

**ҮНЭЛГЭЭНИЙ БАЙГУУЛЛАГААР ГҮЙЦЭТГҮҮЛСЭН ХӨРӨНГИЙН
БОЛОН БИЗНЕСИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГИЙН ДҮГНЭЛТ**

Үнэт цаас гаргагч нь “Бүртгэл-Эрдэм Нийгэмлэг” ТББ-тай № 2011/03 тоот гэрээ байгуулан хөрөнгийн болон бизнес үнэлгээг хөрөнгийн зах зээлд бонд гаргах зорилгоор хийж гүйцэтгүүлсэн.

Тус компанийн үндсэн хөрөнгийн үнэлгээг үйлдвэр тус бүрээр, хөрөнгийн нэр төрлөөр тайлангийн 2 дугаар бүлэгт тооцоолсноор бүгд 45,206.9 сая төгрөг гэж гаргасан.

Нийт активын үнэлгээний цэвэр дүн нь үндсэн ба эргэлтийн хөрөнгийн үнэлэгдсэн дүнгээс хүлээгдэж байгаа өр төлбөрийг хассан дүнгээр тооцоологддог. Энэ зорилгоор 2010 оны жилийн эцсийн санхүүгийн тайлангаар тодорхойлсон нийт хөрөнгө, тэдгээрт хийгдсэн хараат бус аудитын байгууллагын (“Далайван Аудит” ХХК) дүгнэлт тодруулга зэргээс үзвэл:

1. Эргэлтийн хөрөнгийн үлдэгдэл 5576.3 сая төгрөг гэж тайлагнасан боловч бусад авлагаас 12.3 сая төгрөгийг урьдчилж төлөгдсөн төлбөр тооцоонд шилжүүлжээ. Эргэлтийн хөрөнгийн өнөөгийн үнэлгээг тодорхойлохын тулд бид бэлэн бүтээгдэхүүний үлдэгдэл 15 хувиар борлуулалтын цэвэр ашгийг тооцоолж үнэлгээг 467.7 сая төгрөгөөр нэмэгдүүлэн, харин “Жаст групп” ХХК-ийн компани хоорондын тооцоогоор үүссэн 1900.0 сая төгрөгийг авлага болон богино хугацаат өрийн дүнгээс хасаж, эргэлтийн хөрөнгийн цэвэр дүнг 4 144.0 сая төгрөгөөр, богино хугацаат өрийн үлдэгдлийг 3 633.1 сая төгрөгөөр тус тус тооцлоо.
2. Урт хугацаат өрийн дансанд бүртгэгдсэн 28 237.8 сая төгрөгийн өр төлбөр нь бүхэлдээ “Жаст Агро” ХХК-нийн төв ба орон нутгийн сүлжээ үйлдвэрүүдийг байгуулахад Жаст групп (толгой компани)-ээс сүүлийн 5 жилд оруулсан хөрөнгө оруулалтын санхүүжилт тул “Далайван-Аудит” компанийн дүгнэлт, менежментийн зөвлөмжийн дагуу үлдэгдлийн дүнгээр урт хугацаат өрийн дүнг бууруулж, “Жаст Агро” ХХК-нийн эзэмшигчдийн өмчлөлд бүртгэх тухай “Жаст групп” ХХК-нийн Ерөнхий захирлын 2011 оны 3 дугаар сарын 30-ны өдрийн А-01/18 тоот тушаалыг үндэслэн урт хугацаат өр төлбөрөөс хасаж цэвэр активын үнэлгээг хүснэгт 3-аар тодорхойллоо.



Цэвэр активын үнэлгээний нэгдсэн товчоо (сая төгрөгөөр)

Хөрөнгийн нэр	2010 оны санхүүгийн тайлангийн		Үнэлгээний тохируулга	Шинэчилэн тогтоосон үнэлгээ
	Үлдэгдэл	Аудитын тохируулга		
1. Эргэлтийн хөрөнгө				
- Мөнгө ба түүнтэй адилтгах хөрөнгө	16.9			16.9
- Дансны болон бусад авлага	345.8	-12.3		333.5
- Холбоотой талуудын тооцоо	1 900.0		-1 900.0	
- Бараа материал	3 313 .6		467.7	3781.3
- Урьдчилж төлсөн төлбөр, тооцоо		12.3		12.3
Эргэлтийн хөрөнгийн дүн	5 576.3		-1 432.3	4 144.0
2. Эргэлтийн хөрөнгө				
- Үндсэн хөрөнгө (цэвэр) ба дуусаагүй барилга	32 587.9	-431.8	13 050.8	45 206.9
- Биет бус хөрөнгө	3.2			3.2
Эргэлтийн бус хөрөнгийн дүн	32 591.1	-431.8	13 050.8	45 210.1
НИЙТ ХӨРӨНГӨ	38 167.4	-431.8	11 618.5	49 354.1
3. Богино хугацаат өр төлбөр				
- Дансны өглөг	1 025,5			1 025.5
- Бусад өглөг, урьдчилсан орлого				
- Холбоотой талд өгөх өглөг	137.7			137.7
- Банкны зээл	2 469.9		-1 900.0	569.9
	1 900.0			1 900.0
Богино хугацаат өрийн дүн	5 533.1		-1 900.0	3 633.1
4. Урт хугацаат өр төлбөр	28 237.8	-28 237.8		
НИЙТ ӨР ТӨЛБӨР	33 770.9	-28 237.8	-1 900.0	3 633.1
5. Эзэмшигчдийн өмчийн дүн	4 396.5	27 806.0	13 518.5	45 721.0

Ийнхүү цэвэр активын үнэлгээний нэгдсэн тооцоогоор нийт хөрөнгийн үнэлгээний дүн нь 45 721.0 сая төгрөг болж 2010 оны эцэст байсан эзэмшигчийн өмчийн дүнгээс 41 324.5 сая төгрөгөөр буюу 9.4 дахин нэмэгдэж гарлаа.

Цэвэр актив буюу эзэмшигчийн үнэлгээний дүнгийн энэ өсөлтийн 67.3 хувь буюу 21806.0 сая төгрөг нь хөрөнгө оруулалтын санхүүжилтийн зээл хэлбэрээр олгосон урт хугацаат өр төлбөрийг эзэмшигчийн өмчлөлд шилжүүлэн бүртгэсэнтэй холбоотой, харин өмчийн өсөлтийн 32.7 хувь буюу 13 518.5 сая төгрөг нь нийт хөрөнгийн дахин үнэлгээний нөлөөгөөр нэмэгдсэн байна. Эдгээр тооцоолол дүгнэлтээс үндэслэн “Жаст Агро” ХХК-ийн цэвэр актив (нийт хөрөнгийн дүнгээс хүлээгдэж байгаа өр төлбөрийг хассан дүн)-ын зардлын болон зах зээлийн жишиг үнийн хандлагаар тооцсон үнэлгээний дүн 45 721.0 сая төгрөг болсоныг бүхэлтгэн 45 720.0 сая (дөчин таван тэрбум долоон зуун хорин сая) төгрөгөөр тогтов.

Хөрөнгийн зах зээлд өрийн бичиг (бонд) гаргах зориулалтаар тодорхойлсон “Жаст Агро” ХХК-ийн хөрөнгийн болоод бизнесийн нэгдсэн үнэлгээний нийлбэр дүнг дээр тогтоосон хөрөнгийн үнэлгээнд 45 хувийн, бизнесийн үнэлгээний дүнд 55 хувийн ач холбогдол өгч, тэдгээрийн жигнэсэн дунджаар тооцоолоход $45\ 720.0 \times 0.45 + 60\ 070.0 \times 0.55 = 53\ 612.5$ сая төгрөг болж байгааг бүхэлтгэн “Жаст Агро” ХХК-ийн хөрөнгийн болон бизнес үнэлгээний нэгдсэн дүнг 53 600.0 (тавин гурван тэрбум зургаан зуун сая) төгрөгөөр тогтоож, үнэлгээний дэлгэрэнгүй тайланг холбогдох хавсралт хүснэгт тооцооллын хамт захиалагчид хүргүүлж байна.



Үнэлгээний талаарх захиалагчийн болон гүйцэтгэгчийн үүрэг хариуцлага

Үнэлгээг Олон улсын үнэлгээний стандарт, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Засгийн газрын 2005 оны 233-р тогтоолоор батлагдсан “Үндсэн хөрөнгийн элэгдэл тооцох журам”, “Барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээ батлах тухай” Засгийн газрын 2010 оны 336-р тогтоол, Дэд бүтцийн сайдын 1999 оны 343-р тушаалаар батлагдсан нэгж хүчин чадлын жишиг үнэ тогтоох аргачлал, “Барилгын дүрэм батлах тухай” Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдын 2011 оны 29-р тушаал зэргийг удирдлага болгон тус компанийн улсын бүртгэлийн болон газар эзэмших эрхийн гэрээ гэрчилгээ, захиалагчийн санхүүгийн тайлан, хөрөнгийн дэлгэрэнгүй бүртгэл, бусад материалд тулгуурлан хийлээ.

Үнэлгээг Сангийн сайдын 2010 оны 280-р тушаалаар олгосон хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрлийн 071200025, тоот эрхийн гэрчилгээтэй үнэлгээчин Б. Сайнжаргал, Сангийн сайдын 2008 оны 367-р тушаалаар олгосон хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрлийн 081100106, 081100118, 091100150, 081100125 тоот эрхийн гэрчилгээтэй үнэлгээчин А.Раднаа, Н.Цацрал, С.Энхтөр, О.Чинбилэг нар хамтран гүйцэтгэсэн бөгөөд үнэлгээчид нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд заасан шаардлагыг үндэс болгон хариуцлагын даатгалд даатгуулсан болно.

Үнэлгээний явцад ашигласан мэдээллийн нууцлал, гэрээнд заагдсан холбогдох бусад асуудлыг гүйцэтгэгч хариуцна.

Үнэлгээг захиалагчийн ирээдүйн орлого, ашгаас хараат бусаар үнэлгээчний мэргэжлийн ёс зүйн дагуу гүйцэтгэсэн бөгөөд үнэлгээний ажлын хөлсийг үнэлгээний дүнгээс хамааралгүйгээр гэрээгээр урьдчилан тогтоосон болно.

