

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



بسمه تعالی  
فهرست مطالب مندرج در گزارش تفسیری مدیریت

فهرست

۳	مقدمه
۳	ماهیت کسب و کار
۳	تاریخچه فعالیت شرکت
۳	موضوع فعالیت اصلی شرکت
۴	مرور کلی بر وضعیت مسکن و جایگاه شرکت در صنعت و وضعیت رقابتی آن
۱۳	حوزه های فعالیت شرکت
۲۱	قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی حاکم بر فعالیت شرکت
۲۳	اطلاعات مدیران شرکت
۲۵	سهامداران عمده شرکت و وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر
۲۶	اهداف و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف
۲۷	اهداف و راهبردها
۲۸	پیش بینی چالشهای رسیدن به اهداف مدیریت
۳۱	مسئولیتهای اجتماعی و زیست محیطی شرکت
۳۲	مهمترین منابع، ریسکها و روابط
۳۲	سرمایه انسانی شرکت
۳۴	ریسکهای پیش روی رسیدن به اهداف مدیریت
۳۷	نتایج عملیات و چشم اندازها
۳۸	عملکرد شرکت
۳۹	پروژههای تکمیل شده و آماده برای فروش
۴۰	اطلاعات دارایی های ثابت زمین و ساختمان
۴۰	ارائه و تحلیل نسبتهای مالی

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



سهامداران محترم شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

در اجرای ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان مصوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۰۶، ۱۳۸۹/۰۶/۲۷، ۱۳۹۶/۰۴/۲۸، ۱۳۹۶/۰۹/۱۴ و هیأت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ بشرح پیوست تقدیم می گردد.

ردیف	نماینده	اعضای هیأت مدیره	سمت	امضاء
۱	شهرداری اصفهان	قدرت اله نوروزی	رئیس هیأت مدیره	
۲	سازمان فن آوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری اصفهان	جواد شعریاف	نائب رئیس هیأت مدیره	
۳	سازمان میادین میوه و تره بار و ساماندهی مشاغل شهری	محمد رضا امامی	مدیرعامل و عضو هیأت مدیره	
۴	سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان	سید حمیدرضا طباطبایی نائینی	عضو هیأت مدیره	
۵	سازمان خدمات موتوری شهرداری اصفهان	سعید صمدی	عضو هیأت مدیره	

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

## مقدمه

گزارش حاضر مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰ میباشد و اطلاعاتی در خصوص تفسیر وضعیت، عملکرد مالی و جریان های نقدی شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف به عنوان مکمل و متمم صورت های مالی ارائه شده است. این گزارش شامل جملات آینده نگری است که با رویدادهای آتی یا عملکرد مالی آتی شرکت در ارتباط می باشد (از قبیل «انتظار می رود» و «پیش بینی» می شود) جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی آتی است. این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها و مفروضات غیر قطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.

## ۱- ماهیت کسب و کار

### ۱-۱- تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۷۵/۰۷/۲۲ با نام شرکت سرمایه گذاری سامان گستر اصفهان (سهامی عام) تشکیل و تحت شماره ۱۲۳۲۳ در اداره ثبت شرکت های اصفهان به ثبت رسیده است. متعاقباً در راستای فراهم نمودن زمینه لازم برای پذیرش سهام شرکت در بورس اوراق بهادار تهران نام شرکت به سامان گستر اصفهان (سهامی عام) تغییر یافته و مراتب امر در تاریخ ۱۳۸۱/۰۲/۳۰ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است. مرکز شرکت در اصفهان، میدان امام حسین ارگ عظیم جهان نما، طبقه ششم می باشد. شرکت در تاریخ ۱۳۸۱/۰۲/۳۱ به عنوان یکی از شرکت های گروه ساختمان به عضویت سازمان بورس و اوراق بهادار تهران در آمده و سهام آن از تاریخ ۱۳۸۱/۰۴/۰۱ به بعد در بورس معامله می شود. با این ترتیب و بر اساس مقررات ماده ۱۴۳ قانون مالیات های مستقیم، در شرایطی که کلیه نقل و انتقالات سهام شرکت از طریق بورس انجام شود، شرکت از سال پذیرش در بورس تا سالی که از فهرست نرخ ها در بورس حذف میشود، از بخشودگی مالیات به میزان ۱۰ درصد استفاده می نماید.

### ۱-۲- موضوع فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت به صورت تفصیلی در ماده ۲ اساسنامه درج گردیده است. بر اساس مفاد ماده مذکور فعالیت اصلی شرکت در زمینه توسعه و عمران شهری، خرید و فروش املاک و مستغلات، طراحی، ایجاد، اجرای پروژه های تجاری، مجتمع های مسکونی، فرهنگی، اداری، خدماتی، آموزشی و هر اقدامی که به نحوی از انحاء با فعالیت های عمرانی مرتبط باشد. سرمایه گذاری و مشارکت با سایر اشخاص در امر تولید مسکن، واحدهای تجاری، اداری و صنعتی و مشارکت در اجرای طرح های عمرانی دولت و انجام امور عملیات راه سازی و عمرانی از جمله سایر موضوعات فعالیت شرکت می باشد. ضمناً بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۷ و پس از اخذ مجوزات لازم موارد زیر به ماده ۲ اساسنامه اضافه گردید:

- ۱- انجام امور مربوط به مرمت، بازسازی، احیاء و بهره برداری از اماکن تاریخی و میراث فرهنگی در اقصی نقاط کشور.
- ۲- انجام مطالعات، برنامه ریزی، احداث، مدیریت پروژه و بهره برداری از کلیه اماکن و تاسیسات گردشگری.
- ۳- انجام امور پیمانی، مطالعاتی و مشاوره ای در حوزه های فوق الذکر و طرفیت قرارداد با کلیه نهادها، سازمانها و بخش های دولتی، عمومی و خصوصی در راستای حوزه های فوق الذکر.



### ۳-۱- مرور کلی بر وضعیت مسکن و جایگاه شرکت در صنعت و وضعیت رقابتی آن

بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در هر جامعه دانست. در اهمیت بخش مسکن همین بس که بخش قابل توجهی از ثروت و درآمد ملی را به خود اختصاص داده است. این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی، اثرات گسترده‌ای در ارائه ویژگی‌ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد. با عنایت به سهم‌بری بخش مسکن از اقتصاد خانوار و اقتصاد ملی و برای حفظ تعادل بازار، اتخاذ سیاست‌های مناسب در هر دو سوی عرضه و تقاضا و تدوین برنامه‌ای جامع در این بخش حائز اهمیت فراوان است. دستیابی به این مهم، مستلزم شناسایی کامل و تجزیه و تحلیل عمیق ابعاد و عوامل موثر بر آن است. در این میان شاید بتوان با پرداختن به شاخص‌های این صنعت، برآورد صحیح تغییرات هر یک از شاخص‌ها و پیش‌بینی آن و شناخت صحیح وضعیت موجود بازار را کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در این بخش دانست.

بررسی رفتار تاریخی قیمت مسکن، نشان داده است که بخش مسکن دوره رونق‌های حدود یک سال و نیم (شش فصل) را تجربه می‌کند و سپس دوره‌های رکودی در حدود چهار سال و نیم (هجده فصل) را به دنبال این دوره رونق تجربه می‌کند. در پی بروز این رکود که حدود پنج سال به طول می‌انجامد، نوسانات قیمت مسکن بسیار کم شده و تنها با نوسانات کمی حول روند خود، ادامه پیدا می‌کند.

این نوع رفتار قیمت مسکن در کشور ایران، می‌تواند مرتبط با شوک‌های نفتی و تغییرات سایر متغیرهای کلیدی اقتصاد کلان مثل رشد درآمد سرانه واقعی باشد؛ اما یک نکته بسیار مهم و حائز اهمیت در مورد افزایش قیمت مسکن، این است که با توجه به سهم بالای دارایی مسکن در پرتفوی دارایی‌های عاملان اقتصادی، درک، شناخت، پیش‌بینی و استخراج دوره‌های رونق و رکود قیمت مسکن می‌تواند راهنمای مفیدی برای خریداران مسکن یا سرمایه‌گذاران بالقوه در این بخش باشد و اثرات اقتصادی و اجتماعی زیادی را به همراه خود دارد. اصولاً بررسی روند تاریخی داده‌های سری زمانی قیمت مسکن در شهر تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور نشان می‌دهد که افزایش در قیمت مسکن اصولاً شباهتی به افزایش در قیمت عموم کالاها و خدمات ندارد.

به عبارت دیگر افزایش در قیمت عموم کالاها و خدمات اصولاً به صورت سالیانه و تدریجی در حد نرخ تورم صورت می‌گیرد. کالاها و خدماتی نظیر طلا و جواهرات، اتومبیل، حقوق و دستمزد، مربوط به ارائه خدمات کارگران و کارمندان و اجاره مسکن اصولاً سالیانه و در حد نرخ تورم افزایش یافته و با توجه به نرخ تورم تعدیل می‌شوند.

اما در مورد افزایش قیمت مسکن هیچ‌گاه وضع به این صورت نبوده و مشاهده شده که طی چهل سال گذشته افزایش قیمت مسکن در تهران و شهرهای بزرگ کشور به صورت پله ای بوده است، به عبارت دیگر افزایش قیمت مسکن یک رفتار سیکلی و ادواری داشته است.

بر طبق آمار انتشار یافته از سوی بانک مرکزی از وضع بازار مسکن در مناطق شهر تهران، در ۶ ماهه ابتدایی سال ۱۴۰۰ قیمت مسکن با رشد بسیار زیادی مواجه بوده است. میانگین قیمت هر مترمربع یک ساختمان مسکونی در شهر تهران در فروردین ماه سال جاری ۲۵ میلیون و ۵۴۵ هزار تومان بود که در شهریور ماه امسال به رکورد ۳۱ میلیون تومان افزایش پیدا کرد. شهریور سال گذشته متوسط قیمت هر مترمربع ساختمان مسکونی در کلان‌شهر تهران حدود ۱۸ میلیون تومان بوده است.

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

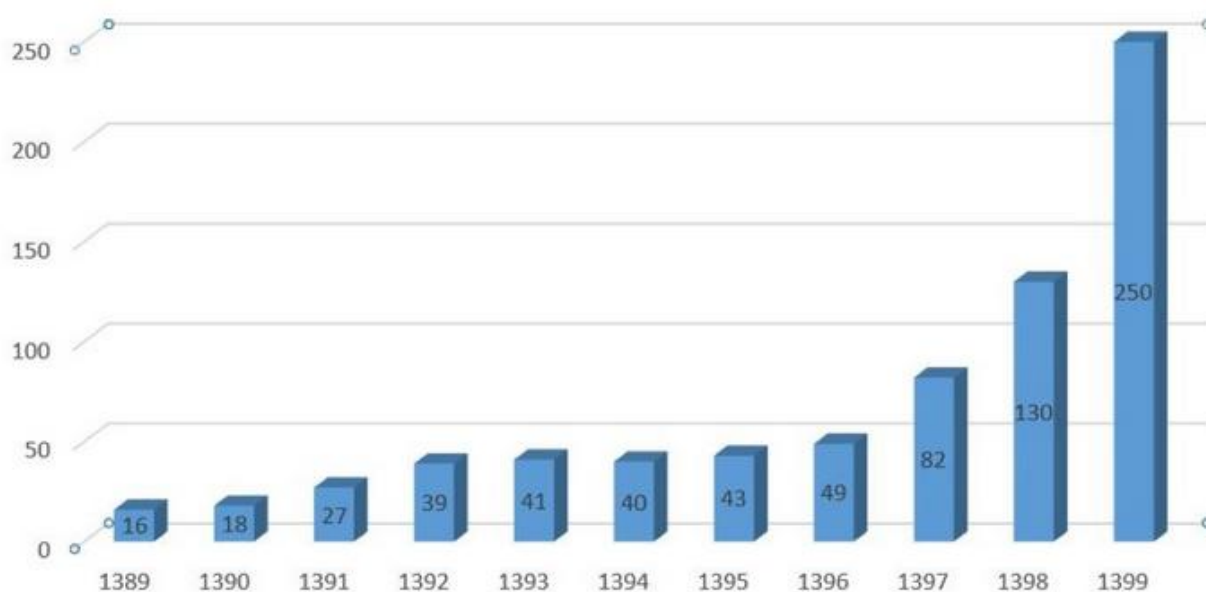
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

نگاهی به رشد قیمت مسکن در ۳۰ سال گذشته نشان دهنده روند سریع آن در این بازه زمانی است. سه سال اخیر در تاریخ بخش مسکن ایران ماندگار است چراکه شدیدترین افزایش نرخها را به صورت متوالی در قیمت مسکن شاهد بوده ایم. در سه سال اخیر قیمت مسکن در تهران نزدیک به ۳ برابر شده است. شایان ذکر در تمام طول این بازه ۳۰ ساله تورم به عنوان یک عامل اصلی نقش اساسی در تعیین مسیر کاهشی و یا افزایشی بازار مسکن و ساختمان ایفا کرده است.

میانگین قیمت مسکن در ۱۰ گذشته به میلیون ریال



## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

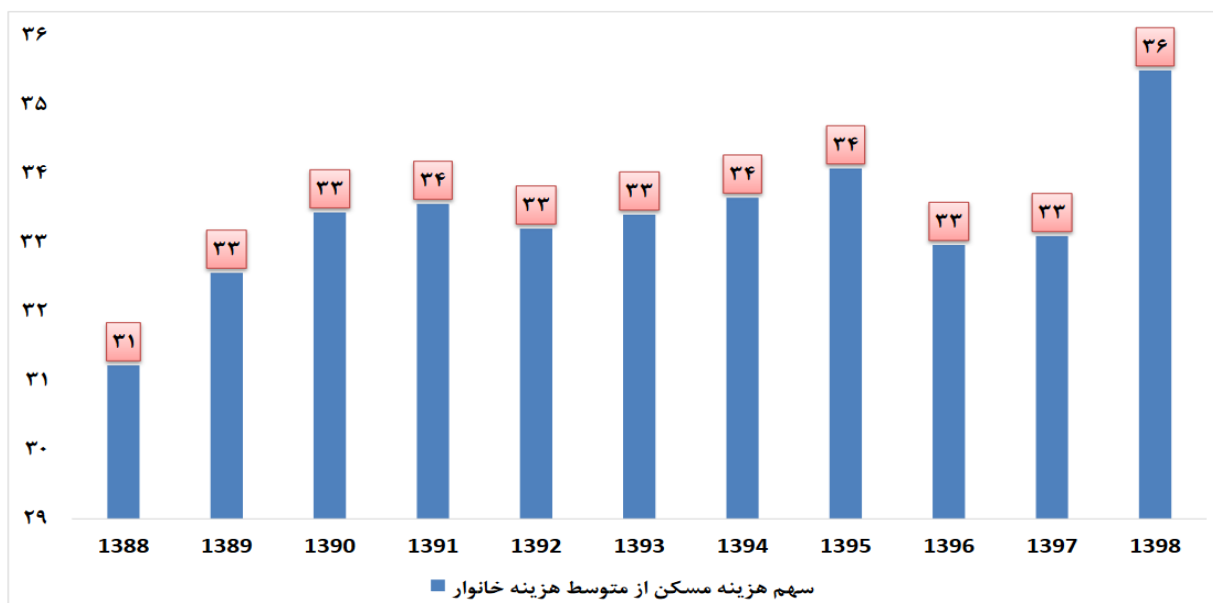
### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

در مقابل سهم مسکن در هزینه خانوار ایرانی قابل توجه و فزاینده بوده و از ۳۱ درصد در سال ۱۳۸۸ به بیش از ۳۶ درصد در سال ۱۳۹۸ رسیده است که نسبت به سال ۱۳۸۸، ۱۶٫۱ واحد درصد رشد داشته است. این سهم در سبد هزینه خانوارهای دهک پایین بیش از خانوارهای دهک بالا و در شهرها بیش از روستاهاست.



یکی از شاخص های اصلی برای سنجش توانایی خرید مخاطبان بازار مسکن شاخص دسترسی به مسکن و دوره انتظار است. شاخص دسترسی مسکن از نسبت ارزش خرید یک واحد مسکونی ۷۵ متر مربعی به کل درآمد متوسط خانوارهای شهری محاسبه می شود و مفهوم عدد بدست آمده، قدرت مالی خانوارها را در برابر قیمت مسکن برای صاحب خانه شدن را نشان می دهد. هر قدر قیمت مسکن تحت تاثیر جهش های دوره ای افزایش پیدا کند و در مقابل، قدرت خرید خانوارها کاهش یابد، شاخص دسترسی به مسکن افزایش پیدا میکند که نشانگر بدتر شدن وضعیت متقاضیان مسکن است. طبق جدول بعدی، داده ها نشان دهنده این موضوع است که طول دوره انتظار برای خرید مسکن در میان خانوار ایرانی در سال های مختلف بین ۱۷ تا ۵۵ سال در نوسان است. به طوریکه به محض ورود ابزارهای تقویت کننده، این شاخص کاهش یافته اما بلافاصله پس از افزایش تورم به جایگاه اولیه خود بازگشته است. شاخص دسترسی به مسکن یا زمان مورد انتظار برای صاحب مسکن شدن، در ایران در سال ۱۳۷۵ حدود ۱۰ سال، ۱۳۸۵ حدود ۱۷ سال، ۱۳۹۵ حدود ۳۳ سال و با رشد جهشی قیمت مسکن، سال ۱۳۹۹ به حدود ۵۵ سال رسید. بنابراین، تقاضاکننده مسکن باید حدود ۵۵ سال پس انداز کند تا بتواند به مسکن با متراژ متوسط (۷۵ تا ۹۰ متر) دست یابد. در حالی که در سال های ۲۰۲۰ - ۲۰۱۹ شاخص دسترسی به مسکن در آمریکا، به طور متوسط ۷ سال و در کشورهای عضو اتحادیه اروپا (شامل ۲۷ کشور) حدود ۱۰ سال است.

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

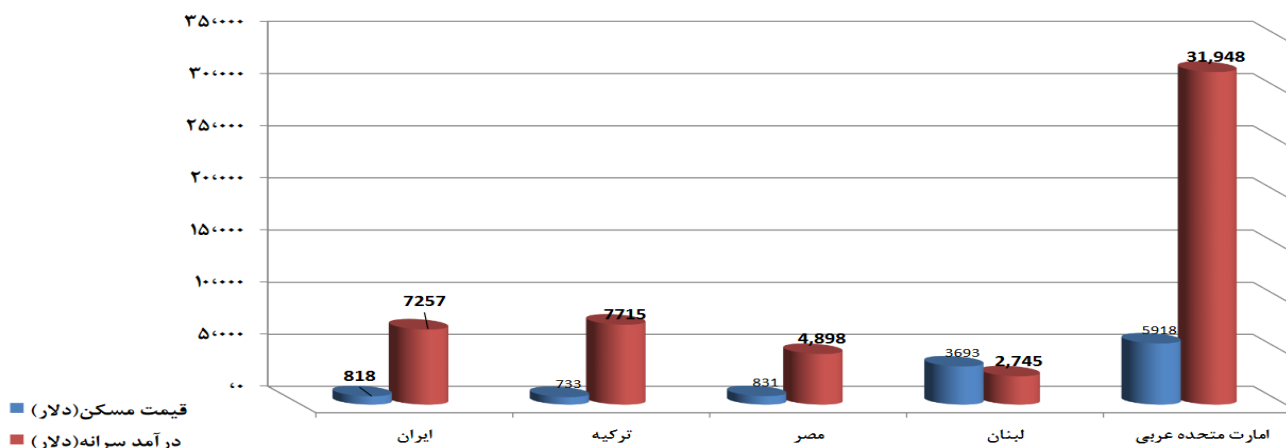


شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

سال	شاخص دسترسی	طول دوره انتظار (سال)
۱۳۸۴	۵.۷	۱۷
۱۳۸۵	۵.۵	۱۷
۱۳۸۶	۷.۳	۲۲
۱۳۸۷	۶.۹	۲۱
۱۳۸۸	۷.۸	۲۳
۱۳۸۹	۱۱.۷	۳۵
۱۳۹۰	۱۱.۱	۳۳
۱۳۹۱	۱۲.۱	۳۶
۱۳۹۲	۱۲.۲	۳۷
۱۳۹۳	۱۱.۸	۳۵
۱۳۹۴	۱۰.۳	۳۱
۱۳۹۵	۱۱	۳۳
۱۳۹۶	۱۲.۲	۳۷
۱۳۹۷	۱۸	۴۶
۱۳۹۸	۱۹	۴۸
۱۳۹۹	۲۴	۵۵

هم چنین از نگاه تطبیقی مقایسه قیمت مسکن در قیاس با درآمد سرانه می تواند معیار مناسبی برای ارزیابی دسترسی خانوارها به مسکن در کشورهای مختلف باشد. همان طور که از نمودار مشخص می باشد اختلاف قابل ملاحظه ای میان درآمد سرانه و قیمت مسکن در کشورهای مختلف وجود دارد. بر اساس اطلاعات بانک جهانی آن چه موجب دشواری تامین مسکن شده است، کوچک بودن درآمد سرانه نسبت به قیمت هر متر مربع می باشد.

#### میانگین قیمت هر مترمربع مسکن بر حسب دلار در مرکز کشورهای خاورمیانه (۲۰۲۰)





## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

از نگاه دیگر میتوان با یک مقایسه تطبیقی از وضعیت قیمت مسکن در دو سال اخیر، درمی یابیم میانگین نرخ رشد قیمت مسکن در بسیاری از کشورهای جهان (آمریکا، اروپا و آسیا) حدود ۱۲ درصد بوده و در برخی از کشورهای جهان نیز نرخ رشد منفی را تجربه کرده اند، اما میانگین نرخ رشد قیمت مسکن در ایران از مرز ۲۰۰ درصد گذشت و گرانی مسکن سبب شد بر تعداد اقشار آسیب پذیر جامعه افزوده شود.

### تحولات قیمت مسکن

در شهریورماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۳۱۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲،۴ و ۳۰،۵ درصد افزایش نشان می دهد.

درصد تغییر شهریورماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	شهریور ۱۴۰۰	مرداد ۱۴۰۰	شهریور ۱۳۹۹	
-۸،۰	۴۱،۶	۷۷۸۹	۵۴۹۹	۸۴۶۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۰،۵	۲،۴	۳۱۷۰۳۴	۳۰۹۷۰۱	۲۴۲۸۸۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

### حجم معاملات مسکن

در شهریورماه سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به حدود ۷،۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۴۱،۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸ درصد کاهش نشان می دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در شهریورماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۷۷۸۹ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با شهریورماه سال قبل حدود ۵ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در سایر گروهها شامل ۶ تا ۱۰، ۱۱ تا ۱۵، ۱۶ تا ۲۰ و بیش از ۲۰ سال ساخت افزوده شده است.

توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	شهریورماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۱۱۳۶	۳۲۱۶	۲۵۷۴	۱۸۳،۱	-۲۰،۰	۳۸،۰	۳۳،۰
۶-۱۰	۵۴۹	۱۵۴۹	۱۷۵۰	۱۸۲،۱	۱۳،۰	۱۸،۳	۲۲،۵
۱۱-۱۵	۳۵۵	۱۱۵۱	۱۰۹۵	۲۲۴،۲	-۴،۹	۱۳،۶	۱۴،۱
۱۶-۲۰	۴۴۴	۱۴۷۴	۱۳۶۵	۲۳۲،۰	-۷،۴	۱۷،۴	۱۷،۵
بیش از ۲۰	۳۰۳	۱۰۷۳	۱۰۰۵	۲۵۴،۱	-۶،۳	۱۲،۷	۱۲،۹
جمع کل	۲۷۸۷	۸۴۶۳	۷۷۸۹	۲۰۳،۷	-۸،۰	۱۰۰	۱۰۰



## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

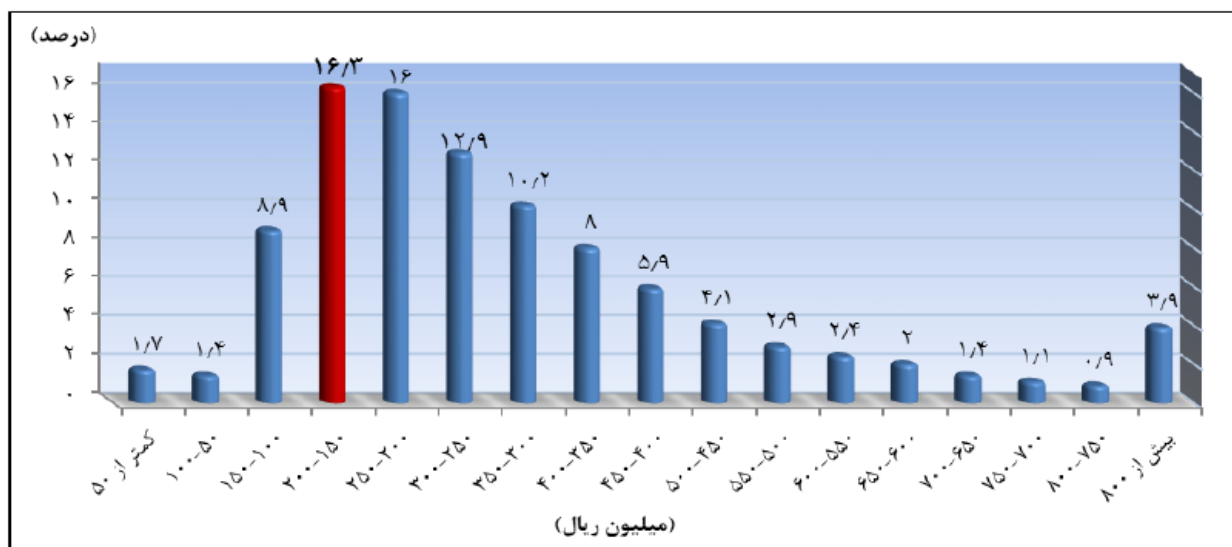


شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در شهریور ماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با ۱۶,۳ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده است و دامنه های قیمتی ۲۰۰ تا ۲۵۰ و ۲۵۰ تا ۳۰۰ میلیون ریال به ترتیب با سهم های ۱۶ و ۱۲,۹ درصد در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه ای بوده است که ۶۱,۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۱۷ میلیون ریال) معامله شده اند.

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا

(میلیون ریال - درصد)



توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در شهریور ماه سال ۱۴۰۰ نشان می دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای ۶۰ تا ۷۰ متر مربع با سهم ۱۵,۱ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای ۵۰ تا ۶۰ و ۷۰ تا ۸۰ متر مربع به ترتیب با سهم های ۱۴,۷ و ۱۱,۸ درصدی در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۳,۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

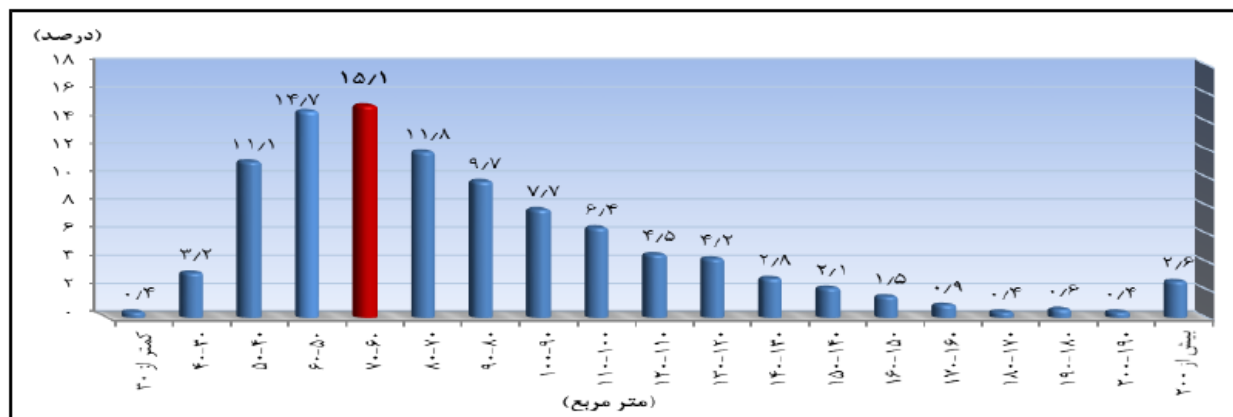
### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



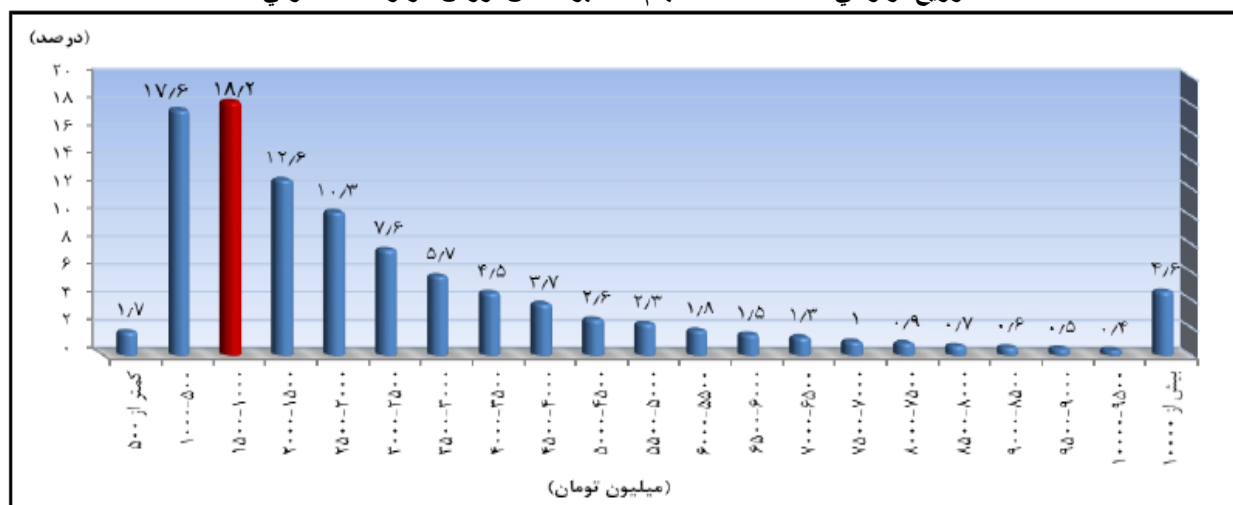
شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

#### توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا (متر مربع - درصد)



همچنین در شهریورماه سال ۱۴۰۰، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش ۱۰ تا ۱۵ میلیارد ریال با سهم ۱۸,۲ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده اند. واحدهای دارای ارزش ۵ تا ۱۰ و ۱۵ تا ۲۰ میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم های ۱۷,۶ و ۱۲,۶ درصدی در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۰,۱ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

#### توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی

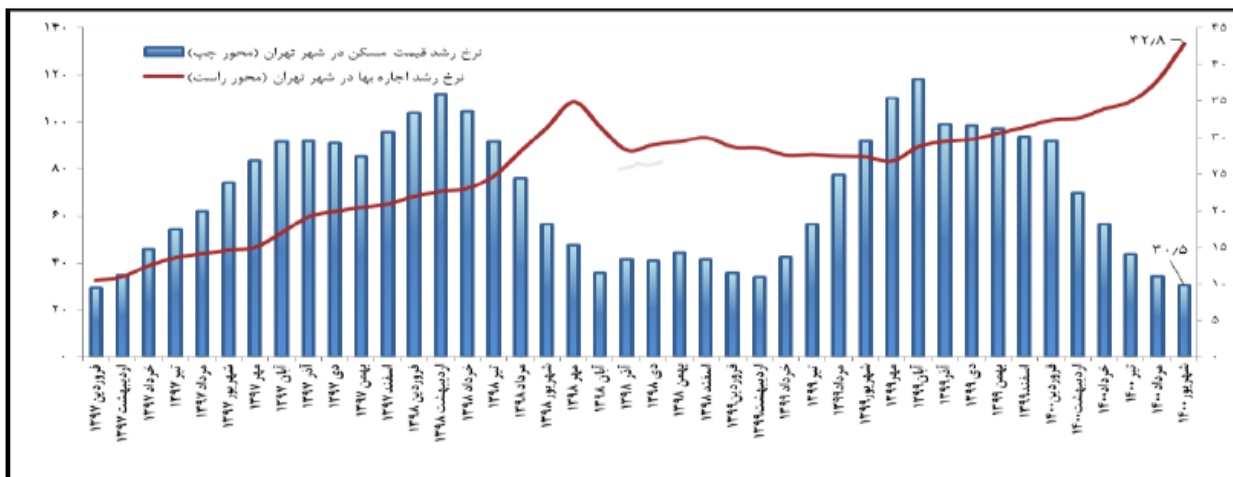


بررسی شاخص کرایه مسکن اجاره ای در شهر تهران و در کل مناطق شهری در شهریورماه سال ۱۴۰۰ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۲,۸ و ۴۵,۷ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



روند رشد قیمت مسکن و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



### وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۱/۴/۱ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات با نماد ثامن درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ مذکور مورد معامله قرار گرفته است.

وضعیت سهام شرکت طی ۴ سال اخیر به شرح زیر بوده است:

پایان سال مالی			وضعیت سهام شرکت طی ۴ سال اخیر به شرح زیر بوده است:				
سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده	تعداد روزهای بازبودن نماد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	قیمت		
					سهام	ارزش بازار	
۱۳۹۷/۶/۳۱	۲۷,۸۶۵,۰۰۲	۴۷,۸۶۷	۲۴۳	۲۱۳	ریال	میلیون ریال	
۱۳۹۸/۶/۳۱	۲۲۹,۰۲۲,۸۶۹	۱,۵۱۵,۶۱۶	۲۴۱	۲۲۰	ریال	میلیون ریال	
۱۳۹۹/۶/۳۱	۵۴۷,۰۲۳,۵۴۷	۹,۶۰۹,۷۷۵	۲۴۳	۲۳۴	ریال	میلیون ریال	
۱۴۰۰/۶/۳۱	۳۵۴,۹۹۰,۹۲۲	۷,۳۸۲,۱۲۴	۲۳۰	۲۰۳	ریال	میلیون ریال	

#### ۴-۱- وضعیت نقد شوندگی سهام شرکت

در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ معادل ۳۵۴,۹۹۰,۹۲۲ سهم شرکت معامله گردیده که بر این اساس نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه ۱۶۰٪ بوده است.

وضعیت شرکت از لحاظ نقدشوندگی سهام طبق آخرین اطلاعات سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر بوده است:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	شرح
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تعداد روزهای گشایش نماد
۲۴۳	۲۳۰	تعداد روزهای معاملاتی
۲۳۴	۲۰۳	نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه
۲۴۶٪	۱۶۰٪	

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

## ۲- حوزه های فعالیت شرکت

حوزه های فعالیت سامان گستر اصفهان در گروه های تخصصی زیر می باشد:

- ۱- ساختمان، معماری و عمران شهری
- ۲- مالی و تجاری
- ۳- خدمات
- ۴- سرمایه گذاری و مشارکت اقتصادی
- ۵- گردشگری میراث فرهنگی و صنایع خلاق

شرکت پردیس ساخت سپاهان شرکت مهندسی مشاور سامان طرح سپاهان شرکت سامان اسکان نقش جهان	گروه ساختمان، معماری و عمران شهری
شرکت بهسامان تجارت نقش جهان شرکت I,S,Gostar مقیم مالزی شرکت سامان سهام سپاهان	گروه مالی، تجارت
شرکت هامون گستر اصفهان	گروه خدمات
شرکت مدیران صنعت سامان گستر	گروه تولیدات صنعتی
سرمایه گذاری و مشارکت های اقتصادی گردشگری میراث فرهنگی و صنایع خلاق مشاوره و خدمات اقتصادی توسعه کسب و کارهای نو	دپارتمان های تخصصی

### شرکت مدیران صنعت سامان گستر

این شرکت به عنوان شرکتی تولیدی در حوزه سالم سازی آب، محیط زیست و... در سال ۱۳۹۵ تولید سامانه های بهداشتی کننده سنیٹایزر بهساکو (SANITIZER BEHSACO) را آغاز کرده و در سال ۱۴۰۰-۱۳۹۹ در مجموع ۲۳ پروژه اجرایی، شامل نصب ۳۴ دستگاه در استانهای مختلف کشور را در عملکرد خود ثبت کرده است. این شرکت در سال مالی ۱۴۰۰-۱۳۹۹، استراتژی های ذیل را در راستای سوددهی و تأمین منافع سهامداران مورد پیگیری قرار داد:

- ۱- اجرای برنامه های توسعه بازار و تمرکز بر فروش محصول به یک بازار خاص (دامداری ها)
  - ۲- افزایش حضور در نمایشگاه های تخصصی
  - ۳- به روز رسانی تولیدات و مدیریت هزینه ها در راستای افزایش بهره وری و سود
  - ۴- پیگیری جهت ثبت اختراع برای بهبود فرآیند تولید مولتی اکسیدان
- این شرکت علی الرغم استقرار نسبی سیستم حسابداری صنعتی، پیگیری های لازم را به منظور ارتقاء و تکمیل اهداف حسابداری صنعتی در برنامه خود دارد.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت مدبران صنعت سامان گستر

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	
۲۵,۸۲۵	۵۸,۹۹۰	درآمدهای عملیاتی
(۱۷,۰۶۳)	(۳۴,۸۰۱)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۸,۷۶۲	۲۴,۱۸۹	سود ناخالص
(۸,۰۲۸)	(۱۸,۰۵۱)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱۵۶	(۵۲۱)	سایر درآمدها و هزینه ها
۸۹۰	۵,۶۱۷	سود عملیاتی
(۷۹)	۱۲	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۴۰۳)	(۸۷۹)	هزینه مالیات بر درآمد
۴۰۸	۴,۷۵۰	سود خالص

**شرکت سامان سهام سپاهان**

این شرکت در تاریخ ۱۳۷۶/۰۵/۱۹ با نام "شرکت سامان سهام سپاهان (سهامی خاص)" به شماره ۱۳۰۸۷ در اداره ثبت شرکتهای اصفهان به ثبت رسیده و این شرکت از جمله شرکت های اقماری زیرگروه شرکت سامان گستر اصفهان می باشد.

موضوع فعالیت شرکت طبق اساسنامه، سرمایه گذاری در سهام شرکت ها و انجام خدمات کارگزاری سهام، سرمایه گذاری در املاک و انواع فعالیت های سرمایه گذاری دیگر می باشد و ترکیب سهامداران این شرکت به شرح جدول ذیل می باشد:

درصد	تعداد سهام	سهامداران
۹۹/۸۷	۹,۹۸۷,۸۰۰	سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
۰/۱۲	۱۲,۰۰۰	پردیس ساخت سپاهان (سهامی خاص)
۰/۰۰۲	۲۰۰	سامان طرح سپاهان (سهامی خاص)
۱۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	کل

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



عمده فعالیت شرکت در این دوره مالی به شرح زیر پیگیری شده است:

- ۱- مدیریت پرتفوی سهام شرکت
- ۲- ارائه خدمات امور سهام شرکت سامان گستر
- ۳- مشاوره و ارائه خدمات کارگزاری مالی و بورس
- ۴- برگزاری دوره های آموزش بازارهای سرمایه و مالی

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت سامان سهام سپاهان

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	
۹,۴۰۲	۲۳,۰۳۹	درآمدهای عملیاتی
(۲,۶۰۶)	(۴,۴۶۳)	هزینه های عملیاتی
۶,۷۹۶	۱۸,۵۷۶	سود عملیاتی
(۱۴۸)	(۲۳۳)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۱۵۰)	(۱۷۴)	هزینه مالیات بردرآمد
۶,۴۹۸	۱۸,۱۶۹	سود خالص

### شرکت ساختمانی پردیس ساخت سپاهان

این شرکت به عنوان بازوی اجرایی و پیمانکاری شرکت سامان گستر اصفهان از سال ۱۳۷۶ فعالیت خود را آغاز کرده و پروژه ارگ عظیم جهان نما به عنوان یکی از بزرگترین پروژه های ساختمانی اصفهان از جمله فعالیت های این شرکت می باشد.

در سال مالی ۱۳۹۹-۱۴۰۰ پروژه های اصلی شرکت پردیس ساخت به شرح ذیل می باشد:

- ۱- عملیات اجرایی (ابنیه) پروژه بزرگ مرکز اجلاس اصفهان (در حال تحویل پروژه)
- ۲- عملیات اجرایی تأسیسات پروژه بزرگ مرکز اجلاس اصفهان (در حال تحویل پروژه)
- ۳- عملیات اجرایی پروژه بیمارستان فوق تخصصی پیوند اعضاء کوثر (تحویل پروژه)
- ۴- عملیات اجرایی پروژه پارکینگ اردیبهشت (تحویل پروژه)



## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت ساختمانی پردیس ساخت سپاهان

(ارقام به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	
۱۸,۵۲۰	۱,۹۴۸	درآمدهای عملیاتی
(۴۴,۱۷۰)	(۲,۳۳۵)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۲۵,۶۵۰)	(۳۸۷)	سود ناخالص
(۶۰۰۸)	(۱۸,۹۵۱)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
-	(۳,۱۲۰)	سایر درآمدها و هزینه ها
(۳۱,۶۵۷)	(۲۲,۴۵۸)	سود عملیاتی
(۹۴۲)	(۳۷)	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۳۳,۴۸۴	۱۱,۹۱	هزینه مالیات بر درآمد
۸۸۵	(۱۱,۴۰۳)	سود خالص

لازم به ذکر است که زیان انباشته شرکت فوق در تاریخ ۱۴۰۰/۳/۳۱ مبلغ ۹۱,۸۳۷ میلیون ریال بوده که طی برگزاری مجمع عمومی فوق العاده، مبلغ ۹۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات سهامداران افزایش سرمایه انجام گردیده است.

### شرکت سامان اسکان نقش جهان

این شرکت که پیش از این تحت نام لیزینگ ساختمان سپاهان زیر مجموعه شرکت سامان گستر فعالیت می کرده است در پی تغییرات در ساختار با عنوان شرکت سامان اسکان نقش جهان و با مأموریت طراحی و اجرای پروژه های انبوه سازی، عمرانی شهری، راه سازی و فروش املاک به عنوان یکی از بازوهای عملیاتی شرکت مادر شناخته می شود. شرکت سامان اسکان نقش جهان در سال مالی ۱۴۰۰-۱۳۹۹ پروژه ها و فعالیت های زیر را مورد پیگیری قرار داده است:

الف) بخش فروش:

فروش ۱ واحد اداری و ۱ واحد تجاری مجتمع طیب (سامان ۱)

فروش ۹ واحد تجاری حکیم

فروش ۱ واحد تجاری ملک شهر (آرمان ۵)

پیش فروش ۱۶ واحد مسکونی چی شیر (سامان ۳)

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

(ب) شرکت در مناقصه پروژه مشارکت های ساختمانی خیابان طیب و شیخ بهایی - شهرداری اصفهان

(ج) طراحی و سفت کاری و اجرای نازک کاری پروژه مجتمع مسکونی جی شیر(سامان ۳)

(د) انجام مطالعات و مراحل اولیه اجرای پروژه مجتمع مسکونی جی شیر (سامان ۲)

### خلاصه اطلاعات مالی شرکت سامان اسکان نقش جهان

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
۱۸۵,۹۷۴	۵۱۱,۰۳۷	دارایی های جاری
۲,۱۹۱	۱,۹۸۲	دارایی های غیر جاری
۱۸۸,۱۶۵	۵۱۳,۰۱۹	جمع دارایی ها
۹۷,۱۱۰	۳۲۳,۶۶۶	بدهی های جاری
۱,۴۰۶	۱,۲۶۰	بدهی های غیر جاری
۸۹,۶۴۹	۱۸۸,۰۹۳	حقوق مالکانه
۱۸۸,۱۶۵	۵۱۳,۰۱۹	جمع بدهی ها و حقوق مالکانه

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت سامان اسکان نقش جهان

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
۱۰۵،۵۴۲	۲۳۲،۹۸۹	درآمدهای عملیاتی
(۳۶،۵۷۵)	(۱۲۲،۰۵۶)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۶۸،۹۶۷	۱۱۰،۹۳۳	سود ناخالص
(۸،۶۰۴)	(۳،۷۰۵)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
(۵۰)	۳،۸۷۵	سایر درآمدها و هزینه ها
۶۰،۳۱۳	۱۱۱،۱۰۳	سود عملیاتی
۱،۲۰۸	۱،۳۴۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۸۲۸)	-	هزینه مالیات بر درآمد
۶۰،۶۹۳	۱۱۲،۴۴۴	سود خالص

**شرکت مهندسی مشاور سامان طرح سپاهان**

شرکت سامان طرح سپاهان از خرداد ماه ۷۶ با همفکری و مشارکت جمعی از اساتید و کارشناسان معماری و شهرسازی تشکیل و به عنوان بازوی طراحی شرکت سامان گستر ایفای نقش می کند.

این شرکت طراحی چندین مجموعه مسکونی، اداری، بازار حکیم، بازار بزرگ زرین، مبلمان شهری و... را در کارنامه خود دارد و در سال مالی ۱۴۰۰-۱۳۹۹ مجموعاً ۱۰ پروژه به شرح ذیل در زمینه طراحی و نظارت مورد پیگیری قرار داده است:

- ۱- محله مسکونی پایدار بهارستان (۲۲ هکتاری)
- ۲- پروژه مجتمع مسکونی جی شیر (طراحی)
- ۳- پروژه مسکن ملی خمینی شهر (طراحی)
- ۴- پروژه تسهیل گری چهارباغ بالا (طراحی)
- ۵- پروژه مجموعه ورزشی استانداری (نظارت)
- ۶- پروژه سالن گلستان شهدا و پارک آبشار (نظارت)
- ۷- پروژه پیرایش شهری و تسهیل گیری خیابان ها (طراحی و نظارت)
- ۸- پروژه محوطه میدان هندوانه (طراحی)
- ۹- پروژه شرکت بسپارشیمی (طراحی داخلی)

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



۱۰ - پروژه نوآوری (دانشگاه اصفهان (طراحی)

۱۱ - پروژه محوطه سازی شهید کشوری (طراحی)

لازم به ذکر است با توجه به اینکه این شرکت به عنوان مهندسین مشاور فعالیت دارد، صورت وضعیت ها و درصد پیشرفت پروژه ها توسط کارفرما تأیید می گردد.

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت مهندسین مشاور سامان طرح سپاهان

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	
۸,۴۵۹	۱۸,۹۴۵	درآمدهای عملیاتی
(۵,۰۰۹)	(۱۴,۲۹۹)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۳,۴۵۰	۴,۶۴۶	سود ناخالص
(۱,۹۰۵)	(۲,۳۸۳)	هزینه های اداری و عمومی
۱,۵۴۵	۲,۲۶۳	سود عملیاتی
(۱۱۱)	۱,۴۱۶	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۳۹۷)	(۹۳۳)	هزینه مالیات بردرآمد
۱,۰۳۷	۲,۷۴۶	سود خالص

### شرکت هامون گستر اصفهان

این شرکت که در حوزه خدمات شهری به عنوان یکی از فعالترین شرکت های زیر مجموعه شرکت سامان گستر شناخته می شود، از سال ۸۴ با تجدید ساختار و مأموریت های خود در حوزه ارائه خدمات شهری، فضای سبز، مبلمان شهری، جمع آوری بازیافت و ... مشغول است.  
شرکت هامون گستر در سال جاری برنامه های پروژه های زیر را اجرا و پیگیری کرده است:

۱- نظافت و حمل زباله منطقه ۱۲ شهرداری اصفهان

۲- تأمین نیروی انسانی شرکت داروسازی فارابی

۳- نظافت و حمل زباله و تامین نیروهای شهرداری درچه

۴- تأمین نیروهای انسانی سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری اصفهان

۵- تأمین نیروی انسانی شهرداری اصفهان و قطار شهری

۶- نظافت ایستگاههای قطار شهری اصفهان

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

۷- انجام امور خدماتی و نظیف ایستگاه های خط یک مترو منطقه اصفهان

۸- تأمین خودروهای نپسان حمل زباله شهرداری خمینی شهر

۹- نظافت و سایر خدمات شهری و تأمین نیروی انسانی، جمعه بازار بعثت سازمان میادین و میوه تره بار

### خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت هامون گستر اصفهان

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	
۴۴۵.۷۹۵	۵۱۹.۱۵۷	درآمدهای عملیاتی
(۴۳۲.۷۳۰)	(۴۹۴.۰۹۴)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۳.۰۶۵	۲۵.۰۶۳	سود ناخالص
(۱۰.۵۵۰)	(۱۳.۲۶۴)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۴.۱۳۸	۷۴۲	سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
۶.۶۵۳	۱۲.۵۴۱	سود عملیاتی
۱۵۲	۱.۵۲۸	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۱.۶۵۶)	(۲.۷۸۱)	هزینه مالیات بر درآمد
۵.۱۴۹	۱۱.۲۸۸	سود خالص

### شرکت به سامان تجارت نقش جهان

این شرکت که در سال های اخیر بنا بر سیاست های شرکت مادر (سامان گستر) به صورت غیر فعال در آمده بود در سال ۹۸ بنا بر سیاست های جدید مبنی بر فعالیت در حوزه های فناوری، صنایع خلاق و تجارت هوشمند مورد احیاء، اصلاح اساسنامه و تعیین هیأت مدیره جدید قرار گرفت و در اولین گام اقدام به برگزاری نخستین نمایشگاه اسباب بازی و بازی های فکری با همکاری معاونت علمی، فناوری ریاست جمهوری نمود.

شرکت به سامان تجارت در سال پیش رو برنامه های ذیل را در حال برنامه ریزی دارد:

۱- برنامه ریزی در برگزاری رویدادهای فناوری و صنایع خلاق

۲- سرمایه گذاری بر پروژه های صنایع خلاق، هوشمند سازی شهری و...

۳- برنامه ریزی جهت فعالیت های بازرگانی و تجاری پس از رکود وضعیت اقتصادی

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت به سامان تجارت نقش جهان

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	
۲۳۶	-	درآمدهای عملیاتی
(۲۲۶)	-	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۰	-	سود ناخالص
(۸۷)	(۲۳۰)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
(۷۷)	(۲۳۰)	سود عملیاتی
۱۲۶	۲۲۶	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۴۹	(۴)	سود خالص

### ۳- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی حاکم بر فعالیت شرکت

مهمترین قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی حاکم بر فعالیت شرکت عبارتست از:

- قانون تجارت
- قانون مالیاتهای مستقیم
- قانون مالیات بر ارزش افزوده
- قانون کار و تامین اجتماعی
- قوانین و مقررات بورس اوراق بهادار
- قانون مدنی خصوصاً مواد ناظر بر بیع و اموال غیر منقول
- قانون مبارزه با پولشویی
- قانون تملک آپارتمانها
- قوانین و مقررات ملی ساختمان
- قانون نظام مهندسی و کنترل اجرای ساختمان مصوب اسفند ماه ۱۳۷۴

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

ضمناً اهم ضوابط و مقررات وضع شده طی دوره مالی مورد گزارش که تأثیر قابل ملاحظه‌ای بر فعالیت شرکت داشته و یا انتظار می رود تأثیر قابل ملاحظه‌ای بر فعالیت شرکت داشته باشند، به شرح زیر است:

- مصوبات و آئین نامه‌های مرتبط با وزارت مسکن و شهرسازی
- مصوبات مجلس شورای اسلامی
- آئین نامه‌های وزارت دارایی و مالیات نقل و انتقال املاک
- قانون طرح هدفمندسازی یارانه
- اساسنامه شرکت
- مصوبات مجمع عمومی عادی و فوق العاده
- مصوبات هیأت مدیره



شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



۴- اطلاعات مدیران شرکت

۴-۱- مشخصات و سوابق اعضای هیات مدیره

نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	اهم سوابق کاری	تاریخ عضویت در هیأت مدیره	نماینده
قدرت اله نوروزی	رئیس (غیرموظف)	دکترای حقوق	- فرماندار اصفهان - مدیر کل اداری دانشگاه اصفهان - مدیر حقوقی دانشگاه اصفهان - عضو هیئت علمی دانشگاه اصفهان - شهردار اصفهان	۱۳۹۶/۹/۲۵	به نمایندگی از شهرداری اصفهان
جواد شهرباف	نائب رئیس (غیرموظف)	کارشناس مهندسی راه و ساختمان	- مدیر عامل سازمان آب و فاضلاب اصفهان - معاونت امور عمرانی استانداری اصفهان - معاون عمرانی شهرداری تهران - مدیر عامل سازمان قطار شهری اصفهان - مشاور عالی شهردار اصفهان	۱۳۹۷/۰۲/۱۶	به نمایندگی از سازمان فاوا
محمد رضا امامی	عضو هیأت مدیره و مدیرعامل	کارشناس مهندسی متالوژی	- مدیر تولید سیمان آباده - مجری نصب و راه اندازی فولاد الیگودرز - مدیر پروژه بهره برداری از فولاد زاگرس - مدیر پروژه ساختمانی صدر-فولاد خوزستان	۱۳۹۶/۹/۲۵	به نمایندگی از سازمان میادین میوه و تره بار و ساماندهی مشاغل شهری
سید حمیدرضا طباطبایی نائینی	عضو (غیرموظف)	دکترای حقوق	- رئیس ستاد ویژه مبارزه با جرایم خاص استان اصفهان - معاون قضایی رییس کل دادگستری اصفهان - دادستان عمومی و انقلاب اصفهان - معاون قضایی رییس کل دادگستری استان تهران - رییس دادگستری شهرستان کرج - نماینده مجلس نهم شورای اسلامی نایبین و خورویابانک - نایب رییس کمیسیون قضایی و حقوقی نهمین دوره مجلس شورای اسلامی	۱۳۹۷/۱۱/۲۸	به نمایندگی از سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری اصفهان
سعید صمدی	عضو (غیرموظف)	دکترای اقتصاد	- معاون سرمایه گذاری و برنامه ریزی سامان گستر - مدیر بورس منطقه ای اصفهان - عضو هیئت علمی دانشگاه اصفهان	۱۳۹۹/۱۲/۱۳	به نمایندگی از سازمان خدمات موتوری شهرداری اصفهان

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

۴-۲- مشخصات و سوابق مدیران اجرایی شرکت

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/ مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت تا ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سوابق مهم اجرایی	جمع سوابق اجرایی در سایر شرکتها	میزان مالکیت در سهام شرکت (تعداد سهم)
مسیح پناهنده	مدیر امور مالی	لیسانس حسابداری	۲۳ سال و ۲ ماه	- کارشناس امور قراردادهای وزارت دفاع - کارشناس بازرسی نظارت بنیاد ۱۵ خرداد - کارشناس مالی شرکت شهر فولاد	۶ سال	۲۰۰۰
محمد رضا صراف	مدیر حقوقی	لیسانس حقوق	۱۷ سال	- مشاور حقوقی و مسئول دفتر حقوقی اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی - مسئول امور حقوقی شرکت توزیع برق شهرستان اصفهان - مسئول امور حقوقی شرکت پتروشیمی رجال و ظریف مصور	۶ سال	۰
ایمان صفری	مدیر منابع انسانی و فناوری اطلاعات	- فوق لیسانس مدیریت اجرایی - لیسانس مهندسی عمران - لیسانس مدیریت بازرگانی	۲ سال و ۶ ماه	- کارشناس معاونت سیاسی استانداری اصفهان - کارشناس دفتر فنی معاونت عمرانی استانداری - کارشناس اداره حمل و نقل و ترافیک استانداری - مدیر عامل شرکت پیام اصفهان زیبا	۱۵ سال	۰

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



## ۵- سهامداران عمده شرکت و وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر

۵-۱- سهامداران عمده شرکت

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		نام سهامدار	ردیف
درصد	تعداد سهام		
۲۱,۴۶	۴۷,۶۲۴,۳۵۰	شهرداری اصفهان	۱
۵,۵۳	۱۲,۲۸۰,۹۶۹	سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان	۲
۳,۴۳	۷,۶۱۶,۹۶۱	صندوق س،ا، بازارگردانی توسعه بازار تمدن BFM	۳
۲,۶۵	۵,۸۷۱,۲۱۲	سازمان همیاری شهرداریهای استان اصفهان	۴
۲,۴۲	۵,۳۶۹,۰۲۰	سازمان میادین و ساماندهی مشاغل شهری	۵
۱,۴۵	۳,۲۲۶,۲۹۰	رحیم سلطان پوری	۶
۱,۰۸	۲,۳۹۹,۶۱۴	حمید سلطان پوری ممقانی	۷
۰,۸۶	۱,۹۰۹,۸۹۱	شرکت سرمایه گذاری پتروشیمی	۸
۰,۶۹	۱,۵۲۳,۱۸۳	مرتضی افشاری	۹
۰,۶۳	۱,۳۹۷,۰۵۶	میثم رضانی	۱۰
۰,۵۷	۱,۲۷۱,۱۸۹	سازمان فن آوری اطلاعات و خدمات کامپیوتری	۱۱
۰,۵۶	۱,۲۴۹,۱۵۷	سازمان خدمات موتورسیکلتی شهرداری اصفهان	۱۲
۰,۵۵	۱,۲۱۱,۴۱۳	سعید آدینه وند	۱۳
۰,۴۶	۱,۰۱۶,۵۰۶	شرکت ساسان للتجاره زم م ابوظبی	۱۴
۵۷,۶۶	۱۲۷,۹۷۴,۳۴۹	سایر سهامداران	۱۵
۱۰۰	۲۲۱,۹۴۱,۱۶۰	جمع	

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



۲-۵- وضعیت شرکت های سرمایه پذیر

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱			نام شرکت
درآمد سرمایه گذاری میلیون ریال	درصد مالکیت	درآمد سرمایه گذاری میلیون ریال	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	درصد مالکیت	
۴۳،۱۲۰	۹۸	۳۱،۳۶۰	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۹۸	شرکت سامان اسکان نقش جهان
۰	۱۰۰	-	۱۴۰۰/۰۴/۰۹	۱۰۰	شرکت آی اس گستر
۰	۹۹/۹	-	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۹۹/۹	شرکت ساختمانی پردیس ساخت سپاهان
۴،۹۸۰	۹۹/۶	۵،۹۷۶	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۹۹/۶	شرکت هامون گستر اصفهان
۴۴۴	۴۴/۶	۱،۳۶۶	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۴۴/۶	شرکت مدبران صنعت سامان گستر
۰	۷۵/۵	۶۲۵	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۷۵/۵	شرکت مهندسی مشاور سامان طرح سپاهان
۱،۴۹۸	۹۹/۹	۹،۹۸۸	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۹۹/۹	شرکت سامان سهام سپاهان
۰	۹۸	-	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۹۸	شرکت بهسامان تجارت نقش جهان
۵۰،۰۴۲	-	۴۹،۳۱۵	-	-	جمع

۶- اهداف و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف

۱-۶- استراتژی کلی شرکت

استراتژی شرکت سامان گستر اصفهان عبارت است از: تأمین رضایت مندی ذینفعان و تأمین منافع بلندمدت سهامداران از طریق اجرای پروژه های عمرانی و ساختمانی با استفاده از معماری اصیل و فن آوری به روز شده در صنعت ساختمان، جذب منابع مالی و هدایت آن ها به سوی سرمایه گذاری در فعالیت های اقتصادی، انجام فعالیت های پربازده و زودبازده اقتصادی، مشارکت در فعالیت های مرتبط با اقتصاد شهری و صنایع خلاق مبتنی بر توسعه پایدار، ارتقاء منابع انسانی و تأمین رفاه سرمایه های انسانی، تلاش در جهت حفظ و توسعه محیط زیست سالم، ضمن احترام به حقوق تأمین کنندگان و شرکاء تجاری خود.



## ۲-۶- اهداف و راهبردها

- ✓ مطالعه و بررسی استفاده از فن آوری های نوین ساختمانی در پروژه های پیش رو با رویکرد کاهش شدت مصرف انرژی و افزایش کیفیت و عمر مفید سازه ها
- ✓ مطالعه و بررسی زمینه های ایجاد فعالیت های تولیدی و اقتصادی جدید سودآور عمدتاً با دیده بانی شاخص های اقتصادی و رصد مستمر کلان روندهای اقتصادی و کسب و کارهای خوش آتیه در افق ۵ سال آینده کشور.
- ✓ نگاه ویژه به توسعه کسب و کارهای خدماتی با توجه به سهم آن در اشتغال زایی و سودآوری
- ✓ نگاه ویژه به اقتصاد دانش بنیان با رویکرد تجاری سازی، ثروت آفرینی و صادرات، همچنین فروش پتنت های علمی و توسعه بانک اطلاعات نخبگان و مشتریان با محوریت شرکت مدیران صنعت در شهرک علمی و تحقیقاتی اصفهان.
- ✓ نگاه ویژه به بحث آب و صنایع وابسته با توجه به ضرورت این قضیه
- ✓ توسعه برندینگ سامان گستر با رویکرد مشارکت در فعالیت های اقتصادی سودآور و ساخت و سازهای ویژه
- ✓ پیگیری خرید زمین در نقاط مختلف شهر با توجه به شرایط بازار به منظور احداث واحدهای مسکونی و تجاری برای دهک های مختلف و پیش فروش پلاک های احداثی به متقاضیان
- ✓ مشارکت در پروژه های پیشنهادی و نیز تهاتر امکانات موجود با املاک قابل سرمایه گذاری متقاضیان
- ✓ مدیریت حفظ ارزش سهام شرکت از طریق بازار بورس و گسترش فعالیت های شرکت در بازارهای سرمایه
- ✓ افزایش درآمد (فروش) و افزایش سود از سایر فعالیت های جاری و افزایش سودآوری شرکتهای اقماری
- ✓ ادامه پیگیری های حقوقی لازم جهت وصول مطالبات معوق و دعاوی مطروحه در سیستم قضائی
- ✓ تقویت فعالیت های روابط عمومی و به روز کردن شیوه های تبلیغاتی و اطلاع رسانی شرکتهای اقماری برای معرفی توانمندی های آنان بخصوص برای مشتریان منطقه ای و برون مرزی
- ✓ تقویت ارتباط و اطلاع رسانی فعالیتهای شرکت به سهامداران از طریق سایت، کانال های اختصاصی در شبکه های اجتماعی، ارسال پیامک و استفاده از سایر شیوه های نوین ارتباطی در همین راستا
- ✓ سرمایه گذاری در حوزه های فن آوری، هوشمند سازی شهری و صنایع خلاق
- ✓ بهینه سازی و اتخاذ سیاست های جدید بودجه ریزی متناسب با فعالیت های شرکت
- ✓ مهارت افزایی و توسعه کیفی منابع انسانی جهت دستیابی به ساختار سازمانی "یادگیرنده" و "آموزش دهنده"



### ۳-۶- پیش بینی چالش‌های رسیدن به اهداف مدیریت

سیر تحولات بازار مسکن حاکی از این است که این بازار در ایران هر چند سال یکبار با جهش قیمتی مواجه می‌شود و همواره رویای خانه دار شده اقشار ضعیف تر را ناکام می‌گذارد.

بازار مسکن سه سال التهاب قیمت را پشت سر گذاشته و نتیجه موج جهش های مکرر قیمت زمین و آپارتمان در شهرهای مختلف، اکنون به صورت پرتاب خانه‌اولی‌ها (مصرفی‌ترین قشر تقاضا) به بیرون بازار و متوقف‌شدن موتور سرمایه‌گذاری ساختمانی (رکود ساخت و ساز) بروز پیدا کرده است. هر چند مجموعه‌ای از عوامل بیرونی بازار مسکن همچون «انتظارات تورمی» ناشی از شرایط سیاسی و اقتصادی در کنار هیجان قیمت در بازارهای رقیب، دست به دست هم دادند تا زمینه‌ای قوی برای تحریک خریدهای سرمایه‌ای و سفته‌بازانه در بازار ملک را به‌وجود بیاورند- که البته این اتفاق هم در این سه سال گذشته رخ داد و تبعات آن، به رکود سنگین در کل بازار ملک انجامید.

در ایران دسترسی به مسکن و بهره‌مندی از اسکان رسمی به معمایی تبدیل شده که هرکس برای آن راه‌حلی ارائه می‌دهد؛ یکی می‌گوید باید صفر تا صد قیمت‌گذاری در دست دولت باشد که لازمه‌ی این کار، جمع کردن بساط مشاوران املاک و سایت‌های مسکن‌یاب است؛ دیگری هم می‌گوید دخالت تام و تمام دولت، مسکن را به رکود می‌اندازد و جذابیت این بازار را برای سرمایه‌گذاران از بین می‌برد.

در کشاکش این دیدگاه‌ها، هر روزی که می‌گذرد، از قدرت خرید مسکن شهروندان به ویژه صاحبان درآمد‌های ثابت کاسته می‌شود و سالی چند میلیون تومان بر روی هزینه‌های مسکن خانوار قرار می‌گیرد؛ حتی قوانینی که از آستین دولت‌ها برای ساماندهی این بازار درمی‌آیند، هم کمکی به حل آشوب حاکم بر بازار مسکن نکرده‌اند.

طرح‌هایی مانند «مسکن مهر» و «اقدام ملی مسکن» هم نتوانستند ساماندهی بازار مسکن را محقق کنند؛ مسکن مهر به دلیل ابعاد مالی آن به موتور افزایش ۴۵ هزار میلیارد تومانی پایه پولی کشور تبدیل شد و تورم ۳۴ درصدی ابتدای دهه‌ی ۹۰ را خلق کرد و اقدام ملی هم درگیر عدم استقبال بخش سرمایه‌گذار و مشکل تامین زمین است؛ به طوری که «بنیاد مسکن انقلاب اسلامی» به عنوان مسئول تولید ۱۳۸ هزار مسکن در این طرح، از نیمه‌ی دوم ۹۹ تنها موفق به مکان‌یابی برای زمین ۳۷ هزار و ۶۵۱ واحد و آغاز عملیات اجرایی ۶ هزار و ۱۸۶ واحد با پیشرفت فیزیکی ۶ درصد و پیشرفت عملیاتی ۱۲ درصد شده است.

در همین حال، بر اساس سیاست وزارت راه و شهرسازی؛ این واحدها و ۲۶۲ هزار واحد دیگری که توسط بخش‌های دیگر باید تا انتهای ۱۴۰۰ تکمیل شوند، بر اساس هزینه‌ی تمام شده، قیمت‌گذاری می‌شوند و شاید خیلی از متقاضیان که وجه واریز کرده‌اند، در سطح تماشاجی و نه پیش خریدار قطعی باقی بمانند؛ به ویژه اینکه ۸۰ درصد افزایش قیمت مسکن مربوط به نرخ تورم عمومی است.

از آنجا هزینه ساخت هر متر مسکن، چهار میلیون تومان برآورد شده است بدون توجه به میزان آورده‌ی متقاضیان قیمت خرید یک واحد ۵۵ متری در حدود ۲۲۰ میلیون تومان است؛ در حالی که سقف تسهیلات خودمالکی با اولویت طرح‌های

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

نیمه تمام، مبلغ ۱۰۰ میلیون تومان و با سود ۱۸ درصد است. در نتیجه عده‌ای مانند کارگران کم درآمد، توان تامین هزینه‌های خانه‌دار شدن را ندارند.

واکاوای معاملات بازار مسکن حاکی از آن است که در حال حاضر چند مؤلفه درونی و بیرونی، بر رفتار بازار معاملات مسکن سال ۱۴۰۰ اثرگذار است که مهمترین آنها به شرح ذیل می‌باشد:

✓مآزاد واحدهای مسکونی نوساز

✓میزان درآمدهای نفتی و نرخ رشد اقتصادی

✓تمایل تقاضای مصرفی به استفاده از تسهیلات بانکی

✓میزان بازدهی بازارهای رقیب

✓حجم سرمایه‌گذاریهای ساختمانی

✓سهم سیاستگذار در تشدید نابسامانی بازار مسکن

✓شیوع بیماری کوید ۱۹

بررسی بازار مسکن، حاکی از وجود عواملی است که می‌تواند آینده این بازار را تحت تأثیر قرار دهد:

- انتظارات تورمی ناشی از افزایش نرخ ارز و سایر کالاهای سرمایه‌ای و مواد اولیه و واسطه‌ای، تورم و مسائل سیاسی و بین‌المللی از مهم‌ترین دلایلی است که آینده بازار مسکن را تحت الشعاع قرار خواهد داد.
- افزایش نرخ ارز، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش داراییها در مقابل ارز شده که منجر به افزایش قیمت اعلامی توسط فروشندگان در بازار مسکن گردیده است. هر چند این عامل از سوی دیگر، بخشی از نقدینگی بازار را به خود جذب نموده اما به نظر می‌رسد با ثبات بازار ارز، بخش مهمی از نقدینگی این بازار وارد حوزه مسکن گردد.
- ورود بخش مهمی از متقاضیان تسهیلات مسکن یکم بانک مسکن با توجه به گذشت مدت قابل توجهی از شروع این طرح و به حد نصاب رسیدن امتیاز سپرده‌گذاران در این طرح، در کنار افزایش سقف تسهیلات اعطائی از محل اوراق سپرده ممتاز می‌تواند عامل دیگری در جهت تحریک تقاضا در این بازار باشد.
- سمت عرضه بازار مسکن از زمان بروز التهابات اخیر به دلایل مختلفی، توان پاسخگویی به تقاضای این حوزه را نداشته که از مهمترین علل آن می‌توان به وجود مآزاد عرضه در واحدهای میان مقیاس و بزرگ مقیاس و عدم قدرت خرید مصرف‌کنندگان واقعی جهت خرید اینگونه واحدها و کندی، کمبود و فقدان جذابیت ساخت و ساز واحدهای کوچک مقیاس در سالهای اخیر به دلیل رکود چند ساله در بازار مسکن اشاره نمود.
- بررسی ادوار گذشته بازار مسکن نشان می‌دهد این بازار معمولاً در ازای هر ۴ تا ۵ سال گذران دوره رکود، تقریباً به همین میزان دوره رونق را تجربه کرده و این سیکل در طول زمانهای مختلف تکرار شده است؛ علاوه بر این با توجه به رشد بالای نقدینگی این انتظار وجود داشت که بخش قابل توجهی از این نقدینگی به سمت بازار املاک و مستغلات حرکت نماید.



## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

• سهم سیاستگذار در تشدید نابسامانی بازار مسکن سهم بسزایی است. اگر متولی این بخش می‌توانست با درک درست از ریشه درونی «بحران مسکن»، سیاست درست وضع کند، حتما شدت بحران، عمق رکود و ویرانی‌های امواج جهش قیمت، کمتر از اوضاع فعلی بود، مشکل ریشه‌ای بازار مسکن، «امنیت کامل سفته‌بازان» است. «هزینه صفر» سفته‌بازی روی زمین و آپارتمان به شکل «خریده‌های حجمی ملک و بلااستفاده گذاشتن املاک» باعث شده در دوره‌های مختلف که انتظارات تورمی به دلایل مختلف شکل می‌گیرد، این بازار، «بهشت سودگران» شود و عرصه را برای خریدهای مصرفی مسدود کند. سیاستگذار در سال گذشته پس از چندسال بی‌عملی و غفلت از مسائل و مشکلات بازار مسکن، سراغ این بازار آمد. اما به جای تدبیر برای «به هم زدن وضعیتی که به نفع سودگران و به زیان مصرف‌کنندگان است»، مسیر بیراهه و بی‌اثر را انتخاب کرد و نوعی از مالیات که نه کارآمدی دارد و نه تجربه موفق در کشورهای مختلف از به‌کارگیری آن ثبت شده است را برای بازار مسکن وضع کرد؛ «مالیات بر خانه خالی». خطای اول، اینجا رخ داد که به جای «مالیات سالانه ملکی» به عنوان سیاست صحیح - و مالیاتی که امتحان خود را در بسیاری از کشورها با درجات مختلف توسعه‌یافتگی پس داده است - یک تصمیم بی‌خاصیت به تصویب رسید. خطای دوم اندکی بعد از خطای اول به شکل «تعیین تکلیف برای دولت بابت ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال» بروز کرد. سیاستگذار مدام دچار این توهم ذهنی می‌شود که مشکل بازار مسکن «نابلدی سازنده‌ها یا عدم تمایل آنها به سرمایه‌گذاری ساختمانی است، پس باید دولت به جای آنها در بیرون شهرهای اصلی آپارتمان بسازد». این تصور سال گذشته باعث خطای دوم سیاستی شد. غافل از اینکه سازندگان مسکن به‌خاطر توقف روند خریدهای مصرفی ناشی از جهش قیمت، امکان فروش و سرمایه‌گذاری جدید را از دست داده‌اند. اخیرا خطای سوم نیز شکل گرفته و این بار، در جریان تمرین سیاستگذاری، متولی این بخش سراغ بازار اجاره رفته است. باز هم «تشخیص غلط» و «راه‌حل نادرست» زمینه طراحی سازوکار اشتباه و معیوب را به‌وجود آورده است. گروهی از طراحان قانون در مجلس طرحی نوشته‌اند که محتوای آن، «شهرداری تهران را مکلف می‌کند در قامت یک بسازوبفروش در شهر، سالانه ۵ هزار آپارتمان اجاره‌ای در پایتخت احداث کند و آنها را اجاره دهد». این طرح، تکلیفی مشابه تهران را برای بقیه شهرداری‌های شهرهای بزرگ نیز در نظر گرفته است. طرح «اجاره‌داری شهرداری‌ها»، هم مشکل را نادرست تشخیص داده، هم هدف را اشتباه گرفته و هم فرآیند اجرایی را غلط تعریف کرده است. محتوای این طرح، «شلیک خطا» به بازار اجاره مسکن است که نتیجه آن مثل دو خطای اول، نه تنها عایدی حداقلی برای زیان‌دیدگان وضع موجود ندارد که حتی تبعات اجرایش، مشکلات را تشدید هم خواهد کرد.

• شیوع بیماری کوید ۱۹ در ماه‌های اخیر بخش زیادی از اقتصاد را درگیر خودکرده که حوزه مسکن را نیز از این تأثیر بی‌نصیب نگذاشته و بر روند کار تأثیرات جدی داشته است. بخشی از تأثیرات این بیماری تعطیلی کارخانجات تولید مصالح و کارگاه‌های ساختمانی است که به نوبه خود منجر به کاهش و تعطیلی کار ساخت و ساز می‌شود. تعطیلی گرچه برای حفظ سلامت و بهداشت محیطی جامعه ضروری و اجتناب‌ناپذیر است، اما تأثیرات منفی آن بر

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

اقتصاد جامعه ابعاد گسترده ای داشته است. در پی همه گیر شدن این ویروس اغلب کارگاه های ساختمانی تعطیل شده اند.

در بخش تولید تجهیزات ساختمانی با افزایش قیمت ها بویژه در بخش آهن و میلگرد، نوسانات ارزی، تشدید مشکلات در حوزه واردات مواد اولیه همزمان با شیوع ویروس کرونا و بسته شدن راه های مرزی و تاکید بر کاهش فعالیت های فیزیکی، عملاً میزان فعالیت های تولید و خدمات با کاهش زیادی نسبت به قبل مواجه شده است.

در مجموع به نظر می رسد بازار مسکن متأثر از یک شرایط عدم تراز در عرضه و تقاضای مصرفی گردیده که ریسک ها و تنش های سیاسی و اقتصادی بر شدت آن افزوده و لذا متعادل سازی این جهش، نیازمند تدابیری، جهت افزایش و حفظ قدرت خرید متقاضیان مصرفی مسکن می باشد، تا با افزایش جذابیت واحدهای مسکونی می باشد میان مقیاس و بزرگ مترژ تا حدودی خلأ این عرضه جبران گردد. زیرا در غیر این صورت، احتمال ورود بازار مسکن از فاز رکود به فاز جدیدی به نام رکود تورمی غیرممکن نخواهد بود.

## ۴-۶- مسئولیت های اجتماعی و زیست محیطی شرکت

- استفاده بهینه انرژی و جلوگیری از اتلاف آن از طریق تجمیع واحدهای اداری و اجرایی شرکت در یک طبقه از مجموعه و استفاده از سیستم های حرارتی و برودتی مرکزی کل مجموعه.
- عملکرد شرکت در رابطه با افزایش سطح رفاهی، بهداشتی و آموزشی کارکنان با شرایط شیوع ویروس کرونا در کشور
- شرکت همواره در پروژه های خود مبحث مربوط به تأمین و توسعه فضاهای سبز و درختان را مد نظر داشته و سعی بر این شده است که طبق قوانین و مقررات شهرداری و محیط زیست عمل شود.
- حمایت شرکت از تعدادی خیریه و نهادهای مردمی از طریق واگذاری موقت و دوره ای املاک و در جریان رویدادهای برگزار شده شرکت.
- بهینه سازی اندازه شرکت و تعمیق انعطاف ساختاری جهت حفظ حقوق صاحبان سهام.
- کیفی سازی خدمات بخش حمل و نقل و انجام تعمیرات و صرفه جویی مستمر در راستای حفظ منابع مالی و تجهیزات اداری.
- انجام خدمات رسانی و تکریم ارباب رجوع و سهامداران شرکت و ارائه خدمات حضوری و غیر حضوری به ویژه در ایام محدودیت های ناشی از شیوع ویروس کرونا.
- سیاستگزاری برای توسعه برند شرکت سامان گستر در بازارهای محلی و ملی به منظور حراست از دارایی های سهامداران.

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

## ۷- مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط

### ۷-۱- منابع مالی و غیر مالی مهم در اختیار شرکت

به دلیل نرخ بالای تسهیلات بانکی و هزینه های مالی مترتب بر آن، هیأت مدیره استفاده از منابع مالی داخلی شرکت به جای اخذ تسهیلات بانکی را بعنوان وظیفه محوری در دستور کار قرار داده و بر همین اساس مانده تسهیلات طی شش سال اخیر صفر بوده، همچنین مدیریت شرکت اعتقاد دارد بر حسب برنامه ریزی های انجام شده و با اجرای طرحهای پیش فروش در سال آینده تامین مالی هر پروژه تا حد امکان توسط همان پروژه انجام پذیرد.

در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ شرکت وجوه نقدی به مبلغ ۳,۳۵۸ میلیون ریال، سرمایه گذاری کوتاه مدت به مبلغ ۲۸ میلیون ریال، موجودی املاک به مبلغ ۳۱۱,۵۳۱ میلیون ریال، دریافتنی های تجاری و غیر تجاری به مبلغ ۳۱۳,۰۸۷ میلیون ریال، موجودی مواد و کالا به مبلغ ۲۱۲ میلیون ریال، پیش پرداختها به مبلغ ۶,۷۹۱ میلیون ریال و جمع سرمایه در گردش شرکت معادل ۵۰۰,۰۳۹ میلیون ریال می باشد.

همچنین جهت اجرای سیاست های تعیین شده از سوی ارکان مدیریتی شرکت، برنامه ریزی و اجرای طرح های تأمین مالی را در کلیه پروژه ها و طرح های اجرایی شرکت لحاظ کرده و تأمین مالی پروژه ها با استفاده از منابع کم هزینه و بالاترین میزان بهره وری را با رعایت صرفه و صلاح شرکت دنبال نموده است.

شایان ذکر است اجرای طرح های تأمین مالی می تواند منابع مالی جدید را برای تصمیم گیری در اجرای طرح های توسعه و حضور مؤثر در بازارهای مسکن و سرمایه ای با توجه به وضعیت کنونی، تدارک و تجهیز نماید.

### ۷-۲- سرمایه انسانی شرکت

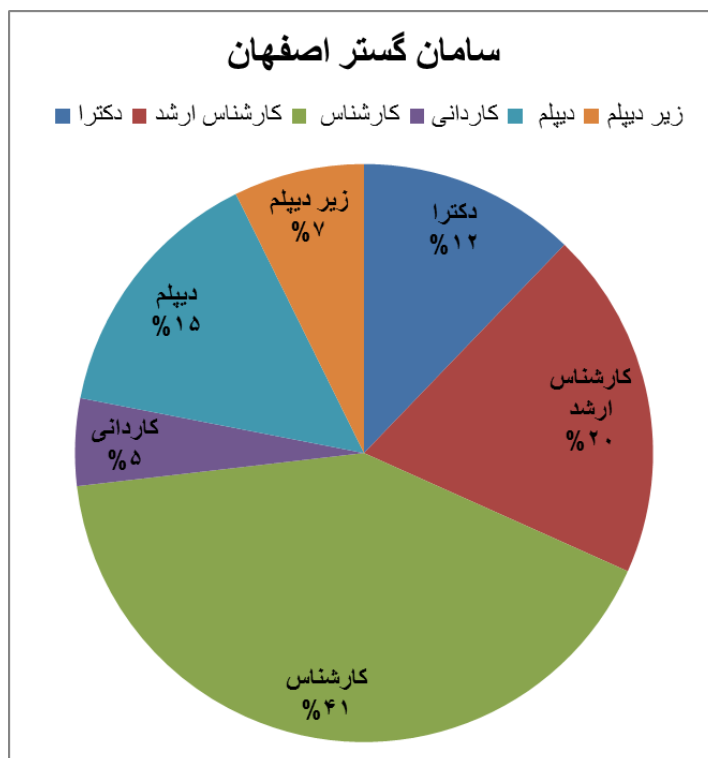
الف) ترکیب نیروی انسانی بر اساس تحصیلات میانگین تعداد کارکنان در طی سال، به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۳۶	۳۴

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



ترکیب نیروی انسانی از نظر تحصیلات  
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



- ب) ترکیب نیروی انسانی براساس سوابق کاری
- در سطح مدیران: بیش از ۱۵ سال سابقه کار
  - در سطح کارشناسان: بیش از ۸ سال سابقه کار
  - در سطح کارمندان: بیش از ۱۵ سال سابقه کار
  - در سطح سایر کارکنان: بیش از ۱۰ سال سابقه کار

ج) تقویت و توانمند سازی ساختار منابع انسانی

- ۱- به روز رسانی ساختار سازمانی شرکت و پیاده سازی سیستم کیفی حقوق و دستمزد و منابع انسانی
- ۲- اجرای برنامه های آموزشی و دوره های مهارتی ویژه پرسنل و مدیران
- ۳- تدوین و اجرای برنامه های رفاهی و انگیزشی ویژه پرسنل
- ۴- تدوین آئین نامه ها و دستور العمل های مورد نیاز



### ۳-۷- ریسک‌های پیش روی رسیدن به اهداف مدیریت

در پروژه‌های ساختمانی مانند هر پروژه دیگری ریسک‌های زیادی وجود دارد که توسط کار گروهی تخصصی شناسایی، ارزیابی و برنامه‌ریزی برای کاهش آنها انجام می‌شود. از جمله ریسک‌هایی که در پروژه‌های ساخت و ساز با آنها برخورد می‌شود، می‌توان به ریسک تکنیکی، ریسک ساخت، ریسک فروش، ریسک اداری و سازمانی، ریسک تغییر مقررات و ریسک مالی اشاره کرد که در کشورهایی با اقتصاد ضعیف مانند ایران وجود دارد که در ادامه به بررسی آنها پرداخته می‌شود.

(۱) ریسک‌های فنی و تکنولوژیکی: می‌توان به عدم کفایت مطالعات صورت گرفته و اطلاعات ناکافی از شرایط زمین و محل کار، کمبود دسترسی به مواد و مصالح، نامناسب بودن طراحی و اطلاعات طرح برای برآورد صحیح هزینه و برنامه‌ریزی و استاندارد نبودن مواد و مصالح مورد نیاز اشاره نمود.

(۲) ریسک‌های ساخت: از بین ریسک‌های ساخت هم می‌توان از بازدهی و بهره‌وری ناکافی، ناپایداری آب و هوا و عوامل جوی، خطرات ناشی از تخریب، رانش و ...، خطرات جانی پرسنل در کارگاه‌هایی که مشغول به کار هستند، عدم کفایت پیمانکار و کم بودن دانش وی، مسائل صنعتی، تاخیر پیش‌بینی نشده در برنامه زمان‌بندی برای تهیه و دسترسی به منابع ساخت و ساز، انتخاب کارفرمایان فاقد تخصص و ضعیف از نظر مالی و مدیریتی، طولانی شدن زمان اجرا و اتمام پروژه‌ها و بیمه نکردن تمامی پروژه‌های عمرانی از سوی شرکت‌های بیمه نام برد.

(۳) ریسک فروش و پیش فروش محصولات: با توجه به سطح تورم موجود در جامعه، در برخی حالات، پیش فروش واحدهای در حال ساخت ممکن است منجر به شناسایی سود مورد انتظار در پروژه نشود. لذا بررسی اثرات ناشی از این ریسک و بازنگری مدل‌های کسب و کار ضرورت دارد.

(۴) ریسک مالی: ریسک مالی را هم تورم (ناشی از جهش‌های قیمتی مانند جهش نرخ ارز) یا نبود مقیاس برای هزینه فعالیت‌ها، زمان‌بندی نادرست پرداخت حقوق، کمبود منابع مالی کارفرما، عدم اجرای تعهدات در طرح‌های تأمین مالی پروژه‌ها، عدم همکاری موسسات مالی در پرداخت تسهیلات، انجام کارهای مقطوع و بدون تعدیل در مناطق با تورم و غیر قابل پیش‌بینی، تغییر در تعرفه‌های اداری، عدم تنظیم و ارائه به موقع صورت جلسه و صورت وضعیت‌ها تشکیل می‌دهند.

(۵) ریسک اداری و سازمانی: شامل مدیریت نامناسب و ناکارآمد، بروکراسی پیچیده اداری، تغییرات ساختاری، مدیریتی و احتمال تغییر در برنامه‌ها و هدف گذاری‌ها، عدم همکاری ادارات و نهادها، سازمان‌های اثرگذار در اجرای پروژه‌های ساختمانی، ضعف قوانین و برداشت سلیقه‌ای از آن در سازمان‌های فوق هستند.

(۶) ریسک تغییر مقررات داخلی: هرگونه تغییر مقررات داخلی با نگرش مراجع ذیربط از جمله قوانین مالیاتی می‌تواند بر سودآوری شرکت تأثیرگذار باشد.



با توجه به موارد مذکور شرکت به منظور مدیریت ریسک از بهترین مشاوران در حوزه‌های مختلف (مانند مشاورین بیمه، حقوقی، مالی، عمرانی، اقتصادی و غیره) بهره جسته تا بتواند از طریق رهنمود و راه حل‌های افراد مذکور با بهترین سود مالی پروژه‌ها را به اتمام برساند. هم چنین از دیگر اقدامات شرکت می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- به کارگیری نیروی انسانی ماهر
- استفاده از مصالح استاندارد
- تحول در روش‌های سنتی طراحی و ساخت
- ایجاد نظام ارزیابی و انتخاب فن آوری مناسب
- ارتقا سیستم‌های نظارت و کنترل
- بروزرسانی و بازنگری آیین نامه‌های مربوطه
- حذف هزینه‌های غیرضروری و زائد

۷) **ریسک ناشی از ویروس کرونا:** شیوع ویروس کرونا آثار متعددی بر اقتصاد دنیا و به تبع آن بر اقتصاد ایران داشته است. متناسب با ادامه روند موجود، صنایع مختلف در یک بازه کوتاه مدت و میان مدت از شیوع این ویروس به طور جدی متأثر شده و با توجه به همه گیری جهانی این ویروس و تحت تأثیر قرار گرفتن اقتصاد دنیا، آثار بلند مدت اقتصادی در ماه‌ها و بلکه سال‌های آینده پدیدار خواهد شد. بلا تکلیفی واحد‌های تولیدی، دیون عقب افتاده، اختلال در زنجیره تأمین، تعلل و تأخیر مصرف کنندگان و تولید کنندگان در انتخاب کالا به دلیل نا اطمینانی از جمله شوک‌هایی است که در بخش‌های مختلف صنایع و بنگاه‌های تولیدی وارد شده است.

با توجه به مطالب مذکور بازار مسکن در نیمسال دوم ۱۴۰۰ با سه ریسک غیراقتصادی ناشی از تحلیل فعالان بازار درباره نشست برجام، مالیات ضدسفته‌بازی برای انبوه آپارتمان‌های بلا استفاده و آینده کوتاه مدت و میان مدت تورم عمومی مواجه خواهد بود که وضعیت نیمسال دوم این بازار را می‌توان در قالب سه سناریو ترسیم کرد. که عبارتند از:

وزن‌های این سه مجهول - «ریسک غیراقتصادی ناشی از تحلیل فعالان بازار درباره نشست برجام»، «مالیات ضدسفته‌بازی برای انبوه آپارتمان‌های بلا استفاده» و «آینده کوتاه مدت و میان مدت تورم عمومی» - به لحاظ میزان اثرگذاری‌شان بر رفتار بازیگران بازار را می‌توان با تجربه سه سال گذشته به این صورت برآورد کرد که مجهول اول یعنی موضوع ریسک غیراقتصادی، فعلاً بیشترین تاثیر را بر رفتارها و حرکات معامله‌گران ملکی دارد. بنابراین، سناریوهای سه‌گانه با لحاظ شرایط ممکن ابتدا برای این پارامتر و سپس دو پارامتر دیگر، قابل بررسی است.

سناریوی اول یعنی «اختلال در مسیر بهبود در جریان عبور از فاز سه سال گذشته» را براساس «آستانه برگزاری نشست برجام» می‌توان برای بازار مسکن نیمسال دوم مطرح کرد. این حالت، درست شرایط ماه شهریور را تداعی می‌کند. اگر وضعیت ماه‌های آینده به شکلی باشد که فعالان بازارها این طور برداشت کنند که «شروع مذاکرات وین، نزدیک است اما زمان آن دقیقاً مشخص نیست»، در این صورت بازار ملک محل ورود تقاضای سرمایه‌ای از مبدأ بازارهایی می‌شود که در شرایط «آستانه شکل‌گیری دوباره مذاکرات»، ریسک ماندن یا ورود به آنها بالا ارزیابی می‌شود. در این سناریو اگر سیاستگذار

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

بخش مسکن اهرم مالیات ضدسفته‌بازی را که همان «مالیات سالانه» است خیلی زود به کار بیندازد، بازار ملک هم مثل بازارهای موازی، برای تقاضای غیرمصرفی، پرریسک می‌شود. همچنین اگر دولت نیز برای جبران کسری بودجه، از مسیر غیرتورمی (انتشار اوراق بدهی) استفاده کند، شرایط برای صعود بیشتر تورم عموم سلب می‌شود که در این حالت نیز تاحدودی هیجان خریدهای سرمایه‌ای ملک به دلیل کاهش نسبی انتظارات تورمی ناشی از مهار نرخ رشد نقدینگی، فروکش می‌کند.

سناریوی دوم که آن را «بهبود کاملاً محسوس اوضاع» می‌توان عنوان کرد، در صورتی تحقق پیدا می‌کند که «نشست‌های برجامی با شروع مذاکرات، برگزار شود». در این حالت، با توجه به تجربه ابتدای بهار امسال، «انتظارات تورمی» به شکل محسوس فروکش می‌کند و رفتار خریدار و فروشنده ملک معکوس می‌شود؛ فروشنده‌ها وارد بازار می‌شوند و خریداران سرمایه‌ای عقب‌نشینی می‌کنند. در این سناریو، مسیر بازگشت قیمت آپارتمان از سطح نامتعارف به سطح متعارف - بازگشت از اضافه‌پریش - حتی در کوتاه‌مدت فراهم می‌آید. این سناریو، آنچنان به دو متغیر دیگر وابستگی ندارد هر چند اگر زمینه برای کاهش تورم عمومی و همچنین عرضه آپارتمان‌های منجمد به بازار ملک فراهم شود، مسیر بازگشت قیمت مسکن، شیب منفی هم پیدا می‌کند و سرعت اصلاح قیمت بیشتر می‌شود.

سناریوی سوم اما بدترین حالت ممکن می‌تواند باشد یعنی «تعمیق رکود تورمی». این سناریو در صورتی رقم می‌خورد که بازارها از کاهش ریسک غیراقتصادی، فاصله بگیرند. چنانچه در کوتاه‌مدت و میان‌مدت، علامتی از برگزاری نشست‌های برجامی مخابره نشود و در عین حال، شرایط به سمت دور شدن از مذاکرات برود، افراد سعی می‌کنند برای مدیریت انتظارات خود به سرمایه‌گذاری در بازارها از جمله بازار ملک روی آورند. نتیجه این حرکت، سخت‌تر شدن مسیر برای خروج از رکود تورمی مسکن است. با این حال، برای این سناریو نیز مثل سناریوی اول، دو بازیگردان دیگر می‌تواند در بازار ملک نقش آفرین شود و جلوی بدتر شدن اوضاع را بگیرد. مسوولیت دولت برای مهار تورم عمومی و همچنین مهار سفته‌بازی ملکی در این سناریو، سنگین‌تر از دو حالت قبل می‌شود. اگر دوباره نااطمینانی به آینده قیمت‌ها ایجاد شود، کنترل رشد نقدینگی و همچنین ریسک‌دار شدن خریدهای بلااستفاده در بازار مسکن، تا حدودی جلوی تورم بیشتر را در این بازار می‌گیرد.

#### ۷-۴- ریسک‌های عمده شرکت

- ۱) ریسک قوانین جدید مالیاتی بخصوص آئین نامه های اجرایی جدید مواد ۷۶ و ۷۷
- ۲) ریسک ابهام در برنامه های اقتصادی دولت در شرایط پساتحریم.
- ۳) ریسک رکود طولانی مدت معاملات زمین و ساختمان و عدم نقدشوندگی به موقع پروژه ها.
- ۴) ریسک ناشی از بهره بالای تأمین مالی پروژه ها.
- ۵) ریسک ابهام در تحقق سودهای مورد انتظار پروژه در صورت تداوم رکود.
- ۶) ریسک تغییرات نرخ ارز و ابهام در قیمت آتی آن و تأثیرات جنبی بر شاخص های اقتصادی.
- ۷) ریسک ناشی از کاهش قدرت خرید خریداران واحدهای ساختمانی و عدم تکافو و صرفه اقتصادی تسهیلات بانکی در این بخش

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

## ۸- نتایج عملیات و چشم اندازها

### ۸-۱- اطلاعات عملکرد مالی و عملیاتی شرکت

#### سرمایه گذاری کوتاه مدت

سرمایه گذاری کوتاه مدت شرکت به مبلغ ۲۸ میلیون ریال عمدتاً مربوط به سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت های پذیرفته شده در بورس می باشد.

#### دریافتنی های تجاری و غیر تجاری

دریافتنی های تجاری به مبلغ ۳۱۸،۹۸۴ میلیون ریال و دریافتنی های غیر تجاری به مبلغ ۳۴،۸۷۱ میلیون ریال عمدتاً مربوط به طلب از شرکتهای عضو گروه و شرکت تأمین سرمایه تمدن می باشد. پیش بینی می شود قسمتی از مطالبات شرکت تا پایان سال مالی آتی وصول شود.

#### موجودی املاک

موجودی املاک به مبلغ ۳۱۱،۵۳۱ میلیون ریال مربوط به بهای تمام شده پروژه های تکمیل شده آماده برای فروش می باشد. شرکت در نظر دارد تعدادی از املاک و پروژه های آماده برای فروش را طی سال مالی آینده در صورت بهبود وضعیت مسکن به فروش رساند.

#### موجودی مواد و کالا

موجودی مواد و کالای شرکت به مبلغ ۲۱۱ میلیون ریال مربوط به موجودی ملزومات و نوشت افزار مورد نیاز شرکت می باشد.

#### پیش پرداخت ها

پیش پرداخت ها به مبلغ ۶،۷۹۱ میلیون ریال عمدتاً مربوط به پیش پرداخت های کالا و خرید خدمات پیش پرداخت مالیات و بیمه می باشد.

#### سرمایه گذاری بلند مدت

سرمایه گذاری بلند مدت شرکت به مبلغ ۹۴،۴۹۱ میلیون ریال مربوط به سرمایه گذاری در سهام شرکتهای عمدتاً شرکتهای فرعی می باشد. که با توجه به شرایط فعلی بازار هیچ گونه افزایش یا کاهشی در سهام فوق مد نظر نمی باشد.

#### دارایی های ثابت

دارایی های ثابت مشهود شرکت به مبلغ ۳۷،۷۷۵ میلیون ریال و دارایی های نامشهود به مبلغ ۶۲ میلیون ریال می باشد.



شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



سود سهام پرداختنی

متعاقب برگزاری مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۶ سود سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ به ازای هر سهم ۲۰۰ ریال مورد تصویب قرار گرفت.

۲-۸- عملکرد شرکت

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
۲۱۹,۳۷۹	۳۷۵,۸۳۸	درآمدهای عملیاتی
(۱۳۹,۷۷۳)	(۹۱,۸۴۶)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۷۹,۶۰۶	۲۸۳,۹۹۲	سود ناخالص
(۵۸,۱۵۴)	(۸۲,۰۵۰)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۵۱,۹۲۱	۵۰,۶۲۱	سایر درآمدها
(۴۲)	(۹۵,۵۴۷)	سایر هزینه ها
۷۳,۳۳۱	۱۵۷,۰۱۶	سود (زیان) عملیاتی
(۱,۳۰۰)	(۱,۰۸۶)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۷۲,۰۳۱	۱۵۵,۹۳۰	سود (زیان) خالص
		سود پایه هر سهم:
۳۳۱	۷۰۷	عملیاتی
(۶)	(۵)	غیر عملیاتی
۳۲۵	۷۰۲	

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



**۳-۸- پروژه‌های تکمیل شده و آماده برای فروش**

ارقام به میلیون ریال

شرح پروژه	متراژ عرصه متر مربع	متراژ اعیانی متر مربع	پلاک واحد	قیمت تمام شده	پیش بینی فروش	سود مورد انتظار
آپارتمان های (منزل) طالقانی	-	۱,۶۸۸	۱۲	۷۰,۱۹۰	۴۳۰,۰۰۰	۳۵۹,۸۱۰
آپارتمان های سامان ۳- جی شیر	-	۱,۱۹۳	۸	۱۵۵,۰۹۰	۲۰۲,۰۰۰	۴۶,۹۱۰
زمین خیابان امام رضا (ع)	۱,۱۶۸/۵	-	۲	۱۶,۷۷۱	۵۵,۰۰۰	۳۸,۲۲۹
منزل خیابان نیک پی	۴۱۹	۳۵۵	۱	۱۵,۲۰۳	۳۰,۰۰۰	۱۴,۷۹۷
زمینهای جنب اتوبان امیرکبیر	۴۵,۸۰۰	-	۱	۶,۲۹۸	-	-
زمین اریسون	-	-	۱	۴۰	-	-
یک واحد آپارتمان میرزای شیرازی-تهران	-	۸۷	۱	۷,۱۴۱	۲۰,۰۰۰	۱۲,۸۵۹
واحدهای مسکونی تجاری اوگاندا	-	۴۲۰	۵	۵,۵۵۲	-	-
زمین قطب صنعتی خرم-شهرضا	۱۰,۰۰۰	-	۱	۴,۰۰۰	۶,۰۰۰	۲,۰۰۰
یک واحد ویلای چادگان	۳۰۰	۲۲۰	۱	۲,۸۸۵	۱۵,۰۰۰	۱۲,۱۱۵
مغازه چهارراه وفائی	-	۳۸	۱	۱,۵۱۹	۴,۵۰۰	۲,۹۸۱
زمین بعثت- ابوریحان	۱۹۵	-	۱	۱,۷۸۵	۵,۰۰۰	۳,۲۱۵
آپارتمان شهرک گلها-دولت آباد	-	۷۳	۱	۱,۰۰۰	۴,۰۰۰	۳,۰۰۰
زمین چشمه توتی	۳۲۶	-	-	۳۴,۳۰۶	۵۰,۰۰۰	۱۵,۶۹۴
جمع	-	-	-	۳۲۱,۷۸۰	۸۲۱,۵۰۰	۵۱۱,۶۱۰

لازم به ذکر است که فعلاً امکان فروش و واگذاری زمین امیرکبیر، پروژه اوگاندا و زمین اریسون وجود ندارد. همچنین طبق قرارداد مشارکت منعقد در خصوص منزل طالقانی، آورده شرکت شامل زمین به مساحت ۲۹۶۰ متر و هزینه پروانه ساختمانی تا ۴ طبقه بر روی پیلوت و آورده شریک شامل هزینه تراکم و پروانه طبقه ۵، کلیه هزینه طراحی، نظارت، بیمه و ساخت پروژه و تحویل نهایی و نسبت مشارکت ۳۰٪ شرکت و ۷۰٪ شریک می باشد.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

**۴-۸- اطلاعات دارایی های ثابت زمین و ساختمان**

مترائز اعیانی	وضعیت مالکیت	نوع کاربری	ارزش دفتری (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	بهای تمام شده (میلیون ریال)	شرح دارایی
۸۷۱/۰۹	فاقد سند	اداری	۳۱,۵۷۴	۲۱,۰۰۹	۵۲,۵۸۳	دفتر مرکزی
۱۰۳/۰۳	۶ دانگ- تک برگ	اداری	۶,۳۹۷	۲,۵۳۲	۸,۹۲۹	دفتر تهران
۹۱/۷۲	۶ دانگ- دفترچه ای	مسکونی	۳۹۲	۵۵۰	۹۴۲	آپارتمان مشهد
۱,۰۶۵/۸۴	-	-	۳۸,۳۶۳	۲۴,۰۹۱	۶۲,۴۵۴	جمع کل

**۵-۸- ارائه و تحلیل نسبت های مالی**

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	شرح
نسبت های نقدینگی		
۵,۳۹	۴,۶۸	نسبت جاری
۳,۰۵	۲,۴۷	نسبت آنی
۰,۰۵	۰,۰۲	نسبت پول نقد
نسبت های سود آوری		
۰,۱۱	۰,۲۱	نسبت بازده دارایی (ROA)
۰,۱۴	۰,۲۷	نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)
نسبت های سرمایه گذاری		
۰,۱۷	۰,۱۹	نسبت بدهی
۰,۸۳	۰,۷۷	نسبت مالکانه