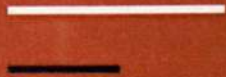




گزارش ارزش گذاری

معدن کنستانتره مس کدکن





گزارش ارزش گذاری معدن کنستانتره مس کدکن

شناسنامه گزارش:

نام گزارش: ارزش گذاری معدن کنستانتره مس کدکن

تهیه کننده: شرکت مشاور سرمایه گذاری فاین تک

واحد تهیه کننده: واحد خدمات مالی و ارزش گذاری

شرکت درخواست کننده: شرکت مجتمع نگین معادن احیا

کد گزارش: FV-V-۱۰۰۵

زمان تهیه گزارش: ۱۴۰۲/۱۲/۰۵

© کلیه حقوق این اثر متعلق به شرکت مجتمع نگین معادن احیا می باشد.

"حدود مسئولیت"

گزارش ارزشیابی سهام حاضر توسط شرکت مشاور سرمایه گذاری فاین تک (ارزیاب)، دارای مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار، تهیه و به کارفرما ارائه شده است. حدود مسئولیت ارزیاب و شرایط کاربرد گزارش پیش رو توسط کارفرما یا شرکت های زیر مجموعه آن تابع مفاد ذیل است: گزارش حاضر طبق درخواست کارفرما جهت برآورد ارزش معدن مس کدکن بر اساس مفروضات و اطلاعات تخصصی وی در خصوص حوزه فعالیت شرکت تهیه گردیده است.

با توجه به این که ارزش گذاری حاضر در شرایط معمول و مورد انتظار بازار صورت پذیرفته، مسئولیت ارزیاب بر اساس مبانی مذکور، محدود به تعیین و اعلام ارزش سهام مبتنی بر مفروضات حال حاضر ارزش گذاری سهام شرکت و برآوردهای احتمالات کارشناسان شرکت می باشد. مسئولیت صحت و سقم اطلاعات و آمار ارائه شده توسط شرکت مجتمع نگین معادن احیا به عهده هیات مدیره این شرکت می باشد. مجری طرح متعهد است تمام اصول حرفه ای مربوط به اجرای موضوع قرارداد، از جمله متدولوژی ارزش گذاری را رعایت کند و با استفاده از نیروهای متخصص و مشاورین خود بر اساس اطلاعات موجود و در دسترس، حداکثر مساعی را جهت ارائه گزارش حرفه ای به کار گیرد.

فهرست مطالب

۴	خلاصه مدیریتی
۶	معرفی معدن کنستانتره مس کدکن
۸	معرفی اجمالی روش های ارزش گذاری
۸	روش مبتنی بر جریانات نقدی
۸	روش مبتنی بر بازار
۸	روش مبتنی بر دارایی
۹	پیش بینی عملکرد آتی معدن مس کدکن
۹	درآمد عملیاتی
۱۰	پیش بینی صورت سود و زیان معدن مس کدکن
۱۱	پیش بینی گردش وجوه نقد معدن مس کدکن
۱۲	محاسبه ارزش معدن مس کدکن به روش تنزیل جریانات نقدی آتی
۱۲	نتیجه گیری



بخش اول

خلاصه مدیریتی

خلاصه مدیریتی

محدوده معدنی مس کدکن در قسمت جنوب شرق کوه‌های ملک کوه و در قسمت کوهپایه‌ای واقع شده است. پروانه بهره‌برداری معدن به شماره ۲۱۲۳۴۰۰ صادره در مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۱ با ذخیره ۱۷۰.۰۰۰ تن و با عیار ۱٪ که تا مورخ ۱۴۱۰/۱۲/۰۱ اعتبار دارد. بر اساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری به شماره ۰۲۲/۲۱۴-ق مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۳ که توسط آقایان آریو برزن مافی و محمدتقی رادمنش تهیه گردیده است، بر طبق بررسی انجام شده، پروانه صادره با ارزش بوده و باتوجه به شواهد زمین‌شناسی منطقه و پیش‌بینی فنی گزارش و در صورت انجام اکتشافات تکمیلی اصولی می‌توان انتظار تا ۵۵ میلیون تن ذخیره زمین‌شناسی را داشت. ارزش نهایی معدن کنستانتتره مس کدکن بر اساس برآورد جریان‌ات نقدی آتی حاصل از پروانه فعالیت معدن (منطبق با گزارش کارشناسی رسمی مذکور) در قالب جدول مقابل ارائه شده است. (ارقام به میلیون ریال)

روش ارزشیابی	ارزش معدن مس کدکن
روش تنزیل جریان‌ات نقدی آتی	۵۷.۹۹۸.۶۵۴

باتوجه به محاسبات انجام شده ارزش معدن کنستانتتره مس کدکن معادل ۵۷.۹۹۸.۶۵۴ میلیون ریال برآورد می‌گردد.



گزارش ارزش‌گذاری معدن کنستانتتره مس کدکن

شرکت مشاور سرمایه‌گذاری فایتک



بخش دوم

معرفی معدن کبستانتره مس کد کن

معرفی معدن کنستانتره مس کدکن

محدوده معدنی مس کدکن در قسمت جنوب شرق کوه‌های ملک کوه و در قسمت کوهپایه‌ای واقع شده است. محل دقیق معدن واقع در استان خراسان رضوی، شهرستان تربت حیدریه، جاده اتوبان مشهد-تربت حیدریه و کیلومتر ۱۱۰ واقع در بخش رباط سنگ به سمت شهر کدکن، پس از روستای اسفیز می‌باشد. ظرفیت مد نظر معدن سالانه ۸۵۰۰۰ تن کنستانتره مس با عیار ۳۵ درصد می‌باشد.

تنها تعداد کمی از سازندهای متعلق مزوزوئیک و سنوزوئیک برونزد دارند که برخی از این سازندها نیز به نوبه خود به واحدهای کوچکتری تقسیم شده‌اند و آنومالی‌های مشاهده شده در گستره اکتشافی واحد سنگی زمینه کانه‌زایی را تشکیل می‌دهد.

ساختارهای اصلی محدوده معدنی، شامل گسل‌ها و چین‌ها می‌باشد. گسل‌های منطقه دارای امتداد شمال باختر-جنوب خاور بوده و عموماً دارای سازوکار راندگی هستند. چین‌خوردگی‌ها به صورت تاقدیس‌هایی با روند شمال باختر-جنوب خاور بوده و سبب خمیدگی لایه‌های ماسه سنگی و شیلی سازند شمشک شده‌اند. سایر گسل‌های منطقه دارای امتداد شمالی-جنوبی و شمال خاوری-جنوب باختری هستند. این گسل‌ها در برخی مناطق سبب بریدگی و جابه‌جایی گسل‌های اصلی منطقه می‌شوند منطقه مورد مطالعه از نظر زمین‌شناسی دارای دو ساختار می‌باشد که بروی لایه‌های اندزیتی و ساختار یاد شده یک لایه سنگ رسوبی به صورت کنگلومراهای جوان قرار گرفته‌اند و درنهایت تزریق‌ات آتش فشانی و کانی‌زایی ماده معدنی بروی این لایه رسوبی عمل کرده و داخل آن تزریق گردیده است و درنهایت کانی‌زایی مس به سطح زمین می‌رسد.

در محدوده معدنی بیش از پنج آنومالی کانی‌سازی مس شناسایی شده است. فرم کانی‌سازی در این آنومالی‌ها، بیشتر از نوع رگه‌ای و رگچه‌ای است. آنومالی شماره ۳ اصلی‌ترین بخش کانی‌سازی شده در این منطقه به شمار می‌آید که در آن تعدادی حفریات شدادی به صورت حفر تونل‌هایی برای دسترسی به ماده معدنی به چشم می‌خورد.

انواع کانی‌های مس‌دار شامل مالاکیت، آزوریت، کالکوپیریت، کالکوسیت و بورنیت و همچنین قسمت‌های سیلیسی و آرژیلی شده در آنومالی شماره ۵، کانی‌سازی مس به صورت آغشتگی سطحی و در ارتباط با جریان‌های سطحی تلقی می‌گردد. حجم احتمالی کل کانسنگ مس در محدوده معدنی بر اساس برآوردهای اکتشافی حدود ۵۵ میلیون تن با عیار متوسط ۱ درصد مس می‌باشد.

محدوده معدنی در نقشه توپوگرافی ۱/۲۵۰۰۰۰ مشهد و نقشه زمین‌شناسی ۱/۱۰۰۰۰۰ تربت حیدریه واقع می‌باشد.

بخشی از عملیات اکتشافی سنوات پیشین در معدن مس کدکن به صورت جدول زیر بوده است.

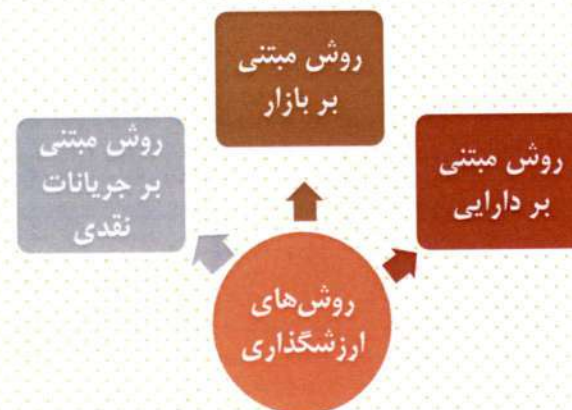
شرح عملیات انجام شده
احداث راه‌های دسترسی برای کلیه آنومالی‌ها و پیش کارهای اکتشافی و استخراجی
تهیه نقشه توپوگرافی - زمین‌شناسی در مقیاس ۱:۵۰۰۰
احداث ترانشه و پیشکار اکتشافی و استخراجی آزمایشی
حفاری پودری و نمونه برداری‌های اکتشافی
تهیه نقشه توپوگرافی - زمین‌شناسی در مقیاس ۱:۱۰۰۰
حفر گمانه اکتشافی و مغزه گیری در کلیه آنومالی‌ها
نمونه برداری و انجام آزمایشات شیمیایی و مینرالوزیکی و تعیین وزن مخصوص نمونه ماده معدنی و ICP
لاگینگ مغزه‌ها، برش آن‌ها، نمونه‌برداری و آماده‌سازی نمونه‌ها جهت ارسال به آزمایشگاه
آنالیز جذب اتمی
آنالیز شیمیایی طلا و مس و عناصر همراه



ارزش گذاری بخش سوم

معرفی اجمالی روش های ارزش گذاری

به طور کلی در فرایند ارزش گذاری از سه دسته روش های متداول ارزش گذاری بسته به وضعیت شرکت استفاده می شود.



روش مبتنی بر جریان نقدی

مدل های مبتنی بر جریان نقد، مهم ترین و اصلی ترین رویکرد ارزش گذاری شرکت ها محسوب می شوند. در این دسته از روش ها، توان آتی شرکت برای ایجاد جریان نقد مورد ارزیابی قرار می گیرد و آینده شرکت از بابت توان ایجاد نقدینگی مورد بررسی و دقت قرار می گیرد؛ برآورد جریان های نقدی شرکت مستلزم پیش بینی متغیرهای کلان اقتصاد، صنعت و شرکت است.

این روش که مبنای مدل های تنزیل شده جریان نقدی یا (Discounted cash flow) است، طی چهار مرحله انجام می شود:

۱. انتخاب مدل مناسب از بین مدل های DCF یا به عبارت دیگر تعریف کردن جریان نقدی

۲. پیش بینی جریان نقدی

۳. انتخاب روش مناسب برای محاسبه نرخ تنزیل

۴. محاسبه نرخ تنزیل مناسب

روش مبتنی بر بازار

روش ارزش گذاری نسبی یا روش ضرایب قیمت، رایج ترین روش ارزش گذاری سهام شرکت ها است. در ارزش گذاری نسبی، ارزش یک دارایی با توجه به قیمت گذاری دارایی های مشابه انجام می شود.

مراحل ارزش گذاری نسبی به شرح زیر است:

۱- انتخاب ضریب قیمت و برآورد مقدار آن برای شرکت مورد نظر

۲- انتخاب دارایی محک (شرکت های مشابه، شرکت های فعال در آن صنعت، میانگین مقادیر گذشته همین شرکت، شاخص های بازار و ...) و محاسبه ضریب قیمت برای دارایی محک (ضریب قیمت محک)

۳- مقایسه ضریب قیمت برآورد شده با ضریب قیمت محک

متداول ترین ضرایب قیمت که برای این کار مورد استفاده قرار می گیرند عبارت اند از:

- ضریب قیمت به سود هر سهم یا P/E
- ضریب قیمت به ارزش دفتری یا P/BV
- ضریب قیمت به فروش یا P/S

روش مبتنی بر دارایی

حداقل دو روش وجود دارد که به وسیله آن ها می توان یک شرکت را از طریق رویکرد ارزش گذاری بر مبنای دارایی ها ارزش گذاری کرد. یکی ارزش نقدشوندگی است که در آن این موضوع که اگر امروز قرار باشد دارایی ها نقد شوند بازار برای آن دارایی ها چقدر حاضر به پرداخت است بررسی می شود. دیگری هزینه جایگزینی یا خرید مجدد یک دارایی که امروز شرکت مالک آن است ارزیابی می گردد.

پیش بینی عملکرد آتی معدن مس کدکن

به منظور برآورد عملکرد آتی معدن کنستانتره مس کدکن از مفروضات گزارش کارشناس رسمی به شماره ۰۲۲/۲۱۴-ق مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۳ که توسط آقایان آریو برزن مافی و محمدتقی رادمنش تهیه گردیده، استفاده شده است.

درآمد عملیاتی

بر اساس مفروضات گزارش کارشناس رسمی فوق، درآمد عملیاتی معدن مطابق با جداول ذیل محاسبه شده است. (میلیون ریال)

میزان تولید بر اساس یک مشخصه عملکرد منطقی به صورت جدول زیر است:

شرح	ظرفیت اسمی	واحد	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸
مشخصه عملکرد واحد	-	-	۳۰٪	۶۵٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪
کاتد مس	۲۷,۸۱۱	تن	۸,۳۴۳	۱۸,۰۷۷	۲۷,۸۱۱	۲۷,۸۱۱	۲۷,۸۱۱
کنسانتره فلزات گرانبها	۱۶۸	تن	۵۰	۱۰۹	۱۶۸	۱۶۸	۱۶۸

قیمت متوسط فروش هر تن کاتد مس معادل ۲۲۰ میلیون تومان منظور شده است. از طرفی حداقل قیمت فروش کنسانتره فلزات گرانبها بر اساس استعلام از بازار برای هر تن ۲۰۰ میلیون تومان منظور شده است. البته باید در نظر گرفت که افزایش قیمت ارز موجب افزایش قیمت محصول می شود که این مساله باعث افزایش مطلوبیت اقتصادی خواهد شد.

شرح	قیمت هر تن به ریال	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸
کاتد مس	۲,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۳۵۵,۱۳۵	۳۹,۷۶۹,۴۶۰	۶۱,۱۸۳,۷۸۴	۶۱,۱۸۳,۷۸۴	۶۱,۱۸۳,۷۸۴
کنسانتره فلزات گرانبها	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۶۲۳	۲۱۸,۰۱۶	۳۳۵,۴۰۸	۳۳۵,۴۰۸	۳۳۵,۴۰۸
جمع کل (میلیون ریال)	-	۱۸,۴۵۵,۷۵۸	۳۹,۹۸۷,۴۷۵	۶۱,۵۱۹,۱۹۲	۶۱,۵۱۹,۱۹۲	۶۱,۵۱۹,۱۹۲

گزارش ارزش گذاری معدن کنستانتره مس کدکن



پیش بینی صورت سود و زیان معدن مس کدکن

بر اساس توضیحات بیان شده در قسمت قبلی، صورت سود و زیان معدن مس کدکن طی سال های آتی به شرح زیر پیش بینی شده است. (میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸	۱۴۰۹	۱۴۱۰
عملکرد واحد (%)	%۳۰	%۶۵	%۱۰۰	%۱۰۰	%۱۰۰	%۱۰۰	%۱۰۰
فروش خالص	۱۸,۴۵۵,۷۵۷	۳۹,۹۸۷,۴۷۴	۶۱,۵۱۹,۱۹۲	۶۱,۵۱۹,۱۹۲	۶۱,۵۱۹,۱۹۲	۶۱,۵۱۹,۱۹۲	۶۱,۵۱۹,۱۹۲
هزینه مواد اولیه و مصرفی	۷,۵۸۹,۶۹۲	۹,۶۳۳,۰۷۱	۱۱,۶۷۶,۴۵۰	۱۱,۶۷۶,۴۵۰	۱۱,۶۷۶,۴۵۰	۱۱,۶۷۶,۴۵۰	۱۱,۶۷۶,۴۵۰
هزینه های انرژی	۱۴۱,۷۹۲	۲۰۹,۹۰۸,۸۸۸	۲۷۸,۰۲۵	۲۷۸,۰۲۵	۲۷۸,۰۲۵	۲۷۸,۰۲۵	۲۷۸,۰۲۵
هزینه های تعمیر و نگهداری	۱,۳۰۷,۱۹۲	۱,۷۸۰,۴۸۶	۲,۲۵۳,۷۸۰	۲,۲۵۳,۷۸۰	۲,۲۵۳,۷۸۰	۲,۲۵۳,۷۸۰	۲,۲۵۳,۷۸۰
هزینه های پرسنلی بخش تولید	۴۸۹,۳۵۷	۵۵۴,۳۹۸	۶۱۹,۴۴۰	۶۱۹,۴۴۰	۶۱۹,۴۴۰	۶۱۹,۴۴۰	۶۱۹,۴۴۰
هزینه های پیش بینی نشده	۹۶۳,۸۰۰	۱,۲۲۳,۲۸۴	۱,۴۸۲,۷۶۹	۱,۴۸۲,۷۶۹	۱,۴۸۲,۷۶۹	۱,۴۸۲,۷۶۹	۱,۴۸۲,۷۶۹
استهلاک دارایی ها	۳,۰۴۷,۴۴۲	۳,۰۴۷,۴۴۲	۳,۰۴۷,۴۴۲	۳,۰۴۷,۴۴۲	۳,۰۴۷,۴۴۲	۳,۰۴۷,۴۴۲	۳,۰۴۷,۴۴۲
جمع کل هزینه های تولید	۱۳,۵۳۹,۲۷۸	۱۶,۴۴۸,۵۹۳	۱۹,۳۵۷,۹۰۷	۱۹,۳۵۷,۹۰۷	۱۹,۳۵۷,۹۰۷	۱۹,۳۵۷,۹۰۷	۱۹,۳۵۷,۹۰۷
سود ناخالص	۴,۹۱۶,۴۷۹	۲۳,۵۳۸,۸۸۱	۴۲,۱۶۱,۲۸۴	۴۲,۱۶۱,۲۸۴	۴۲,۱۶۱,۲۸۴	۴۲,۱۶۱,۲۸۴	۴۲,۱۶۱,۲۸۴
هزینه های حقوق پرسنل اداری	۵۴,۱۳۸	۶۱,۳۳۴	۶۸,۵۳۰	۶۸,۵۳۰	۶۸,۵۳۰	۶۸,۵۳۰	۶۸,۵۳۰
هزینه های توزیع و فروش (۰.۰۵٪ فروش)	۳۰۷,۵۹۵	۳۰۷,۵۹۵	۳۰۷,۵۹۵	۳۰۷,۵۹۵	۳۰۷,۵۹۵	۳۰۷,۵۹۵	۳۰۷,۵۹۵
جمع هزینه های عملیاتی	۳۶۱,۷۳۴	۳۶۸,۹۳۰	۳۷۶,۱۲۵	۳۷۶,۱۲۵	۳۷۶,۱۲۵	۳۷۶,۱۲۵	۳۷۶,۱۲۵
سود عملیاتی	۴,۵۵۴,۷۴۴	۲۳,۱۶۹,۹۵۱	۴۱,۷۸۵,۱۵۸	۴۱,۷۸۵,۱۵۸	۴۱,۷۸۵,۱۵۸	۴۱,۷۸۵,۱۵۸	۴۱,۷۸۵,۱۵۸
استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
بیمه دارایی های ثابت (۲٪ ارزش دارایی)	۲۰۷,۵۵۳	۲۰۷,۵۵۳	۲۰۷,۵۵۳	۲۰۷,۵۵۳	۲۰۷,۵۵۳	۲۰۷,۵۵۳	۲۰۷,۵۵۳
جمع کل هزینه های غیر عملیاتی	۲۶۷,۵۵۳	۲۶۷,۵۵۳	۲۶۷,۵۵۳	۲۶۷,۵۵۳	۲۶۷,۵۵۳	۲۶۷,۵۵۳	۲۶۷,۵۵۳
سود (زیان) خالص قبل از کسر مالیات	۴,۲۸۷,۱۹۱	۲۲,۹۰۲,۳۹۸	۴۱,۵۱۷,۶۰۵	۴۱,۵۱۷,۶۰۵	۴۱,۵۱۷,۶۰۵	۴۱,۵۱۷,۶۰۵	۴۱,۵۱۷,۶۰۵
مالیات بر درآمد	۱,۰۷۱,۷۹۷	۵,۷۲۵,۵۹۹	۱۰,۳۷۹,۴۰۱	۱۰,۳۷۹,۴۰۱	۱۰,۳۷۹,۴۰۱	۱۰,۳۷۹,۴۰۱	۱۰,۳۷۹,۴۰۱
اندوخته قانونی (۵٪ سود ویژه قبل مالیات)	۲۱۴,۳۵۹	۱,۱۴۵,۱۱۹	۲,۰۷۵,۸۸۰	۲,۰۷۵,۸۸۰	۲,۰۷۵,۸۸۰	۲,۰۷۵,۸۸۰	۲,۰۷۵,۸۸۰
سود خالص	۳,۰۰۱,۰۳۳	۱۶,۰۳۱,۶۷۸	۲۹,۰۶۲,۳۲۳	۲۹,۰۶۲,۳۲۳	۲۹,۰۶۲,۳۲۳	۲۹,۰۶۲,۳۲۳	۲۹,۰۶۲,۳۲۳

پیش‌بینی گردش وجوه نقد معدن مس کدکن

گردش وجوه نقد معدن مس کدکن بر اساس محاسبات گزارش کارشناس رسمی به شرح جدول زیر پیش‌بینی گردیده است: (میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸	۱۴۰۹	۱۴۱۰
سود (زیان) خالص قبل از کسر مالیات	۴,۲۸۷,۱۹۱	۲۲,۹۰۲,۳۹۸	۴۱,۵۱۷,۶۰۵	۴۱,۵۱۷,۶۰۵	۴۱,۵۱۷,۶۰۵	۴۱,۵۷۷,۶۰۵	۴۱,۵۷۷,۶۰۵
استهلاک دارایی‌ها	۳,۰۴۷,۴۴۲	۲,۷۵۳,۸۶۶	۲,۴۸۸,۷۸۱	۲,۲۴۹,۴۰۴	۲,۰۳۳,۲۲۵	۱,۸۳۷,۹۷۹	۱,۶۶۱,۶۲۷
استهلاک هزینه‌های قبل از بهره‌برداری	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	.	.
جمع کل منابع	۷,۳۹۴,۶۳۳	۲۵,۷۱۶,۲۶۴	۴۴,۰۶۶,۳۸۶	۴۳,۸۲۷,۰۰۹	۴۳,۶۱۰,۸۳۰	۴۳,۴۱۵,۵۸۴	۴۳,۲۳۹,۲۳۲
سرمایه در گردش	۷۲۹,۱۲۷	۷۲۹,۱۲۷	.	.	.	.	.
مالیات	۱,۰۷۱,۷۹۷	۵,۷۲۵,۵۹۹	۱۰,۳۷۹,۴۰۱	۱۰,۳۷۹,۴۰۱	۱۰,۳۷۹,۴۰۱	۱۰,۳۹۴,۴۰۱	۱۰,۳۹۴,۴۰۱
جمع کل مصارف	۱,۸۰۰,۹۲۵	۶,۴۵۴,۷۲۷	۱۰,۳۷۹,۴۰۱	۱۰,۳۷۹,۴۰۱	۱۰,۳۷۹,۴۰۱	۱۰,۳۹۴,۴۰۱	۱۰,۳۹۴,۴۰۱
جریان نقدی	۵,۵۹۳,۷۰۸	۱۹,۲۶۱,۵۳۷	۳۳,۶۸۶,۹۸۵	۳۳,۴۴۷,۶۰۸	۳۳,۲۳۱,۴۲۹	۳۳,۰۲۱,۱۸۳	۳۲,۸۴۴,۸۳۱
جریان نقدی انباشته	۵,۵۹۳,۷۰۸	۲۴,۸۵۵,۲۴۵	۵۸,۵۴۲,۲۳۱	۹۱,۹۸۹,۸۳۹	۱۲۵,۲۲۱,۲۶۸	۱۵۸,۲۴۲,۴۵۲	۱۹۱,۰۸۷,۲۸۳

گزارش ارزش‌گذاری معدن کبستان‌نهره مس کدکن



محاسبه ارزش معدن مس کدکن به روش تنزیل جریانات نقدی آتی

ارزش معدن مس کدکن بر اساس روش تنزیل جریانات نقدی آتی در قالب جدول زیر ارائه شده است. (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸	۱۴۰۹	۱۴۱۰
جریان نقدی	۵,۵۹۳,۷۰۸	۱۹,۲۶۱,۵۳۷	۳۳,۶۸۶,۹۸۵	۳۳,۴۴۷,۶۰۸	۳۳,۲۳۱,۴۲۹	۳۳,۰۲۱,۱۸۳	۳۰,۲۳۵,۲۴۲
جریان نقدی تنزیل شده	۳,۵۱۹,۲۱۳	۹,۶۹۴,۵۲۹	۱۳,۵۶۴,۰۰۴	۱۰,۷۷۴,۰۹۵	۸,۵۶۳,۵۶۸	۶,۸۰۷,۵۱۱	۵,۰۷۵,۷۳۴
ارزش معدن مس کدکن	۵۷.۹۹۸.۶۵۴						

✓ نرخ تنزیل بر اساس پیش‌بینی صندوق بین‌المللی پول از نرخ تورم بلندمدت ایران ۲۵٪ در نظر گرفته شده است.

✓ با توجه به اینکه پروانه بهره‌برداری معدن مس کدکن تا تاریخ ۱۴۱۰/۱۲/۰۱ اعتبار دارد، جریان نقدی و عامل تنزیل سال ۱۴۱۰ تا مدت مذکور لحاظ گردیده است.

نتیجه‌گیری

بر اساس مفروضات گزارش کارشناس رسمی دادگستری به شماره به شماره ۰۲۲/۲۱۴-ق مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۳ که توسط آقایان آریو برزن مافی و محمدتقی رادمنش تهیه گردیده است، با استفاده از داده‌های ژئوفیزیک و نقشه توپوگرافی ذخیره زمین‌شناسی مناطق مستعد معدن کنستانتیره مس کدکن در حدود ۵۵.۰۰۰.۰۰۰ تن برآورد می‌گردد که در صورت انجام عملیات اکتشاف تکمیلی و تفصیلی امکان دسترسی به ذخیره دور انتظار نخواهد بود. پروانه بهره‌برداری معدن به شماره ۲۱۲۳۴۰۰ صادره در مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۱ با ذخیره ۱۷۰.۰۰۰ تن و با عیار ۱٪ که تا مورخ ۱۴۱۰/۱۲/۰۱ اعتبار دارد. ارزش نهایی معدن کنستانتیره مس کدکن بر اساس برآورد جریانات نقدی آتی حاصل از پروانه فعالیت معدن (منطبق با گزارش کارشناسی رسمی مذکور) در قالب جدول زیر ارائه شده است. (ارقام به میلیون ریال)

روش ارزشیابی	ارزش معدن کنستانتیره مس کدکن
روش تنزیل جریانات نقدی آتی	۵۷.۹۹۸.۶۵۴

باتوجه به محاسبات انجام شده ارزش معدن کنستانتیره مس کدکن معادل ۵۷.۹۹۸.۶۵۴ میلیون ریال برآورد می‌گردد.



مهدی فرازمند
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۱۰۱۳
رشته بورس و اوراق بهادار

مشاور سرمایه گذاری فاینتک
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲