

اقتصادی نگین گردشگری ایران (کنگین)

دی ماه ۱۴۰۲

تحلیلگر: عماد وزیری



معرفی



شرکت گروه مالی
گردشگری



بانک گردشگری



شرکت اقتصادی نگین
گردشگری ایرانیان

هلدینگ اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان یک هلدینگ چند منظوره و از شرکت‌های زیرمجموعه گروه مالی گردشگری و بانک گردشگری می‌باشد. سهامداران اصلی این شرکت بانک گردشگری و هلدینگ سمگا هستند و مأموریت اصلی هلدینگ نگین سرمایه‌گذاری در حوزه‌های مختلف است. از همین رو هلدینگ نگین چند هلدینگ دیگر را زیرمجموعه خود دارد که هر کدام در حوزه خاصی در حال انجام فعالیت هستند.

فعالیت‌های شرکت‌های تابعه شرکت اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان شامل فعالیت‌های ساختمانی تا سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه، تولید فولاد و تأسیس مراکز گردشگری و هتل را در بر می‌گیرد.



تاسیس

آذر ۱۳۸۹



تبدیل به سهامی عام

فروردین ۱۳۹۵



پذیرش در بورس

خرداد ۱۳۹۵



تغییر طبقه‌بندی از تابلوی
قرمز به تابلوی زرد بازار پایه

۱۴۰۰

در یک نگاه

بورس و فرابورس	گنګین	بازدهی ۱ ساله :	۴۴,۵۰۰ ریال	قیمت (۱۴۰۲/۱۰/۲۳) :
% ۳۱.۹۳	% ۳۲.۳۵	بازدهی ۶ ماهه :	۳,۰۰۰ میلیارد ریال	سرمایه :
% ۲.۰۷	- % ۳۱.۷۵	بازدهی ۳ ماهه :	۱۳.۲ همت	ارزش بازار :
% ۸.۵۹	- % ۱۲.۴۶		% ۸.۷	شناوری :

مهم‌ترین زیر مجموعه های گنگین

هلدینگ توسعه
خدمات ساختمانی
پارس کیمیا

حوزه فعالیت :
مشارکت در ساخت و
توسعه پروژه های
ساختمانی

هلدینگ گسترش
صنایع و معادن ماهان

حوزه فعالیت :
تولید محصولات
زنجره فولاد

پرستیژلند

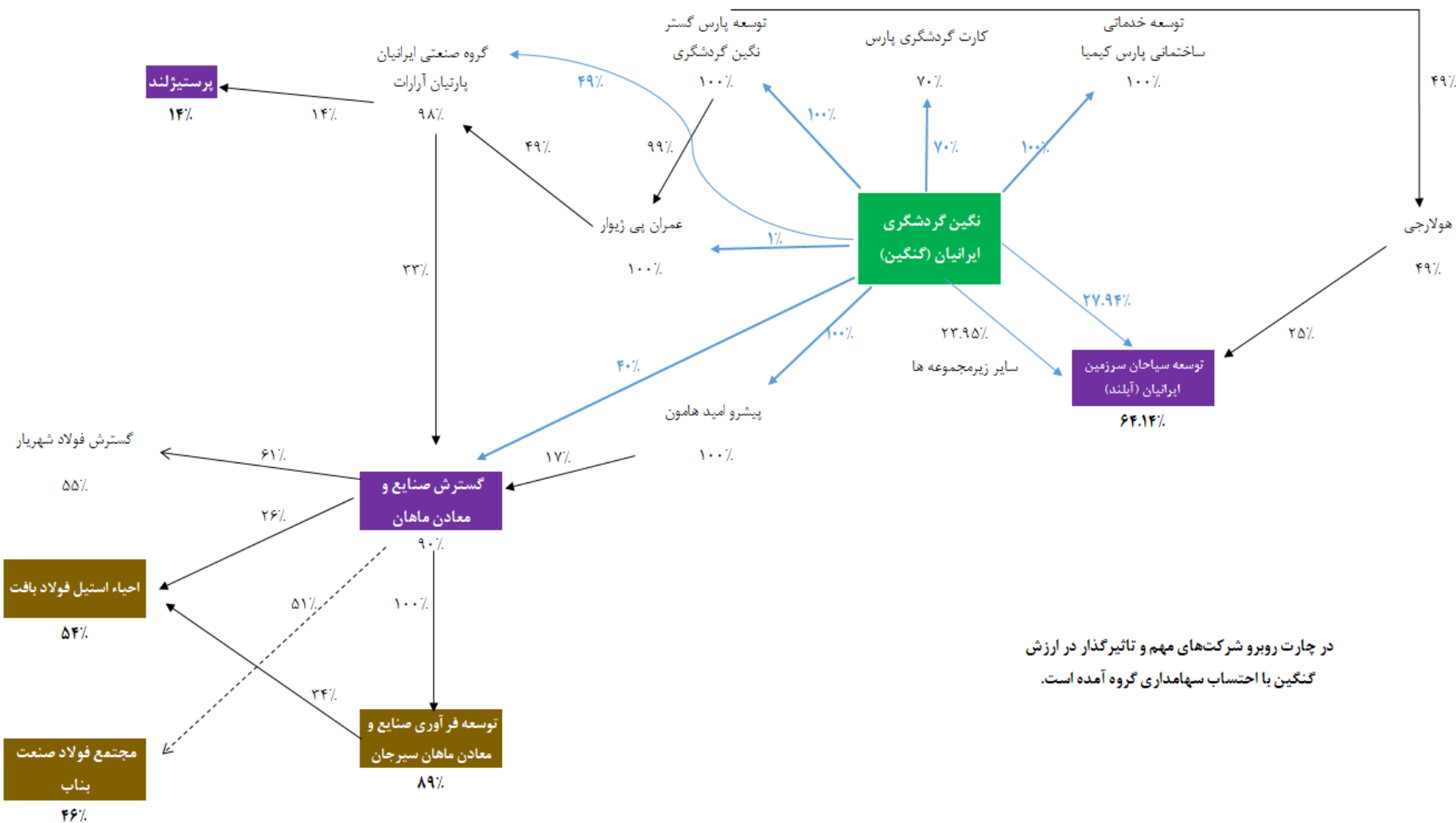
حوزه فعالیت :
مرکز تجاری و تفریحی
در اصفهان

توسعه سیاحان
ایرانیان

حوزه فعالیت :
مرکز تجاری و تفریحی
در استان مرکزی

❖ شرکت‌های زیر مجموعه :

ساختار مالکیت در زیر مجموعه های گنگین



در چارت روبرو شرکت های مهم و تاثیرگذار در ارزش گنگین با احتساب سهامداری گروه آمده است.

هلدينگ گسترش صنايع و معادن ماهان

شرکت گسترش صنايع و معادن ماهان (سهامي عام) به عنوان يکي از بزرگ‌ترين شرکت‌هاي هلدينگ نگين گردشگري، با هدف سرمايه‌گذاري در طرح‌ها و پروژه‌هاي تخصصي حوزه صنعت و معدن کشور تاسيس شده است. اين هلدينگ، فعاليت خود را از سال ۱۳۹۰ آغاز کرده است.

مالکيت	مجموع	طرح توسعه	ظرفيت فعلي	محصول	محل کارخانه	نام کارخانه	هلدينگ ماهان
۱۰۰٪	۲,۰۰۰,۰۰۰	۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	سنگ آهن	سيرجان، مجموعه معدني سنگ آهن گل گهر، معدن شماره ۵	فراوري صنايع و معادن ماهان سيرجان	
	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۰	کنسانتره‌سازي			
۶۰٪	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۰	گندله‌سازي	کرمان - بافت - ۱۲ كيلومتر جاده سيرجان	احيا استيل فولاد بافت	
	۱,۶۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	آهن اسفنجي			
۵۱٪	۲,۴۰۰,۰۰۰	۱,۹۵۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	فولادسازي	آذربايجان شرقي، بناب، شهرک صنعتي بناب	فولاد صنعت بناب	
	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	نورد(ميلگرد - ورق)			

در ادامه به بررسي هرکدام از شرکت‌هاي زيرمجموعه هلدينگ ماهان پرداخته مي‌شود.

مفروضات ارزشگذاری شرکت‌های زیرمجموعه هلدینگ ماهان

سال مالی ۱۴۰۵/۰۹	سال مالی ۱۴۰۴/۰۹	سال مالی ۱۴۰۳/۰۹	زنجیره فولاد
۴۴,۷۷۸,۸۲۵	۳۳,۱۶۹,۵۰۰	۲۴,۵۷۰,۰۰۰	سنگ آهن
۸۰,۶۰۱,۸۸۵	۵۹,۷۰۵,۱۰۰	۴۴,۲۲۶,۰۰۰	کنستاتره
۱۱۶,۴۲۴,۹۴۵	۸۶,۲۴۰,۷۰۰	۶۳,۸۸۲,۰۰۰	گندله
۲۷۳,۱۵۰,۸۳۳	۲۰۲,۳۳۳,۹۵۰	۱۴۹,۸۷۷,۰۰۰	اسفنجی
۴۴۷,۷۸۸,۲۵۰	۳۳۱,۶۹۵,۰۰۰	۲۴۵,۷۰۰,۰۰۰	بیلت داخلی
۵۱۴,۹۵۶,۴۸۸	۳۸۱,۴۴۹,۲۵۰	۲۸۲,۵۵۵,۰۰۰	میلگرد

دوره نهایی	دوره کارشناسی	مفروضات ارزشگذاری
۲۱٪	۲۴٪	نرخ بازده بدون ریسک R_f
۱۰۰	۱۰۰	بتا :
۱۳.۷۱٪	۱۳.۷۱٪	صرف ریسک بازار سهام ایران :
۳۵٪	۳۸٪	بازده مورد انتظار سهامدار R_e
۱۵٪		g

مفروضات	واحد	سال مالی ۱۴۰۳/۰۹	سال مالی ۱۴۰۴/۰۹	سال مالی ۱۴۰۵/۰۹
مفروضات کلان				
دلار آزاد	ریال	۶۵۰,۰۰۰	۸۷۷۵۰۰	۱۱۸۴۶۲۵
دلار نیما	ریال	۴۸۷,۵۰۰	۶۵۸,۱۲۵	۸۸۸,۴۶۹
نسبت دلار نیما به دلار آزاد	درصد	۷۵٪	۷۵٪	۷۵٪
نورم عمومی	درصد	۴۰٪	۳۵٪	۳۵٪
نورم دستمزد	درصد	۲۵٪	۲۵٪	۲۵٪
نرخ رشد دلار	درصد		۳۵٪	۳۵٪
مفروضات محصولات				
دلار موثر محصولات فولادی	ریال	۵۱۱,۸۷۵	۶۹۱,۰۳۱	۹۳۳,۸۹۲
نسبت دلار فولاد به نیما	درصد	۱۰۵٪	۱۰۵٪	۱۰۵٪
بیلت ایران	دلار	۴۸۰	۴۸۰	۴۸۰
میلگرد به شمش	درصد	۱۱۵٪	۱۱۵٪	۱۱۵٪
مفروضات مواد اولیه				
سنگ آهن به شمش	درصد	۱۰٪	۱۰٪	۱۰٪
کنستاتره به شمش	درصد	۱۸٪	۱۸٪	۱۸٪
گندله به شمش	درصد	۲۶٪	۲۶٪	۲۶٪
اسفنجی به شمش	درصد	۶۱٪	۶۱٪	۶۱٪



توسعه فرآوری صنایع و معادن ماهان سیرجان

فعالیت : استخراج سنگ آهن از کانسار شماره ۵ گلگهر با ظرفیت قابل استخراج ۳۰ میلیون تن سنگ آهن

محصولات : سنگ آهن (ظرفیت ۳ میلیون تن)
 طرح توسعه تولید کنستانتیره سنگ آهن با ظرفیت ۲*۱.۲۵ میلیون تن

مقدار تولید	واحد	سال مالی ۱۴۰۱/۰۹	سال مالی ۱۴۰۲/۰۹	سال مالی ۱۴۰۳/۰۹	سال مالی ۱۴۰۴/۰۹	سال مالی ۱۴۰۵/۰۹
کنسانتره	تن	۰	۰	۰	۰	۷۵۰,۰۰۰
سنگ آهن	تن	۲,۵۵۱,۳۳۳	۲,۸۵۰,۰۰۰	۲,۸۵۰,۰۰۰	۲,۸۵۰,۰۰۰	۲,۸۵۰,۰۰۰

مفروضات تولید و فروش :

مقدار فروش	واحد	سال مالی ۱۴۰۱/۰۹	سال مالی ۱۴۰۲/۰۹	سال مالی ۱۴۰۳/۰۹	سال مالی ۱۴۰۴/۰۹	سال مالی ۱۴۰۵/۰۹
کنسانتره	تن	۰	۰	۰	۰	۷۵۰,۰۰۰
سنگ آهن	تن	۲,۵۵۴,۳۳۳	۲,۸۵۰,۰۰۰	۲,۸۵۰,۰۰۰	۲,۸۵۰,۰۰۰	۱,۷۲۵,۰۰۰

ارزش برآوردی : ۸۵,۰۰۰ میلیارد ریال

** فرض شده است که خط تولید کنستانتیره از سال ۱۴۰۵ با ۳۰ درصد ظرفیت به بهره برداری برسد.



احیا استیل فولاد بافت

فعالیت : تکمیل زنجیره ارزش فولاد و تولید گندله و آهن اسفنجی

محصولات : آهن اسفنجی (با ظرفیت ۲*۸۰۰ هزار تن)
 طرح توسعه تولید گندله با ظرفیت ۲.۵ میلیون تن

**** تست گرم فاز ۲ واحد اسفنجی به ظرفیت ۸۰۰ هزار تن در آذر ۱۴۰۲ انجام شد.**

سال مالی ۱۴۰۱/۰۹	سال مالی ۱۴۰۲/۰۹	سال مالی ۱۴۰۳/۰۹	سال مالی ۱۴۰۴/۰۹	سال مالی ۱۴۰۵/۰۹	واحد	مقدار تولید
					تن	گندله
۸۳۴,۵۶۹	۸۰۰,۰۰۰	۱,۱۲۰,۰۰۰	۱,۴۴۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	تن	آهن اسفنجی
سال مالی ۱۴۰۱/۰۹	سال مالی ۱۴۰۲/۰۹	سال مالی ۱۴۰۳/۰۹	سال مالی ۱۴۰۴/۰۹	سال مالی ۱۴۰۵/۰۹	واحد	مقدار فروش
					تن	گندله
۸۰۴,۲۹۳	۸۰۰,۰۰۰	۱,۱۲۰,۰۰۰	۱,۴۴۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	تن	آهن اسفنجی

مفروضات تولید و

فروش :

ارزش برآوردی : ۳۲۰,۰۰۰ میلیارد ریال

فولاد صنعت بناب

فعالیت : تکمیل زنجیره ارزش فولاد و تولید شمش و مقاطع فولادی

محصولات : شمش فولادی (با ظرفیت ۹۳۰ هزار تن)
مقاطع فولادی با ظرفیت ۴۵۰ هزار تن و طرح توسعه تا ۱.۶۵
میلیون تن



سال مالی ۱۴-۵/۰۹	سال مالی ۱۴-۴/۰۹	سال مالی ۱۴-۳/۰۹	سال مالی ۱۴-۲/۰۹	سال مالی ۱۴-۱/۰۹	واحد	مقدار تولید (تن)
۱,۶۵۵,۰۰۰	۱,۱۵۸,۵۰۰	۶۶۲,۰۰۰	۴۹۶,۵۰۰	۴۴۹,۶۴۹	تن	میلگرد
۹۳۰,۰۰۰	۷۴۴,۰۰۰	۵۵۸,۰۰۰	۴۶۵,۰۰۰	۳۶۴,۳۹۸	تن	شمش

سال مالی ۱۴-۵/۰۹	سال مالی ۱۴-۴/۰۹	سال مالی ۱۴-۳/۰۹	سال مالی ۱۴-۲/۰۹	سال مالی ۱۴-۱/۰۹	واحد	مقدار فروش
۱,۶۵۵,۰۰۰	۱,۱۵۸,۵۰۰	۶۶۲,۰۰۰	۴۹۶,۵۰۰	۱۳۷,۷۱۱	تن	میلگرد
.	.	.	.	۲۰,۵۸۸	تن	شمش

مفروضات تولید و فروش :

** ارزش ۵۱ درصد از سهام مدیریتی شرکت (با در نظر گرفتن ۴۵ درصد پرمیوم) در شهریور ۱۴۰۱ حدوداً ۹,۹۸۰ میلیارد ریال ارزشگذاری شده است. با محاسبات صورت گرفته، ارزش فعلی شرکت حدوداً ۱۳۰ هزار میلیارد ریال برآورد می شود. با فرض ۴۵ درصد پرمیوم جهت ۳ سیت هیئت مدیره، ارزش این دارایی برای هلدینگ ماهان (با فرض مالکیت ۵۱ درصدی)، ۹۸,۰۰۰ میلیارد برآورد می شود. این عدد با بدهی ایجاد شده جهت تحصیل این واحد تجاری برابر است و در محاسبات NAV هلدینگ ماهان اثر گذار نیست.

ارزش برآوردی : ۱۳۰,۰۰۰ میلیارد ریال

NAV هلدینگ گسترش صنایع و معادن ماهان

بدهی	مبلغ (میلیون ریال)	مالکیت	مبلغ (میلیون ریال)	دارایی
بدهی جهت تحصیل سهام فولاد بناب	۹۱,۱۰۷,۱۷۰	۱۰۰٪	۸۵,۶۷۵,۳۲۲	توسعه فرآوری صنایع و معادن ماهان سیرجان
سایر بدهی ها	۳۰,۵۲۲,۳۲۴	۶۰٪	۱۹۴,۳۲۴,۰۴۵	احیا استیل فولاد بافت
		۵۱٪	۹۸,۸۰۸,۴۸۵	مجتمع فولاد صنعت بناب
جمع بدهی ها	۱۲۱,۶۲۹,۴۹۴		۳۷۸,۸۰۷,۸۵۳	جمع دارایی ها
حقوق صاحبان سهام	۲۵۷,۱۷۸,۳۵۹			



پروژه سرزمین ایرانیان (آیلند)

نام پروژه: توسعه سیاحان سرزمین ایرانیان (آیلند)
 آدرس: استان مرکزی، شهرستان زرنديه، منطقه گردشگری زرنديه
 کاربری: گردشگری، تفریحی، ورزشی، اقامتی
 مساحت: ۱۴۰۰ هکتار (معادل مناطق ۱۹،۱۸ و ۲۰ شهرداری تهران)

مالکیت گنګین :

با بررسی صورتهای مالی و اطلاعات مطرح شده در مجامع، گنګین مالک حدوداً ۶۴ درصد از پروژه آیلند می باشد. (۴۱ درصد به صورت مستقیم و غیرمستقیم از طریق شرکت زیرمجموعه هولارجی و حدوداً ۲۳ درصد از طریق سایر شرکت های زیرمجموعه)

مطابق آخرین صورت مالی گنګین، بهای تمام شده مجموعه آیلند حدود ۱۲۶،۰۰۰ میلیارد ریال می باشد.

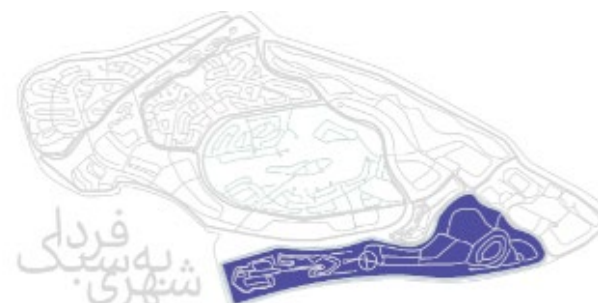
✓ همچنین این مجموعه، به طور همزمان سه عنوان منطقه نمونه گردشگری (مصوبه هیات دولت)، شهرک نمونه گردشگری (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری) و منطقه ویژه اقتصادی (مصوبه مجلس شورای اسلامی) را دارد.

شرکت	گروه						درصد سوبانه گذاری	تعداد سهام	پاداشت
	۱۳۹۶-۱۳۹۷	۱۳۹۷-۱۳۹۸	۱۳۹۸-۱۳۹۹	۱۳۹۹-۱۴۰۰	۱۴۰۰-۱۴۰۱	۱۴۰۱-۱۴۰۲			
سایر شرکت ها	۱۵۰	۱۵۰	۱۲۶	۱۲۶	۱۲۹	۱۵۰	۱۲	۱۲,۰۰۰	
مؤسسه حقوقی گواد کالین	۲۵,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	-	۲۵,۰۰۰	
مستوفی برنده کاری انحصاری فاز گرانی گروه گردشگری	-	-	۹۹	۹۹	۹۹	-	-	-	
شرکت آرون زنگنه تهران	-	-	۱,۸۱۲,۲۹۲	۱,۸۱۲,۲۹۲	۱,۸۱۲,۲۹۲	۱,۸۱۲,۲۹۲	-	۲۱	
شرکت سوبانه گذاری ایران	-	-	۱,۸۱۲,۲۹۲	۱,۸۱۲,۲۹۲	۱,۸۱۲,۲۹۲	۱,۸۱۲,۲۹۲	-	۲۱	
شرکت بنده سیاحان سرزمین ایرانیان	۱۰۶	-	۲۲,۳۸۱,۰۰۰	-	-	۲۲,۳۸۱,۰۰۰	۲۲,۳۸۱,۰۰۰	۲۲,۳۸۱,۰۰۰	

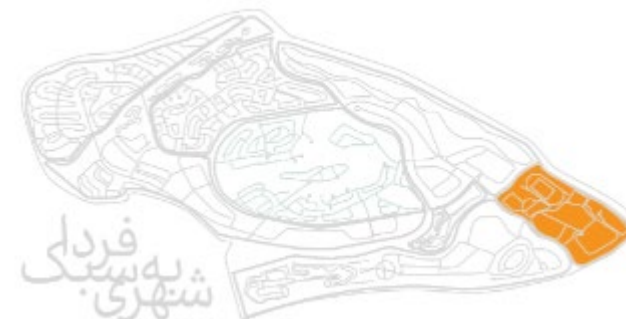
شرکت های فوق
 سایر شرکت ها
 مؤسسه حقوقی گواد کالین
 مستوفی برنده کاری انحصاری فاز گرانی گروه گردشگری
 شرکت آرون زنگنه تهران
 شرکت سوبانه گذاری ایران
 شرکت بنده سیاحان سرزمین ایرانیان

مجموعه‌های مختلف پروژه آیند:

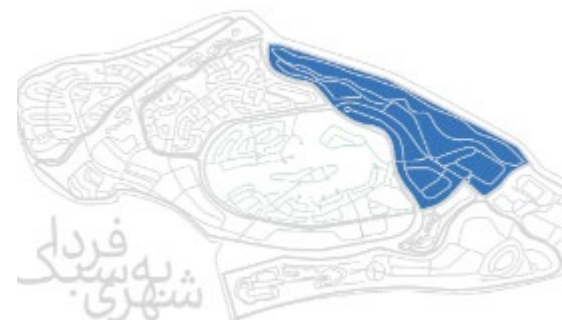
۱- مجموعه تجاری، خودرو و منطقه ویژه



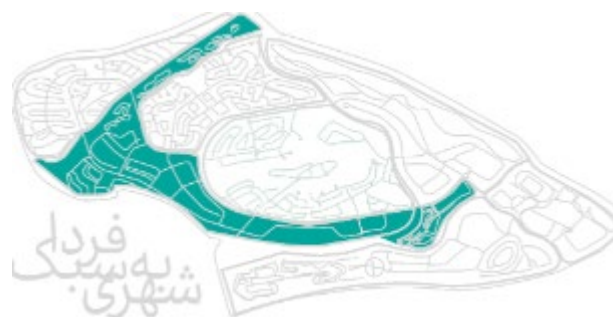
۲- مجموعه تفریحی، ورزشی



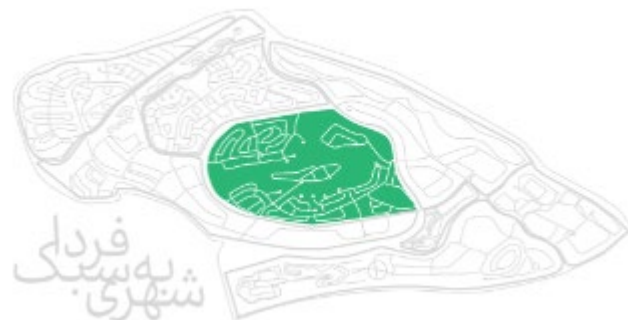
۳- مجموعه گردشگری ساحلی



۴- مجموعه دهکده تخصصی



۵- مجموعه دهکده گلف



۶- مجموعه دهکده‌های ویلایی





واحدهای اجرا شده :

مجموعه سوپرمارت آیلند در ۳ دی ماه ۱۴۰۲ با حضور جناب آقای عبدالملکی، دبیر شورای عالی مناطق آزاد تجاری، صنعتی و ویژه اقتصادی و دکتر حسین مظفر، عضو مجمع تشخیص مصلحت نظام، بنیان گذاران این پروژه و همچنین مقامات ارشد استان مرکزی به طور رسمی افتتاح شد.



زمین گلف آیلند که تنها زمین ۹۴ هکتاری گلف کشور است که در حال حاضر با بیش از ۲۰ هزار متر چمن و ۶ زمین خاکی در ۹ حفره، در ۱۲ آذر ماه ۱۴۰۲ به بهره برداری موقت رسیده است.

تاریخ واگذاری ۱۴۰۲/۰۴/۰۶

شرایط تسویه به صورت تهاثری

جزئیات واگذاری

شرکت واگذار شده توسعه سیاحان سرزمین ایرانیان (سهامی خاص)

درصد	۲۰.۶	درصد واگذار شده
ریال	۱۶۰,۶۷۷	قیمت واگذاری هر سهم
میلیون ریال	۹,۹۳۱,۴۱۲	جمع مبلغ معامله
میلیون ریال	۲,۵۲۱,۰۹۴	بهای تمام شده سهام یا حق تقدم واگذار شده در دفاتر شرکت
میلیون ریال	۷,۴۰۷,۸۴۶	سود و زیان واگذاری پس از کسر مخارج انتقال

درصد مالکیت ناسر در شرکت واگذار شده

درصد	۳۰	درصد مالکیت قبل از واگذاری
درصد	۲۰.۶	درصد واگذار شده جاری
درصد	۲۷.۹۴	درصد مالکیت ناسر در شرکت واگذار شده پس از واگذاری

مشاورین مرکزی پرند | فروش زمین مسکونی ۶۰۰ متری در سرزمین ایرانیان

کد: ۱۱۳۳

مشخصات ملک

فاز	سرزمین ایرانیان	فروش	مبلغ کل	۱۵,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان
پروژه	زمین گلف	هر متر مربع	۲۶,۰۰۰,۰۰۰ تومان	
کاربری	مسکونی			

بر آورد ارزش مجموعه آیند:

سناریو ۱: (گزارش کارشناس رسمی دادگستری)

مطابق افشای صورت گرفته در ۶ تیر ۱۴۰۲، جهت واگذاری ۲۰.۶ درصد از سهام شرکت توسعه سیاحان سرزمین ایرانیان (آیند) متعلق به هلدینگ گنگین، ارزش حدوداً ۲ درصد از مجموعه آیند حدوداً ۹,۹۰۰ میلیارد ریال برآورد شده است. از این رو ارزش کل این مجموعه حدوداً ۵۰۰,۰۰۰ میلیارد ریال برآورد می شود. (قیمت هر متر مربع ۳۵ میلیون ریال)

سناریو ۲: (آگهی های فروش زمین در منطقه)

مطابق جست و جویهای انجام شده، قیمت هر متر مربع زمین با کاربری مسکونی در این منطقه، حدوداً ۲۵-۲۶ میلیون تومان می باشد. با احتساب ۶۰ درصد مشاعات، ارزش کل مجموعه حدوداً ۱,۴۰۰,۰۰۰ میلیارد ریال برآورد می شود.

سناریو ۳:

با در نظر گرفتن ارزش هر متر مربع از کل پروژه به میزان ۵۰ میلیون ریال، ارزش کل پروژه در حدود ۷۰۰,۰۰۰ میلیارد ریال برآورد می شود.



پروژه پرستیژلند اصفهان

نام پروژه: پرستیژلند اصفهان

آدرس: اصفهان، بزرگراه شهید دستجردی، اتوبان اصفهان شیراز، روبروی ورودی جنوبی سپاهان شهر

کاربری: تجاری تفریحی

مساحت: ۹۱،۶۵۳ متر مربع

مالکیت گنکین :

با بررسی صورتهای مالی، گنکین از طریق مجموعه صنعتی ایرانیان پارتیان آراارات، مالک ۱۴ درصد از پروژه مذکور می باشد.

بر آورد ارزش مجموعه پرستیزلند:

۱۱-۲- مانده بهای تمام شده ساختمان ها به مبلغ ۶.۳۳۹.۵۲۷ میلیون ریال به شرح زیر می باشد:

مانده ابتدای دوره	اضافات	مانده پایان دوره	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۵,۹۸۳,۸۹۱	۳۰,۲۳۵	۶,۰۱۴,۱۲۶	۱۱-۲-۱	واحدهای استیجاری شاپینگ مال
۱۷۱,۴۴۸	-	۱۷۱,۴۴۸	۱۱-۲-۲	واحدهای مورد استفاده شرکت
۳۰۸,۲۴۳	-	۳۰۸,۲۴۳	۱۱-۲-۳	ساختمان پردیس سینمایی
۶,۴۶۳,۵۸۲	۳۰,۲۳۵	۶,۴۹۳,۸۱۷	۵	جمع بهای تمام شده ساختمان شاپینگ مال
(۱۷۱,۳۴۳)	-	(۱۷۱,۳۴۳)		کسر میشود: بهای تمام شده زمین شاپینگ مال
۶,۲۹۲,۲۳۹	۳۰,۲۳۵	۶,۳۲۲,۴۷۴		مانده بهای تمام شده ساختمان شاپینگ مال
۱۷,۰۵۳	-	۱۷,۰۵۳		ساختمان های کارگاهی
۶,۳۰۹,۲۹۲	۳۰,۲۳۵	۶,۳۳۹,۵۲۷		

۱۱-۲-۱- واحدهای استیجاری مورد نظر برای اجاره به مساحت ۷۰۰.۲۸۲ متر مربع و بهای تمام شده ۶.۳۳۹.۵۲۷ میلیون ریال مربوط به ساختمان شاپینگ مال می باشد. هدف شرکت از نگهداری واحدهای تجاری مزبور کسب بازده از طریق اجاره آن به دیگران بوده است.

۱۷-۱- اهلاک ۵ در جریان ساخت

۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
مبلغ	متراژ	
۲,۵۴۳,۷۲۱	۶,۷۸۸	واحدهای مسکونی برج IFC
۷۴۸,۵۲۱	۱,۵۵۴	واحدهای اداری برج IFC
۱,۸۳۳,۰۳۶	۸,۹۳۵	واحدهای تجاری برج IFC
۵۱,۸۱۱	۴,۰۲۳	واحدهای تجاری شاپینگ مال
۵,۱۷۷,۰۸۹	۲۱,۳۰۰	

NAV پرستیزلند	ارزش روز	بهای تمام شده
مسکونی	۶,۷۸۸,۰۰۰	
اداری	۲,۳۳۱,۰۰۰	
تجاری	۳۸,۸۷۴,۰۰۰	
جمع	۴۷,۹۹۳,۰۰۰	۵,۱۷۷,۰۸۹
مازاد ارزش در جریان ساخت	۲۹,۹۷۱,۱۳۸	
	۲۱۰,۸۴۶,۰۰۰	۶,۳۳۹,۰۰۰
مازاد ارزش واحد استیجاری	۲۰۴,۵۰۷,۰۰۰	
آخرین حقوق صاحبان سهام	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	
خالص ارزش دارایی ها	۲۴۴,۴۷۸,۱۳۸	

هلدينك توسعه خدمات ساختماني پارس كيما

در راستای تنوع بخشی به فعالیت‌ها، هلدينك ديگري در حوزه ساختمانی به نام شرکت پارس كيما تأسيس شده است که در حوزه‌های مشارکت در ساخت، خريد زمين‌های بزرگ و توسعه پروژه‌های تجاری، اداری و مسکونی فعالیت می‌کند. هم اکنون چندین پروژه در مناطق ۱ و ۲ و ۳ تهران زیر نظر این هلدينك در حال انجام است. مالکیت ۱۰۰٪ این شرکت با گنگين است.

شرکت توسعه خدمات پارس كيما در سال ۱۳۸۸ تأسيس گرديد و ارائه کلیه خدمات سرمایه‌گذاری مرتبط با پروژه‌ها و طرح‌ها و انجام امور طراحی، فنی و مهندسی و فعالیت‌های مرتبط، شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری، جذب سرمایه‌گذاران خارجی در طرح‌های سرمایه‌گذاری بر عهده این شرکت می‌باشد.



وضعیت پروژه‌های هلدینگ پارس کیمیا

نام پروژه: پروژه کوی فراز
 کاربری: مسکونی
 آدرس: سعادت آباد تقاطع کوی فراز و یادگار امام نیش لادن غربی
 مساحت عرصه: ۳۴۴ مترمربع
 زیربنای کل: ۳۱۵۹ مترمربع
 زیربنای مفید: ۱۷۲۰ مترمربع
 زیربنای مسکونی: ۱۷۲۰ مترمربع
 تعداد طبقات: ۱۰
 وضعیت پیشرفت پروژه:
 ۳۶.۵٪ - مرحله سفت کاری

نام پروژه: پروژه اقامتی ثامن مشهد
 کاربری: اقامتی، تفریحی
 آدرس: مشهد، خیابان نواب صفوی، قطاع ۴، کوچه عباسقلی خان، کوچه حرعاملی.
 مساحت عرصه: ۷۵۳ مترمربع
 زیربنای مفید: ۱۸۲۰ مترمربع
 زیربنای کل: ۴۶۶۹ مترمربع
 زیربنای تجاری: ۷۰ مترمربع
 زیربنای اقامتی: ۱۷۵۰ مترمربع
 تعداد طبقات: ۹
 تعداد واحد تجاری: ۱
 تعداد واحد اقامتی: ۳۴
 وضعیت پیشرفت پروژه:
 طراحی و اخذ پروانه ساختمانی

نام پروژه: تجاری اداری فرهنگ ساری
 کاربری: تجاری، اداری
 آدرس: مازندران، ساری، خیابان فرهنگ، روبروی دبیرستان الزهراء، پلاک ۴۰.
 مساحت عرصه: ۶۳۰ مترمربع
 زیربنای کل: ۹۲۲۹ مترمربع
 زیربنای مفید: ۴۱۹۹ مترمربع
 زیربنای تجاری: ۵۶۸ مترمربع
 زیربنای اداری: ۴۳۸۶ مترمربع
 تعداد طبقات: ۱۸
 تعداد واحد تجاری: ۲
 تعداد واحد اداری: ۴۵
 وضعیت پیشرفت پروژه:
 در مرحله شروع

نام پروژه: اهواز
 کاربری: تجاری، مسکونی
 آدرس: اهواز، کیانپارس، خیابان شهید چمران، بعد از بازار مرو.
 مساحت عرصه: ۸۹۸ مترمربع
 زیربنای کل: ۱۶۶۸۵ مترمربع
 زیربنای مفید: ۸۹۸۳ مترمربع
 زیربنای تجاری: ۱۳۰۵ مترمربع
 زیربنای مسکونی: ۷۶۷۸ مترمربع
 تعداد طبقات: ۲۰
 تعداد واحد تجاری: ۹
 تعداد واحد مسکونی: ۶۱
 وضعیت پیشرفت پروژه:
 در مرحله شروع

نام پروژه: گلزار رشت
 کاربری: تجاری، اداری
 آدرس: گیلان، رشت، گلزار، میدان شهید انصاری (چهارراه گلزار)، نیش کوچه ملک.
 مساحت عرصه: ۷۸۵ مترمربع؛ زیربنای کل: ۴۶۰۲ مترمربع
 زیربنای مفید: ۲۷۲۳ مترمربع؛ زیربنای تجاری: ۷۶۷ مترمربع؛
 زیربنای اداری: ۱۹۵۵ مترمربع
 تعداد طبقات: ۱۱؛ تعداد واحد تجاری: ۲؛ تعداد واحد اداری: ۱۶
 وضعیت پیشرفت پروژه: در مرحله شروع

ارزش هلدینگ پارس کیمیا

- ❖ آپارتمان در خیابان فرشته تهران با بهای تمام شده ۴۲۹ میلیارد ریال خریداری شده که ارزش منصفانه کارشناس رسمی در آذر ۱۴۰۱ برابر ۹۲۰ میلیارد ریال بوده است.
- ❖ بهای تمام شده املاک پروژه‌های شرکت به شرح جدول زیر (صورت مالی شرکت) ۳,۹۴۳ میلیارد ریال بوده است.
- ❖ با احتساب دریافتی‌ها، سرمایه‌گذاری‌ها و سایر دارایی‌های شرکت و کسر بدهی‌ها ارزش برآوردی شرکت ۷,۰۰۰ میلیارد ریال برآورد می‌شود.

۱۵- مخارج ساخت املاک

یادداشت	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
ملک کیانپارس اهواز	۰	۱,۴۱۱,۶۸۱
ملک گلزار رشت	۰	۱,۴۱۳,۶۶۱
ملک فرهنگ ساری	۰	۷۵۸,۱۷۷
ملک کوی فراز	۰	۳۵۴,۰۲۵
پیش پرداختهای پروژه ای	۰	۵,۸۵۷
	۰	۳,۹۴۳,۴۰۱

بر آورد NAV گنګین

❖ خالص ارزش دارایی ها (NAV) گنګین در ۳ سناریو براساس ارزش روز پروژه آیلند محاسبه شده است.

" سناریو ۱ "

دارایی	مالکیت	بدهی
هلدینگ ماهان	۹۳٪	۶۳,۷۹۸,۱۲۶
هلدینگ ساختمانی پارس کیمیا	۱۰۰٪	۷,۰۰۰,۰۰۰
آیلند	۶۴.۱۴٪	۳۳,۳۶۵,۶۰۰
پرستیز لند	۱۴٪	۳۴,۲۲۶,۹۳۹
ملک یوسف آباد		۴,۵۳۰,۰۰۰
زمین جزیره کیش (زله)		۹,۹۳۱,۴۱۲
موجودی نقد		۱۰,۷۳۹,۱۴۶
جمع دارایی ها		۶۲۶,۲۹۷,۱۸۷
جمع بدهی ها		۶۳,۷۹۸,۱۲۶
حقوق صاحبان سهام		۵۶۲,۴۹۹,۰۶۱

✓ در این حالت P/NAV در حدود **۲۳.۵ درصد** ارزیابی می شود.

" سناریو ۲ "

دارایی	مالکیت	بدهی
هلدینگ ماهان	۹۳٪	۶۳,۷۹۸,۱۲۶
هلدینگ ساختمانی پارس کیمیا	۱۰۰٪	۷,۰۰۰,۰۰۰
آیلند	۶۴.۱۴٪	۸۹,۷۹۶,۰۰۰
پرستیز لند	۱۴٪	۳۴,۲۲۶,۹۳۹
ملک یوسف آباد		۴,۵۳۰,۰۰۰
زمین جزیره کیش (زله)		۹,۹۳۱,۴۱۲
موجودی نقد		۱۰,۷۳۹,۱۴۶
جمع دارایی ها		۱,۲۰۰,۹۹۱,۵۸۷
جمع بدهی ها		۶۳,۷۹۸,۱۲۶
حقوق صاحبان سهام		۱,۱۳۷,۱۹۳,۴۶۱

✓ در این حالت P/NAV در حدود **۱۱.۶ درصد** ارزیابی می شود.

" سناریو ۳ "

دارایی	مالکیت	بدهی
هلدینگ ماهان	۹۳٪	۶۳,۷۹۸,۱۲۶
هلدینگ ساختمانی پارس کیمیا	۱۰۰٪	۷,۰۰۰,۰۰۰
آیلند	۶۴.۱۴٪	۴۴,۹۸۰,۰۰۰
پرستیز لند	۱۴٪	۳۴,۲۲۶,۹۳۹
ملک یوسف آباد		۴,۵۳۰,۰۰۰
زمین جزیره کیش (زله)		۹,۹۳۱,۴۱۲
موجودی نقد		۱۰,۷۳۹,۱۴۶
جمع دارایی ها		۷۵۲,۰۱۱,۵۸۷
جمع بدهی ها		۶۳,۷۹۸,۱۲۶
حقوق صاحبان سهام		۶۸۸,۲۱۳,۴۶۱

✓ در این حالت P/NAV در حدود **۱۹.۲ درصد** ارزیابی می شود.

برآورد صورت سود و زیان گنګین

ک منتهی به دی ۱۴۰۳	ک منتهی به دی ۱۴۰۲	۶ ماهه منتهی به تیر ۱۴۰۲	منتهی به دی ۱۴۰۱	صورت سود و زیان گنګین (اصلی)
۰	۱۰.۵۰۶.۲۴۱	۱۰.۵۰۶.۲۴۱	۱۵.۱۲۴.۵۴۱	فروش املاک و سرمایه گذاری ها
۳۵.۲۵۹.۵۳۲	۲۱.۲۸۱.۲۱۹	۶۵۷.۴۴۶	۶.۷۲۱.۵۸۴	سود دریافتی از زیرمجموعه ها
۶,۱۲۷,۹۰۷	۳,۶۰۶,۶۸۱			فولاد صنعت بناب
۶,۳۰۵,۷۳۳	۱,۲۴۸,۶۴۷			توسعه فرآوری ماهان سیرجان
۲۲,۸۲۵,۸۹۱	۱۶,۴۲۵,۸۹۰			احیا استیل فولاد
۰	(۳,۱۲۶,۲۰۴)	(۳,۱۲۶,۲۰۴)	(۴,۶۷۴,۶۸۴)	بهای تمام شده
۳۵.۲۵۹.۵۳۲	۲۸.۶۶۱.۲۵۶	۸.۰۳۷.۴۸۳	۱۷.۱۷۱.۴۴۱	سود (زیان) ناخالص
(۹۷۹,۶۰۶)	(۷۲۵,۶۳۴)	(۳۶۲,۸۱۷)	(۳۳۰,۵۵۵)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۳۴,۲۷۹,۹۲۶	۲۷,۹۳۵,۶۲۲	۷,۶۷۴,۶۶۶	۱۶,۸۷۶,۱۳۶	سود (زیان) عملیاتی
(۳,۸۲۷,۶۳۸)	(۳,۸۲۷,۶۳۸)	(۱,۹۱۳,۸۱۹)	(۱,۲۷۳,۷۵۳)	هزینه های مالی
۰	۴,۱۳۹	۴,۱۳۹	۱,۵۵۹,۸۳۶	سایر درآمد ها - درآمد سرمایه گذاری
۳۰.۴۵۲.۲۸۸	۲۴.۱۱۲.۱۲۳	۵.۷۶۴.۹۸۶	۱۷.۱۶۲.۲۱۹	سود (زیان) خالص

سایر نکات مهم :



شنبه ۲۳ دی ۱۴۰۲ - ۱۲:۰۸

بورس • مدیران عامل

مدیرعامل شرکت احیا استیل فولاد بافت:

تا پایان سال وارد بازار سرمایه خواهیم شد



مدیرعامل شرکت احیا استیل فولاد بافت گفت: پذیرش اولیه انجام شده است. پس از آن ۲۳ شرط برای ما گذاشته شده که ۲۱ شرط آن برطرف شده و امیواریم تا قبل از پایان سال وارد فرابورس شویم.

- ❖ عزم جدی گروه جهت تبدیل شرکت اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان به هلدینگ چند رشته‌ای و ورود به بازار بالاتر فرابورس با نماد " ونگین" طبق اطلاعات مطرح شده در مجامع
- ❖ انتقال سهام شرکت‌های زیرمجموعه به لایه‌های بالاتر و افزایش شفافیت دارایی‌های تحت مالکیت شرکت
- ❖ طرح‌های توسعه متعدد در شرکت‌های زیرمجموعه جهت تکمیل زنجیره فولاد و ایجاد ارزش افزوده بالاتر
- ❖ برنامه شرکت جهت عرضه اولیه شرکت های زیرمجموعه از جمله شرکت احیا استیل فولاد بافت تا پایان سال جاری
- ❖ عدم استفاده از وام ها و بدهی های ارزی در شرکت های زیرمجموعه و در نتیجه ایجاد اهرم مالی قوی باتوجه به شرایط تورمی حاکم بر کشور

بررسی تکنیکال نماد گنگین



با تشکر از همراهی شما