

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۳	مقدمه
۳	۱- ماهیت کسب و کار
۳	۱-۱- تاریخچه فعالیت شرکت
۳	۱-۲- موضوع فعالیت اصلی شرکت
۴-۷	۱-۳- مرور کلی بر وضعیت مسکن و جایگاه شرکت در صنعت و وضعیت رقابتی آن
۸	۱-۴- وضعیت معاملات و قیمت سهام
۸	۱-۵- وضعیت نقد شوندگی سهام شرکت
۹-۱۶	۲- حوزه های فعالیت شرکت و شرکت های فرعی
۱۷	۳- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی حاکم بر فعالیت شرکت
۱۸-۱۹	۴- اطلاعات و سوابق هیات مدیره و مدیران اجرایی شرکت
۲۰-۲۱	۵- سهامداران عمده شرکت و وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر
۲۲	۶- اهداف و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف
۲۲	۱-۶- استراتژی کلی شرکت
۲۲	۲-۶- اهداف و راهبردها
۲۳-۲۶	۳-۶- پیش بینی چالش های رسیدن به اهداف مدیریت
۲۶	۴-۶- مسئولیت های اجتماعی و زیست محیطی شرکت
۲۷	۷- مهمترین منابع، ریسک ها و روابط
۲۷	۱-۷- منابع مالی و غیر مالی مهم در اختیار شرکت
۲۷	۲-۷- سرمایه انسانی شرکت
۲۹-۳۱	۳-۷- ریسک های پیش روی رسیدن به اهداف مدیریت
۲۹-۳۱	۴-۷- ریسک های عمده شرکت
۳۲	۸- نتایج عملیات و چشم اندازها
۳۲	۱-۸- اطلاعات عملکرد مالی و عملیاتی شرکت
۳۳	۲-۸- عملکرد شرکت
۳۴	۳-۸- موجودی زمین و پروژه های تکمیل شده و آماده برای فروش
۳۵	۴-۸- اطلاعات دارایی های ثابت زمین و ساختمان
۳۵	۵-۸- ارائه و تحلیل نسبت های مالی

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

سهامداران محترم شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

در اجرای ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان مصوب ۱۳۸۶/۵/۳ و اصلاحیه های مورخ ۱۳۸۸/۴/۶، ۱۳۸۹/۶/۲۷، ۱۳۹۶/۴/۲۸، ۱۳۹۶/۹/۱۴ هیأت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱ بشرح پیوست تقدیم می گردد.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیأت مدیره	محسن رنجبر	شهرداری اصفهان
	نایب رئیس هیأت مدیره-غیر موظف	علیرضا قاری قرآن	سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری اصفهان
	عضو هیأت مدیره-غیر موظف	رسول رخ بر	سازمان میداین میوه و تره بار و ساماندهی مشاغل شهری
	عضو هیأت مدیره-موظف	محمد باباسمعیلی	سازمان بهسازی و نوسازی شهر اصفهان
	عضو هیأت مدیره-غیر موظف	سعید صمدی	سازمان خدمات موتوری شهرداری اصفهان
	مدیرعامل خارج از هیأت مدیره	-	حمید عصارزادگان

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

مقدمه

گزارش حاضر مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ 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 ۱۳۷۵/۷/۲۲ 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 ۱۳۸۱/۲/۳۰ 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 ۱۳۸۱/۲/۳۱ به عنوان یکی از شرکت های گروه ساختمان به عضویت سازمان بورس و اوراق بهادار تهران در آمده و سهام آن از تاریخ ۱۳۸۱/۴/۱ به بعد در بورس معامله می شود.

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

صنعت ساختمان با یکی از نیازهای اساسی بشر از ابتدای خلقت تا کنون یعنی همان نیاز به مسکن و سرپناه سر و کار داشته و حدود ۲۰ درصد از تولید ناخالص داخلی کشور وابسته به این صنعت است؛ به طوری که این صنعت پس از نفت به عنوان یکی از صنایع فرصت آفرین برای رشد اقتصادی و افزایش تولید ناخالص داخلی و اشتغال زایی به شمار می‌رود. صنعت ساختمان یک نقش انکارناپذیر در تولید فرصت‌های سرمایه گذاری و تولید ثروت و ارزش افزوده در اقتصاد دارد. با توجه به ارتباط تنگاتنگ ساخت و ساز با بخش‌های بالادست و پایین دست خود مانند فلزات اساسی و کانی‌های غیرفلزی و خدمات املاک و مستغلات می‌توان به اهمیت جایگاه این صنعت در اقتصاد کشور پی برد.

طبق آمار صنعت ساختمان و مسکن رتبه اول را در زمینه اشتغال‌زایی داشته و مشاغل ساختمانی علاوه بر دارا بودن خصیصه‌هایی همچون قرار گرفتن در بخش انتهایی زنجیره تولید و ارتباط نزدیکی که با سایر بخش‌های اقتصادی دارند، دارای توان اشتغال‌زایی بالایی می‌باشد.

همان‌گونه که بیان شد در اقتصاد کلان حدود ۲۰ درصد از تولید ناخالص داخلی متعلق به صنعت ساختمان است و سهم ۱۰ تا ۱۶ درصد از اشتغال کشور وابسته به این صنعت است و البته بیشترین ضریب اهمیت (۱,۳۴ درصد) را در شاخص تورم دارد. در اقتصاد خانوار نیز بیش از ۸۰ درصد ثروت خانوار مربوط به مسکن (ساختمان) بوده و در کلانشهرها نزدیک به ۶۰ درصد از هزینه‌های سبد خانوار متعلق به مسکن است.

تحولات صنعت ساختمان در سال ۱۴۰۱ با توجه به ماهیت این بازار و تاثیرگذاری آن بر اقتصاد کلان و خانوارها برخلاف سایر بازارهای موازی، ناشی از تغییرات و اثرپذیری لحظه‌ای از متغیرهای خرد و کلان نیست بلکه حاصل جریان و روند تحولاتی است که طی دهه ۹۰ در اقتصاد و بازار مسکن وجود داشته است و اثرات آن از اواسط سال ۱۳۹۶ به بعد کاملاً در بازار مسکن مشهود شده است و نقطه بحرانی آن، رکود عمیق و تورمی بی‌سابقه در بخش تقاضای مسکن در پاییز ۱۳۹۹ بوده است. از نیمه دوم سال ۹۸ با افزایش نرخ ارز، قیمت مصالح ساختمانی نیز افزایش یافت و میزان ساخت و ساز در کشور نیز تحت تاثیر قرار گرفت و با کاهش قدرت خرید، جذابیت ساخت و ساز را برای سازندگان کاهش یافته و همین کاهش عرضه بر تورم بیشتر بخش مسکن دامن زده است. بعد از اتفاقات رخ داده در سیاست‌های خارجی کشور، گردش نقدینگی به جای اینکه به سمت تجارت پرود به بخش‌های داخلی، به خصوص صنعت ساختمان آمد و افزایش معاملات سفته‌بازانه و رشد قیمت مسکن ناشی از این مساله بود. هم‌اکنون با توجه به کاهش قدرت خرید مردم و رکود تورمی حاکم بر بازار پیش‌بینی می‌شود که این رکود عمیق‌تر شده و و با توجه به رشد بیش از حد قیمت مسکن تقاضا به شدت کاهش خواهد یافت. به همین جهت شرکت با تغییر در استراتژی‌های طراحی و ساخت و شیوه‌های جدید فروش مترصد افزایش کیفیت و رشد کمیت پروژه‌ها و به تبع آن افزایش تقاضای مسکن می‌باشد.

در شهریور امسال متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در شهر تهران، ۴۳ میلیون و ۲۱۶ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۱,۱ و ۳۶,۳ درصد افزایش یافته است.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر شهریورماه ۱۴۰۱	مقطع زمانی			شرح	
	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه قبل	شهریور ۱۴۰۱		مرداد ۱۴۰۱
-۲۲,۵	-۲۲,۹	۶۰۳۳	۷۸۲۵	۷۷۸۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۶,۳	۱,۱	۴۳۳۱۶۹	۴۲۷۲۹۹	۳۱۷۰۳۴	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در شهریور ماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از مجموع ۶۰۳۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸,۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با سهم شهریور ماه سال قبل حدود ۴,۶ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحد ای با عمر بالا در گروه های ۱۱ تا ۱۵ و بیش از ۲۰ سال ساخت افزوده شده است.

توزیع تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا

عمر بنا (سال)	شهریورماه		درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۳۲۱۶	۱۷۱۴	-۲۰,۰	-۳۳,۴	۳۳,۰	۲۸,۴
۶-۱۰	۱۵۴۹	۱۰۶۷	۱۳,۰	-۳۹,۰	۲۲,۵	۱۷,۷
۱۱-۱۵	۱۱۵۱	۹۷۱	-۴,۹	-۱۱,۳	۱۴,۱	۱۶,۱
۱۶-۲۰	۱۴۷۴	۹۶۲	-۷,۴	-۲۹,۵	۱۷,۵	۱۶,۰
بیش از ۲۰	۱۰۷۳	۱۳۱۹	-۶,۳	۳۱,۲	۱۲,۹	۲۱,۹
جمع کل	۸۴۶۳	۶۰۳۳	-۸,۰	-۲۲,۵	۱۰۰,۰	۱۰۰,۰

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در شهریور ماه سال ۱۴۰۱ نشان می دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۴,۴ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۵,۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۳۲,۲ میلیون ریال) معامله شده و ۴۹,۴ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۳ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

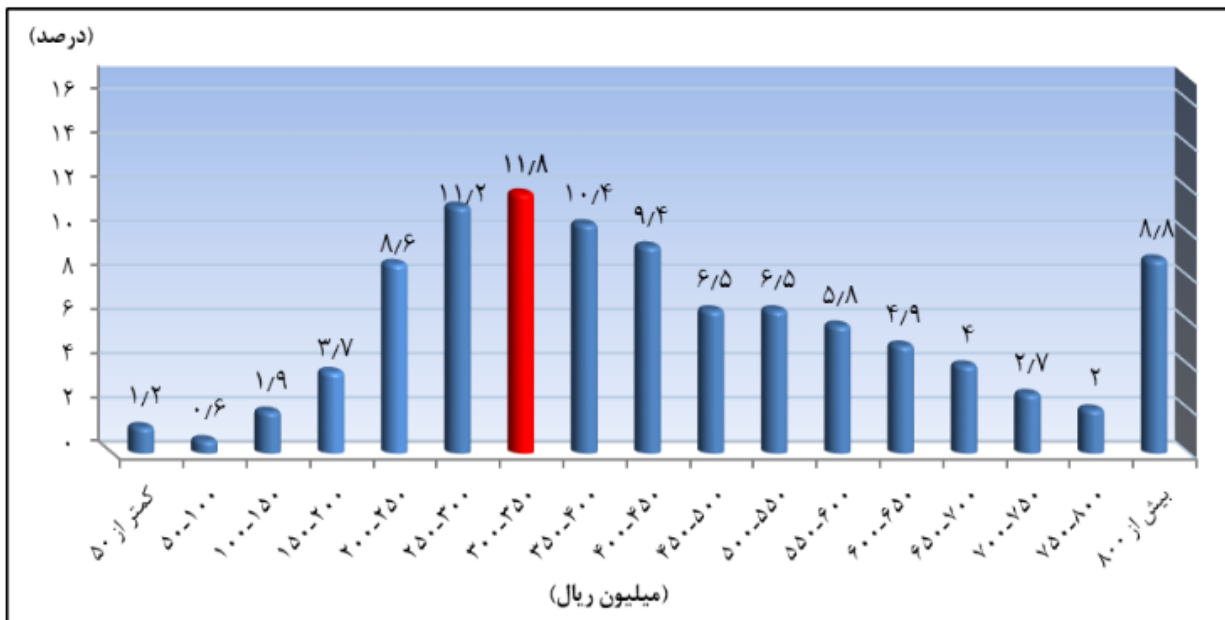
گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱

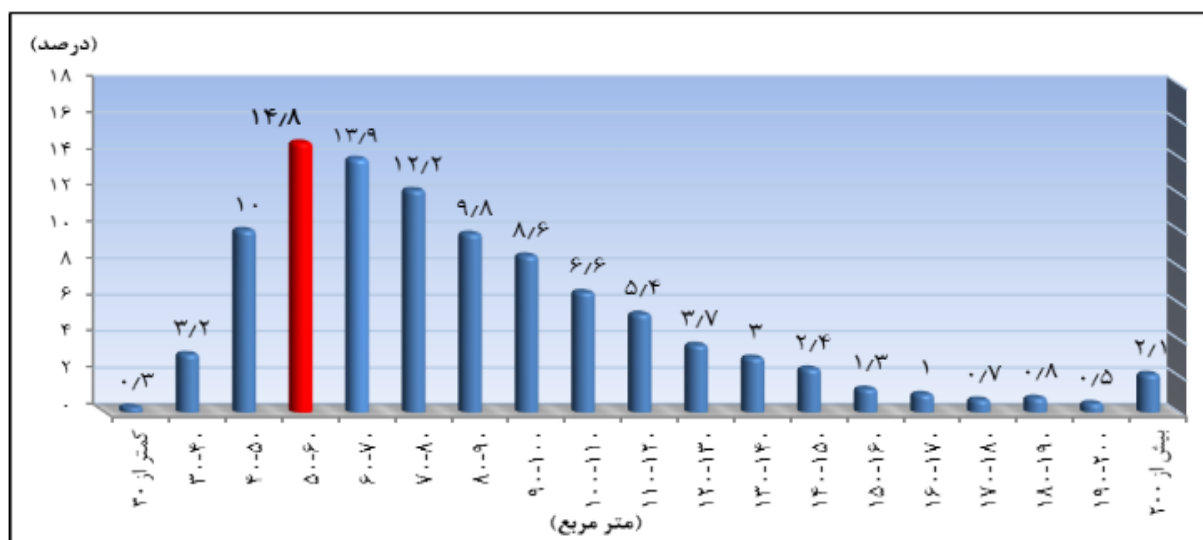


شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در شهریور ماه ۱۴۰۱



توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیر بنا در شهریور ماه ۱۴۰۱



شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

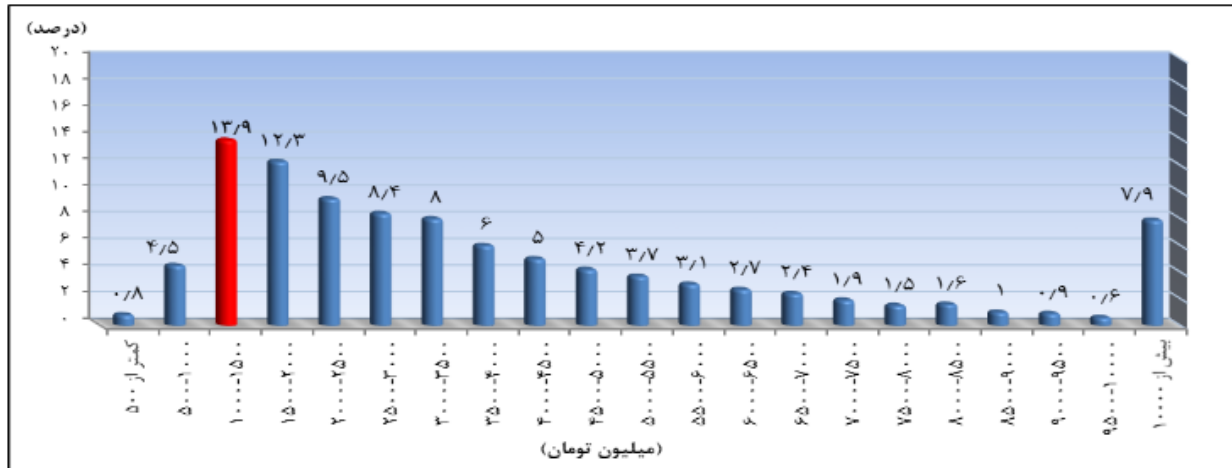
گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



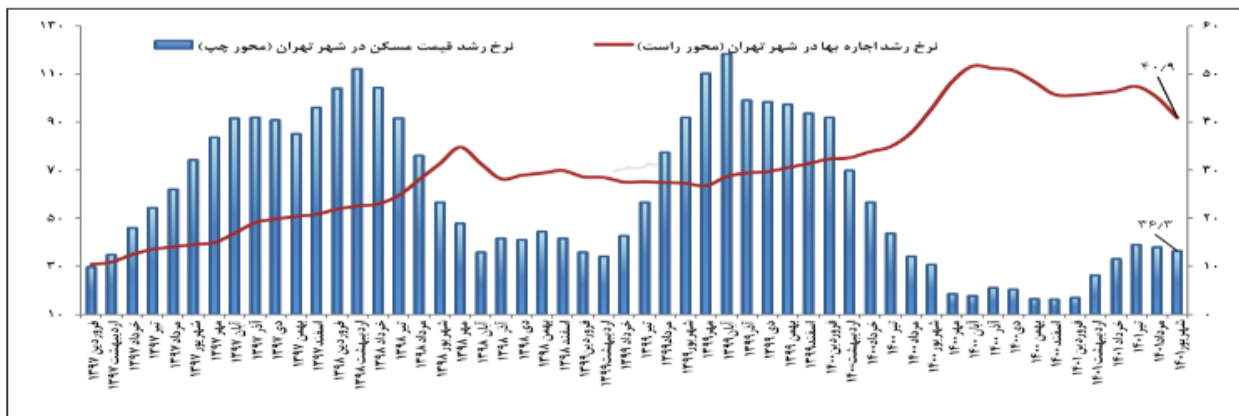
شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در شهریور ماه ۱۴۰۱



علاوه بر این، بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در شهریور ماه امسال نشان دهنده رشدی معادل ۴۰,۹ و ۴۶,۸ درصد نسبت به ماه مشابه سال گذشته است. لازم به توضیح است که رشد ماهانه شاخص مزبور در شهریور ماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴,۶ و ۴,۷ درصد است.

روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل



شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۴-۱- 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

سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده	تعداد روزهای بازبودن نماد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	پایان سال مالی	
					ارزش بازار	قیمت سهم
۱۳۹۸/۶/۳۱	۲۲۹,۰۲۲,۸۶۹	۱,۵۱۵,۶۱۶	۲۴۱	۲۲۰	۲,۳۴۲,۸۰۹	۱۰,۵۵۶
۱۳۹۹/۶/۳۱	۵۴۷,۰۲۳,۵۴۷	۹,۶۰۹,۷۷۵	۲۴۳	۲۳۴	۵,۱۶۶,۷۹۰	۲۳,۲۸۰
۱۴۰۰/۶/۳۱	۳۵۴,۹۹۰,۹۲۲	۷,۳۸۲,۱۲۴	۲۳۰	۲۰۳	۲,۷۶۵,۳۸۵	۱۲,۴۶۰
۱۴۰۱/۶/۳۱	۳۰۹,۳۰۷,۸۰۳	۳,۶۱۸,۴۳۲	۲۴۰	۲۳۲	۲,۵۶۳,۴۱۹	۱۱,۵۵۰

۵-۱- وضعیت نقد شوندگی سهام شرکت

در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ معادل ۳,۶۱۸,۴۳۲ سهم شرکت معامله گردیده که بر این اساس نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه ۱۳۹٪ 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
۱۴۰۰/۶/۳۱	۱۴۰۱/۶/۳۱	
۲۳۰	۲۴۰	تعداد روزهای گشایش نماد
۲۰۳	۲۳۲	تعداد روزهای معاملاتی
۱۶۰٪	۱۳۹٪	نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۲- حوزه های فعالیت شرکت

۲-۱- 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

شرکت پردیس ساخت سپاهان شرکت مهندسیین 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 مشاوره و خدمات اقتصادی	دپارتمان های تخصصی

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۲-۲- شرکت مدبران 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 سنیتایزر بهساکو (SANITIZER BEHSACO) را آغاز کرده و در سال ۱۴۰۱-۱۴۰۰ در مجموع ۱ پروژه اجرایی، شامل نصب ۱ دستگاه در استانهای مختلف کشور را در عملکرد خود ثبت کرده است. این شرکت دوره مالی ۱۴۰۱-۱۴۰۰، 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 و مرغداری 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.

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت مدبران صنعت سامان گستر

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۳/۳۱	
۵۸,۹۹۰	۳۵,۹۰۱	درآمدهای عملیاتی
(۳۴,۸۰۱)	(۳۰,۹۸۷)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۲۴,۱۸۹	۴,۹۱۴	سود ناخالص
(۱۸,۰۵۱)	(۱۰,۷۵۹)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
(۵۲۱)	۲,۰۶۱	سایر درآمدها و هزینه ها
۵,۶۱۷	(۳,۷۸۴)	سود (زیان) عملیاتی
۱۲	-	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۵,۶۲۹	(۳,۷۸۴)	سود (زیان) قبل از مالیات
(۸۷۹)	-	هزینه مالیات بردرآمد
۴,۷۵۰	(۳,۷۸۴)	سود (زیان) خالص

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۲-۳- 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 شرکتهای اقماری زیرگروه شرکت سامان گستر اصفهان می باشد.

موضوع فعالیت شرکت طبق اساسنامه، سرمایه گذاری در سهام شرکتها و مشارکت مدنی با اشخاص حقوقی و حقیقی در معاملات سهام و اخذ نمایندگی از اشخاص حقوقی و حقیقی و واگذاری نمایندگی به سایر اشخاص، انجام خدمات حسابداری، انجام بررسی های مالی، اقتصادی، سرمایه گذاری عمرانی، حق العمل کاری، اخذ تسهیلات اعتباری از بانک ها و اشخاص حقیقی و حقوقی می باشد.

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

۱- مدیریت پرتفوی سهام شرکت

۲- ارائه خدمات امور سهام به سهامداران شرکت سامان گستر

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت سامان سهام سپاهان

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۳/۳۱	
۲۳,۰۳۹	۸,۸۵۱	درآمدهای عملیاتی
(۴,۴۶۳)	(۷,۴۹۵)	هزینه های عملیاتی
۱۸,۵۷۶	۱,۳۵۶	سود عملیاتی
(۲۳۳)	-	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۸,۳۴۳	۱,۳۵۶	سود قبل از مالیات
(۱۷۴)	(۲۴۷)	هزینه مالیات بردرآمد
۱۸,۱۶۹	۱,۱۰۹	سود خالص

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۴-۲- 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 دوره مالی ۱۴۰۱-۱۴۰۰ پروژه های اصلی شرکت پردیس ساخت به شرح ذیل می باشد:

- ۱- عملیات اجرایی (ابنیه) پروژه بزرگ مرکز اجلاس اصفهان (تحویل پروژه و پیگیری جهت اخذ صورت وضعیت قطعی)
- ۲- عملیات اجرایی تأسیسات پروژه بزرگ مرکز اجلاس اصفهان (تحویل پروژه و پیگیری جهت اخذ صورت وضعیت قطعی)
- ۳- عملیات اجرایی پروژه پارکینگ اردیبهشت (تحویل پروژه و پیگیری جهت اخذ صورت وضعیت قطعی)

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت ساختمانی پردیس ساخت سپاهان

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۳/۳۱	
۱,۹۴۸	-	درآمدهای عملیاتی
(۲,۸۵۶)	-	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۹۰۸)	-	زیان ناخالص
(۱۸,۹۵۱)	(۱۶,۰۷۸)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
(۳,۱۲۰)	-	سایر درآمدها و هزینه ها
(۲۲,۹۷۹)	(۱۶,۰۷۸)	زیان عملیاتی
(۳۶)	-	هزینه مالی
۱۱,۰۹۱	۳,۴۹۹	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۱۱,۹۲۴)	(۱۲,۵۷۹)	زیان خالص

لازم به ذکر است که زیان انباشته شرکت فوق در تاریخ ۱۴۰۱/۳/۳۱ مبلغ ۲۰,۵۹۱ میلیون ریال می باشد.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۲-۵- 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 ۱۴۰۱-۱۴۰۰ پروژه ها و فعالیت های زیر را مورد پیگیری قرار داده است:

الف) پروژه مجتمع مسکونی جی شیر (سامان ۳) با حدود ۶۰ درصد تکمیل

ب) انجام مطالعات و مراحل اولیه اجرای پروژه مجتمع مسکونی جی شیر (سامان ۲) با حدود ۱۲ درصد تکمیل

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت سامان اسکان نقش جهان

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱	
۲۳۲،۹۸۹	۲۴۵،۱۲۲	درآمدهای عملیاتی
(۱۲۲،۰۵۶)	(۱۴۹،۳۰۷)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۱۰،۹۳۳	۹۵،۸۱۵	سود ناخالص
(۳،۷۰۵)	(۲۰،۸۴۹)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
(۳،۸۷۵)	-	سایر درآمدها و هزینه ها
۱۱۱،۱۰۳	۷۴،۹۶۶	سود عملیاتی
۱،۳۴۱	۶۳	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۱۲،۴۴۴	۷۵،۰۲۹	سود قبل از مالیات
-	(۵۱۹)	هزینه مالیات بردرآمد
۱۱۲،۴۴۴	۷۴،۵۱۰	سود خالص

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۲-۶- شرکت مهندسی مشاور سامان طرح سپاهان

شرکت سامان طرح سپاهان از خرداد ماه ۱۳۷۶ 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 ۱۴۰۱-۱۴۰۰ مجموعاً ۹ پروژه فعال داشته که برخی از پروژه های مهم آن به شرح زیر می باشد:

۱- محله مسکونی پایدار بهارستان (۲۲ هکتاری)

۲- پروژه مجتمع مسکونی سامان ۳ جی شیر (طراحی)

۳- پروژه مسکن ملی خمینی شهر (طراحی)

۴- پروژه تسهیل گری چهارباغ بالا (طراحی)

۵- پروژه نوآوری (دانشگاه اصفهان (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 مهندسی مشاور سامان طرح سپاهان

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۳/۳۱	
۱۲,۳۱۰	۱۸,۹۴۵	درآمدهای عملیاتی
(۹,۵۷۲)	(۱۴,۲۹۹)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۲,۷۳۸	۴,۶۴۶	سود ناخالص
(۴,۱۲۰)	(۲,۳۸۳)	هزینه های اداری و عمومی
(۱,۳۸۲)	۲,۲۶۳	سود (زیان) عملیاتی
(۶۲)	(۱,۴۱۶)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۱,۳۲۰)	۳,۶۷۹	سود (زیان) قبل از مالیات
(۸۴)	(۹۳۳)	هزینه مالیات بر درآمد
(۱,۴۰۴)	۲,۷۴۶	سود (زیان) خالص

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۷-۲- 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 دوره مالی ۱۴۰۱-۱۴۰۰ برنامه های پروژه های زیر را اجرا و پیگیری کرده است:

- ۱- نظافت و حمل زباله منطقه ۱۲ شهرداری اصفهان
- ۲- نظافت و حمل زباله و تامین نیروهای شهرداری درچه
- ۳- تامین نیروهای انسانی سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری اصفهان
- ۴- تامین نیروی انسانی شهرداری اصفهان و قطار شهری
- ۵- نظافت ایستگاههای قطار شهری اصفهان
- ۶- انجام امور خدماتی و نظیف ایستگاه های خط یک مترو منطقه اصفهان
- ۷- تامین خودروهای نیشان حمل زباله شهرداری خمینی شهر
- ۸- نظافت و سایر خدمات شهری و تامین 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 ۱۴۰۰/۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۳/۳۱	
۵۱۹،۱۵۷	۶۹۷،۶۲۹	درآمدهای عملیاتی
(۴۹۴،۰۹۴)	(۶۳۸،۹۵۷)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۲۵،۰۶۳	۵۸،۶۷۲	سود ناخالص
(۱۳،۲۶۴)	(۱۷،۰۹۷)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱،۳۷۲	۵۸۵	سایر درآمدها
(۶۳۰)	(۸۲)	سایر هزینه ها
۱۲،۵۴۱	۴۲،۰۷۸	سود عملیاتی
۱،۵۲۸	۱،۳۴۵	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۱۴،۰۶۹	۴۳،۴۲۳	سود قبل از مالیات
(۲،۷۸۱)	(۸،۳۹۳)	هزینه مالیات بردرآمد
۱۱،۲۸۸	۳۵،۰۳۰	سود خالص

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۸-۲- شرکت بهسامان تجارت نقش جهان

این شرکت که در سال‌های اخیر بنا بر سیاست‌های شرکت مادر (سامان گستر) به صورت غیر فعال در آمده بود در سال ۹۸ بنا بر سیاست‌های جدید مبنی بر فعالیت در حوزه‌های فناوری و تجارت هوشمند مورد احیاء، اصلاح اساسنامه و تعیین هیأت مدیره جدید قرار گرفت و در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۳/۳۱ نیز فاقد عملکرد بوده است.

شرکت بهسامان تجارت در سال پیش رو برنامه‌های ذیل را در حال برنامه‌ریزی دارد:

۱- برنامه‌ریزی در برگزاری رویدادهای فناوری

۲- برنامه ریزی جهت فعالیت‌های بازرگانی و تجاری پس از رکود وضعیت اقتصادی

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت بهسامان تجارت نقش جهان

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۳/۳۱	
-	-	درآمدهای عملیاتی
-	-	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
-	-	سود ناخالص
(۲۳۰)	(۱۹)	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
(۲۳۰)	(۱۹)	زیان عملیاتی
۲۲۶	۱۶۸	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
(۴)	۱۴۸	سود (زیان) خالص

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۴- اطلاعات و سوابق هیات مدیره و مدیران اجرایی 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
محسن رنجبر	رئیس (غیرموظف)	فوق لیسانس مهندسی مخابرات	- معاون مالی و اقتصادی شهرداری اصفهان - معاون برنامه ریزی و سرمایه انسانی شهرداری قم - معاون خدمات شهری شهرداری اصفهان - مدیر عامل سازمان ساماندهی و مشاغل شهری اصفهان	۱۴۰۱/۳/۵	به نمایندگی از شهرداری اصفهان
علیرضا قاری قرآن	نایب رئیس (غیرموظف)	دکتری عمران	- مدیر کل راه و شهرسازی اصفهان - معاون فنی و عمرانی شهرداری اصفهان - معاون فنی و عمرانی شهرداری قم - معاون حمل و نقل و ترافیک شهرداری اصفهان	۱۴۰۱/۳/۵	به نمایندگی از سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری اصفهان
رسول رخ بر	عضو (غیرموظف)	دکترای حقوق عمومی	- مدیر امور حقوقی شهرداری اصفهان - مدرس دانشگاه - مشاور حقوقی اداره مخابرات استان اصفهان - ناظر و بازرس شورای حل اختلاف اصفهان - عضو هسته گزینش ستاد پیشگیری و حفاظت اجتماعی استان اصفهان	۱۴۰۱/۸/۲۳	به نمایندگی از سازمان میادین میوه و تره بار و ساماندهی مشاغل شهری
محمد بابا اسمعیلی	عضو (غیرموظف)	کارشناس ارشد- دانشجوی دکتری مدیریت سیستم	- مدیرعامل شرکت سام پویان - مدیرعامل بنیاد توسعه کارآفرینی و تعاون استان اصفهان - مدیر عامل شرکت راداندیش - مشاوره و مدیر پروژه در شهرداری های اصفهان- قم- بندرعباس و رشت - کارشناس و مدیر پروژه در وزارت دفاع- وزارت تعاون- شرکت شهرک های صنعتی اصفهان	۱۴۰۰/۱۲/۲۴	به نمایندگی از سازمان نوسازی و بهبودی 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
حمید عصارزادگان	مدیرعامل	کارشناس ادبیات فارسی	- مدیر عامل شرکت حتوکا فولاد مبارکه - فرماندار شهرستان مبارکه - شهردار منطقه ۵ و ۱ و ۱۲ - رییس هیئت مدیره شرکت توسعه مجمع های سیاحتی- ورزشی سپاهان و شرکت امواج طلایی خلیج فارس - رییس هیئت مدیره شرکت سحرخیزان و شرکت سبز صفه - نایب رییس هیئت مدیره شرکت حمل و نقل توکا	۱۴۰۱/۴/۱	-

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۴-۲- مشخصات و سوابق مدیران اجرایی شرکت

میزان مالکیت در سهام شرکت (تعداد سهم)	جمع سوابق اجرایی در سایرشرکتها	سوابق مهم اجرایی	سابقه اجرایی در شرکت تا ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	تحصیلات/ مدارک حرفه‌ای	سمت	نام و نام خانوادگی
-	۱۷ سال	-معاون برنامه ریزی شرکت سامان گستر -مدیر برنامه ریزی معاونت خدمات شهری شهرداری اصفهان -مشاور برنامه ریزی شهرداری قم -مدیر برنامه ریزی سازمان میادین میوه و تره بار شهرداری اصفهان -مدیر پروژه های برنامه راهبردی شهرداری قم و بندرعباس	۵ ماه	لیسانس برق و الکترونیک	معاونت برنامه ریزی	سعیده عطایی
-	۱۲ سال	-مدیر عامل شرکت سامان سهام سپاهان -مدیر مالی شرکت کارگزاری بهین پویا -مدیر مالی شرکت سامان سهام سپاهان -داشتن سابقه مدیریت مالی و کارشناسی در زمینه حسابداری	۲۳ سال	فوق لیسانس حسابداری	مدیر امور مالی	عبداله رحمانی
-	۶ 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	۱۷ سال	لیسانس حقوق	مدیر حقوقی	محمد رضا صراف

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۵- سهامداران عمده شرکت و وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر

۵-۱- سهامداران عمده شرکت

۱۴۰۱/۶/۳۱		نام سهامدار	ردیف
درصد	تعداد سهام		
۲۱,۴۶	۴۷,۶۲۴,۳۵۰	شهرداری اصفهان	۱
۵,۵۳	۱۲,۲۸۰,۹۶۹	سازمان نوسازی و بهسازی شهراصفهان	۲
۳,۲۸	۷,۲۸۶,۴۰۹	صندوق. س. ا. بازارگردانی توسعه بازارتمدن BFM	۳
۲,۶۵	۵,۸۷۱,۲۱۲	سازمان همیاری شهرداریهای استان اصفهان	۴
۲,۴۲	۵,۳۶۹,۰۲۰	سازمان میادین وساماندهی مشاغل	۵
۱,۹۵	۴,۳۳۴,۸۶۹	شرکت توسعه فن آوران داده پرداززرغام (سهامی خاص)	۶
۱,۷۵	۳,۸۸۵,۰۰۰	شرکت مهندسی کاوه پوشش بنا ساز (سهامی خاص)	۷
۱,۵۹	۳,۵۱۸,۳۲۰	رحیم سلطان پوری	۸
۱,۱۹	۲,۶۳۱,۱۴۹	سید احسان حسینی فرسنگی	۹
۱,۱۳	۲,۴۹۹,۴۰۰	حمید سلطان پوری ممقانی	۱۰
۰,۸۶	۱,۹۰۹,۸۹۱	سهام مسدود(شرک ۰۰۲۷۰)	۱۱
۰,۶۳	۱,۴۰۲,۲۵۹	نسیمه حاجی سلیمانی علویچه	۱۲
۰,۵۷	۱,۲۷۱,۱۸۹	سازمان آمارواطلاعات وخدمات کامپیوتری	۱۳
۰,۵۶	۱,۲۴۹,۱۵۷	سازمان خدمات موتوری	۱۴
۰,۴۶	۱,۰۱۶,۵۰۶	شرکت ساسان للتجاره زم م ابوظبی	۱۵
۵۳,۹۷	۱۱۹,۷۹۱,۴۶۰	سایر سهامداران	۱۶
۱۰۰	۲۲۱,۹۴۱,۱۶۰	جمع	

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

درصد مالکیت شرکت در شرکت های فرعی تحت کنترل

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱			نام شرکت
درآمد سرمایه گذاری	درصد مالکیت	درآمد سرمایه گذاری	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	درصد مالکیت	
۳۱,۳۶۰	۹۸	۷۸,۴۰۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۹۸	شرکت سامان اسکان نقش جهان
-	۱۰۰	-	۱۴۰۱/۰۴/۰۹	۱۰۰	شرکت آی اس گستر
-	۹۹/۹	-	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۹۹/۹	شرکت ساختمانی پردیس ساخت سپاهان
۵,۹۷۶	۹۹/۶	۱۷,۴۴۶	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۹۹/۶	شرکت هامون گستر اصفهان
۱,۳۶۶	۴۴/۶	-	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۴۴/۶	شرکت مدبران صنعت سامان گستر
۶۲۵	۷۵/۵	-	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۷۵/۵	شرکت مهندسی مشاور سامان طرح سپاهان
۹,۹۸۸	۹۹/۹	۵۵۴	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۹۹/۹	شرکت سامان سهام سپاهان
-	۹۸	-	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۹۸	شرکت بهسامان تجارت نقش جهان
۴۹,۳۱۵	-	۹۶,۴۰۰	-	-	جمع



۶- اهداف و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف

۶-۱- استراتژی کلی شرکت

استراتژی شرکت سامان گستر اصفهان عبارت است از: تأمین رضایت‌مندی ذینفعان و تأمین منافع بلندمدت سهامداران از طریق اجرای پروژه‌های عمرانی و ساختمانی با استفاده از معماری اصیل و فن‌آوری به روز شده در صنعت ساختمان، جذب منابع مالی و هدایت آن‌ها به سوی سرمایه‌گذاری در فعالیتهای اقتصادی، انجام فعالیت‌های پر بازده و زودبازده اقتصادی، مشارکت در فعالیتهای مرتبط با اقتصاد شهری و صنایع خلاق مبتنی بر توسعه پایدار، ارتقاء منابع انسانی و تأمین رفاه سرمایه‌های انسانی، تلاش در جهت حفظ و توسعه محیط زیست سالم، ضمن احترام به حقوق تأمین‌کنندگان و شرکاء تجاری خود.

۶-۲- اهداف و راهبردها

- ✓ مطالعه و بررسی استفاده از فن‌آوری‌های نوین ساختمانی در پروژه‌های پیش‌رو با رویکرد کاهش شدت مصرف انرژی و افزایش کیفیت و عمر مفید سازه‌ها
- ✓ مطالعه و بررسی زمینه‌های ایجاد فعالیت‌های تولیدی و اقتصادی جدید سودآور عمدتاً با دیده بانی شاخص‌های اقتصادی و رصد مستمر کلان‌روندهای اقتصادی و کسب و کارهای خوش‌آتیه در افق ۵ سال آینده کشور.
- ✓ نگاه ویژه به توسعه کسب و کارهای خدماتی با توجه به سهم آن در اشتغال‌زایی و سودآوری
- ✓ نگاه ویژه به اقتصاد دانش‌بنیان با رویکرد تجاری‌سازی، ثروت‌آفرینی و صادرات، همچنین فروش پتنت‌های علمی و توسعه بانک اطلاعاتی نخبگان و مشتریان با محوریت شرکت مدبران 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 فعالیتهای 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 دهک‌های مختلف و پیش‌فروش پلاک‌های احداثی به متقاضیان
- ✓ مشارکت در پروژه‌های پیشنهادی و نیز تهاثر امکانات موجود با املاک قابل سرمایه‌گذاری متقاضیان
- ✓ مدیریت حفظ ارزش سهام شرکت از طریق بازار بورس و گسترش فعالیت‌های شرکت در بازارهای سرمایه
- ✓ افزایش درآمد (فروش) و افزایش سود از سایر فعالیتهای جاری و افزایش سودآوری شرکتهای اقماری
- ✓ ادامه پیگیری‌های حقوقی لازم جهت وصول مطالبات معوق و دعاوی مطروحه در سیستم قضائی
- ✓ تقویت فعالیتهای روابط عمومی و به‌روز کردن شیوه‌های تبلیغاتی و اطلاع‌رسانی شرکتهای اقماری برای معرفی توانمندی‌های آنان بخصوص برای مشتریان منطقه‌ای و برون‌مرزی
- ✓ تقویت ارتباط و اطلاع‌رسانی فعالیتهای شرکت به سهامداران از طریق سایت، کانال‌های اختصاصی در شبکه‌های اجتماعی، ارسال پیامک و استفاده از سایر شیوه‌های نوین ارتباطی در همین راستا
- ✓ بهینه‌سازی و اتخاذ سیاست‌های جدید بودجه‌ریزی متناسب با فعالیتهای شرکت
- ✓ مهارت‌افزایی و توسعه کیفی منابع انسانی جهت دستیابی به ساختار سازمانی "یادگیرنده" و "آموزش‌دهنده"



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 متوقف شدن 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 به وجود 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 معنایی 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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



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.

واکاوی معاملات بازار مسکن حاکی از آن است که در حال حاضر چند مؤلفه درونی و بیرونی، بر رفتار بازار معاملات مسکن سال ۱۴۰۱ 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

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.



• 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 «خریدهای حجمی ملک و بلااستفاده گذاشتن املاک» باعث شده در دوره‌های مختلف که انتظارات تورمی به دلایل مختلف شکل می‌گیرد، این بازار، «بهشت سوداگران» 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 سوداگران و به زیان مصرف‌کنندگان است»، مسیر بیراهه و بی‌اثر را انتخاب کرد و نوعی از مالیات که نه کارآمدی دارد و نه تجربه موفقی 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 سال‌های 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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



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 متراژ 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.
- 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.
- 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.



۷- مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط

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

در سال های قبل، 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 است. در سال مالی جاری شرکت اقدام به اخذ تسهیلاتی به مبلغ ۲،۲۰۰ میلیون ریال از بانک شهر نموده است و 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 ۱۴۰۱/۶/۳۱ شرکت وجوه نقدی به مبلغ ۱،۶۸۷،۸۶۶ میلیون ریال، سرمایه گذاری کوتاه مدت به مبلغ ۲۸ میلیون ریال، موجودی املاک به مبلغ ۴۲۵،۸۶۹ میلیون ریال، دریافتنی های تجاری و غیر تجاری به مبلغ ۴۴۷،۸۱۱ میلیون ریال، موجودی مواد و کالا به مبلغ ۲۴۸ میلیون ریال، پیش پرداختها به مبلغ ۶،۲۶۷ میلیون ریال و جمع سرمایه در گردش شرکت معادل ۶۴۳،۵۵۱ 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 گری 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

میانگین تعداد کارکنان در طی سال، به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱
۳۴	۳۴

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

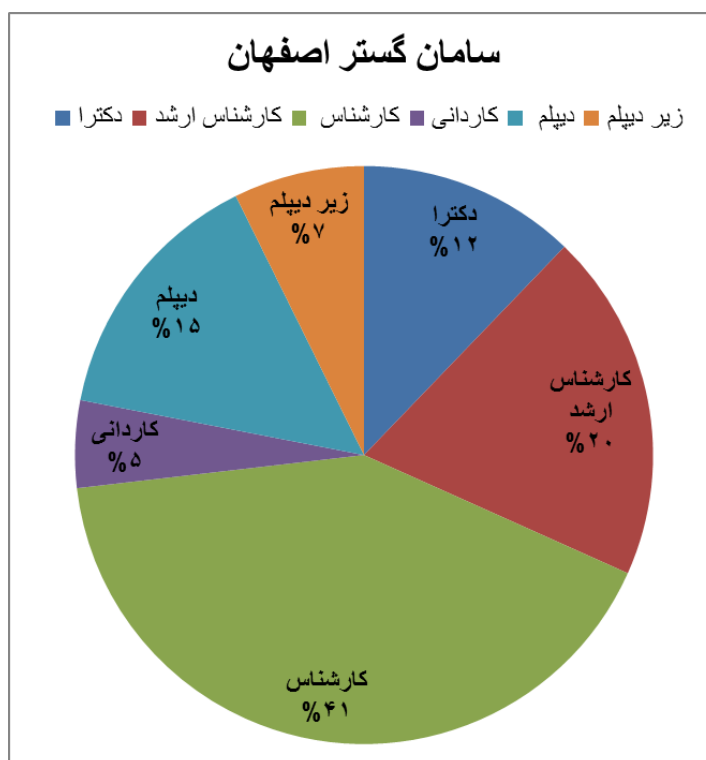
سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

ترکیب نیروی انسانی از نظر تحصیلات

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



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، تأخیر 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 اقدامات زیر را انجام داده است:

- 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
- حذف هزینه‌های غیرضروری و زائد

۷) با توجه به مطالب مذکور بازار مسکن در نیمسال دوم ۱۴۰۰ با سه ریسک غیراقتصادی ناشی از تحلیل فعالان بازار درباره نشست برج‌ها، مالیات ضدسفته‌بازی برای انبوه آپارتمان‌های بلااستفاده 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 برج‌ها»، «مالیات ضدسفته‌بازی برای انبوه آپارتمان‌های بلااستفاده» و آینده کوتاه‌مدت و میان‌مدت 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 برج‌ها» 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 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، پریسک 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 برج‌ها» 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 اضافه‌پرش - حتی در کوتاه‌مدت فراهم می‌آید. این سناریو، آنچنان به دو متغیر دیگر وابستگی ندارد هر چند اگر زمینه

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

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 برجاسی 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.

۴-۷- ریسک‌های عمده شرکت

- ۱) ریسک قوانین جدید مالیاتی بخصوص آئین نامه‌های اجرایی جدید مواد ۷۶ و ۷۷
- ۲) ریسک ابهام در برنامه‌های اقتصادی دولت در شرایط پساتحریم.
- ۳) ریسک رکود طولانی مدت معاملات زمین و ساختمان و عدم نقدشوندگی به موقع پروژه‌ها.
- ۴) ریسک ناشی از بهره بالای تأمین مالی پروژه‌ها.
- 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 شاخص‌های 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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



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 سایر دریافتنی ها

دریافتنی های تجاری به مبلغ ۱۳۹،۲۲۷ میلیون ریال و سایر دریافتنی ها به مبلغ ۳۰۸،۵۸۴ 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 ۴۲۵،۸۶۹ 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 ۲۴۸ میلیون ریال مربوط به موجودی ملزومات و نوشت افزار مورد نیاز شرکت می باشد.

پیش پرداخت ها

پیش پرداخت ها به مبلغ ۶،۲۶۷ 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 ۹۳،۵۸۱ 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 ۳۵،۸۷۰ میلیون ریال و دارایی های نامشهود به مبلغ ۱۵۲ میلیون ریال می باشد.

سود سهام پرداختنی

متعاقب برگزاری مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۲۰ سود سال مالی ۱۴۰۰/۶/۳۱ به ازای هر سهم ۲۰۰ ریال مورد تصویب قرار گرفت و مانده سود سهام پرداختنی در تاریخ صورت وضعیت مالی معادل ۱۱۶،۲۸۸ میلیون ریال می باشد.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۲-۸- عملکرد شرکت

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱	
۳۷۵,۸۳۷	۲۲۷,۵۸۸	درآمدهای عملیاتی
(۹۱,۸۴۶)	(۵۰,۲۰۴)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۲۸۳,۹۹۲	۱۷۷,۳۸۴	سود ناخالص
(۸۲,۰۵۰)	(۱۰۴,۱۹۸)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۵۰,۶۲۱	۹۸,۶۹۶	سایر درآمدها
(۹۵,۵۴۷)	-	سایر هزینه ها
۱۵۷,۰۱۶	۱۷۱,۸۸۲	سود عملیاتی
-	(۸,۶۷۹)	هزینه های مالی
(۱,۰۸۶)	۱,۴۰۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۵۵,۹۳۰	۱۶۴,۶۰۴	سود خالص قبل از عملیات
-	(۵,۲۷۷)	هزینه مالیات بر درآمد
۱۵۵,۹۳۰	۱۵۹,۳۲۷	سود (زیان) خالص
		سود پایه هر سهم:
۷۰۷	۷۷۴	عملیاتی (ریال)
(۵)	(۵۶)	غیر عملیاتی (ریال)
۷۰۲	۷۱۸	سود پایه هر سهم (ریال)

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



۳-۸- موجودی زمین و پروژه‌های تکمیل شده و آماده برای فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

ارزش دفتری	متراژ اعیانی متر مربع	متراژ عرصه متر مربع	پلاک واحد	شرح پروژه
۶۱،۵۲۸	۱،۱۵۸	-	-	آپارتمان های (منزل) طالقانی
۱۱۷،۳۱۶	۷۰۵	-	۵	آپارتمان های سامان ۳- جی شیر
۱۶،۸۱۴	-	۱،۱۶۹	۲	زمین خیابان امام رضا (ع)
۱۵،۲۰۳	۳۵۵	۴۱۹	۱	منزل خیابان نیک پی
۲،۲۹۸	-	۴۵،۸۰۰	۱	زمینهای جنب اتوبان امیرکبیر
۴۱	-	۷۰	۱	زمین اریسون
۷،۱۴۱	۸۷	-	۱	یک واحد آپارتمان میرزای شیرازی-تهران
-	۴۲۰	-	۵	واحدهای مسکونی تجاری اوگاندا
۴،۰۰۰	-	۱۰،۰۱۵	۱	زمین قطب صنعتی خرم-شهرضا
۲،۸۸۵	۲۲۰	۳۳۰	۱	یک واحد ویلای چادگان
۱،۰۰۱	۷۳	-	۱	آپارتمان شهرک گلها-دولت آباد
۳۴،۳۳۹	-	۳۲۶	-	زمین چشمه توتی
۱۶۴،۰۰۰	۲۰۰	-	۱	آپارتمان مسکونی هفت دست
۴۲۶،۵۶۶	-	-	-	جمع

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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

۴-۸- اطلاعات دارایی های ثابت زمین و ساختمان

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح دارایی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	مترائز اعیانی
دفتر مرکزی	۵۳،۵۳۴	۲۵،۱۹۲	۲۸،۳۴۲	اداری	فاقد سند	۸۷۱/۰۹
دفتر تهران	۸،۹۲۹	۲،۷۸۵	۶،۱۴۴	اداری	۶ دانگ- تک برگ	۱۰۳/۰۳
آپارتمان مشهد	۹۴۲	۵۷۴	۳۶۸	مسکونی	۶ دانگ- دفترچه ای	۹۱/۷۲
جمع کل	۶۳،۴۰۵	۲۸،۵۵۱	۳۴،۸۵۴	-	-	۱،۰۶۵/۸۴

۵-۸- ارائه و تحلیل نسبت های مالی

شرح	۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۰/۶/۳۱
نسبت های نقدینگی		
نسبت جاری	۱/۳۳	۴/۳۰
نسبت آنی	۱/۱۱	۲/۰۹
نسبت پول نقد	۰/۸۸	۰/۰۲
نسبت های سود آوری		
نسبت بازده دارایی (ROA)	۰/۰۹	۰/۲۱
نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰/۲۲	۰/۲۶
نسبت های سرمایه گذاری		
نسبت بدهی	۲/۵۳	۰/۱۹
نسبت مالکانه	۰/۲۸	۰/۸۱