۱,۱۸۲,۵۳۰	۱,۴۷۴,۱۲۳	-	-	-
جمع	۱,۶۲۴,۷۴۴	۴,۹۹۷,۸۱۹	۸,۲۰۱,۰۲۱	۸,۶۸۹,۹۶۰	۱۱,۲۳۰,۹۳۸	۱۴,۵۲۱,۰۰۸

✓ صندلی ایجادى با در نظر گرفتن تکمیل ناوگان تا ابتدای سال ۱۴۰۱، محاسبه شده است. در سال ۱۳۹۸ ضریب اشغال ۹۰ درصد بوده است که در شش ماه ابتدای سال ۱۳۹۹ به علت شرایط کرونا به ۴۵ درصد و در شش ماهه دوم به ۵۰ درصد کاهش یافته است. (در واقع در سال ۱۳۹۹ حدود ۶۰ درصد ناوگان با ضریب اشغال ۸۰ درصد در سیر بوده است). برآورد می‌شود برای چهار ماه ابتدای سال ۱۴۰۰ به دلیل شرایط کرونا ضریب اشغال ۵۸ درصد و پس از آن ۹۰ درصد باشد. از سال ۱۴۰۱ ضریب اشغال ۹۰ درصد در نظر گرفته شده است.

✓ قیمت‌گذاری بلیط قطارهای ۵ ستاره فدک بر اساس مصوبه شورای عالی هماهنگی ترابری کشور مورخ ۹۹/۰۳/۰۶ به صورت آزاد و بر مبنای عرضه و تقاضا در اختیار شرکت می‌باشد. در شش ماه ابتدای سال ۱۳۹۹ میانگین قیمت بلیط با کاهش ۲۰ درصدی نسبت به سال قبل، برای هر مسافر ۱.۸۴۰.۰۰۰ ریال بوده است. با توجه به بهبود فروش در ۵ ماه گذشته و افزایش کشتی بازار، میانگین قیمت بلیط برای شش ماهه دوم سال ۳.۱۲۰.۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است. با فرض ادامه یافتن شرایط کرونا در ابتدای سال ۱۴۰۰، میانگین قیمت بلیط با افزایش ۲۰ درصدی نسبت به ۶ ماه دوم سال ۱۳۹۹ و برای سال‌های آتی افزایش ۳۰ درصدی برای هر سال پیش‌بینی شده است.

✓ درآمد فروش قطعات در سال ۱۳۹۹ برابر با درآمد محقق شده در ۱۱ ماهه گزارش شده در نظر گرفته شده و برای سال‌های آتی با نرخ ۲۰ درصد، رشد داده شده است.

✓ درآمد شرکت از محل دریافت یارانه صرفه‌جویی در مصرف سوخت (ماده ۱۲) با توجه به یارانه هر نفر-کیلومتر به مبلغ ۰.۰۰۶ دلار و میانگین مسافت سیر هر رام ۱۱۰۰ کیلومتر (میانگین مسافت مسیره‌های موجود) محاسبه شده است. لازم به ذکر است یارانه سال ۱۳۹۹ برای شش ماهه دوم (تعداد مسافر ۲۱۳.۰۱۷ نفر) قابل دریافت می‌باشد.

مسافت سیر هر رام: ۱۱۰۰ کیلومتر  
تعداد مسافر: ۲۱۳.۰۱۷ نفر  
مسافت سیر هر رام: ۱۱۰۰ کیلومتر  
تعداد مسافر: ۲۱۳.۰۱۷ نفر

گزارش ارزش‌گذاری شرکت ریل پرداز نوآفرین





### بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

\* ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	شرح
۲,۳۳۴,۸۱۱	۱,۹۴۵,۶۷۶	۱,۶۲۱,۳۹۶	۱,۳۵۱,۱۶۴	۷۹۵,۵۰۴	۱۶۸,۴۷۸	بهای تمام شده غذای مسافری
۶۶۵,۶۴۷	۵۵۴,۷۰۶	۴۶۲,۲۵۵	۳۸۵,۲۱۲	۲۶۷,۵۰۸	۱۴۲,۷۳۸	حقوق و مزایای صف
۵۸۲,۰۵۳	۴۸۵,۰۴۴	۴۰۴,۲۰۳	۳۳۶,۸۳۶	۲۴۴,۸۱۳	۴۵,۴۱۶	هزینه کشتش لوکوموتیو
۱۶۶,۳۴۷	۱۷۹,۱۱۹	۱۸۲,۶۳۲	۱۸۴,۳۲۲	۱۳۵,۴۹۳	۴۹,۳۱۷	هزینه استهلاک واگن
۵۴۸,۹۵۴	۴۵۷,۴۶۱	۳۸۱,۲۱۸	۳۱۷,۶۸۱	۱۸۷,۰۳۶	۴۸,۸۵۸	هزینه ملزومات خدمات مسافری و واگن
۳۱۲,۱۲۱	۲۴۰,۰۹۳	۱۸۴,۶۸۷	۱۴۲,۰۶۷	۷۷,۲۰۸	۱۳,۰۸۶	کارمزد و پورسانت
۱۴۷,۹۲۳	۱۲۳,۲۶۹	۱۰۲,۷۲۴	۸۵,۶۰۳	۵۰,۳۹۹	۸,۸۹۸	بهای تمام شده خدمات پیمانکاران قطارهای فدک
۱۴۴,۳۹۶	۱۲۰,۳۳۰	۱۰۰,۲۷۵	۸۳,۵۶۳	۴۹,۱۹۸	۱۲,۶۷۸	خدمات ایستگاهی
۴۷۶,۷۱۲	۳۹۷,۲۶۰	۳۳۱,۰۵۰	۲۷۵,۸۷۵	۱۲۰,۷۶۱	۲,۸۷۴	تعمیر و نگهداری واگن ها
۱۶۰,۹۵۷	۱۲۳,۸۱۳	۹۵,۲۴۱	۷۳,۲۶۲	۴,۶۱۰	۳,۵۴۶	هزینه هتل با قطار
۴۰,۱۳۹	۳۰,۸۷۶	۲۳,۷۵۱	۱۸,۲۷۰	۲,۹۳۳	۲,۲۵۶	سهم راه آهن از رزرواسیون و ابطال بلیط
۹۶۸	۸۰۷	۶۷۲	۵۶۰	-	-	پذیرایی و تشریفات مسافری
۵,۵۸۱,۰۲۸	۴,۶۵۸,۴۵۵	۳,۸۹۰,۱۰۵	۳,۲۵۴,۴۱۶	۱,۹۳۵,۴۶۴	۴۹۸,۱۴۶	بهای تمام شده فروش بلیط مسافری
۷۶۰,۴۳۱	۶۳۳,۶۹۲	۵۲۸,۰۷۷	۴۴۰,۰۶۴	۳۶۶,۷۲۰	۲۵۹,۷۶۰	بهای تمام فروش مجموعه قطعات مونتاژی و تجهیزات
۶,۳۴۱,۴۵۸	۵,۲۹۲,۱۴۷	۴,۴۱۸,۱۸۲	۳,۶۹۴,۴۸۰	۲,۳۰۲,۱۸۴	۷۵۷,۹۰۶	بهای تمام درآمد عملیاتی کل

➤ در سال ۱۳۹۹ به دلیل شرایط کرونا حرکت رامها و به دنبال آن هزینه‌های وابسته کاهش پیدا کرده است. لازم به ذکر است کاهش هزینه استهلاک در سال ۹۹ به دلیل عدم استفاده از واگن‌ها بوده است. افزایش هزینه‌ها در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ به دلیل برگشت به شرایط عادی حمل و نقل و همچنین تکمیل واگن‌ها و در نتیجه افزایش تعداد سیر نسبت به سال‌های گذشته است. بهای تمام شده غذا و ملزومات مسافری، کارمزد و پورسانت به نسبت سال ۱۳۹۸ و بر اساس تعداد مسافری و رشد ۲۰ درصدی سرانه هر مسافر در هر سال، پیش‌بینی شده است. هزینه کشتش با توجه به تعداد سیر قطارها در سال، برای سال ۱۳۹۹ بر اساس ۶ ماهه و برای سال ۱۴۰۰ با توجه به مفروضات صفحه ۱۶ محاسبه شده است.

➤ با افزایش واگن‌ها در سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱، تعداد نیروهای صف ۲۰ درصد افزایش یافته و حقوق و مزایای پرسنل با رشد ۲۰ درصد در هر سال محاسبه شده است.

➤ بهای تمام شده قطعات مونتاژی در سال ۱۳۹۹ برابر ۶۸ درصد فروش قطعات بوده است که این نسبت برای سال‌های آتی ۸۰ درصد پیش‌بینی می‌شود.



پاسارگاد  
تامین سرمایه  
(سهامی خاص)  
شماره ثبت: ۴۱۹۱۹۲  
شماره ملی: ۱۰۲۲۷۰۸۹۰

گزارش ارزش‌گذاری شرکت ریل پرداز نوآفرین





### حاشیه سود ناخالص شرکت اصلی

حاشیه سود ناخالص به تفکیک فروش بلیط و فروش مجموعه قطعات به شرح زیر می باشد:

\* ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	حاشیه سود فروش بلیط
۱۳,۵۷۰,۴۷۰	۱۰,۴۳۸,۸۲۳	۸,۰۲۹,۸۶۴	۶,۱۷۶,۸۱۸	۳,۳۵۶,۸۸۹	۱,۰۱۷,۷۹۸	درآمد فروش بلیط
۵,۵۸۱,۰۲۸	۴,۶۵۸,۴۵۵	۳,۸۹۰,۱۰۵	۳,۲۵۴,۴۱۶	۱,۹۳۵,۴۶۴	۴۹۸,۱۴۶	بهای تمام شده بلیط
۵۸.۹%	۵۵.۴%	۵۱.۶%	۴۷.۳%	۴۲.۳%	۵۱.۱%	حاشیه سود بلیط

\* ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	حاشیه سود قطعات
۹۵۰,۵۳۸	۷۹۲,۱۱۵	۶۶۰,۰۹۶	۵۵۰,۰۸۰	۴۵۸,۴۰۰	۳۸۲,۰۰۰	درآمد فروش قطعات
۷۶۰,۴۳۱	۶۳۳,۶۹۲	۵۲۸,۰۷۷	۴۴۰,۰۶۴	۳۶۶,۷۲۰	۲۵۹,۷۶۰	بهای تمام شده قطعات
۲۰.۰%	۲۰.۰%	۲۰.۰%	۲۰.۰%	۲۰.۰%	۳۲.۰%	حاشیه سود قطعات



پیش

تامین سرمایه

(سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲

کد ملی: ۱۰۲۰۷۰۸۹۹۰

گزارش ارزش‌گذاری شرکت ریل پرداز نوآفرین





### هزینه‌های فروش، اداری و عمومی

\* ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	شرح
۱۲۹,۰۱۵	۱۰۷,۵۱۳	۸۹,۵۹۴	۷۴,۶۶۲	۵۶,۵۶۲	۴۷,۱۳۵	حقوق و مزایا
۷۳,۶۴۸	۶۱,۳۷۴	۵۱,۱۴۵	۴۲,۶۲۰	۳۲,۲۸۸	۲۴,۴۶۱	عیدی و پاداش کارکنان
۳۴,۷۷۱	۲۸,۹۷۶	۲۴,۱۴۷	۲۰,۱۲۲	۱۵,۲۴۴	۱۲,۷۰۳	بیمه سهم کارفرما
۹۳,۳۹۸	۷۷,۸۳۲	۶۴,۸۶۰	۵۴,۰۵۰	۴۰,۹۴۷	۲۳,۲۶۸	مزایای غیر نقد و سایر دریافتی‌ها
۱۳,۷۰۹	۱۱,۴۲۴	۹,۵۲۰	۷,۹۳۳	۶,۰۱۰	۲,۵۲۰	بیمه تکمیلی، بهداشت و درمان
۹,۰۳۵	۷,۵۲۹	۶,۲۷۴	۵,۲۲۹	۴,۲۶۰	۲,۷۴۸	بیمه دارایی‌ها، مسئولیت مدنی
۱۸,۰۹۶	۱۶,۴۵۱	۱۴,۹۵۵	۱۳,۵۹۶	۱۲,۳۶۰	۱۱,۲۳۶	تبلیغات و نمایشگاه و بازاریابی
۲۲,۶۳۹	۲۰,۲۱۳	۱۸,۰۴۸	۱۶,۱۱۴	۱۴,۳۸۸	۱۲,۸۴۶	هزینه استهلاك
۳۶,۹۳۲	۳۰,۷۷۶	۲۵,۶۴۷	۲۱,۳۷۲	۱۷,۸۱۰	۱۴,۸۴۲	غذای کارکنان
۱۸,۵۸۸	۱۵,۴۹۰	۱۲,۹۰۸	۱۰,۷۵۷	۸,۹۶۴	۷,۴۷۰	اجاره محل کار
۲۹,۱۲۸	۲۶,۶۱۷	۲۴,۵۴۱	۲۲,۴۸۰	۲۰,۲۹۸	۱۷,۶۲۲	سایر
۴۷۸,۹۵۸	۴۰۴,۱۹۴	۳۴۱,۶۳۸	۲۸۸,۹۳۴	۲۲۹,۱۳۱	۱۷۶,۸۵۱	جمع

با افزایش ناوگان، انتظار افزایش ۱۰ درصدی در نیروهای ستاد در سال ۱۴۰۱ در نظر گرفته شده است. حقوق و مزایا با توجه به تعداد پرسنل و با رشد ۲۰ درصدی در هر سال و سایر هزینه‌های مربوط به کارکنان به نسبتی از حقوق، که از میانگین ۳ سال گذشته محاسبه شده، پیش‌بینی شده است. بیمه دارایی‌ها به نسبت ۰.۰۷ درصد از بهای دارایی‌ها (میانگین ۳ ساله این نسبت) و با افزایش ۲۰ درصدی برای سال‌های آینده پیش‌بینی می‌شود.



تأمین سرمایه  
سهامی خاص

شماره ثبت: ۴۹۹۲۸۷  
شماره ملی: ۱۰۲۲۰۷۰۸۹۹

گزارش ارزش‌گذاری شرکت ریل پرداز نوآفرین





## سایر درآمدهای غیرعملیاتی

\* ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۵۰۷,۳۱۷	۴۲۳,۳۷۲	۳۵۳,۴۵۵	۲۹۵,۵۵۸	۱۸۴,۱۷۵	۶۸,۳۰۸	موجودی نقد
۷,۳۰۲,۳۲۸	۴,۸۹۵,۲۹۸	۴,۱۴۱,۴۹۰	۲,۱۸۲,۴۸۸	۱,۰۹۳,۴۵۸	۳۷۰,۷۹۹	سرمایه گذاری در سهام شرکت های بورسی و فرابورسی
۹۶,۰۰۰	۷۲,۰۰۰	۴۸,۰۰۰	۲۴,۰۰۰	-	-	سایر سرمایه گذاری های جاری (سپرده های سرمایه گذاری)
۷,۹۰۵,۶۴۵	۵,۳۹۰,۶۷۰	۴,۵۴۲,۹۴۴	۲,۵۰۲,۰۴۶	۱,۲۷۷,۶۳۳	۴۳۹,۱۰۷	جمع

\* ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	شرح
۷۶,۰۹۷	۶۳,۵۰۶	۵۳,۰۱۸	۵۹,۱۱۲	۳۶,۸۳۵	۲,۸۰۲	سود سپرده های بانکی
-	-	-	-	-	۲,۶۸۲	سود ناشی از تسعیر ارز
(۳,۰۰۴)	(۲,۰۱۴)	(۱,۷۰۴)	(۱,۱۹۷)	(۶۰۰)	(۱,۵۷۹)	کارمزد خرید و فروش سهام
۱,۰۹۵,۳۴۹	۷۳۴,۲۹۵	۶۲۱,۲۲۳	۴۳۶,۴۹۸	۲۱۸,۶۹۲	۵۷۵,۸۵۱	سود سرمایه گذاری در بورس و فرابورس
۱۴,۴۰۰	۱۰,۸۰۰	۷,۲۰۰	۳,۶۰۰	-	-	سایر درآمدهای غیرعملیاتی
۱,۱۸۲,۸۴۳	۸۰۶,۵۸۷	۶۷۹,۷۳۸	۴۹۸,۰۱۲	۲۵۴,۹۲۷	۵۷۹,۷۵۶	جمع

✓ سرمایه گذاری های کوتاه مدت از محل تغییرات مانده وام هر سال شرکت، پس از کسر مخارج پروژه ها (به مبلغ ۱۴.۶۹۴ میلیون ریال) و تجهیز واگن ها (به مبلغ ۷۸۴.۵۷۴ میلیون ریال) محاسبه شده است. همچنین در هر سال معادل ۱۰ درصد از سود خالص سال قبل، برای کل سال و سود تقسیمی برای مدت ۱۰ ماه به عنوان سرمایه گذاری کوتاه مدت و موجودی بانکی در نظر گرفته شده است.

✓ نرخ سود حاصل از سرمایه گذاری های کوتاه مدت، در دو سال اول ۲۰ درصد و برای سال های بعد ۱۵ درصد در نظر گرفته شده است. همچنین کارمزد خرید و فروش سهام به میزان ۰.۲۷ درصد از درآمد حاصل در نظر گرفته شده است.

✓ سایر درآمدهای غیر عملیاتی مربوط به برگشت طلب از شرکت زیر مجموعه ریل گردش ایرانیان می باشد.





## تسهیلات

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
بانک ملت (مشارکت مدنی) ۱۸%	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	-	-	-
بانک ملت (مشارکت مدنی) ۱۸%	-	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
بانک ملت (تسهیلات کرونا) ۱۲%	۴۳۰,۰۰۰	-	-	-	-	-
موسسه مالی و اعتباری کوثر (مراجعه) ۱۸%	۱۰۳,۷۲۵	۱۰۳,۷۲۵	۱۰۳,۷۲۵	۱۰۳,۷۲۵	-	-
بانک ملی ۱۸%	۶۵,۴۰۰	-	-	-	-	-
<b>جمع</b>	<b>۸۹۹,۱۲۵</b>	<b>۹۰۳,۷۲۵</b>	<b>۹۰۳,۷۲۵</b>	<b>۶۰۳,۷۲۵</b>	<b>۵۰۰,۰۰۰</b>	<b>۵۰۰,۰۰۰</b>

\* ارقام به میلیون ریال

✓ در حال حاضر شرکت اعتبار دریافت وام نزد بانک ملت تا سقف ۱.۰۰۰ میلیارد ریال را دارد. برنامه شرکت برای سال‌های آتی تمدید وام یک ساله بانک ملت می‌باشد.

## درآمدهای شرکت از سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت

سایر درآمدهای عملیاتی از محل سود تقسیمی دو شرکت زیر مجموعه می‌باشد. درصد تقسیم سود در شرکت‌های زیرمجموعه ۹۰ درصد در نظر گرفته شده است.

در ادامه پیش‌بینی درآمدهای شرکت‌های دلیجان طلایی شکوه پارس و ریل‌گردش ایرانیان را بررسی می‌گردد.



تأمین سرمایه  
(سهامی خاص)  
شماره ثبت: ۴۱۹۱۹۲  
شناسه ملی: ۱۰۲۲۰۷۰۸۹۹۰



## معرفی شرکت دلیجان طلایی شکوه پارس

شرکت ریل پرداز نوآفرین در راستای ایجاد تحول در صنعت حمل و نقل ریلی مسافری و تعریف سبک جدیدی از سفرهای توریستی، نسبت به تاسیس شرکت دلیجان طلایی شکوه پارس اقدام نمود تا این شرکت با طراحی های نوین در تعداد ۲۰ دستگاه واگن مسافری، مفهوم جدیدی با عنوان «قطار-هتل گردشگری» در کشور راه اندازی نماید.

شرکت دلیجان طلایی شکوه پارس (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۹۲/۰۲/۱۱ به صورت شرکت سهامی خاص و با نام شرکت آزاد سازه شهران تاسیس و طی شماره ۴۳۸۵۵۳ اداره ثبت شرکت ها و موسسات غیرتجاری تهران به شماره شناسه ملی ۱۰۳۲۰۸۶۷۲۳۵ به ثبت رسیده است. شرکت به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۲۹ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۶ نام خود را به دلیجان طلایی شکوه پارس تغییر داده است. افزایش سرمایه این شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۶، از مبلغ ۴۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۱.۷۲۶.۶۴۰ میلیون ریال شامل ۱.۲۸۶.۶۴۰ میلیون ریال از محل مطالبات سهامداران (ناشی از واگذاری ۲۰ دستگاه واگن) و مبلغ ۴۰۰.۰۰۰ میلیون ریال از محل آورده نقدی صورت پذیرفته است. در حال حاضر و پس از افزایش سرمایه شرکت، ۷۶٪ از سهام این شرکت به شرکت ریل پرداز نوآفرین تعلق دارد.

شرکت ریل پرداز نوآفرین در سال ۱۳۹۸ تعداد ۲۰ واگن مسافری بازسازی نشده را به شرکت دلیجان طلایی شکوه پارس جهت راه اندازی قطارهای مزبور واگذار نمود. تا پایان سال ۱۳۹۹ تعداد ۸ دستگاه از واگن های مزبور آماده بهره برداری خواهد شد. تجهیز ۱۲ واگن باقیمانده در سال ۱۴۰۰ به پایان خواهد رسید.

فعالیت این شرکت در قالب دو رام با تعداد ۴۰ سیر در سال خواهد بود که طول مدت هر تور گردشگری ۸ روز تخمین زده می شود. خدمات این تورهای گردشگری در سه کلاس پذیرایی خواهد بود.



تأمین سرمایه  
(سهام خاص)

شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲

شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۸۶۷۲۳۵

گزارش ارزش گذاری شرکت ریل پرداز نوآفرین

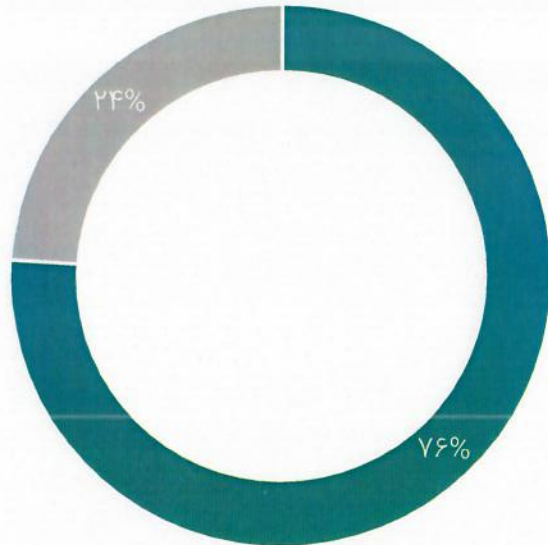




خلاصه اطلاعات شرکت دلیجان طلایی شکوه پارس

صنعت	حمل و نقل ریلی
شناسه ملی	۱۰۳۲۰۸۶۷۲۳۵
شماره ثبت شرکت	۴۳۸۵۵۳
تاریخ ثبت شرکت	۱۳۹۲/۰۲/۱۱
سرمایه	۱,۷۲۶,۶۴۰ میلیون ریال
سال مالی شرکت	پایان اسفند ماه
مرکز اصلی شرکت	تهران، خیابان احمدقصر، پلاک ۳۸

سهامداران شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱



■ ریل پرداز نوآفرین ■ سایرین (کمتر از ۵ درصد)

موضوع فعالیت اصلی شرکت:

ارائه خدمات مرتبط با زنجیره سفرهای ریلی و انجام کلیه خدمات فنی مهندسی، پژوهشی، کامپیوتری، بازرگانی و پروژه هایی که به طور مستقیم یا غیرمستقیم مربوط به حوزه فعالیت شرکت می باشد.



تأمین سرمایه

(سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲

شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۸۶۷۲۳۵





پیش‌بینی درآمدهای عملیاتی

\* ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
ضریب اشغال	۴۰%	۷۵%	۸۵%	۹۰%	۹۰%
تعداد مسافر E در هر سیر - دو رام	۲۲	۴۲	۴۸	۵۰	۵۰
تعداد مسافر B در هر سیر - دو رام	۳۶	۶۸	۷۷	۸۱	۸۱
تعداد مسافر L در هر سیر - دو رام	۷	۱۴	۱۵	۱۶	۱۶
تعداد مسافر E سالانه	۸۹۶	۱,۶۸۰	۱,۹۰۴	۲,۰۱۶	۲,۰۱۶
تعداد مسافر B سالانه	۱,۴۴۰	۲,۷۰۰	۳,۰۶۰	۳,۲۴۰	۳,۲۴۰
تعداد مسافر L سالانه	۲۸۸	۵۴۰	۶۱۲	۶۴۸	۶۴۸
تعداد مسافر سالانه	۲,۶۲۴	۴,۹۲۰	۵,۵۷۶	۵,۹۰۴	۵,۹۰۴
نرخ ارز	۲۲۰,۰۰۰	۲۶۴,۰۰۰	۳۱۶,۸۰۰	۳۸۰,۱۶۰	۴۵۶,۱۹۲
درآمد سالانه از هر مسافر E	۱۵۷,۶۹۶	۳۵۴,۸۱۶	۴۸۲,۵۵۰	۶۱۳,۱۲۲	۷۳۵,۷۴۶
درآمد سالانه از هر مسافر B	۳۸۰,۱۶۰	۸۵۵,۳۶۰	۱,۱۶۳,۲۹۰	۱,۴۷۸,۰۶۲	۱,۷۷۳,۶۷۴
درآمد سالانه از هر مسافر L	۱۰۱,۳۷۶	۲۲۸,۰۹۶	۳۱۰,۲۱۱	۳۹۴,۱۵۰	۴۷۲,۹۸۰
درآمد فروش بلیط	۶۳۹,۲۳۲	۱,۴۳۸,۲۷۲	۱,۹۵۶,۰۵۰	۲,۴۸۵,۳۳۴	۲,۹۸۲,۴۰۱
نفر کیلومتر جابجا شده	۳,۶۷۳,۶۰۰	۶,۸۸۸,۰۰۰	۷,۸۰۶,۴۰۰	-	-
یارانه قابل دریافت - دلار	۲۲,۰۴۲	۴۱,۳۲۸	۴۶,۸۳۸	-	-
یارانه صرفه جویی در مصرف سوخت	۴,۴۰۸	۹,۹۱۹	۱۳,۴۸۹	-	-
جمع	۶۴۳,۶۴۰	۱,۴۴۸,۱۹۱	۱,۹۶۹,۵۳۹	۲,۴۸۵,۳۳۴	۲,۹۸۲,۴۰۱

دو رام هر کدام شامل ۷ واگن مسافری و ۳ واگن خدماتی است. با توجه به مطالعات بازار انجام شده، ۴ واگن با ۷ کوپه برای مسافران کلاس E، ۸ واگن با ۵ کوپه برای کلاس B و ۲ واگن با ۴ کوپه برای کلاس L طراحی خواهد شد. درآمد ایجاد می‌شود از هر مسافر کلاس E روزانه ۱۰۰ دلار، کلاس B روزانه ۱۵۰ دلار و کلاس L روزانه ۲۰۰ دلار می‌باشد. بخش اصلی این اختلاف قیمت به علت فضای طراحی شده برای هر کلاس و تعداد مهمانداران در اختیار هر کلاس می‌باشد.

۸ واگن در پایان سال ۱۳۹۹، دو واگن در انتهای اردیبهشت ۱۴۰۰ و ۱۰ واگن باقیمانده در پاییز ۱۴۰۰ آماده بهره‌برداری خواهد بود که پیش‌بینی در سیر بودن ۶۵ درصد از ۲۰ واگن در سال ۱۴۰۰ را خواهد داشت. با فرض ضریب اشغال ۶۱ درصد برای سال ۱۴۰۰، جمعاً ضریب اشغال ۴۰ درصد برای کل واگن‌ها در سال ۱۴۰۰ در نظر گرفته شده است.

درآمد شرکت از محل دریافت یارانه صرفه‌جویی در مصرف سوخت (ماده ۱۲) با توجه به یارانه هر نفر-کیلومتر به مبلغ ۰.۰۰۶ دلار و مسافت سیر هر رام ۱۴۰۰ کیلومتر که کمترین مسافت سیر هر مسافر خواهد بود محاسبه شده است. مطابق با قرارداد شرکت، یارانه صرفه جویی در مصرف سوخت تا پایان سال ۱۴۰۲ قابل دریافت می‌باشد.





بهای تمام شده درآمد عملیاتی

\* ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
هزینه های وابسته به مسافر	۱۷۱,۹۸۳	۳۸۶,۹۶۲	۵۲۶,۲۶۹	۶۶۸,۶۷۱	۸۰۲,۴۰۵
هزینه نیروی انسانی	۱۸,۰۰۰	۲۱,۶۰۰	۲۵,۹۲۰	۳۱,۱۰۴	۳۷,۳۲۵
نگهداری و تعمیرات	۴۹,۴۴۰	۵۹,۳۲۸	۷۱,۱۹۴	۸۵,۴۳۲	۱۰۲,۵۱۹
هزینه شبکه فروش	۳۱,۹۶۲	۷۱,۹۱۴	۹۷,۸۰۲	۱۲۴,۲۶۷	۱۴۹,۱۲۰
هزینه کشش و خدمات سیر	۱۵,۳۶۰	۳۶,۸۶۴	۴۴,۲۳۷	۵۳,۰۸۴	۶۳,۷۰۱
هزینه بیمه مسافر	۱۰,۰۷۶	۲۲,۶۷۱	۳۰,۸۳۳	۳۹,۱۷۶	۴۷,۰۱۱
بیمه اموال	۲,۹۰۹	۲,۸۵۰	۲,۷۹۱	۲,۷۳۱	۲,۶۷۲
هزینه روزانه حمل و نقل	۷,۶۸۰	۱۸,۴۳۲	۲۲,۱۱۸	۲۶,۵۴۲	۳۱,۸۵۰
هزینه استهلاک	۳۷,۱۱۰	۳۷,۱۱۰	۳۷,۱۱۰	۳۷,۱۱۰	۳۷,۱۱۰
<b>جمع</b>	<b>۳۴۴,۵۲۰</b>	<b>۶۵۷,۷۳۱</b>	<b>۸۵۸,۲۷۴</b>	<b>۱,۰۶۸,۱۱۸</b>	<b>۱,۲۷۳,۷۱۳</b>

- هزینه های وابسته به مسافر برای تمام کلاس های خدمات برابر ۳۷ دلار در روز و هزینه بیمه هر مسافر به ازای هر روز ۴۸۰.۰۰۰ ریال در سال ۱۴۰۰ فرض شده است. هزینه بیمه اموال ۰.۱۶ ارزش دفتری و هزینه استهلاک ۲ درصد بهای تمام شده دارایی ها در هر سال محاسبه شده است.
- با توجه به نرخ هزینه ها در سال ۱۳۹۹ هزینه روزانه کشش با اعمال با تخفیف ۵۰ درصدی و هزینه حمل و نقل برای هر رام، به ترتیب ۴۸ و ۲۴ میلیون ریال برای سال ۱۴۰۰ و با رشد ۲۰ درصدی برای سال ها بعد فرض شده است. هزینه شبکه فروش ۵ درصد از بهای بلیط می باشد.



تامین سرمایه  
(سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۱۹۲۲۲  
شماره ملی: ۱۰۳۳۰۷۴۹۹

گزارش ارزش گذاری شرکت ریل پرناز توانا فرین



هزینه‌های فروش، اداری و عمومی

شرح	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
حقوق و مزایا	۴۵,۷۹۲	۵۴,۹۵۰	۶۵,۹۴۰	۷۹,۱۲۹	۹۴,۹۵۴
تبلیغات و بازاریابی	۱۹,۱۷۷	۴۳,۱۴۸	۵۸,۶۸۱	۷۴,۵۶۰	۸۹,۴۷۲
سایر هزینه های اداری عمومی	۷,۹۶۸	۹,۵۶۲	۱۱,۴۷۴	۱۳,۷۶۹	۱۶,۵۲۲
جمع	۷۲,۹۳۷	۱۰۷,۶۶۰	۱۳۶,۰۹۶	۱۶۷,۴۵۷	۲۰۰,۹۴۹

\* ارقام به میلیون ریال

✓ هزینه تبلیغات و بازاریابی به میزان ۳ درصد فروش در نظر گرفته شده است. حقوق و مزایا و سایر هزینه‌ها به تناسب هزینه‌های تاریخی ۳ ساله در شرکت اصلی (سرانه حقوق هر یک از پرسنل با رشد ۲۰ درصدی در هر سال) پیش‌بینی شده است.



سایر درآمدهای غیر عملیاتی

\* ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱,۳۹۰,۵۱۲	۹۹۹,۸۳۸	۶۵۶,۹۷۱	۲۴۱,۵۸۰	۳۷,۲۷۴	۲۷,۸۱۸	۱۵۰,۰۰۰	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱۰۱,۸۹۷	۸۵,۴۴۹	۶۸,۶۶۲	۵۲,۶۱۹	۳۳,۶۱۵	۱۲۲,۶۱۵	۲۵۲,۳۴۲	موجودی نقد

\* ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	شرح
۱۵,۲۸۵	۱۲,۸۱۷	۱۰,۲۹۹	۱۰,۵۲۳.۷۰	۶,۷۲۲.۹۲	۹,۱۹۶	سود سپرده های بانکی
۱۴۹,۹۷۶	۹۸,۵۴۶	۳۶,۲۳۷	۷,۴۵۴.۷۸	۷,۴۵۴.۷۸	۱۱۲	سود سرمایه گذاری در بورس و فرابورس
-	-	-	-	-	۲,۰۰۰	سایر درآمدهای غیر عملیاتی
۱۶۵,۲۶۰	۱۱۱,۳۶۳	۴۶,۵۳۶	۱۷,۹۷۸	۱۴,۱۷۸	۱۱,۳۰۸	جمع

○ آورده نقدی ناشی از افزایش سرمایه در سال ۱۳۹۹ مبلغ ۴۰۰.۰۰۰ میلیون ریال بوده است. این مبلغ صرف پرداخت بدهی های شرکت (ناشی از تجهیز بخشی از واگن ها به مبلغ ۲۰۳.۶۳۷ میلیون ریال) و تامین باقیمانده هزینه تجهیز در سال ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ (جمعا به مبلغ ۱۷۸.۰۰۰ میلیون ریال) شده است. باقیمانده این مبلغ صرف سرمایه گذاری های کوتاه مدت شده است. همچنین در هر سال معادل ۱۰ درصد از سود خالص سال قبل، برای کل سال و سود تقسیمی برای مدت ۱۰ ماه به عنوان سرمایه گذاری کوتاه مدت و موجودی بانکی در نظر گرفته شده است.

○ نرخ سود حاصل از سرمایه گذاری های کوتاه مدت، در دو سال اول ۲۰ درصد و برای سال های بعد ۱۵ درصد در نظر گرفته شده است.





پیش بینی صورت عملکرد شرکت دلیجان طلایی شکوه پارس

\* ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
درآمدهای عملیاتی	-	۶۴۳,۶۴۰	۱,۴۴۸,۱۹۱	۱,۹۶۹,۵۳۹	۲,۴۸۵,۳۳۴	۲,۹۸۲,۴۰۱
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	-	(۳۴۴,۵۲۰)	(۶۵۷,۷۳۱)	(۸۵۸,۲۷۴)	(۱,۰۶۸,۱۱۸)	(۱,۲۷۳,۷۱۳)
سود ناخالص	-	۲۹۹,۱۲۰	۷۹۰,۴۵۹	۱,۱۱۱,۲۶۶	۱,۴۱۷,۲۱۶	۱,۷۰۸,۶۸۷
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۱,۸۵۲)	(۷۲,۹۳۷)	(۱۰۷,۶۶۰)	(۱۳۶,۰۹۶)	(۱۶۷,۴۵۷)	(۲۰۰,۹۴۹)
سود عملیاتی	(۱,۸۵۲)	۲۲۶,۱۸۳	۶۸۲,۷۹۹	۹۷۵,۱۷۰	۱,۲۴۹,۷۵۹	۱,۵۰۷,۷۳۹
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۱۱,۳۰۸	۱۴,۱۷۸	۱۷,۹۷۸	۴۶,۵۳۶	۱۱۱,۳۶۳	۱۶۵,۲۶۰
سود خالص	۹,۴۵۶	۲۴۰,۳۶۱	۷۰۰,۷۷۸	۱,۰۲۱,۷۰۶	۱,۳۶۱,۱۲۲	۱,۶۷۲,۹۹۹
سود تقسیمی متعلق به شرکت ریل پرداز	-	۱۶۴,۴۰۷	۴۷۹,۳۳۲	۶۹۸,۸۴۷	۹۳۱,۰۰۸	۱,۱۴۴,۳۳۱

○ درصد سود تقسیمی برای سالهای آتی به میزان ۹۰ درصد در نظر گرفته شده است. سود تقسیم شده به عنوان سایر درآمدهای عملیاتی برای شرکت اصلی لحاظ خواهد شد.



تأمین سرمایه  
(سهامی خاص)  
شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۷۰۸۹۹۰



## معرفی شرکت ریل گردش ایرانیان

شرکت ریل پرداز نوآفرین به منظور توسعه بازار خدمات ۵ ستاره در مسیرهای جدید ریلی ( شامل رشت-مشهد و کرمانشاه-مشهد) در سال ۱۳۹۹ اقدام به تاسیس شرکت ریل گردش ایرانیان (سهامی عام - در شرف تاسیس) از طریق بازار اولیه فرابورس نمود که در این خصوص تعداد ۲۰ دستگاه از واگن‌های بازسازی نشده خود را به‌عنوان آورده غیرنقد به شرکت ریل گردش ایرانیان (سهامی عام در شرف تاسیس) منتقل نمود که از این مبلغ ۱.۱۹۰.۰۰۰ میلیون ریال آن در قالب آورده غیرنقدی، به عنوان سرمایه شرکت ریل گردش ایرانیان و ۹۶.۰۰۰ میلیون ریال آن به عنوان بدهی در حساب‌های پرداختی این شرکت لحاظ شده است، شرکت ریل پرداز نوآفرین متعهد است تا ۲ سال اول فعالیت شرکت ریل گردش ایرانیان نسبت به دریافت بدهی خود اقدام نکند لذا این شرکت طی ۴ سال با دوره تنفس دوساله نسبت به پرداخت این بدهی در اقساط مساوی اقدام خواهد کرد. همچنین شرکت ریل پرداز نوآفرین با ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به عنوان آورده نقدی و مبلغ ۴۰۰ میلیارد ریال از طریق پذیره نویسی عمومی سهام در بازار سرمایه در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۴ منابع تجهیز واگن‌ها را تامین نمود. این شرکت در شرف تاسیس هم اکنون در حال طی مراحل پایانی ثبت شرکت و آغاز برنامه‌های طراحی و بازسازی واگن‌های خود می‌باشد. طبق برنامه‌ریزی انجام شده تعداد ۱۰ دستگاه از واگن‌های مزبور تا پایان سال ۱۳۹۹ بازسازی و به این شرکت تحویل داده خواهد شد.

در حال حاضر و پس از انجام پذیره نویسی ۷۵٪ از سهام این شرکت به شرکت ریل پرداز نوآفرین تعلق دارد.





پیش‌بینی درآمدهای عملیاتی

\* ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
صندلی ایجادى	۷۹,۲۰۰	۳۱۶,۸۰۰	۳۱۶,۸۰۰	۳۱۶,۸۰۰	۳۱۶,۸۰۰
ضرب اشغال	۹۲%	۹۲%	۹۲%	۹۲%	۹۲%
تعداد مسافر (نفر)- ریالی	۶۵,۵۷۸	۲۶۲,۳۱۰	۲۶۲,۳۱۰	۲۶۲,۳۱۰	۲۶۲,۳۱۰
متوسط درآمد از هر مسافر ریالی	۴,۱۲۲	۵,۳۵۸	۶,۹۶۶	۹,۰۵۶	۱۱,۷۷۲
تعداد مسافر (نفر)- ارزی	۷,۲۸۶	۲۹,۱۴۶	۲۹,۱۴۶	۲۹,۱۴۶	۲۹,۱۴۶
متوسط درآمد از هر مسافر ارزی	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰
نرخ ارز	۲۲۰,۰۰۰	۲۶۴,۰۰۰	۳۱۶,۸۰۰	۳۸۰,۱۶۰	۴۵۶,۱۹۲
درآمد فروش بلیط	۳۱۸,۳۹۱	۱,۶۳۶,۳۹۶	۲,۱۰۴,۲۳۲	۲,۷۰۷,۸۰۱	۳,۴۸۶,۹۰۲
نفر کیلومتر جابجا شده	۱۰۲,۵۵۶,۰۸۰	۴۱۰,۲۲۴,۳۲۰	۴۱۰,۲۲۴,۳۲۰	-	-
یارانه قابل دریافت - دلار	۶۱۵,۳۳۶	۲,۴۶۱,۳۴۶	۲,۴۶۱,۳۴۶	-	-
یارانه قابل دریافت - میلیون ریال	۱۲۳,۰۶۷	۵۹۰,۷۲۳	۲۶۲,۹۱۹	-	-
یارانه صرفه جویی در مصرف سوخت	۱۲۳,۰۶۷	۵۹۰,۷۲۳	۲۶۲,۹۱۹	-	-
جمع	۴۴۱,۴۵۸	۲,۲۲۷,۱۱۹	۲,۳۶۷,۱۵۰	۲,۷۰۷,۸۰۱	۳,۴۸۶,۹۰۲

- مطابق با بیانیه ثبت شرکت، واگن‌ها در دو رام در محور ریلی رشت- مشهد و کرمانشاه-مشهد سیر خواهند داشت که با در نظر گرفتن ۲۰ درصد مسافر ارزی از کشور عراق در مسیر کرمانشاه - مشهد و تکمیل ظرفیت قطار در شهرهای بین راهی، ضرب اشغال برای میانگین این دو مسیر ۹۲ درصد در نظر گرفته شده است. همچنین شروع به سیر قطارهای این شرکت در سه ماهه آخر سال ۱۴۰۰ فرض شده است.
- درآمد شرکت از محل دریافت یارانه صرفه‌جویی در مصرف سوخت (ماده ۱۲) با توجه به یارانه هر نفر-کیلومتر به مبلغ ۰.۰۰۶ دلار و میانگین مسافت سیر هر رام ۱۴۰۸ کیلومتر (میانگین مسافت مسیرهای ذکر شده) محاسبه شده است.



تأمین سرمایه  
شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
نشانی: تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۰۳۲۰۷۰۸۹۹

گزارش ارزش‌گذاری شرکت ریل پرداز نوآفرین





بهای تمام شده درآمد عملیاتی

\* ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	شرح
۵۳۶,۶۶۳	۴۴۷,۲۲۰	۳۷۲,۶۸۳	۳۱۰,۵۶۹	۶۴,۷۰۲	بهای تمام شده غذای مسافری
۱۹۶,۸۵۲	۱۶۴,۰۴۳	۱۳۶,۷۰۳	۱۱۳,۹۱۹	۲۰,۰۴۱	حقوق و مزایای صف
۷۱,۶۶۴	۵۹,۷۲۰	۴۹,۷۶۶	۴۱,۴۷۲	۸,۶۴۰	هزینه کشش لوکوموتیو
۳۳,۷۲۰	۳۳,۷۲۰	۳۳,۷۲۰	۳۳,۷۲۰	۸,۴۳۰	هزینه استهلاک واگن
۱۲۶,۱۷۹	۱۰۵,۱۴۹	۸۷,۶۲۴	۷۳,۰۲۰	۱۵,۲۱۳	هزینه ملزومات خدمات مسافری و واگن
۱۵۶,۹۱۱	۱۲۱,۸۵۱	۱۰۶,۵۲۲	۱۰۰,۲۲۰	۱۹,۸۶۶	کارمزد و پورسانت
۳۴,۰۰۰	۲۸,۳۳۴	۲۳,۶۱۱	۱۹,۶۷۶	۴,۰۹۹	بهای تمام شده خدمات پیمانکاران قطارها
۱۰۲,۵۱۹	۸۵,۴۳۲	۷۱,۱۹۴	۵۹,۳۲۸	۱۲,۳۶۰	تعمیر و نگهداری واگن ها
۱۷۴,۳۴۵	۱۳۵,۳۹۰	۱۱۸,۳۵۸	۱۱۱,۳۵۶	۲۲,۰۷۳	سایر هزینه های خدمات مسافری
۱,۴۳۲,۸۵۳	۱,۱۸۰,۸۵۹	۱,۰۰۰,۱۸۱	۸۶۳,۲۸۱	۱۷۵,۴۲۳	جمع

- با توجه به اینکه عملیات این شرکت مشابه عملیات شرکت ریل پرداز نوآفرین می‌باشد، بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی مشابه با مفروضات و هزینه‌های تاریخی شرکت اصلی در نظر گرفته شده است. تعداد کارکنان صف ۷۶ نفر در سال ۱۴۰۰ و ۹۰ نفر برای سال های بعد فرض شده است.
- مطابق با مفروضات صفحه ۱۶ و با توجه به نرخ هزینه در سال ۱۳۹۹، برای سال ۱۴۰۰ هزینه روزانه کشش ۴۸ میلیون ریال و با رشد ۲۰ درصدی برای سال‌ها بعد فرض شده است.



تأمین سرمایه  
شرکت ریل پرداز نوآفرین  
۱۳۹۹

گزارش ارزش گذاری شرکت ریل پرداز نوآفرین







هزینه‌های فروش، اداری و عمومی

شرح	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
حقوق و مزایای و هزینه های بیمه	۱۰,۰۴۴	۶,۰۲۶	۷۲,۳۱۷	۸۶,۷۸۰	۱۰۴,۱۳۶
روزنامه، نشریات و کتب	۲۳۱	۱,۰۱۸	۱,۱۱۹	۱,۲۳۱	۱,۳۵۴
سمینار و آموزش و گواهینامه ها	۱۱۸	۵۲۰	۵۷۲	۶۲۹	۶۹۲
هزینه حسابرسی	۳۴۳	۳۷۸	۴۱۵	۴۵۷	۵۰۳
بیمه دارایی ها، مسئولیت مدنی	۴۸۴	۵۳۲	۵۸۶	۶۴۴	۷۰۹
تبلیغات و نمایشگاه و بازاریابی	۴۴۱	۱,۹۴۲	۲,۱۳۶	۲,۳۵۰	۲,۵۸۵
هزینه پذیرایی، تشریفات و آبدارخانه	۱,۶۰۷	۷,۷۱۲	۹,۲۵۴	۱۱,۱۰۵	۱۳,۳۲۶
اجاره محل کار	۱,۲۲۷	۱,۴۱۱	۱,۶۲۳	۱,۸۶۶	۲,۱۴۶
حق حضور در جلسات اعضا	۲۹۵	۳۲۵	۳۵۷	۳۹۳	۴۳۲
سایر	۶,۶۲۲	۳۳,۴۰۷	۳۵,۵۰۷	۴۰,۶۱۷	۵۲,۳۰۴
<b>جمع</b>	<b>۲۱,۴۱۳</b>	<b>۱۰۷,۵۰۸</b>	<b>۱۲۳,۸۸۷</b>	<b>۱۴۶,۰۷۳</b>	<b>۱۷۸,۱۸۷</b>

\* ارقام به میلیون ریال

- هزینه‌ها به تناسب هزینه‌های تاریخی در شرکت اصلی پیش‌بینی شده است. حقوق و مزایا برای ۱۶ نفر پرسنل ستاد در سال ۱۴۰۰ و ۲۰ نفر برای سال‌های بعد محاسبه شده است. حقوق و مزایای هر یک از پرسنل بر اساس سرانه حقوق در شرکت اصلی در سال ۱۳۹۹ و با رشد ۲۰ درصدی برای سال‌های بعد محاسبه شده است.



تأمین سرمایه  
(سهامی خاص)  
شماره ثبت: ۴۹۹۲۹۲  
شناسه ملی: ۱۰۳۳۰۷۰۸۹۹۰



## سایر درآمدهای غیر عملیاتی

\* ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۰۹/۳۰	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱,۶۷۰,۱۷۶	۱,۳۷۹,۳۲۵	۱,۱۵۰,۹۶۴	۲۱۷,۳۴۷	۵,۴۲۴	۵,۴۲۴	۱۰,۰۰۰	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱۱۴,۶۲۸	۹۴,۴۶۹	۸۰,۰۱۴	۶۹,۰۶۲	۱۴,۰۳۴		۴۰۰,۰۰۰	موجودی نقد

\* ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	شرح
۱۷,۱۹۴	۱۴,۱۷۰	۱۲,۰۰۲	۱۳,۸۱۲	۲,۸۰۷	سود سپرده های بانکی
۲۵۰,۵۲۶	۲۰۶,۸۹۹	۱۷۲,۶۴۵	۴۳,۴۶۹	۱,۰۸۵	سرمایه گذاری در بورس
۲۶۷,۷۲۱	۲۲۱,۰۶۹	۱۸۴,۶۴۷	۵۷,۲۸۲	۳,۸۹۲	جمع

- با توجه به تخمین هزینه تجهیز واگن ها به مبلغ ۴۰۰.۰۰۰ میلیون ریال آورده نقدی حاصل از پذیره نویسی شرکت در سال ۱۳۹۹، به عنوان منابع تجهیز در نظر گرفته شده است. همچنین هزینه انجام پذیره نویسی به مبلغ ۴.۵۷۶ میلیون ریال از موجودی نقد شرکت (آورده نقدی سهامدار اصلی اشاره شده در بیانیه ثبت) کسر شده است.
- در هر سال معادل ۱۰ درصد از سود خالص سال قبل، برای کل سال و سود تقسیمی برای مدت ۱۰ ماه به عنوان سرمایه گذاری کوتاه مدت و موجودی بانکی در نظر گرفته شده است.
- نرخ سود حاصل از سرمایه گذاری های کوتاه مدت، در دو سال اول ۲۰ درصد و برای سال های بعد ۱۵ درصد در نظر گرفته شده است.



تأمین سرمایه  
(سهامی خاص)  
شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲

شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۷۰۸۱۹۰

گزارش ارزش گذاری شرکت ریل پرداز نوآفرین





پیش بینی صورت عملکرد شرکت ریل گردش ایرانیان

\* ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
درآمدهای عملیاتی	۴۴۱,۴۵۸	۲,۲۲۷,۱۱۹	۲,۳۶۷,۱۵۰	۲,۷۰۷,۸۰۱	۳,۴۸۶,۹۰۲
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱۷۵,۴۲۳)	(۸۶۳,۲۸۱)	(۱,۰۰۰,۱۸۱)	(۱,۱۸۰,۸۵۹)	(۱,۴۳۲,۸۵۳)
سود ناخالص	۲۶۶,۰۳۵	۱,۳۶۳,۸۳۹	۱,۳۶۶,۹۷۰	۱,۵۲۶,۹۴۳	۲,۰۵۴,۰۴۹
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲۱,۴۱۳)	(۱۰۷,۵۰۸)	(۱۲۳,۸۸۷)	(۱۴۶,۰۷۳)	(۱۷۸,۱۸۷)
سود عملیاتی	۲۴۴,۶۲۲	۱,۲۵۶,۳۳۰	۱,۲۴۳,۰۸۳	۱,۳۸۰,۸۷۰	۱,۸۷۵,۸۶۲
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۳,۸۹۲	۵۷,۲۸۲	۱۸۴,۶۴۷	۲۲۱,۰۶۹	۲۶۷,۷۲۱
سود خالص	۲۴۸,۵۱۳	۱,۳۱۳,۶۱۲	۱,۴۲۷,۷۳۰	۱,۶۰۱,۹۳۹	۲,۱۴۳,۵۸۳
سود تقسیمی متعلق به شرکت ریل پرداز	۱۶۷,۷۴۶	۸۸۶,۶۸۸	۹۶۳,۷۱۸	۱,۰۸۱,۳۰۹	۱,۴۴۶,۹۱۹

درصد سود تقسیمی برای سالهای آتی به میزان ۹۰ درصد در نظر گرفته شده است. سود تقسیم شده به عنوان سایر درآمدهای عملیاتی برای شرکت اصلی لحاظ خواهد شد.



تأمین سرمایه  
(سهامی خاص)  
شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
شناسه ملی: ۱۰۲۲۰۷۰۸۹۹۰





پیش بینی صورت عملکرد مالی شرکت ریل پرداز نوآفرین

در نهایت پیش بینی صورت عملکرد مالی شرکت ریل پرداز نوآفرین به شرح جدول زیر می باشد:

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
درآمدهای عملیاتی	۱,۶۲۴,۷۴۴	۴,۹۹۷,۸۱۹	۸,۲۰۱,۰۲۱	۸,۶۸۹,۹۶۰	۱۱,۲۳۰,۹۳۸	۱۴,۵۲۱,۰۰۸
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۷۵۷,۹۰۶)	(۲,۳۰۲,۱۸۴)	(۳,۶۹۴,۴۸۰)	(۴,۴۱۸,۱۸۲)	(۵,۲۹۲,۱۴۷)	(۶,۳۴۱,۴۵۸)
سود ناخالص	۸۶۶,۸۳۹	۲,۶۹۵,۶۳۵	۴,۵۰۶,۵۴۱	۴,۲۷۱,۷۷۸	۵,۹۳۸,۷۹۱	۸,۱۷۹,۵۵۰
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۱۷۶,۸۵۱)	(۲۲۹,۱۳۱)	(۲۸۸,۹۳۴)	(۳۴۱,۶۳۸)	(۴۰۴,۱۹۴)	(۴۷۸,۹۵۸)
سایر درآمدهای عملیاتی	-	۳۳۲,۱۵۳	۱,۳۶۶,۰۲۰	۱,۶۶۲,۵۶۵	۲,۰۱۲,۳۱۶	۲,۵۹۱,۲۵۰
سود عملیاتی	۶۸۹,۹۸۸	۲,۷۹۸,۶۵۷	۵,۵۸۳,۶۲۷	۵,۵۹۲,۷۰۵	۷,۵۴۶,۹۱۳	۱۰,۲۹۱,۸۴۱
هزینه های مالی	(۹۷,۳۴۳)	(۲۰۱,۳۷۱)	(۱۶۲,۶۷۱)	(۱۰۸,۶۷۱)	(۹۰,۰۰۰)	(۹۰,۰۰۰)
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۵۷۹,۷۵۶	۲۵۴,۹۲۷	۴۹۸,۰۱۲	۶۷۹,۷۳۸	۸۰۶,۵۸۷	۱,۱۸۲,۸۴۳
مالیات بر درآمد	(۲۴,۴۴۸)	(۱۸,۳۳۶)	(۲۲,۰۰۳)	(۲۶,۴۰۴)	(۳۱,۶۸۵)	(۳۸,۰۲۲)
سود خالص	۱,۱۴۷,۹۵۳	۲,۸۳۳,۸۷۸	۵,۸۹۶,۹۶۵	۶,۱۳۷,۳۶۹	۸,۲۳۱,۸۱۶	۱۱,۳۴۶,۶۶۳

\* ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
حاشیه سود ناخالص	۵۳%	۵۴%	۵۵%	۴۹%	۵۳%	۵۶%
حاشیه سود عملیاتی	۴۲%	۵۶%	۶۸%	۶۴%	۶۷%	۷۱%
حاشیه سود خالص	۷۱%	۵۷%	۷۲%	۷۱%	۷۳%	۷۸%



# ارزش گذاری



تاسیس سرمایه  
شماره ثبت: ۱۸۲۶۲  
شماره ملی: ۱۰۳۳۰۰۸۹۰



## مدل های ارزش‌گذاری

ارزش‌گذاری عبارت است از فرآیند برآورد بها و ارزش جاری یک دارایی یا شرکت. تفاوت قیمت با ارزش در آن است که قیمت به وسیله عرضه و تقاضا تعیین می‌شود در حالی‌که ارزش مربوط به ذات دارایی یا شرکت است. قیمت میزان مابه ازایی است که برای تملک یک دارایی پرداخت می‌شود و ارزش آن چیزی است که فرد با تملک دارایی به دست می‌آورد.

در فرآیند ارزش‌گذاری از چهار دسته روش‌های متداول ارزش‌گذاری به شرح زیر استفاده می‌شود. هر یک از روش‌های ارزش‌گذاری شامل چند مدل می‌باشد.

- ❖ روش مبتنی بر جریان‌های نقدی
- ❖ روش مبتنی بر بازار
- ❖ روش مبتنی بر دارایی
- ❖ روش قیمت‌گذاری حق اختیار

### انواع ارزش





## روش‌های ارزش‌گذاری و مفروضات

روش مبتنی بر جریان‌های نقدی شامل مدل‌های جریان‌های نقدی (FCFE، FCFF، DDM) است که ماهیت آن‌ها، پیش‌بینی فعالیت‌های عملیاتی و غیرعملیاتی شرکت طی سالیان آتی و تنزیل با توجه به نرخ مورد انتظار ذینفعان شرکت است. با تنزیل خالص جریان‌های نقدی آزاد شرکت ارزش کل شرکت به دست می‌آید که پس از کسر ارزش دفتری بدهی‌های بلندمدت و تسهیلات، ارزش سهام شرکت حاصل می‌شود. در ارزش‌گذاری از طریق تنزیل جریان‌های نقدی، باید گفت که جریان‌های نقدی سهام را می‌توان با دو نرخ، تنزیل نمود، یکی با به‌کار بردن هزینه سهام، که از آن برای پی‌بردن به ارزش سهام استفاده می‌شود و دیگری با به‌کار بردن هزینه سرمایه که به‌وسیله آن به ارزش یک شرکت پی می‌برند.

روش مبتنی بر بازار (مدل‌های نسبی) بر پایه برآورد ارزش یک شرکت با توجه به چگونگی قیمت‌گذاری شرکت‌های مشابه است. برای انجام این مقایسه، ابتدا قیمت‌ها به ضرایبی تبدیل می‌شوند و سپس این ضرایب در میان شرکت‌هایی که قابل قیاس خوانده می‌شوند، مقایسه می‌شوند. قیمت‌ها را می‌توان با توجه به ملاک‌های درآمد، ارزش دفتری، عایدی یا متغیرهای خاص صنعت استانداردسازی کرد. در روش‌های ضرایب، می‌توان هم از حقوق صاحبان سهام و هم از ارزش شرکت به‌عنوان مقیاس سنجش ارزش استفاده کرد.

با توجه به ماهیت شرکت، جهت ارزش‌گذاری از روش‌های FCFE، DDM، P/E و ارزش روز خالص دارایی‌ها استفاده شده است. مفروضات ارزش‌گذاری به شرح جدول زیر در نظر گرفته شده است:

مقدار	شرح
۴۸.۳%	بتا غیراهرمی شرکت
۵۳.۴%	بتا اهرمی شرکت
۳۳%	بازدهی بازار
۱۹%	نرخ اوراق بدون ریسک
۲۶.۴۸%	نرخ بازده مورد انتظار
۸.۸۶%	نرخ رشد پایدار
۱۹	p/e صنعت

❖ بتای غیر اهرمی شرکت بر اساس بتای اهرمی و نسبت D/E صنعت از سایت بورس ویو استخراج شده است. که براساس نسبت بدهی شرکت، بتای اهرمی شرکت محاسبه شده است.

❖ بازدهی بازار براساس میانگین بازده واقعی ۲۰ سال اخیر بورس اوراق بهادار تهران است.

❖ نرخ بازده بدون ریسک براساس میانگین ۳ ماهه اخیر نرخ بازدهی اوراق خزانه است.

❖ نرخ رشد پایدار بر اساس  $g = ROE \times (1 - b)$  محاسبه شده است. ROE شرکت در سال آخر برابر با ۴۴.۳٪ و نسبت تقسیم سود برابر ۸۰٪ لحاظ شده است. بنابراین نرخ رشد پایدار ۸.۸۶٪ محاسبه شده است.





### روش ارزش روز خالص دارایی‌ها

کل سرمایه شرکت مبلغ ۷.۴۲۸.۰۰۰ میلیون ریال است. با مبنا قرارگرفتن صورت‌های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ محاسبه ارزش خالص دارایی‌های شرکت بر اساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۳ به شرح جدول زیر است:

شرح	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	تعدیلات	ارزش روز کارشناسی	شرح	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	تعدیلات	ارزش روز کارشناسی
دارایی ثابت مشهود	۹,۴۲۲,۷۴۶		۱۷,۷۶۴,۷۰۴				
دارایی‌های نامشهود	۳۴,۳۹۰		۵۳۷,۴۹۰	پرداختی‌های بلند مدت	۲,۲۸۱,۶۹۷	-	۲,۲۸۱,۶۹۷
سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت	۱,۳۲۱,۳۷۴		۵,۶۵۲,۲۰۸	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۳۶,۹۵۶	-	۳۶,۹۵۶
جمع دارایی‌های غیر جاری	۱۰,۷۷۸,۵۱۰		۲۳,۹۵۴,۴۰۲	جمع بدهی‌های غیر جاری	۲,۳۱۸,۶۵۳	-	۲,۳۱۸,۶۵۳
پیش پرداخت‌ها	۱۱۵,۰۵۲		۱۱۵,۰۵۲				
موجودی مواد و کالا	۵۵,۰۹۳		۵۵,۰۹۳	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها	۴۷۴,۵۳۵	-	۴۷۴,۵۳۵
دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها	۷۴۵,۳۱۲		۷۴۵,۳۱۲	تسهیلات مالی	۸۶۳,۷۸۲	-	۸۶۳,۷۸۲
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت	۱۶۸,۷۰۷		۵۰۹,۶۴۴	مالیات پرداختی	۱۲,۲۲۷	-	۱۲,۲۲۷
موجودی نقد	۵۰,۲۵۲		۵۰,۲۵۲	سود سهام پرداختی	۲۲,۸۲۴	-	۲۲,۸۲۴
جمع دارایی‌های جاری	۱,۱۳۴,۴۱۶		۱,۴۷۵,۳۵۳	جمع بدهی‌های جاری	۱,۳۷۳,۳۶۸	-	۱,۳۷۳,۳۶۸
جمع دارایی‌ها	۱۱,۹۱۲,۹۲۶		۲۵,۴۲۹,۷۵۵	جمع بدهی‌ها	۳,۶۹۲,۰۲۱	-	۳,۶۹۲,۰۲۱

\* ارقام به میلیون ریال



تامین سرمایه  
(سهامی خاص)  
شماره ملی: ۱۰۳۲۰۷۰۸۹۹۰  
شماره ثبت: ۴۱۹۲۲۸۰

شرح	ارزش کل (میلیون ریال)	ارزش هر سهم (ریال)
ارزش دفتری حقوق صاحبان سهام	۸,۲۲۰,۸۹۹	۱,۱۰۷
خالص ارزش روز دارایی‌ها	۲۱,۷۳۷,۷۳۴	۲,۹۲۶

❖ با توجه به جدول فوق، ارزش نهایی برای صاحبان سهام شرکت ریل پرداز نوآفرین بر اساس ارزش روز خالص دارایی‌ها ۲۱,۷۳۸ میلیارد ریال و ارزش هر سهم ۲,۹۲۶ ریال برآورد می‌گردد.





### روش جریان نقد آزاد سهامداران (FCFE)

ارزش پایانی	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	شرح
۷۱,۰۵۸,۷۰۱	۱۱,۳۴۶,۶۶۳	۸,۲۳۱,۸۱۶	۶,۱۳۷,۳۶۹	۵,۸۹۶,۹۶۵	۲,۸۳۳,۸۷۸	۱,۱۴۷,۹۵۳	سود خالص
	۱۸۸,۹۸۶	۱۹۹,۳۳۲	۲۰۰,۶۷۹	۲۰۰,۴۳۶	۱۴۹,۸۸۱	۶۲,۱۶۳	هزینه استهلاک
	۲۹,۷۹۱	۳۵,۷۴۹	۴۲,۸۹۹	۵۱,۴۷۹	۶۱,۷۷۴	(۸۷,۲۶۵)	تغییرات سرمایه در گردش
	۵,۸۸۲	۵,۳۴۴	۴,۸۶۸	۳۱۸,۲۷۷	۲۸۰,۹۰۸	۳۵۴,۴۹۳	سرمایه گذاری در دارایی ثابت
		(۱۰۳,۷۲۵)	(۳۰۰,۰۰۰)		۴,۶۰۰	۵۷۹,۴۰۳	تغییرات مانده وام
	۱۱,۴۹۹,۹۷۶	۸,۲۸۶,۳۳۰	۵,۹۹۰,۲۸۱	۵,۷۲۷,۶۴۵	۲,۶۴۵,۶۷۶	۱,۵۲۲,۲۹۱	جریان نقد آزاد صاحبان سهام
۵/۰۵	۵/۰۵	۴/۰۵	۳/۰۵	۲/۰۵	۱/۰۵	۰/۰۵	دوره
۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	نرخ تنزیل
۰/۳۱	۰/۳۱	۰/۳۹	۰/۴۹	۰/۶۲	۰/۷۸	۰/۹۹	عامل تنزیل
۲۱,۶۷۴,۹۷۱	۳,۵۰۷,۸۲۷	۳,۱۹۶,۸۱۳	۲,۹۲۲,۹۱۴	۳,۵۳۴,۷۵۰	۲,۰۶۵,۰۶۲	۱,۵۰۲,۸۲۳	ارزش فعلی جریان‌ات نقد آزاد صاحبان سهام

\* ارقام به میلیون ریال

مبلغ	شرح
۳۸,۴۰۵,۱۶۱	مجموع ارزش فعلی جریان‌ات نقدی آزاد صاحبان سهام
۲۱۸,۹۵۹	موجودی نقد و سرمایه گذاری کوتاه مدت
۳۸,۶۲۴,۱۲۰	ارزش سهام خرد متعلق به صاحبان سهام شرکت (میلیون ریال)
۵,۲۰۰	ارزش هر سهم (ریال)

❖ با توجه به جدول فوق، ارزش خرد نهایی برای صاحبان سهام شرکت ریل پرداز نوآفرین به روش جریان نقد آزاد سهامداران ۳۸,۶۲۴ میلیارد ریال و ارزش خرد هر سهم شرکت ۵,۲۰۰ ریال برآورد می‌گردد.



تأمین سرمایه  
(سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
شماره ملی: ۱۰۳۳۰۷۰۸۹۹۰

روش تنزیل سود تقسیمی (DDM)

ارزش پایانی	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	شرح
۵۶,۰۸۹,۱۰۰	۱۱,۳۴۶,۶۶۳	۸,۲۳۱,۸۱۶	۶,۱۳۷,۳۶۹	۵,۸۹۶,۹۶۵	۲,۸۳۳,۸۷۸	۱,۱۴۷,۹۵۳	سود خالص
	۸۰%	۸۰%	۸۰%	۸۰%	۸۰%	۸۰%	نسبت سود تقسیمی
	۹,۰۷۷,۳۳۰	۶,۵۸۵,۴۵۲	۴,۹۰۹,۸۹۵	۴,۷۱۷,۵۷۲	۲,۲۶۷,۱۰۲	۹۱۸,۳۶۳	سود خالص تقسیمی
۵.۰۵	۵.۰۵	۴.۰۵	۳.۰۵	۲.۰۵	۱.۰۵	۰.۰۵	دوره
۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	۲۶.۴۸%	نرخ تنزیل
۰/۳۱	۰/۳۱	۰/۳۹	۰/۴۹	۰/۶۲	۰/۷۸	۰/۹۹	عامل تنزیل
۱۷,۱۰۸,۸۰۷	۲,۷۶۸,۸۵۰	۲,۵۴۰,۶۲۶	۲,۳۹۵,۷۴۷	۲,۹۱۱,۳۹۵	۱,۷۶۹,۵۶۹	۹۰۶,۶۱۸	ارزش فعلی سودهای تقسیمی

\* ارقام به میلیون ریال

مبلغ	شرح
۳۰,۴۰۱,۶۱۲	مجموع ارزش فعلی سودهای تقسیمی (میلیون ریال)
۴,۰۹۳	ارزش هر سهم (ریال)



تأمین سرمایه  
(سهامی‌کنش)  
شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۷۰۸۹۹۰

❖ با توجه به جدول فوق، ارزش خرد نهایی برای صاحبان سهام شرکت ریل پرداز نوآفرین به روش تنزیل سود تقسیمی ۳۰,۴۰۲ میلیارد ریال و ارزش خرد هر سهم شرکت ۴,۰۹۳ ریال برآورد می‌گردد.

روش نسبت (p/e)

برای محاسبه ارزش شرکت در این روش، از P/E فورواردهای شرکت‌های مشابه از لحاظ ماهیت و عملیات (توریل، حریل و چپارسا)، و بر اساس گزارش اجماع تحلیلگران استفاده شده است. همچنین میانگین سود دو سال آتی (پس از تکمیل پروژه‌های شرکت) مبنای محاسبات قرار گرفته است.

به دلیل اینکه عملیات دو شرکت زیرمجموعه و شرکت اصلی در سال ۱۴۰۱ به بهره‌برداری کامل می‌رسد، از میانگین سود خالص تنزیل شده دو سال آتی استفاده شده است.

شرح	مبلغ
p/e صنعت	۱۹
میانگین سود خالص تنزیل شده سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱	۲,۹۲۵,۶۰۳
ارزش سهام خرد متعلق به صاحبان سهام شرکت (میلیون ریال)	۵۵,۵۸۶,۴۵۰
ارزش هر سهم (ریال)	۷,۴۸۳


❖ با توجه به جدول فوق، ارزش خرد نهایی برای صاحبان سهام شرکت ریل پرداز نوآفرین به روش تنزیل سود تقسیمی ۵۵,۵۸۶ میلیارد ریال و ارزش خرد هر سهم شرکت ۷,۴۸۳ ریال برآورد می‌گردد.

جمع بندی ارزش نهایی

ارزش کل نهایی	ارزش کل	ارزش خرد هر سهم	ضریب اتکای مدل	نام مدل	ماهیت مدل
(میلیون ریال)	(میلیون ریال)	(ریال)			
۴۲,۰۶۸,۳۱۷	۳۸,۶۲۴,۱۲۰	۵,۲۰۰	۵۰%	FCFE	مدل‌های مبتنی بر جریان نقدی
	۳۰,۴۰۱,۶۱۲	۴,۰۹۳	۲۰%	DDM	
	۵۵,۵۸۶,۴۵۰	۷,۴۸۳	۳۰%	P/E	مدل نسبی

❖ سرمایه شرکت ریل پرداز نوآفرین مبلغ ۷,۴۲۸ میلیارد ریال است. با توجه به جدول فوق، ارزش خرد نهایی برای صاحبان سهام شرکت ۴۲,۰۶۸ میلیارد ریال و ارزش خرد هر سهم شرکت ۵,۶۶۳ ریال برآورد می‌گردد.

مدیرعامل و عضو هیئت مدیره  
محمد وطن پور



۱۰ / ۱۲ / ۱۳۹۹



تامین سرمایه  
(سهامی خاص)  
شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲  
شناسه ملی: ۱۰۲۲۰۷۰۸۹۹۰



## اطلاعات شرکت‌های مشابه در صنعت حمل و نقل ریلی

ریل سیر کوثر		توسعه حمل و نقل ریلی پارسیان		ریل پرداز سیر		توکا ریل		شرح
شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
۱,۹۰۳,۹۱۱	۱,۷۸۱,۸۴۶	۲,۲۵۰,۷۶۰	۱,۶۲۶,۳۹۵	۷,۵۶۴,۲۳۴	۶,۷۶۲,۳۸۱	۹,۹۴۴,۰۸۴	۷,۴۱۵,۷۰۲	دارایی‌ها
۹۵۹,۲۲۴	۱,۰۰۴,۴۷۹	۱,۵۳۴,۱۶۷	۱,۱۳۲,۳۵۵	۳,۳۸۹,۲۳۴	۲,۷۶۸,۸۳۲	۳,۴۲۴,۲۴۷	۲,۳۳۶,۲۰۰	بدهی‌ها
۹۴۴,۶۸۷	۷۷۷,۳۶۷	۷۱۶,۵۹۳	۴۹۴,۰۴۰	۴,۱۷۵,۰۰۰	۳,۹۹۳,۵۴۹	۶,۵۱۹,۸۳۷	۵,۰۷۹,۵۰۲	حقوق صاحبان سهام

ریل سیر کوثر		توسعه حمل و نقل ریلی پارسیان		ریل پرداز سیر		توکا ریل		شرح
شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
۵۱,۶۱۷	۶۰۶,۳۳۸	۱,۸۹۷,۹۷۶	۸۰۱,۹۷۴	۱,۷۸۳,۲۳۶	۲,۱۹۱,۱۳۳	۴,۱۶۱,۲۰۸	۵,۴۷۵,۲۸۱	درآمد عملیاتی
(۲۸,۱۳۱)	۱۱۵,۸۸۱	۳۸۲,۵۷۴	۱۱۸,۱۴۶	۲۸۲,۸۳۷	۲۲۲,۰۰۳	۷۴۲,۹۴۹	۱,۱۵۷,۱۸۸	سود عملیاتی
۱۸۵,۴۰۸	۱۰۳,۶۱۷	۳۴۰,۹۷۶	۱۱۸,۴۲۳	۲۱۴,۷۰۱	۳۱۲,۲۴۳	۲,۰۸۰,۳۳۵	۱,۳۲۵,۸۶۹	سود خالص
-۵۴.۵%	۱۹.۱%	۲۰.۲%	۱۴.۷%	۱۵.۹%	۱۰.۱%	۱۷.۹%	۲۱.۱%	حاشیه سود عملیاتی
۳۵۹.۲%	۱۷.۱%	۱۸.۰%	۱۴.۸%	۱۲.۰%	۱۴.۳%	۵۰.۰%	۲۴.۲%	حاشیه سود خالص

ریل سیر کوثر	توسعه حمل و نقل ریلی پارسیان	ریل پرداز سیر	توکا ریل	شرح
-	۱۸۷	۱۹/۹	۲۰/۲	نسبت p/e فوروارد
۵۶%	۹۷%	۷۹%	۶۱%	بتا



تأمین سرمایه  
(سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۱۹۲۹۲

شماره ملی: ۱۰۳۳۰۷۰۸۹۹۰

گزارش ارزش‌گذاری شرکت ریل پرداز نواقرین





شرکت ریل و گاز نوآفرین (سهامی عام)  
گزارش کارشناسی جهت ارزش گذاری داراییهای ثابت مشهود  
و سرمایه گذاریهای بلندمدت

جواد اسدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
در رتبه حسابدار، حسابرسی و ارزیابی سهام شرکتها



### ۳- داراییهای ثابت مشهود، داراییهای نامشهود و سرمایه گذارهای بلندمدت:

داراییهای ثابت مشهود، داراییهای نامشهود و سرمایه گذارهای بلندمدت در تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۹ که به استناد سوابق مالی ابرازی و سیستم مکانیزه اموال مورد استفاده تفکیک و جزئی از داراییهای ثابت مشهود، داراییهای نامشهود و سرمایه گذارهای بلندمدت مندرج در دفاتر و صورتیهای مالی حسابرسی شده سال مزبور بوده بشخص جدول ذیل تفکیک می گردد:

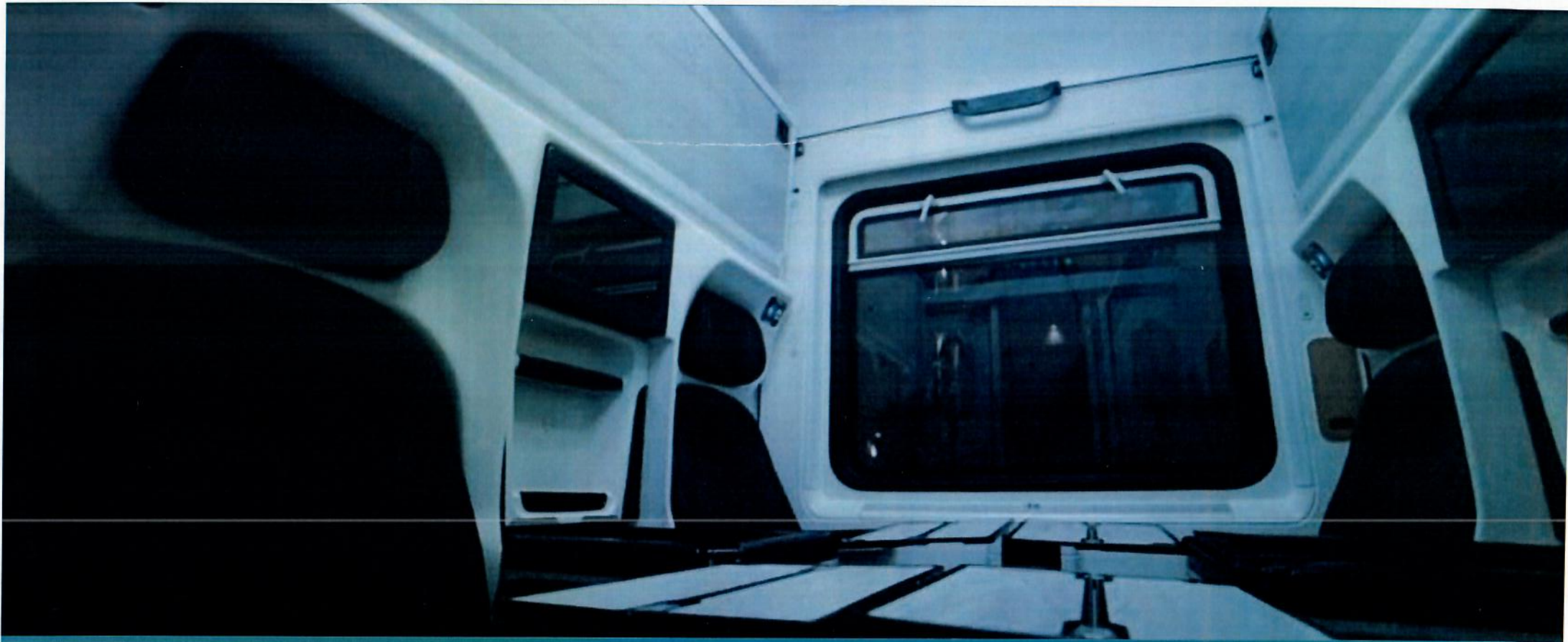
شرح	بهای تمام شده	استهلاک ابراسته	ارزش دفتری	ارزش کارشناسی (رجاری)
داراییهای ثابت مشهود				
وگنی مسافری (۳۱ واگن)	۸۰۰,۹۲۳,۳۸۱	۲۵۷,۷۲۴,۰۰۰	۹,۱۱۵,۱۸۱	۱۷,۲۹۳,۱۰۰
تأسیسات	۱۷,۵۸۸	۳,۶۶۱	۱۳,۹۲۷	۲۱,۳۶۴
سیستمهای رایانه‌ای	۴,۸۱۸	۱,۴۸۸	۳,۳۳۰	۷۱,۱۱۱
وسایل نقلیه	۳,۲۴۱	۱,۹۷۳	۱,۲۶۹	۱۰,۹۸۰
آذانه و مصنوعات	۳۱,۶۸۲	۶,۶۳۱	۱۵,۰۶۱	۶۱,۸۲۳
ماشین آلات	۳,۴۷۷	۲۹۴	۳,۱۸۳	۱۶,۶۲۱
قطعات سرمایه‌های	۱۶۹,۷۷۳	۰	۱۶۹,۷۷۳	۲۳۳,۵۵۲
پیش پرداخت سرمایه‌های	۶۵,۱۵۴	۰	۶۵,۱۵۴	۶۵,۱۵۴
جمع داراییهای ثابت مشهود	۸,۳۷۸,۶۱۳	۲۷۱,۲۷۶	۸۱,۰۷,۴۳۷	۱۷,۷۶۴,۷۰۴
داراییهای نامشهود				
نام تجاری قطارهای فلک	۴۱,۵۶۹	۱۰,۳۹۳	۳۱,۱۷۷	۴۰۰,۰۰۰
نرم افزار رایانه‌ای	۴۱,۸۸۴	۳,۳۳۴	۳۸,۵۵۰	۱۲۵,۴۳۰
حق الاختیار	۱۸	۰	۱۸	۱۲۰,۷۰
جمع داراییهای نامشهود	۸۳,۴۷۱	۱۳,۷۲۶	۶۹,۷۵۵	۵۳۷,۴۹۰
سرمایه گذارهای بلندمدت:				
شرکت دینجان شکر و مصلاتی پارس	۱,۳۲۱,۳۲۴	۰	۱,۳۲۱,۳۲۴	۲,۸۷۷,۲۰۸
شرکت ریل گردش ایرانین	۱,۲۸۰,۰۴۰	۰	۱,۲۸۰,۰۴۰	۲,۷۷۵,۰۰۰
جمع سرمایه گذارهای بلندمدت	۲,۶۰۱,۴۱۴	۰	۲,۶۰۱,۴۱۴	۵,۶۵۲,۲۰۸
جمع کل	۱۱,۰۶۳,۴۹۸	۲۸۴,۹۹۲	۱۰,۷۷۸,۵۰۶	۲۳,۴۱۶,۴۰۲

۳-۱- به شرح مفاد مندرج در نظریه کارشناسی مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۰ هیات کارشناسان رسمی منتخب در رشته امورسواط نقلیه ریلی، نظریه کارشناسی مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۱ کارشناس رسمی منتخب در رشته تأسیسات



## گزارش کارشناس رسمی دادگستری





آدرس: تهران، بلوار نلسون ماندلا، نبش بلوار  
آرش غربی، پلاک ۱۱۳، ساختمان سپهر آفریقا،  
طبقه سوم  
کدپستی ۴۳۱۵۹-۱۹۱۷۷



تلفن: ۰۲۱۸۸۱۹۳۸۷۰ - ۴  
واحد خدمات مشتریان: ۰۲۱۴۲۳۵۸



سپهر  
تأمین سرمایه  
بانک (سهامی خاص)  
شماره ثبت: ۴۱۹۱۳۲  
شناسه ملی: ۱۰۲۳۰۷۰۸۱۹۰

www.Sephehrib.Ir  
Sepehr-Investment-bank  
Instagram.com/sepehrib