

مدیر عامل

جناب آقای روشن قلب

رئیس محترم اداره نظارت بر ناشران گروه مالی و خدماتی سازمان بورس و اوراق بهادار

موضوع: اطلاعات حاصل از برگزاری کنفرانس اطلاع رسانی

با سلام،

بازگشت به اطلاعیه شماره ۶۲۰۵۱۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۱۹ و توقف نماد معاملاتی این شرکت، با عنایت به برگزاری کنفرانس اطلاع رسانی، به موجب ماده ۱۷ مکرر دستورالعمل اجرایی نحوه انجام معاملات در بورس اوراق بهادار تهران و در راستای پاسخگویی به سوالات مطرح شده در سامانه تدان، پاسخ سوالات مطروحه را به شرح ذیل به استحضار میرساند:

سوال ۱: "در حال حاضر انرژی سپهر که به طور مستقیم و از طریق یکی از زیرمجموعه‌های و خازرم مالکیت ۱۰۰ درصدیش در اختیار و خازرم است، ظرفیت ۱۶۳۰ مگاوات را داراست که ۱۰۰۰ مگاوات سیکل ترکیبی و ۶۳۰ مگاوات نیروگاه بخاری می‌باشد. نیروگاه‌های مشابه این شرکت در بازار بورس مارکت نزدیک به ۱۰۰۰۰ میلیارد تومانی دارند که با عرضه در بازار بورس و یا فرابورس هم راستا با سیاست‌های کلان کشور و عرضه شرکت‌ها در بازار بورس و فرابورس سود بالایی نیز برای سهامداران سرمایه‌گذاری خوارزمی شناسایی نماید. آیا برنامه‌ای ندارید که سهامداران از این اتفاق بهره ببرند؟"

پاسخ: هرچند شرکت سرمایه گذاری خوارزمی مالک بیش از ۲ درصد از سهام شرکت انرژی سپهر است که شرکت مزبور در حال اجرای ۴ طرح پتروشیمی است، لیکن با توجه به توضیحات ارائه شده در متن سوال فوق به نظر می‌رسد منظور پرسشگر، شرکت توسعه برق و انرژی سپهر (سهامی عام) می‌باشد. شرکت توسعه برق و انرژی سپهر (سهامی عام) مالک نیروگاه شهید منتظر قائم می‌باشد. این نیروگاه شامل سه نیروگاه حرارتی متشکل از چهار واحد بخار ۱۵۰ مگاواتی و یک نیروگاه سیکل ترکیبی متشکل از شش واحد گازی و سه واحد بخار ترکیبی با ظرفیت



مدیرعامل

۱,۶۲۴ مگاوات می باشد. صرفنظر از ارزش اشاره شده در متن سوال فوق، با توجه به لزوم حل و فصل برخی مسایل با اهمیت مالی و حقوقی مرتبط با تحصیل نیروگاه توسط شرکت توسعه برق و انرژی سپهر (سهامی عام) (از جمله بدهی به بانک صادرات ایران در چارچوب توافقنامه امهال)، عرضه سهام آن در بازار سرمایه بلافاصله پس از حل و فصل مسائل مذکور در دستور کار این شرکت قرار خواهد گرفت. در این رابطه توجه به گزارش حسابرسی اجمالی صورت های مالی دوره شش ماهه منتهی به پایان آذر ماه ۱۳۹۸ شرکت مذکور حاوی نهایی نشدن رقم و شیوه تسویه بدهی به بانک صادرات ایران، از اهمیت برخوردار است.

سوال ۲: "شرکت توسعه معادن صدر جهان از زیرمجموعه های و خازرم مالکیت چند معدن طلا و معادن دیگر را نیز داراست. ذخایر طلا و سایر فلزات معادن این مجموعه خوارزمی چقدر می باشد؟ و همچنین آیا معادن این مجموعه به بهره برداری رسیده اند؟ اگر نرسیده اند چه زمانی برای بهره برداری از معادن این شرکت پیش بینی می کنید و پیشرفت فیزیکی معادن چقدر می باشد؟"

پاسخ: شرکت توسعه معادن صدر جهان (سهامی خاص) مالک چند معدن و محدوده اکتشافی دارای پتانسیل های مناسب اکتشاف و سرمایه گذاری می باشد. در حال حاضر اولویت شرکت مزبور بهره برداری از یکی از محدوده های پر پتانسیل که دارای گواهی کشف و ظرفیت مناسب سرمایه گذاری است، می باشد. بدیهی است بهره برداری از معدن مذکور نیازمند رعایت طی مراحل قانونی، دریافت مجوزهای لازم، سرمایه گذاری مالی است و شرکت مذکور در حال فراهم نمودن مقدمات سرمایه گذاری، اقدامات قانونی و حل و فصل مسایل با مشارکت سایر شرکا جهت بهره برداری از معدن می باشد. بدیهی است در صورت نهایی شدن برنامه های عملیاتی و اجرایی مذکور و رخداد با اهمیت در این خصوص، مراتب به اطلاع بازار خواهد رسید.

سوال ۳: "شرکت توسعه ساختمان خوارزمی دارای پروژه های بزرگ و املاک و زمین هایی در بهترین نقاط تهران می باشد، پروژه های این شرکت در چه مرحله ای هستند؟ آیا برنامه ای برای واگذاری املاک و زمین های این هلدینگ ساختمانی وجود ندارد تا سرمایه در گردش این شرکت بهبود یابد و همچنین هزینه های مالی شرکت



مدیر عامل

کاهش پیدا کنند؟ ارزش روز پروژه ها و زمین ها و املاک توسعه ساختمان خوارزمی با توجه به رشد زیاد ملک در چندین سال گذشته چقدر می باشد؟ آیا مشتری خاصی برای پروژه های این شرکت وجود دارد؟"

پاسخ: شرکت توسعه ساختمان خوارزمی (سهامی خاص) از سالهای گذشته اقدام به سرمایه گذاری در پروژه های ساختمانی عمدتاً با کاربری اداری و تجاری نموده و اکنون مالک تعدادی پروژه با کاربری های مذکور است. در حال حاضر پیشرفت فیزیکی پروژه ها به گونه ای است که از نقدشوندگی مطلوب برخوردار نبوده و اصولاً بازار املاک با کاربری های تجاری در سال های اخیر با رکود مواجه بوده است. با عنایت به صورتهای مالی میان دوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ شرکت مزبور ملاحظه می شود فروش داراییهای شرکت دارای محدودیت هایی است و اولویت شرکت طی سال گذشته حل و فصل مسایل حقوقی و مالی بوده و در همین راستا بخش عمده ای از مشکلات مالی مرتبط با بانکها حل و فصل گردیده و برخی از مسایل حقوقی با شرکا و طرف قراردادهای در حال مذاکره می باشد که به محض حصول نتیجه با اهمیت، اطلاع رسانی مناسب انجام خواهد شد.

سوال ۴: "زمین نیروگاه منتظر قایم که در صورت های مالی انرژی سپهر به بهای تمام شده تاریخی ثبت شده چند هکتار می باشد؟ با توجه به اینکه نیروگاه منتظر قایم موقعیت جغرافیایی مهمی داره بر خلاف نیروگاه های دیگه کشور و ارزش زمین نیروگاه با توجه به قرار گرفتن در منطقه مسکونی بسیار بالا می باشد."

پاسخ: بنظر می رسد همانند سوال شماره ۱، نگارنده سوال به شرکت انرژی سپهر اشاره نموده در صورتیکه منظور شرکت توسعه برق و انرژی سپهر (سهامی عام) بوده است. نیروگاه شهید منتظر قائم با ظرفیت تولید ۱,۶۲۴ مگاوات متعلق به شرکت توسعه برق و انرژی سپهر (سهامی عام) می باشد. این نیروگاه در کیلومتر ۷ جاده کرج به ملارد، واقع شده، در زمینی به مساحت بیش از ۵۰ هکتار استقرار یافته و تجهیزات نیروگاهی بر روی آن احداث گردیده است. شایان ذکر است زمین های مذکور جهت احداث نیروگاه اختصاص یافته و کاربری آن صنعتی می باشد.

سوال ۵: "آیا برنامه ای برای افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی زیر مجموعه های خوارزمی همچون توسعه ساختمان خوارزمی و همچنین انرژی سپهر و ... وجود دارد؟"



مدیر عامل

پاسخ: اصولاً افزایش سرمایه شرکتها متناسب با برنامه های توسعه ای، عملیاتی و همچنین ساختار مالی آنها مورد بررسی و تحلیل قرار می گیرد. در حال حاضر برای دو شرکت مذکور برنامه قطعی افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی داراییها، مدنظر نمی باشد.

سوال ۶: "آیا شرکت برنامه ای برای واگذاری شرکت تولید و توسعه ایستگاهی نیرو پارسه و هلدینگ سرمایه گذاری آتیه نگر سپهر ایرانیان و هلدینگ توسعه مدیریت سرمایه خوارزمی دارد؟"

پاسخ: به طور کلی یکی از استراتژی های شرکت سرمایه گذاری خوارزمی عرضه سهام شرکت های واجد شرایط در بازار سهام می باشد. ضمناً در حال حاضر، مطالعه، بررسی و ارزیابی لازم جهت ارتقای عملیات و ساختار مالی شرکتهای گروه به ویژه شرکت های اشاره شده به منظور عرضه در بازار سرمایه، در دستور کار شرکت می باشد.

سوال ۷: "راجع به طرح ها و برنامه های شرکت نفت و گاز و پتروشیمی زیما توضیح دهید."

پاسخ: به طور کلی توسعه سرمایه گذاری در حوزه انرژی و نفت و گاز و پتروشیمی از اولویت های سرمایه گذاری این شرکت محسوب می شود. به همین منظور مطابق صورت وضعیت پرتفوی سرمایه گذاری های شرکت، وزن قابل قبولی از پرتفوی بورسی و غیر بورسی به این صنعت اختصاص یافته است. ضمن آنکه در سال های اخیر شرکت نفت، گاز و پتروشیمی زیما نیز به منظور فعالیت تخصصی و متمرکز در این عرصه تاسیس شده لیکن با توجه به شرایط حاکم بر اقتصاد صنعت نفت و گاز و پتروشیمی و شرایط بین المللی حاکم بر آن، و علیرغم مطالعات و شناسایی فرصت های سرمایه گذاری در این صنعت، اجرای پروژه های جدید و برنامه های توسعه ای با محدودیتهایی مواجه شده است. بدیهی است در صورت بهبود شرایط، شرکت آمادگی توسعه فعالیت های برنامه ریزی شده خود را خواهد داشت.

سوال ۸: "با توجه به تفاوت زیاد نرخ برق صادراتی و زمزمه های مربوط به افزایش نرخها، نرخ برق تا چقدر افزایش خواهد داشت."



مدیر عامل

پاسخ: نرخ برق در نیروگاه ها از طریق مکانیسم خرید تضمینی (با نرخ تضمینی و ثابت وزارت نیرو در دوره مربوطه) یا در بازار عمده فروشی تعیین می گردد که در خصوص مورد دوم تعیین نرخ برق توسط وزارت نیرو، هیات تنظیم مقررات بازار برق ایران و سایر ارکان حاکمیتی انجام می شود.

سوال ۹: "وضعیت مطالبات نیروگاه توسعه برق و انرژی سپهر از دولت در چه وضعیتی است و آیا زمانی جهت تصفیه مطالبات تعیین شده است؟"

پاسخ: هرچند در سال مالی گذشته، با اقدام به موقع شرکت، امکان استفاده حداکثری از ظرفیت ایجاد شده جهت وصول مطالبات در قالب بند « و » تصره ۵ بودجه کل کشور میسر شد و رقمی بالغ بر ۹,۶۰۰ میلیارد ریال از مطالبات شرکت از وزارت نیرو با حمایت بانک صادرات ایران وصول گردید، لیکن مانده مطالبات شرکت توسعه برق و انرژی سپهر از دولت همانگونه که در صورتهای مالی میان دوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ آن درج گردیده، بالغ بر ۳,۵۰۰ میلیارد ریال است. در این خصوص، رویه وصول مطالبات مزبور به دلیل محدودیت های بودجه کل کشور، تغییر خاصی نسبت به گذشته نداشته و پرداخت های دولت صرفاً به منظور تامین بخشی از هزینه های جاری نیروگاه صورت می گیرد.

سوال ۱۰: "آیا شرکت برنامه ای جهت به روزآوری ارزش نیروگاه زیرمجموعه و افزایش سرمایه از این محل دارد؟ ارزش روز نیروگاه سپهر چقدر است؟"

پاسخ: سوال مذکور در سوال ۱، پاسخ داده شده است.

سوال ۱۱: "در حال حاضر ارزش خالص داراییهای (NAV) شرکت با توجه به ارزش روز داراییهای بورسی و غیربورسی چقدر است؟"

پاسخ: با توجه به افشاء اطلاعات پرتقوی شرکت در سامانه کدال، مزاد ارزش پرتقوی بورسی شرکت، بدون در نظر گرفتن مزاد ارزش سهام بلوکی، در دسترس عموم می باشد، لیکن در رابطه با سهام شرکت های غیربورسی، لحاظ نمودن مفروضات کارشناسی و محاسبه خالص ارزش داراییهای شرکت ها از اهمیت ویژه ای برخوردار است و امکان



مدیر عامل

انجام برآورد برای کارشناسان و فعالان بازار سرمایه، میسر می‌باشد. در این رابطه، توجه به پتانسیل‌ها و ارزش‌های ذاتی پروژه‌ها، دارایی‌ها و سهام موجود در پرتفوی شرکت‌های گروه از جمله گروه خدمات بازار سرمایه الگوریتم، توسعه مدیریت سرمایه خوارزمی، توسعه برق و انرژی سپهر، تولید و توسعه ایستگاهی نیروپارسه، توسعه معادن صدرجهان و همچنین سایر شرکت‌های وابسته ی غیربورسی از جمله تامین سرمایه سپهر، بیمه سرمد و صرافی سپهر ضروری است لیکن در خصوص شرکت توسعه معادن صدرجهان، بهره برداری از پتانسیل‌های موجود، مستلزم انجام اقدامات عملیاتی و سرمایه گذاری لازم جهت بهره برداری از معادن می‌باشد. همچنین مدنظر داشتن آثار مالی احتمالی بندهای گزارش بررسی احتمالی صورت‌های مالی گروه، که عمدتاً ناظر بر مسایل مالی و حقوقی شرکت‌های گروه می‌باشد، به ویژه آثار احتمالی نحوه تعیین تکلیف بدهی شرکت توسعه برق و انرژی سپهر به بانک صادرات ایران و آثار احتمالی حل و فصل مسایل حقوقی مرتبط با دارایی‌های شرکت توسعه ساختمان خوارزمی، از اهمیت برخوردار است.

با سپاس
سید رضا موسوی

