



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش سالانه هیات مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱



بسم الله الرحمن الرحيم

فهرست

۶	۱- کلیات
۶	۱-۱- گزیده اطلاعات مالی
۶	۱-۱-۱- گزیده اطلاعات تلفیقی
۷	۱-۱-۲- گزیده اطلاعات شرکت اصلی
۸	۱-۲- قوانین و مقررات مؤثر حاکم بر فعالیت شرکت
۸	۱-۳- سرمایه و ترکیب سهامداران
۱۰	۱-۴- ماهیت شرکت و صنعت
۱۰	۱-۴-۱- تاریخچه و معرفی شرکت
۱۱	۱-۴-۲- موضوع فعالیت شرکت
۱۱	۱-۴-۳- مروری بر وضعیت صنعت ساختمان
۱۳	۱-۵- فرصت ها و تهدیدهای پیش روی شرکت
۱۴	۱-۵-۱- تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
۱۶	۱-۶- نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت
۱۷	۱-۷- محصولات اصلی شرکت
۱۸	۱-۸- برنامه های توسعه کسب و کار شرکت
۱۸	۱-۸-۱- بیابانه ملابوریت شرکت سامان گستر اصفهان
۱۸	۱-۸-۲- ارزش های بنیادین شرکت سامان گستر اصفهان
۱۹	۱-۸-۳- چشم انداز شرکت سامان گستر اصفهان
۱۹	۱-۸-۴- اهداف کلان شرکت سامان گستر اصفهان
۱۹	۱-۸-۵- راهبردهای شرکت سامان گستر اصفهان
۴۰	۱-۸-۶- طرح های شرکت سامان گستر اصفهان
۲۱	۱-۹- تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه ای بر شرکت
۲۳	۱-۱۰- تعداد کارکنان شرکت
۲۴	۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت
۲۳	۲-۱- فهرست زمین و ساختمان
۲۴	۲-۲- سهام خزانه
۲۴	۲-۳- دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت
۴۵	۲-۴- بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت
۲۶	۲-۵- کیفیت سود شرکت

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



- ۲-۶- نسبت های مالی ۳۷
- ۲-۷- وضعیت معافیت های مالیاتی عملکرد شرکت ۳۷
- ۲-۸- پرداخت سود ۳۸
- ۲-۹- سیاست تقسیم سود شرکت های فرعی و وابسته ۳۸
- ۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت ۳۸
- ۳-۱- وضعیت معاملات و قیمت سهام ۳۸
- ۳-۲- بازارگردایی ۳۹
- ۴- حاکمیت شرکتی ۳۰
- ۴-۱- نظام راهبری شرکت ۳۰
- ۴-۱-۱- مشخصات و سوابق اجرایی اعضا هیات مدیره و مدیرعامل ۳۰
- ۴-۱-۲- اقدامات انجام شده در راستای اجرای حاکمیت شرکتی ۳۱
- ۴-۱-۳- ساختار سازمانی شرکت ۳۳
- ۴-۱-۴- مشخصات و سوابق مدیران اجرایی شرکت ۳۳
- ۴-۲- اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک ۳۳
- ۴-۲-۱- اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی ۳۳
- ۴-۲-۲- اطلاعات درباره کمیته های تخصصی هیأت مدیره ۳۳
- ۴-۲-۳- وظایف، اقدامات و تصمیمات کمیته راهبری، حسابرسی، انتصابات و ریسک ۳۴
- ۴-۳- اصول حاکمیت شرکتی ۳۶
- ۴-۳-۱- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته ۳۶
- ۴-۴- گزارش پایداری شرکتی ۳۸
- ۴-۴-۱- اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت های اجتماعی در شرکت ۳۸
- ۴-۴-۲- اقدامات انجام شده در خصوص وضعیت مصرف انرژی در شرکت ۳۸
- ۴-۴-۳- اقدامات انجام شده در خصوص عملکرد زیست محیطی شرکت ۳۸
- ۴-۴-۴- اقدامات انجام شده در خصوص عملکرد شرکت در رابطه با افزایش سطح رقابتی، بهداشتی و آموزشی کارکنان ۳۸
- ۴-۵- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته ۳۹
- ۴-۶- تشریح برنامه های راهبرد ۴۰
- ۵- اطلاعات تفصیلی با شرکت ۴۴

مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۲۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

این گزارش به عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیات مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات در دسترس طی سال مالی تا تاریخ این گزارش بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد و برتفع‌های هیات‌مدیره فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش، با تأکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیات مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۳/۹/۲۹ به تأیید هیات مدیره شرکت رسیده است.

اعضای هیات مدیره	نماینده	سمت	امضاء
شهرداری اصفهان	علی قاسم زاده	رئیس هیات مدیره - غیرموظف	
سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری اصفهان	علیرضا قاری قرآن	نایب رئیس هیات مدیره - غیرموظف	
سازمان میادین میوه و تره بار و ساماندهی مشاغل شهری	مهدي شاگردان	عضو هیات مدیره - موظف	
سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان	اسیر مظفری	عضو هیات مدیره - غیرموظف	
سازمان خدمات موتوری شهرداری اصفهان	سید احمد سجادی‌پوست	عضو هیات مدیره - غیرموظف	
-	حمید مصارزادگان	مدیرعامل - خارج از هیات مدیره	



اصفهان، میدان امام حسین (ع)، آرگ عقلم جهان نما، طبقات ۶ و ۷
Isfahan, Imami Hossein Square, Azim Jahhan nama Arg, Classes 6 and 7

☎ 031-32121431-5

✉ info@samangostar.com

☎ 031-32121436

🌐 www.samangostar.com

۱- کلیات

۱-۱- مجزیده اطلاعات مالی

۱-۱-۱- مجزیده اطلاعات تلفیقی:

(مبالغ به میلیون ریال)

درصد تغییر		تجدید ارائه شده		حسابرسی شده	شرح
نسبت به ۱۴۰۱/۶/۳۱	نسبت به ۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۳/۶/۳۱	
اطلاعات عملکرد مالی طی سال مالی					
۱۹۵	۸۷	۱,۱۷۲,۱۲۵	۱,۸۴۸,۳۸۸	۳,۴۵۹,۳۹۰	درآمدهای عملیاتی
۱۷۶	۱,۰۴۷	۱۷۰,۷۲۸	(۴۹,۷۳۲)	۴۷۰,۹۰۴	سود (زیان) عملیاتی
۳۰,۹۶	(۸۴)	۴,۲۹۸	۸۴۳,۵۶۸	۱۳۶,۲۲۴	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
(۷)	(۵۷)	۱۵۱,۸۲۷	۳۳۰,۸۶۶	۱۴۱,۷۳۶	سود خالص - پس از کسر مالیات
-	-	=	-	-	اصلاح اشتباه، تغییر در رویه‌های حسابداری و تجدید طبقه بندی
۳۱	(۲۳)	(۵۰۶,۸۳۶)	(۸۵۴,۹۴۰)	(۶۶۱,۵۱۳)	وجود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی					
۳۰	(۳)	۲,۹۰۶,۰۱۵	۳,۹۱۴,۹۴۶	۳,۷۸۳,۶۰۱	جمع دارایی‌ها
۲۶	(۸)	۲,۴۶۳,۸۷۴	۳,۰۸۶,۵۸۵	۲,۸۵۰,۳۲۱	جمع بدهی‌ها
۱۲۵	-	۲۲۱,۹۴۱	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۴۵	۱۳	۶۴۲,۱۴۱	۸۲۸,۳۶۱	۹۳۳,۲۸۰	جمع حقوق صاحبان سهام
درصد تغییر		تجدید ارائه شده		حسابرسی شده	شرح
نسبت به ۱۴۰۱/۶/۳۱	نسبت به ۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۳/۶/۳۱	
اطلاعات مربوط به هر سهم					
۱۲۵	-	۲۲۱,۹۴۱,۱۶۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
(۸)	(۶۴)	۳۰۹	۶۹۰	۳۰۰	سود واقعی هر سهم (ریال)
-	-	۲۰۰	۲۰۰	-	سود نقدی هر سهم (ریال)
سایر اطلاعات					
۸۴	۹,۵	۵۳۳	۸۹۵	۹۸۰	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲-۱-۱- گزیده اطلاعات شرکت اصلی:

(مبالغ به میلیون ریال)

درصد تغییر		تجدید ارائه شده		حسابرسی شده	شرح
نسبت به ۱۴۰۱/۶/۳۱	نسبت به ۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۳/۶/۳۱	
اطلاعات عملکرد مالی طی سال مالی					
۱۶۲	۶۰۲	۳۰۵,۹۸۸	۱۱۴,۰۰۹	۸۰۰,۶۱۸	درآمدهای عملیاتی
۱۸۴	۲,۸۴۸	۱۶۹,۵۸۶	(۱۷,۵۰۳)	۴۸۱,۰۰۱	سود (زیان) عملیاتی
۴,۲۲۳	(۸۱)	۳,۶۹۷	۸۳۷,۷۸۵	۱۵۹,۸۱۲	درآمدهای غیرعملیاتی
۳۳	(۴۵)	۱۵۹,۳۲۷	۳۸۴,۹۶۲	۳۱۱,۷۰۷	سود خالص - پس از کسر مالیات
-	-	-	-	-	اصلاح اشتباه، تغییر در رویه‌های حسابداری و تجدید طبقه بندی
۲۳	(۴۱)	(۴۸۹,۶۴۲)	(۱۰۱۵,۷۵۷)	(۵۹۹,۸۳۳)	وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی					
۲۵	(۱۱)	۲,۶۳۷,۲۱۵	۳,۶۷۹,۸۰۲	۳,۲۸۷,۵۶۲	جمع دارایی‌ها
۱۴	(۱۸)	۱,۹۴۰,۰۵۲	۲,۶۹۹,۰۶۷	۲,۳۱۱,۳۸۴	جمع بدهی‌ها
۱۲۵	-	۲۲۱,۹۴۱	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۵۴	۱۰۰	۶۹۷,۱۶۳	۹۸۰,۷۳۵	۱,۰۷۶,۱۷۸	جمع حقوق صاحبان سهام
درصد تغییر		تجدید ارائه شده		حسابرسی شده	شرح
نسبت به ۱۴۰۱/۶/۳۱	نسبت به ۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۳/۶/۳۱	
اطلاعات مربوط به هر سهم					
۱۲۵	-	۲۲۱,۹۴۱,۱۶۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۳۳	(۴۸)	۳۱۹	۷۸۸	۴۳۱	سود واقعی هر سهم (ریال)
-	-	۲۰۰	۲۰۰	-	سود نقدی هر سهم (ریال)
سایر اطلاعات					
(۴۱)	(۲۰)	۳۴	۲۵	۲۰	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

۱-۲- قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

➤ قانون تجارت

➤ قانون کار و بیمه تأمین اجتماعی

➤ قانون مالیات‌های مستقیم، مالیات بر ارزش افزوده، قانون پایانه های فروشگاهی و سامانه مؤدیان

➤ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران

➤ دستور العمل‌های مصوب ناشران ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار

➤ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان

➤ اساسنامه شرکت، آیین نامه های مصوب داخلی و مصوبات مجامع

➤ اصول و ضوابط شهرسازی

➤ بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور

➤ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

✓ لجم ضوابط و مقررات وضع شده طی سال مالی مورد گزارش که تأثیر قابل ملاحظه‌ای بر فعالیت شرکت داشته و یا انتظار می‌رود تأثیر قابل ملاحظه‌ای بر فعالیت شرکت داشته باشند، وجود نداشته است.

۱-۳- سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۵۸,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۵۸ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم یک هزار ریال) بوده که در حال حاضر به مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۵۰۰ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم یک هزار ریال) رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ مرحله اخیر به شرح جدول زیر است:

تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ مرحله اخیر			
تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۴۰۲/۴/۱۶	٪۱۲۵	۵۰۰,۰۰۰	سود انباشته - صرف سهام
۱۳۸۶/۱۰/۲۴	٪۲۰	۲۲۱,۹۴۱	سود انباشته
۱۳۸۳/۱۰/۱۶	٪۵۰	۱۸۴,۹۵۱	سود انباشته - صرف سهام
۱۳۸۲/۱۰/۲۲	٪۱۰	۱۰۲,۷۵۰	سود انباشته
۱۳۸۱/۱۰/۱۶	٪۱۰	۹۳,۴۱۰	سود انباشته

ضمناً شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام) در نظر دارد طبق صورتجلسه هیات مدیره مصوب در تاریخ ۱۴۰۳/۴/۲۱ سرمایه خود را از مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۱,۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال، از محل آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران افزایش دهد.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

➤ هدف از انجام افزایش سرمایه:

به منظور اصلاح ساختار مالی و بهبود جایگاه شرکت متناسب با شرکت های حوزه صنعت ساختمان و استفاده از مفاد بند (ف) تبصره ۲ قانون بودجه سال ۱۴۰۱ در مورد معافیت مالیاتی انجام افزایش سرمایه از محل سود تقسیم نشده (مشمول نرخ صفر مالیاتی)، مطالبات حال شده و آورده نقدی ارائه می گردد.

➤ سرمایه گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن:

مبلغ کل سرمایه گذاری مورد نیاز جهت اجرای برنامه های یاد شده فوق ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و منابع تأمین آن به شرح جدول زیر می باشد.

ارقام به میلیون ریال

شرح	آخرین برآورد	منابع
سود انباشته	۲۰۰,۰۰۰	منابع
آورده نقدی و مطالبات	۶۰۰,۰۰۰	
جمع منابع	۸۰۰,۰۰۰	
اصلاح ساختار مالی	۸۰۰,۰۰۰	مصارف

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱ و تاریخ تأیید گزارش به

شرح جدول زیر است:

سهامداران منته سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱					
ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۳/۶/۳۱		۱۴۰۲/۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شهرداری اصفهان	۱۰۷,۴۴۴,۷۵۵	۲۱,۴۶	۱۰۷,۲۹۰,۴۸۵	۲۱,۴۶
۲	سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان	۲۷,۶۶۹,۵۵۸	۵,۵۳	۲۷,۶۶۷,۱۷۳	۵,۵۳
۳	شرکت مدیریت ثروت آینده (سهامی خاص)	۱۵,۹۸۳,۸۲۸	۳,۲	-	-
۴	سازمان همیاری شهرداری های استان اصفهان	۱۳,۲۴۶,۹۵۶	۲,۶۵	۱۳,۲۴۶,۹۵۶	۲,۶۵
۵	سازمان میادین میوه و تره بار و ساماندهی مشاغل	۱۲,۰۹۷,۸۴۵	۲,۴۲	۱۲,۰۹۵,۵۹۳	۲,۴۲
۶	صندوق سرمایه گذاری ا.ب.توسعه سهامداری	۱۰,۶۵۴,۲۹۷	۱,۸	۹,۶۹۰,۹۵۶	۱,۹۴
۷	رحیم سلطان پوری	۶,۷۹۶,۰۰۲	۱,۳۶	۶,۷۹۶,۰۰۲	۱,۳۶
۸	حمید سلطان پوری	۵,۶۳۲,۴۷۴	۱,۱۲	۵,۶۳۲,۴۷۴	۱,۱۲
۹	صندوق مس. بازارگردانی توسعه بازار تمدن	۵,۴۸۰,۸۹۸	۱,۱۰	۵,۴۸۰,۸۹۸	۱,۱۰
۱۰	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	۴,۳۰۲,۶۹۶	۰,۸۶	۴,۳۰۲,۶۹۶	۰,۸۶
۱۱	سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری اصفهان	۲,۸۶۶,۲۶۹	۰,۵۷	۲,۸۶۳,۷۹۷	۰,۵۷
۱۲	سازمان خدمات موتوری شهرداری اصفهان	۲,۸۱۴,۱۶۲	۰,۵۶	۲,۸۱۴,۱۶۲	۰,۵۶
۱۳	محمد علی آذری کسنایی	۲,۵۹۰,۰۰۰	۰,۵۲	۲,۵۱۳,۰۶۱	۰,۵۰
۱۵	سایر	۲۸۳,۴۴۰,۱۶۰	۵۶,۴۹	۲۹۹,۶۲۵,۷۴۷	۵۹,۹۲
	جمع	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

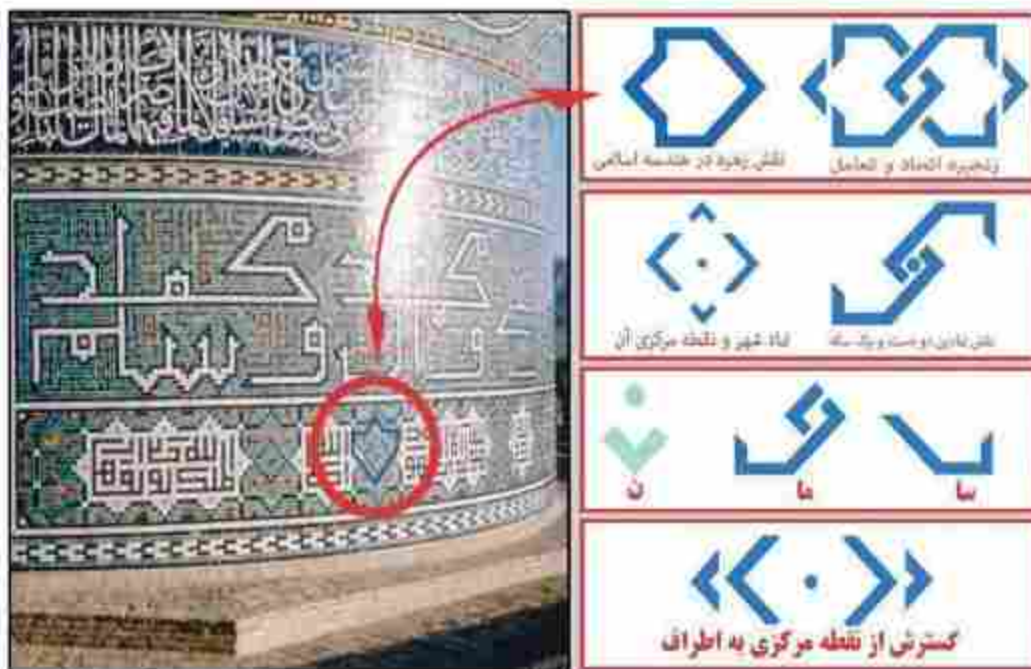
۴-۱- ماهیت شرکت و صنعت

۴-۱-۱- تاریخچه و معرفی شرکت:

در مهرماه سال ۱۳۷۵ با گردهمایی ۳۶ شخصیت حقوقی مرکب از شهرداری اصفهان و سازمان‌های وابسته شرکت‌های خصوصی، بانک‌ها و مؤسسات مختلف، هیات مؤسسين شرکت تشکیل گردید و پس از اتخاذ تصمیم در خصوص اساسنامه میزان سرمایه و نحوه پذیره نویسی عمومی، تشکیل شرکت سرمایه‌گذاری سامان گستر اصفهان فراهم شد. در پایان تیرماه همان سال و پس از صدور مجوز تأسیس شرکت توسط اداره ثبت شرکت‌های اصفهان پذیره نویسی عمومی آغاز شد که با استقبال عموم مردم مواجه شد. نتیجه پذیره نویسی، توزیع سهامی به ارزش اسمی ۵۸ میلیارد ریال در بین ۳۶ هزار نفر در سراسر کشور بود. اولین مجمع عمومی شرکت در مهرماه سال ۱۳۷۵ تشکیل شد و در خصوص گزارش هیات مؤسس تصویب اساسنامه شرکت، انتخاب اعضاء هیات مدیره و بازرس قانونی و تعیین خط مشی شرکت تصمیمات لازم اتخاذ گردید. سرانجام در تاریخ ۱۳۷۵/۷/۲۴ با نام شرکت سرمایه‌گذاری سامان گستر اصفهان (سهامی عام) تشکیل و تحت شماره ۱۳۳۳۳ در اداره ثبت شرکت‌های اصفهان به ثبت رسید. 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 شرکت‌ها به ثبت رسیده است.

سهام شرکت با نماد تامان و در گروه فعالیت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات در بازار دوم فرابورس سازمان بورس اوراق بهادار به ثبت رسید. این شرکت در تاریخ ۱۳۸۱/۲/۳۱ به عنوان یکی از شرکت‌های گروه ساختمان به عضویت سازمان بورس و اوراق بهادار تهران درآمد و سهام آن از تاریخ ۱۳۸۱/۴/۱ به بعد در بورس معامله می‌شود. به این ترتیب و بر اساس مقررات ماده ۱۴۳ قانون مالیات‌های مستقیم، در شرایطی که کلیه نقل و انتقالات سهام شرکت از طریق بورس انجام شود شرکت از سال پذیرش در بورس، از یخشودگی مالیات به میزان ۱۰ درصد استفاده می‌نماید.

نماد یا لوگوی شرکت سامان گستر



۲-۴-۱- موضوع فعالیت شرکت:

موضوع فعالیت شرکت به صورت تفصیلی در ماده ۲ اساسنامه درج گردیده که بر اساس مفاد ماده مذکور فعالیت اصلی شرکت در زمینه توسعه و عمران شهری، خرید و فروش املاک و مستغلات، طراحی، ایجاد، اجرای پروژه‌های تجاری، مجتمع‌های مسکونی، فرهنگی، اداری، خدماتی، آموزشی و هر اقدامی که به نحوی از انحاء با فعالیت‌های عمرانی مرتبط باشد، سرمایه‌گذاری و مشارکت با سایر اشخاص در امر تولید مسکن، واحدهای تجاری، اداری و صنعتی و مشارکت در اجرای طرح‌های عمرانی دولت و انجام امور عملیات راه‌سازی و عمرانی از جمله سایر موضوعات فعالیت شرکت می‌باشد.



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، برنامه‌ریزی، احداث، مدیریت پروژه و بهره‌برداری از کلیه اماکن و تأسیسات گردشگری.

۳- انجام امور پیمائی، مطالعاتی و مشاوره‌ای در حوزه‌های فوق‌الذکر و طرفیت قرارداد با کلیه نهادها، سازمان‌ها و بخش‌های دولتی، عمومی و خصوصی در راستای حوزه‌های فوق‌الذکر.

۳-۴-۱- مروری بر وضعیت صنعت ساختمان:

صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات یکی از مهم‌ترین و حساس‌ترین بخش‌های اقتصادی است که تغییرات آن نه تنها تأثیر مستقیم بر زندگی مردم دارد، بلکه شاخصی برای وضعیت کلی اقتصاد کشور نیز به شمار می‌رود. تحولات بخش مسکن می‌تواند تأثیر معناداری بر بخش‌های دیگر اقتصاد گذارد. مطالعات بر روی اقتصاد کشورهای مختلف از وجود یک رابطه قوی بین متغیرهای کلان اقتصادی و متغیرهای بخش مسکن حکایت دارند. نزدیک به ۱۲۲ رشته فعالیت، با این بخش در ارتباط بوده و نسبت به تأمین نهادهای تولید و پشتیبانی پس از تولید آن اقدام می‌کنند.

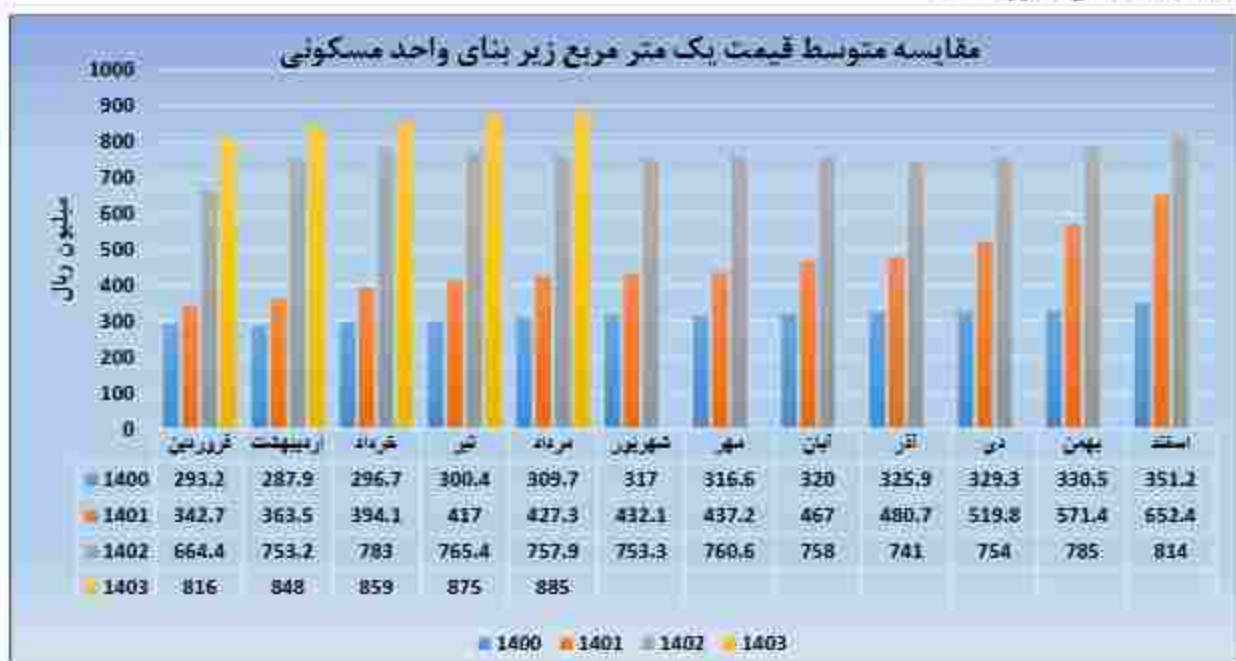
بررسی گزارش‌های بانک مرکزی از تحولات مسکن در تهران نشان می‌دهد که از ابتدای سال تاکنون به‌طور مرتب شاهد افزایش میانگین قیمت آپارتمان نسبت به سال گذشته بوده‌ایم. در آخرین گزارش منتشرشده از سوی بانک مرکزی که مربوط به مرداد ماه سال جاری است، متوسط قیمت مسکن نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۶ درصد افزایش پیدا کرده و به ۸۸ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان رسیده است. همچنین متوسط قیمت مسکن در فروردین‌ماه امسال ۸۱ میلیون و ۶۳۰ هزار تومان بوده است و این یعنی طی پنج ماه نخست سال شاهد افزایش ۸ درصدی متوسط قیمت مسکن در تهران بوده‌ایم. تگاهی به نرخ رشد ماهانه قیمت مسکن نیز نشان می‌دهد که در فروردین ۰.۳ درصد، در اردیبهشت ۳.۸ درصد، در خرداد ۱.۲ درصد، در تیر ۱.۸ درصد و در مرداد ۱.۴ درصد قیمت مسکن نسبت به ماه قبل رشد داشته است.



شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

ظواهر امر نشان می‌دهد که بازار با یک شیب ملایم و چه‌بسا همپای تورم و سایر بازارهای مالی با افزایش قیمت روبه‌رو بوده است. بررسی تعداد معاملات انجام‌شده نیز نشان می‌دهد که هر ماه تعداد معاملات نسبت به ماه مشابه سال قبل رشد معناداری داشته است. در سال ۱۴۰۳، بازار مسکن ایران تحت تأثیر رکود اقتصادی و عدم تعادل بین عرضه و تقاضا قرار دارد. رکود طولانی‌مدت اقتصادی، تورم بالا و کاهش قدرت خرید مردم از جمله عوامل کلیدی هستند که به شکل‌گیری این وضعیت کمک کرده‌اند. در نیمه اول سال ۱۴۰۳، افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن ادامه داشت، اما نسبت به سال‌های گذشته شیب این افزایش کمتر بود تا جاییکه قیمت مسکن در تهران در مرداد ۱۴۰۳ تنها ۱.۲ درصد نسبت به ماه قبل افزایش داشت، در حالی که در مقایسه با مرداد ۱۴۰۲، این افزایش ۱۶.۸ درصد بوده است. این در حالی است که تورم عمومی کشور همچنان در سطوح بالایی قرار دارد و بسیاری از کالاها و خدمات با نرخ رشد بیشتری نسبت به مسکن مواجه هستند.

بر این اساس رکود اقتصادی منجر به کاهش تعداد معاملات مسکن شده و در شهر تهران، تعداد معاملات مسکن در تابستان ۱۴۰۳ به حدود ۳,۰۰۰ معامله در ماه کاهش یافته است که این رقم به مراتب کمتر از میانگین معاملات در سال‌های گذشته است. این کاهش معاملات نشان‌دهنده حالت انتظار و بلاتکلیفی خریداران و سرمایه‌گذاران است که منتظر ثبات بیشتر در اقتصاد و سیاست‌های کلان کشور هستند.



(ماخذ: آمار بانک مرکزی)

یکی از مهم‌ترین عواملی که باعث افزایش قیمت مسکن در سال ۱۴۰۳ شد، افزایش هزینه‌های ساخت و ساز است که ناشی از تورم بالای مصالح ساختمانی است. در سال ۱۴۰۲، تورم مصالح ساختمانی حدود ۴۵ درصد بود و این روند در سال ۱۴۰۳ نیز ادامه یافته است. برخی کارشناسان معتقدند که قیمت مسکن در زمستان ۱۴۰۳ به دلیل افزایش هزینه‌های ساخت و تورم عمومی، حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد افزایش یابد. این در حالی است که تعداد معاملات مسکن نیز همچنان پایین باقی خواهد ماند. در نیمه اول سال ۱۴۰۳، تعداد معاملات مسکن در تهران به حدود یک چهارم سطح معاملات معمولی کاهش یافت که این کاهش معاملات نشان‌دهنده رکود عمیق در بازار مسکن و نبود تقاضای کافی است.



شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

همچنین، تورم عمومی و کاهش ارزش پول ملی نیز تأثیر مستقیم بر قیمت مسکن دارد. در سال ۱۴۰۲، نرخ تورم عمومی کشور حدود ۴۳ درصد بود و پیش‌بینی می‌شود که در طی سال ۱۴۰۳ نیز این نرخ در محدوده ۳۰ تا ۴۰ درصد باقی بماند. این نرخ بالای تورم باعث افزایش کلی قیمت کالاها و خدمات، از جمله مسکن می‌شود.

از دیگر عوامل مؤثر بر قیمت مسکن، افزایش نرخ ارز است. بسیاری از مصالح ساختمانی و تجهیزات مورد نیاز برای ساخت‌وساز وارداتی هستند و با افزایش نرخ ارز، هزینه واردات این کالاها افزایش می‌یابد. این امر به‌طور مستقیم بر افزایش هزینه ساخت‌وساز و در نتیجه بر قیمت نهایی مسکن تأثیر می‌گذارد. این موارد برای اجاره مسکن در تهران هم اهمیت بالایی دارد.

در حالی که افزایش هزینه‌های ساخت و تورم عمومی باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود، رکود اقتصادی و کاهش قدرت خرید مردم از عواملی هستند که می‌توانند سرعت افزایش قیمت‌ها را کندتر کنند. بسیاری از مردم به دلیل افزایش قیمت‌ها و کاهش قدرت خرید، توانایی خرید مسکن را ندارند و این موضوع باعث کاهش تقاضا در بازار شده است.

بر اساس عوامل یاد شده، پیش‌بینی‌ها حاکی از آن است که بازار مسکن در ماه‌های باقی‌مانده از سال ۱۴۰۳ همچنان تحت تأثیر رکود و تورم قرار گیرد و قیمت مسکن در ماه‌های پایانی سال ۱۴۰۳ همچنان افزایش را داشته باشد. انتظار می‌رود که قیمت‌ها به تدریج افزایش یابد، اما به دلیل رکود و کاهش تقاضا، این افزایش با سرعت کمتری نسبت به سال‌های گذشته رخ دهد. عواملی نظیر افزایش هزینه‌های ساخت، تورم عمومی و نرخ ارز از دلایل اصلی این افزایش قیمت‌ها هستند. با این حال، رکود بازار و کاهش تعداد معاملات می‌تواند از شدت افزایش قیمت‌ها بکاهد.

بازار مسکن نیازمند سیاست‌های دولتی موثر برای کنترل تورم و رونق بخش ساخت‌وساز است. تنها در صورتی که دولت اقداماتی مؤثر برای افزایش تولید مسکن و کاهش هزینه‌های ساخت‌وساز انجام دهد، می‌توان انتظار داشت که بازار مسکن در آینده به ثبات بیشتری برسد و روند افزایش قیمت‌ها کندتر شود.

۵-۱ فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی شرکت

فرصت‌ها	تهدیدها/چالش‌ها
حرکت کشور در مسیر رشد و پیشرفت	رکود در صنعت ساختمان
توجه کشور به فناوری‌های پیشرفته	بالا بودن نرخ بهره
ضرورت ایجاد فرصت‌های شغلی برای نسل جوان	فقدان ثبات و پایداری در سیاست‌ها و برنامه‌های کلان و بلندمدت کشور در بخش صنعت ساختمان
حمایت از شرکت‌های دانش‌بنیان	رکود اقتصادی ناشی از تحریم‌ها
زمینه مساعد برای ارتقاء روابط بین‌المللی	افزایش قیمت مصالح ساختمانی
بالا بودن حاشیه سود صنعت	بالا بودن نرخ تورم
افزایش سرمایه‌گذاری شهروندان در بازار سرمایه	پایین بودن توان پرداخت مشتریان
فرصت‌های سرمایه‌گذاری در حوزه‌های مشترک با عملکرد شهرداری‌ها	کاهش کشش قیمتی تقاضا در صنعت ساختمان

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱-۵-۱- تجزیه و تحلیل ریسک شرکت:

سرمایه‌گذاری در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات همانند سایر صنایع با ریسک‌های متنوعی همراه است که باید مدنظر فعالان این عرصه باشد. صنعت ساختمانی از جمله صنایع پویا و در عین حال همراه با ریسک‌ها و چالش‌های مختلف در عرصه کسب و کار است که نیازمند ارزیابی و مدیریت دقیق ریسک است. ریسک‌ها در صنعت ساختمان به شدت متأثر از عوامل محیطی، بهره‌وری، کیفیت مواد اولیه و مصالح ساختمانی و همچنین ضوابط و مقررات هستند.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام) با هدف ایجاد ارزش برای سهامداران و سایر ذینفعان و برنامه‌ریزی فعالیت‌های آتی خود، با شرایط غیر قطعی مختلفی مواجه است. این شرایط بطور بالقوه تحقق برنامه‌ها و اهداف مدیریت را تحت تأثیر قرار می‌دهد و امروزه چالش مدیران، تعیین میزان عدم قطعیت قابل پذیرشی است که بتوان بر مبنای آن، ارزش بنگاه را برای ذینفعان حفظ کرد و سعی در افزایش آن نمود. شرکت به منظور مدیریت ریسک‌ها چهار نوع استراتژی: اجتناب از ریسک، کاهش ریسک، انتقال ریسک و پذیرش ریسک را مد نظر قرار داده است.

به دلیل ماهیت کارکردی شرکت، انواع مختلف ریسک‌های سیستماتیک و غیرسیستماتیک مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است:

➤ **ریسک‌های سیستماتیک:** این ریسک به شرایط سیاسی و اقتصادی کلان کشور مربوط می‌شود و نمی‌توان آن را حذف کرد و تأثیر این نوع ریسک بر روی کل بازار و صنایع خواهد بود.

□ **ریسک‌های سیاسی:** تحریم‌های بین‌المللی، تلاطم فضای سیاسی، بی‌ثباتی در تصمیمات اقتصادی کشور، جابه‌جایی مدیران رده بالا، تغییر رویه‌ها و قوانین و همچنین همسو نبودن قوانین و سیاست‌های ارگان‌ها و ادارات دولتی مرتبط با صنعت ساختمان در زمینه انبوه‌سازی، همواره بازار را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

□ **تغییرات نرخ سود بانکی:** افزایش (کاهش) نرخ سود می‌تواند بر نرخ بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران و هزینه تأمین مالی ابزارگذار باشد که به نوبه خود می‌تواند بر توجیه پذیری طرح‌های توسعه و تأمین مالی شرکت‌های زیرمجموعه تأثیر مثبت (منفی) داشته باشد. همچنین افزایش نرخ سود در بازارهای موازی می‌تواند باعث خروج منابع از بازار سرمایه گردیده و این بازار را با رکود مواجه کند. تنوع بخشی از طریق حضور در بازارهای مختلف و تأمین مالی از طریق ابزارهای متنوع تأمین مالی از جمله راهکارهای شرکت در مواجهه با این نوع ریسک می‌باشد.

□ **نرخ تورم:** تورم افسار گسیخته در سال‌های گذشته بسیاری از صنایع را دچار بحران کرده و شرایط را برای سرمایه‌گذاران سخت کرده است. در شرایط تورمی و بعضاً رکود تورمی، ریسک تورم می‌تواند شرایط را برای سرمایه‌گذاران سخت کند.

□ **تغییرات نرخ ارز:** با افزایش نرخ ارز، هزینه‌های تولید و بهای تمام شده ساختمان افزایش یافته و متعاقباً قدرت خرید مردم در بازار مسکن کاهش می‌یابد. این کاهش تقاضا، صرفه اقتصادی تولید واحدهای مسکونی برای سرمایه‌گذاران و فعالان بازار را به دلایل متعدد از جمله طولانی شدن مدت فروش و افزایش مدت خواب سرمایه کاهش می‌دهد و در نتیجه طرف عرضه مسکن نیز وارد فاز رکود می‌شود. از طرفی در صورت وجود عملیات تجاری برون مرزی، در نتیجه افزایش نرخ ارز تغییر مؤثرتری بر سودآوری قراردادها خواهد داشت.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

- **سرمایه گذاری دولت در حوزه مسکن:** سیاست گذاری های اقتصادی دولت ها همواره به عنوان یکی از اصلی ترین عوامل رونق یا رکود بازار مسکن شناخته می شود و با توجه به میزان سرمایه گذاری که دولت در این بخش می کند، شرکت های فعال در حوزه انبوه سازی املاک و مستغلات نیز می توانند از سود این سرمایه گذاری ها بهره مند شوند.
- **قیمت نهاده های تولید:** سیاست های دولت در زمینه صنعت به ویژه سیاست های ارزی و همچنین قیمت های جهانی از جمله موارد اثرگذار بر شدت این ریسک هستند. افزایش نرخ تورم، کاهش جهتی عرضه نهاده های تولیدی، تغییرات نرخ حامل های انرژی و افزایش قیمت حمل و نقل، منجر به افزایش قیمت نهاده های تولیدی می شود.
- **زمین:** افزایش بهای زمین به منظور ساخت و ساز در کلانشهرها ناشی از محدودیت فضای کافی، زمینه سودآوری در بازار را به نحو چشمگیری افزایش داده که این امر موجب افزایش قیمت تمام شده مسکن و به دنبال آن کاهش قدرت خرید خانوارها می شود.
- **رقبا:** ریسک حضور رقبای جدید در بازار و همچنین بهره برداری بیشتر رقبای فعلی از بازار، نیاز به برنامه ریزی جهت تولید نمودن شرکت از طریق بهبود ساختار و روش های سازمانی و ارائه خدمات و ارزش افزوده به مشتریان بیش از پیش ضرورت می یابد.
- **سایر ریسک های سیستماتیک:** درآمد خانوار - سرمایه گذاری داخلی و خارجی - میزان انبوه سازی بخش خصوصی - رشد جمعیت و مهاجرت به شهرها - میزان اجاره بها - میزان وام مسکن - شکاف بین عرضه و تقاضا - عوارض ساخت و ساخت - تولید ناخالص داخلی - دسترسی به زیرساخت ها - وجود دلالتان بازار مسکن
- **ریسک های غیر سیستماتیک:** برخلاف ریسک سیستماتیک، این ریسک قابل کنترل و مدیریت است و با بررسی، می توان میزان این ریسک را به کمترین مقدار ممکن رساند.
- **ریسک تجاری:** عدم توفیق از فروش یا پیش فروش پروژه های آتی شرکت، عدم توفیق در بخش سرمایه گذاری و - و در نهایت ناتوانی در تأمین هزینه های عملیاتی شرکت، منجر به ریسک تجاری می شود. شرکت می کوشد تا با اقداماتی از جمله مطالعات امکان سنجی برای پروژه ها، مدیریت و کنترل پروژه ها و برنامه ریزی جهت فروش به موقع و - در راستای تأمین به موقع هزینه های عملیاتی حرکت نماید.
- **ریسک اعتباری:** در صورتی که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد منجر به زیان مالی برای شرکت می شود. به منظور کاهش ریسک اعتباری، شرکت سیاستی منبئ بر معامله تنها با طرف های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی، در موارد مقتضی، را اتخاذ نموده است. از طرف دیگر شرکت با پرداخت به موقع اقساط تسهیلات و خوش حسبی نزد تأمین کنندگان مالی و همچنین استفاده از وثایق کمکی نظیر سهام در جهت کاهش ریسک و حفظ اعتبار شرکت نزد ایشان تلاش می کند.
- **ریسک نقدینگی:** کاهش بودجه عمرانی، محدودیت منابع و پایبندی ضعیف کارفرمایان به تعهدات مالی خود موجب عدم دریافت به موقع مطالبات و کمبود نقدینگی در شرکت می شود که ابعاد تأثیر منفی آن بر مجموعه فعالیت های شرکت قابل توجه



شرکت سهامی گستر اصفهان (سهامی عام)
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

است. عدم کفایت وجوه برای تداوم فعالیت و ایفای تعهدات شرکت را با ریسک نقدینگی مواجه می‌سازد. شرکت به منظور مدیریت ریسک نقدینگی اقداماتی از جمله نگهداری اندوخته کافی، استفاده از وام‌های بانکی متناسب با اعتبار شرکت و همزمان استمهال بدهی‌های سررسید شده، انتخاب پروژه‌هایی که دارای نقدینگی بوده و توان تامین منابع را دارند، تامین نقدینگی از محل تهاتر دارایی‌های کارفرمایان و به‌طور کلی از طریق نظارت مستمر بر جریان‌های نقدی پیش بینی شده و واقعی را مدنظر قرار داده است.

۶-۱- نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت

نقاط قوت داخلی
عضویت در انجمن انبوه‌سازان
وجود کمیته‌های تخصصی مطابق با دستورالعمل حاکمیتی شرکتی
وجود سرمایه انسانی توانمند، حرفه‌ای، متعهد در سطح کارشناسی و مدیریتی
دارای برند معتبر و سابقه درخشان شرکت و جایگاه مناسب در صنعت انبوه‌سازی
وجود شرکت‌های زیرمجموعه بلوغ یافته و بهره‌گیری از هلدینگ شرکت
پرتفوی سرمایه گذاری بهینه و ارزش آفرین
دارا بودن تنوع خدمات تخصصی شرکت‌های اقماری
بالا بودن قابلیت اطمینان تجهیزات
بالا بودن دارایی‌ها نسبت به بدهی‌ها (اهرم مالی)
بالا بودن اعتبار سازمان و توان دریافت تسهیلات از منابع مالی
اثر بخش بودن نظام ایمنی و محیط زیست
ایفای به موقع تعهدات شرکت
نقاط ضعف داخلی
طولانی بودن دوره بازگشت سرمایه
کمبود منابع مالی جهت ایجاد زیرساخت‌های مورد نیاز
بالا بودن هزینه‌های مالی

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۷-۱- محصولات اصلی شرکت

شرکت سامان گستر اصفهان مشارکت در فعالیت‌های مرتبط با اقتصاد شهری و ساخت و ساز بر اساس فناوری روز صنعت ساختمان و معماری اصیل، همچنین توسعه و عمران شهری، خرید و فروش املاک و مستغلات، طراحی، ایجاد و اجرای پروژه‌های تجاری-مسکونی و اداری را در دستور کار و فعالیت خود قرار داده که بر همین اساس گزارشی از پروژه‌های در حال ساخت و آماده فروش به شرح جدول زیر ارائه می‌گردد:

پروژه های در جریان ساخت

۱۴۰۳/۰۶/۳۱				زیر بنای مفید متعلق به شرکت	واحد	درصد مالکیت	کاربری	محل پروژه	نام پروژه
برآورد مخارج کل پروژه	مبلغ مخارج انجام شده	درصد پیشرفت فیزیکی	مترمربع باقیمانده						
۱.۶۷۹	۸۲.۲۹۲	۹۸	۷۰۹	۲.۸۲۵	مترمربع	۱۰۰	مسکونی	اصفهان	مجتمع مسکونی خیابان طالبانی
۴۵۴.۵۹۵	۳۱۵.۹۰۵	۳۱	۱.۳۴۰	۱.۳۴۰	مترمربع	۱۰۰	مسکونی	اصفهان	مجتمع مسکونی سامان ۲ (جی شیر)
۱۵۵.۰۹۰	۹۹.۵۷۲	۸۵	۷۰۵	۱.۱۹۳	مترمربع	۱۰۰	مسکونی	اصفهان	مجتمع مسکونی سامان ۳ (جی شیر)
۸۲۶.۰۰۰	۵۴۲.۷۱۴	۱۵	۱۰۹۴	۱۰۹۴	مترمربع	۱۰۰	مسکونی	اصفهان	مجتمع مسکونی سامان ۴ (نظر غربی)
۱,۴۴۷,۲۶۴	۱,۰۴۰,۴۸۲	-	۲,۸۴۸	۶,۴۵۲					جمع

موجودی املاک و پروژه های تکمیل شده آماده برای فروش

مخارج ثبت شده	مترمربع باقیمانده	واحد	کاربری	محل پروژه	نام پروژه
۴۰	۷۰	مترمربع	مسکونی	اصفهان	زمین‌های آریسون جی
۱۵.۲۰۲	۴۱۹	مترمربع	مسکونی	اصفهان	مترمربع خیابان لیک پی
۵.۵۵۲	-	مترمربع	مسکونی	گامپالا - البرق‌های جنوبی	واحدهای مسکونی تجاری لوگاندا
۶.۴۴۸	۴۵,۸۰۰	مترمربع	زراعی	اصفهان	زمین‌های جنب اتوبان امیرکبیر - خورزوق
۱۶.۸۱۴	۱,۱۶۹	مترمربع	مسکونی - خدماتی	اصفهان	زمین خیابان امام رضا
۴.۰۰۰	۱۰۰۱۵	مترمربع	صنعتی	شهرضا	زمین قطب صنعتی خرم - شهرضا
۵۰.۳۲۱	۳۲۴	مترمربع	مسکونی	اصفهان	زمین چشمه بونی
۵۵.۰۰۰	۲۰۰	مترمربع	مسکونی	اصفهان	زمین الهیه
۷۵۲,۲۹۱	۱,۵۳۹	مترمربع	مسکونی	اصفهان	زمین خیابان سروستان
۲,۸۸۵	۲۴۰	مترمربع	مسکونی	چاه‌گان	ویلا چاه‌گان
۷,۱۴۱	۸۷	مترمربع	مسکونی	تهران	مسکونی خیابان میرزای شیرازی

۸-۱- برنامه های توسعه کسب و کار شرکت

سلسه مراتب برنامه راهبردی شرکت سامان گستر اصفهان به عنوان یکی از شرکت های فعال سرمایه گذاری در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات به شرح زیر ارائه می گردد:

۸-۱-۱- بیانیه عاموریت شرکت سامان گستر اصفهان:

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام) با اجرای پروژه های توسعه شهری و ایجاد مراکزی با سیمای مناسب و استانداردهای روز به همراه توجیه پذیری اقتصادی از طریق جذب سرمایه های خرد و کلان و شیوه های نوین تامین مالی، حضور موثر و فعال در بازار پول و سرمایه و ارائه خدمات با کیفیت اعم از مطالعه، طراحی، ارائه خدمات شهری، خدمات فنی مهندسی، نظارت، اجرا، سرمایه گذاری، تامین، تولید و فروش محصولات ذی ربط با اتکا به نیروی انسانی متخصص در قالب شرکت های تخصصی آتماری، مأموریت خود را بر حفظ دیدگاه بلندمدت برای حیات اقتصادی، مدیریت، تولید و ارتقا سطح کمی و کیفی پروژه های ساختمانی و انبوه سازی، توسعه سرمایه گذاری، مشارکت، مدیریت پیمان و ساخت و ساز در املاک مستعد سرمایه گذاری، ارزش آفرینی برای کلیه ذینفعان و ارتقاء ارزش بلندمدت دارایی سهامداران و سودآوری پایدار قرار داده است.

۸-۱-۲- ارزش های بنیادین شرکت سامان گستر اصفهان:





شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۳-۸-۱- چشم انداز شرکت سامان گستر اصفهان:

- شرکتی سرآمد و رقابتی با بیشترین سهم از بازار در بین رقبا و مزیت بر آنان از منظر ارائه خدمات و محصولات برتر با بهره مندی از فناوری های نوین و منطبق بر موازین توسعه پایدار.
- شرکتی فعال در بازار پول و سرمایه و تامین منابع پایدار در جهت ایجاد ثروت برای مشتریان و نمایندگان.
- شرکتی پیشتاز در صنعت ساختمان و ارائه خدمات شهری متمایز و دوستدار محیط زیست با تکیه بر مشارکت بخش خصوصی و عمومی.
- هدینگ سرمایه گذاری با تنوع بالای سبد سرمایه گذاری از نظر کاهش ریسک و سوددهی بالا

۴-۸-۱- اهداف کلان شرکت سامان گستر اصفهان:

- ارتقاء برند شرکت و افزایش سهم شرکت از بازار هدف
- توسعه هدفمند سرمایه های انسانی و سازمانی
- توسعه سرمایه گذاری و افزایش سهم پروژه های مشارکتی
- حضور فعال در عرصه تجارت و بازرگانی در سطح ملی و بین المللی
- توسعه و افزایش درآمد و مدیریت کارآمد منابع در جهت خلق ارزش پایدار برای صاحبان سهام و ذینفعان
- سرمایه گذاری متنوع و نوین در صنعت ساختمان، حرکت در مسیر ساخت و ساز پایدار و تقویت قدرت رقابتی
- ارائه خدمات شهری متمایز و دوستدار محیط زیست

۵-۸-۱- راهبردهای شرکت سامان گستر اصفهان:

- سرآمد در تیوه سازی، املاک و مستغلات
- سرآمد در کیفیت
- سرآمد در اثربخشی اجتماعی و ارتقاء سطح تعامل با سایر شرکت ها و ...
- توانمندسازی نیروی انسانی متخصص و افزایش بهره وری نیروی انسانی
- توسعه و تقویت نظام اداری؛ تسهیل، ساده سازی، شفافیت بخشی و کوتاه کردن مراحل انجام کار
- خلق ارزش پایدار و ارتقای رضایت سهامداران و ذینفعان
- مدیریت هزینه ها و قیمت تمام شده محصولات و خدمات و سودآوری پایدار
- شناسایی و ارزیابی فرصت های سرمایه گذاری و جذب سرمایه گذاری داخلی و خارجی
- توسعه و به کارگیری فناوری های نوین
- پایبندی به الزامات توسعه پایدار

۶-۸-۱- طرح‌های شرکت سامان گستر اصفهان:

✓ حضور در مجامع تخصصی داخلی و خارجی مرتبط با پروژه‌های عمرانی با هدف تبادل دانش و تجربه

✓ بهبود فرایند مدیریت و کنترل پروژه‌ها و راه‌اندازی و بهره‌برداری پروژه‌های ساختمانی

✓ برنامه ریزی، کنترل و پایش و التزام به کیفیت و معیارهای فنی و مهندسی

✓ استفاده از تجهیزات و مصالح ساختمانی مناسب و با کیفیت

✓ مطالعه بازار، مهندسی فروش، تبلیغات و برندینگ

✓ توسعه چارچوب جامع نظام آموزش و مهارت‌افزایی کارکنان

✓ توسعه نظام ارزیابی عملکرد و شایسته‌سالاری

✓ حفظ امنیت شغلی و ارتقاء سطح رفاه و معیشت کارکنان

✓ چابک‌سازی نظام اداری و افزایش شفافیت اداری

✓ طراحی مکانیزم‌ها، فرایندها و رویه‌های سازمانی

✓ بازمهندسی فرایندهای موجود

✓ الزام به تدوین برنامه‌ها و بودجه‌های سالیانه

✓ سرعت، دقت، صحت و جامعیت نظارت‌های مالی و ارائه گزارش‌های شفاف، دقیق و متعلق بر واقعیات

✓ شناسایی و برقراری ارتباط هدفمند با سرمایه‌گذاران و جلب نظرات و پیشنهادات

✓ تهیه گزارشات تحلیل ریسک و گزارشات توجیهی فنی و اقتصادی به روز فرصت‌های سرمایه‌گذاری

✓ حرکت به سمت حوزه‌های سرمایه‌گذاری با ارزش افزوده بالا و دانش‌بنیان

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۹-۱- تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه‌ای بر شرکت

بازار مسکن یکی از بازارهای اقتصادی است که علاوه بر آن که به عنوان یک دارایی ارزشمند و مصرفی برای افراد جامعه به حساب می‌آید، نقش مهمی در اقتصاد کشورها دارد. مسکن سومین نیاز اساسی هر فرد پس از آب و خوراک و گران‌ترین کالای مصرفی خانوار است و عمده هزینه‌های هر فرد صرف هزینه‌های مسکن می‌شود. در ایران و کشورهایی با نرخ تورم بالا، علاوه بر آن که مسکن نقش سرپناه برای هر فردی دارد، رشد قیمت مسکن به واسطه تورم، مسکن را به یک دارایی سرمایه‌ای جذاب تبدیل کرده است.

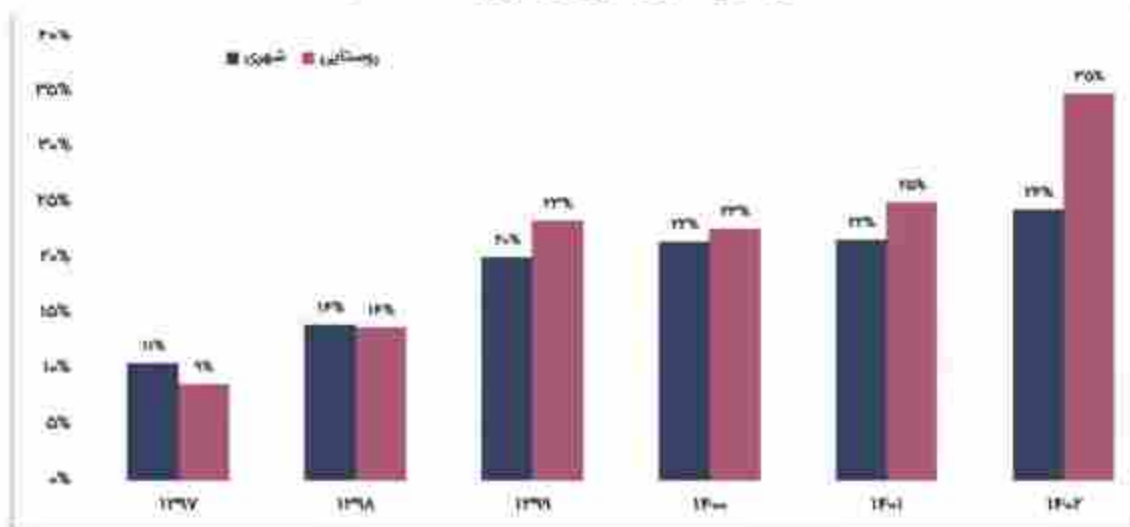
از نگاه اقتصاد کلان، علاوه بر این که این بازار بر سایر بخش‌های اقتصادی کشور اثرگذار است، متغیرها و فاکتورهای اقتصادی همچون GDP و ... بر آن تاثیر بسیاری دارد و نوسانات قیمتی مسکن متأثر از محرک‌های اقتصادی است. بازار مسکن بازاری کم‌کشش است، یعنی محرک‌ها و هرگونه تغییری در عرضه، بلافاصله بر قیمت‌ها اثرگذار نیست و مدت زمان بیشتری برای واکنش این بازار نیاز است.

مهم‌ترین فاکتور در تحلیل بازار مسکن، قدرت خرید یا توان مالی افراد جامعه است. علاوه بر این عواملی همچون میزان نقدینگی و تورم، میزان تسهیلات، بازده دارایی‌های رقیب، تحولات جمعیتی و ... بر تقاضای مسکن اثرگذارند.

قدرت خرید خانوار اثر بسیاری بر تقاضای مسکن دارد، چرا که هرچه توان مالی افراد بیشتر شود، با توجه به عمق کم بازار سرمایه در ایران، سرمایه و پس‌انداز افراد به سمت بازار مسکن حرکت خواهد کرد. در این حالت افراد علاوه بر آن که نیاز خود به مسکن را با خرید ملک رفع می‌کنند، بلکه جهت سرمایه‌گذاری به بازار مسکن رجوع خواهند کرد. بر اساس آمارهای مرکز آمار ایران در خانوارهای شهری حدود ۴۲ درصد از هزینه‌ها به بخش مسکن، سوخت و انرژی اختصاص دارد. در خانوار روستایی این عدد حدود ۴۳ درصد است.

نمودار ذیل مازاد درآمدهای خانوار روستایی و شهری پس از کسر هزینه‌ها طی ۶ سال اخیر را نشان داده شده است. همانطور که مشاهده می‌شود، طی چند سال اخیر قدرت خرید خانوار شهری رشد نسبتاً محدودی داشته است، این در حالی است که در خانوار شهری این رشد بیشتر است.

قدرت خرید خانوار شهری و روستایی (۱۳۹۷-۱۴۰۲)



شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

بر اساس آخرین آمارهای مرکز آمار ایران در زمستان ۱۴۰۳، حدود ۴۹,۹۱۶ پروانه احداث ساختمان صادر شده است که نسبت به فصل پاییز ۲۰.۸ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۲۴.۵ درصد افزایش داشته است. از این میزان پروانه صادر شده ۸۱۷ پروانه به شهر تهران اختصاص داشت که نسبت به فصل پاییز ۵۴.۷ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۵۰.۷ درصد کاهش داشته است.

بر اساس جدیدترین آمارهای بانک مرکزی نیز از معاملات تهران در مرداد ۱۴۰۳، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۷/۳ هزار واحد مسکونی رسیده که نسبت به تیرماه و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳ و ۲۶/۳ درصد افزایش داشته است. همچنین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی ۸۸۵ میلیون تومان بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۱۶/۸ درصد افزایش را نشان می‌دهد.

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر مردادماه ۱۴۰۳	مقطع زمانی			شرح	
	نسبت به ماه قبل سال قبل	نسبت به ماه قبل	مرداد ۱۴۰۳		تیر ۱۴۰۳
۲۶.۲	۳.۰	۳۶۶۵	۳۵۵۹	۲۹۰۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۶.۸	۱.۲	۸۸۵.۰	۸۷۴.۶	۷۵۷.۹	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

منابع: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

تورم عاملی مهم برای رشد قیمت مسکن است. در ایران رکود تورمی بر بازارها حکم فرماست، یعنی به رغم آن که قیمت‌ها روز به روز افزایش می‌یابند، قدرت خرید مردم کاهش یافته و با وجود این امر، تحرکی در بخش تقاضا ایجاد نمی‌شود.

گرچه کلیات بازار مسکن دچار رکود است، اما این موضوع شهر به شهر، منطقه به منطقه و متراژ با متراژ متفاوت است. رشد قیمت‌ها متجر به عدم توان مالی افراد برای خرید مسکن شده است. در این خصوص بسیاری از افراد جامعه که ترس جاماندن از خانه‌دار شدن را دارند، به واسطه قیمت‌های بالای مسکن، به سمت معامله واحدهای مسکونی با متراژ کمتر حرکت کرده‌اند و در این دسته از واحدها تقاضا بالاتر است. به همین منظور مناطقی که واحدها با متراژ کمتر بیشتری دارند، همچون منطقه ۵ تهران، تقاضای بسیار بیشتری در آن دیده می‌شود. نکته بعدی آن است که گرایش افراد به سمت مناطق حومه شهری بیشتر شده است که علت هم همان عدم توان مالی برای خرید ملک در مناطق داخل شهری است.

بسیاری از تحلیلگران و صاحب‌نظران بخش مسکن معتقدند که دوره رکود عمدتاً در ایران در یک دوره ۳ ساله بوده است. بسیاری معتقدند که رکود اخیر مسکن از اوایل سال ۱۴۰۲ شدت گرفت. بنابراین با توجه به چرخه رونق و رکود در ایران، احتمالاً یک تا ۳ سال آینده همچنان رکود بر بازار مسکن حکم فرما باشد.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۱-۱- تعداد کارکنان شرکت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱					سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱					شرح		
تخصیلات					تخصیلات							
متوسط تعداد کارکنان (تقر)					متوسط تعداد کارکنان (تقر)							
دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	دیپلم	کمتر از دیپلم	قراردادی	دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	دیپلم	کمتر از دیپلم	قراردادی	
۲	۶	۸	۲	-	۱۸	۲	۵	۸	-	-	۱۵	کارکنان اداری
-	-	۱	-	-	۱	-	-	۱	-	-	۱	کارکنان فروش
-	-	-	۴	۲	۶	-	-	-	۲	۱	۴	کارکنان عمومی
۲	۶	۹	۶	۲	۲۵	۲	۵	۹	۳	۱	۲۰	جمع

۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت

۲-۱- فهرست زمین و ساختمان

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح دارایی	موقعیت مکانی	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	متراز اعیانی (مترمربع)
دفتر مرکزی	اصفهان	۵۳.۵۳۴	۲۲.۲۴۸	۲۱.۲۸۷	اداری	فائده مند	۸۷۱
دفتر	تهران	۸.۹۲۹	۴.۵۵۳	۴.۳۷۷	اداری	شنس دانگی	۱۰۳
آپارتمان	مشهد	۹۴۲	۷۴۶	۱۹۶	مسکونی	شنس دانگی	۹۲
جمع	-	۶۳.۴۰۵	۳۷.۵۴۷	۲۵.۸۶۰	-	-	-

۲-۲- سهام خزانه

شرح	سهام (تعداد)	مبلغ (میلیون ریال)
مانده ابتدای سال	۹۶۹۰.۹۵۷	۲۰۶.۹۳۰
خرید طی سال	۸.۲۷۷.۹۴۵	۲۰۲.۰۸۷
سهام جایزه	-	-
فروش طی سال	(۷.۳۱۴.۵۰۵)	(۱۷۰.۵۸۵)
مانده پایان سال	۱۰.۶۵۴.۳۹۷	۲۳۸.۴۳۲

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۲-۳- دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت

ردیف	موضوع (خواستۀ اشکالیّت)	له / علیه	مراجع رسیدگی	مبلغ خواسته (ریالی)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه‌ای از رای صادره	توضیحات
۱	جبران خسارت	له شرکت	داوری	۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	قطعی	محکومیت شرکت بلوط به پرداخت مبلغ خواسته	مبلغ دریافت شد و سند ملک حکیم بنام شرکت بلوط انتقال یافت. (مختومه گردید)
۲	مطالبه وجه چک	له شرکت	شعبه ۴ حقوقی اصفهان	۶,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	قطعی	نسبت به مبلغ خواسته به محکومیت آقای جلیل نساسته سازان	توقیف اموال و مسدودی حساب بانکی
۳	تسلیم مبیع و الزام به انتقال سند حسن صدوری	له شرکت	شعبه ۲۰ حقوقی اصفهان	-	بدوی	-	کارشناسی انجام شده و منتظر جلسه رسیدگی و رای دادگاه
۴	مطالبه وجه	له شرکت	شعبه دوم اجرا اصفهان	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال از سال ۱۳۸۷ با خسارت تأخیر	قطعی	محکومیت به پرداخت آقای نساسته سازان از سوی شعبه صادرکننده	درخواست به شعبه اجرا جهت دریافت سه عدد دوربین از امین اموال
۵	ابطال قرارداد	علیه شرکت	شعبه اول حقوقی شهرستان سامان	-	تجدید نظر	ابطال قرارداد تعامی ابدی در زمین ویلا موسوم به زمین سامان	مختومه گردید.
۶	دریافت خسارت تأخیر	علیه شرکت	شعبه ۲۶ حقوقی اصفهان	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال از سال ۱۳۹۶	بدوی	منتظر صدور رای	پرونده آقای کیانی در مرحله تجدید نظر و ادای توضیح به شعبه تجدید نظر
۷	الزام به انتقال سند تهمنه طالب پور	علیه شرکت	شعبه ۲۴ حقوقی اصفهان	-	بدوی	بدون بررسی جلسه دادگاه	مختومه گردید و شرکت سامان گستر رد دعوی گردید.
۸	پرونده اوگاندا	له شرکت	-	-	-	-	منتظر دستور معاون محترم دادستان و نتیجه گیری وزارت خارجه
۹	مطالبه وجه اداره کار مصطفی حیدری	علیه شرکت	شعبه ۵ هیات تشخیص	۲,۷۲۸,۹۰۰,۴۳۲	قطعی	پرداخت از حساب شرکت طبق اجرائیه دادگاه	-
۱۰	مطالبه وجه مصطفی حیدری	له شرکت	شعبه ۴ شورای حل اختلاف	۶۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال با خسارت تأخیر	-	بعد از عدم سازش ارجاع به شعبه ۵ دادگاه صلح	در انتظار جلسه رسیدگی

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۴-۲- بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت

فروش واحدهای ساختمانی آماده برای فروش سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱			گروه
تعداد واحد	متراژ متر مربع	مبلغ میلیون ریال	تعداد واحد	متراژ متر مربع	مبلغ میلیون ریال	
-	-	-	۳۰۰,۰۰۰	۲۰۰	۱	واحد مسکونی هفت دست
-	-	-	۳۰۰,۰۵۱	۶۴	۱	واحدهای تجاری اداری حکیم
۴,۸۷۶	۷۳	۱	-	-	-	واحد مسکونی شهرک گل‌ها (دولت آباد)
۴,۸۷۶	۷۳	۱	۳۳۰,۰۵۱	۲۶۴	۲	جمع
شرکت						
-	-	-	۳۰۰,۰۰۰	۲۰۰	۱	واحد مسکونی هفت دست
۴,۸۷۶	۷۳	۱	-	-	-	واحد مسکونی شهرک گل‌ها (دولت آباد)
۴,۸۷۶	۷۳	۱	۳۰۰,۰۰۰	۲۰۰	۱	جمع

فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱			گروه
درآمد ساخت	درصد تکمیل	مبلغ کل واحدهای فروش رفته (م.ر)	درآمد ساخت	درصد تکمیل	مبلغ کل واحدهای فروش رفته (م.ر)	
۳۹,۹۴۰	۹۰	۱۷۶,۱۳۰	۴۴۲,۶۵۱	۹۸	۶۱۳,۴۲۷	واحدهای مسکونی خیابان طالقانی
۱۰۵,۷۹۱	۷۵	۳۵۹,۳۲۰	۱۶۸,۳۳۶	۸۸	۴۲۳,۷۲۰	واحدهای مسکونی چی شیر (سامان ۳)
-	-	-	۲۲,۸۱۲	۴۱	۴۶,۸۰۰	واحدهای مسکونی چی شیر (سامان ۲)
۱۳۵,۷۳۱		۵۳۵,۴۴۰	۶۳۳,۶۸۹		۱,۰۸۳,۹۴۷	جمع
شرکت						
۵۹,۵۹۳	۷۵	۱۵۲,۴۸۵	۱۱,۸۶۷	۸۸	۹۱,۳۸۵	واحدهای مسکونی چی شیر (سامان ۳)
۲۹,۹۴۰	۹۰	۱۷۶,۱۳۰	۴۴۲,۶۵۱	۹۸	۶۱۳,۴۲۷	واحدهای مسکونی خیابان طالقانی
۸۹,۵۳۳		۳۲۸,۶۰۵	۴۵۴,۵۱۸		۷۰۴,۷۱۲	جمع

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۲-۶- نسبت‌های مالی

تجدید ارائه شده			شرح
۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۳/۶/۳۱	
الف) نسبت‌های نقدینگی:			
۱/۳۳	۱/۲۵	۱/۳۰	نسبت جاری
۱/۱۱	-/۱۲	-/۴۴	نسبت آتی
ب) نسبت‌های اهرمی:			
-/۷۲	-/۷۳	-/۶۷	نسبت بدهی
۲/۵۳	۲/۷۵	۲/۰۵	نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام
ج) نسبت‌های فعالیت:			
-/۱۱	-/۰۳	-/۰۲	نسبت گردش مجموع دارایی‌ها
د) نسبت‌های سودآوری:			
-/۰۹	-/۱۲	-/۰۶	نرخ بازده دارایی‌ها
-/۲۲	-/۴۶	-/۲۱	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
ه) نسبت‌های ارزش بازار:			
۱۳/۳۱	۱۹/۷۴	۴۷/۷۷	نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم - مرتبه
۴۲	۲۵	۱۱۰	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه
۱۳.۳۱۰	۱۹.۷۴۰	۴۷.۷۷۰	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش - ریال
۱.۰۰۰	۱.۰۰۰	۱.۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم - ریال

۲-۷- وضعیت معافیت‌های مالیاتی عملکرد شرکت

ردیف	ماده قانونی موضوع معافیت مالیاتی	درصد معافیت مالیاتی	تاریخ شروع معافیت	تاریخ اتمام معافیت
۱	ماده ۱۴۳	۳۰٪	از زمان پذیرش در بورس	در حال اجرا
۲	ماده ۱۴۵	۱۰۰٪	-	در حال اجرا

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۸-۲- پرداخت سود

ارائه اطلاعات درباره نحوه پرداخت سود نقدی سهامداران در سال مالی گذشته (به شرح جدول زیر)

سال مالی	سود سهام پیشنهادی هیات مدیره	سود سهام مصوب مجمع	درصد سود تقسیم شده به سود پیشنهادی	سود سهام پرداخت شده از طریق سهام	سود سهام پرداخت و تسویه شده (تایید پایان سال مالی)	دلایل عدم پرداخت کامل سود سهام
۱۴۰۳/۶/۳۱	۱۵,۰۰۰	-	-	۴۷,۱۲۰,۲۰۷,۸۰۰	۵۶,۴۱۲,۷۳۴,۲۳۰	عدم ثبت نام سهامداران
۱۴۰۲/۶/۳۱	۳۸,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۲۶۳	۲۰,۴۴۳,۹۸۱,۶۰۰	۲۹,۷۷۴,۲۵۸,۳۳۴	در سامانه سهام و عدم نقدینگی
۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۵,۵۳۶	۴۴,۳۸۸	۳۸۵	۱۶,۱۴۴,۲۲۵,۶۰۰	۲۵,۶۱۱,۲۳۶,۷۷۷	

۹-۲- سیاست تقسیم سود شرکت‌های فرعی و وابسته

نام شرکت	درصد مالکیت	سود خالص (میلیون ریال)	سود عملیاتی (میلیون ریال)	سود غیر عملیاتی (میلیون ریال)	سود سهام پیشنهادی هیات مدیره (میلیون ریال)	سود سهام مصوب مجمع (میلیون ریال)	نام حسابرس شرکت
هامون گستر اصفهان	۹۹/۶	۶۵,۹۸۴	۸۷,۳۵۵	۲۲۸	۶,۶۰۰	۵۲,۵۰۰	کاربرد تحقیق
سامان سهام سیاهان	۹۹/۹	۲۳,۶۹۱	۲۶,۰۷۰	(۱۰,۲۵۷)	۲,۴۰۰	۲۴,۷۲۰	بهند
مدبران صنعت	۴۶/۶	(۴,۷۶۲)	(۶,۶۷۷)	۳,۱۲۸	-	-	کاربرد تحقیق
پردیس ساخت سیاهان	۹۹/۹	(۱۰,۳۲۷)	(۱۰,۷۲۵)	۳۹۷	-	-	کاربرد تحقیق
سامان طرح سیاهان	۷۵/۵	(۶,۹۷۷)	(۷,۵۸۴)	۶۰۷	-	-	کاربرد تحقیق
بهسامان تجارت نقش جهان	۹۸	۱۶,۴۷۴	۲۰,۴۹۵	۱۳۱	۲,۰۵۶	۶,۵۰۰	کاربرد تحقیق
سامان اسکان نقش جهان	۹۸	۳۴,۱۵۰	۲۵,۴۴۹	۱۴,۹۲۸	۲,۷۵۰	۴۵,۰۰۰	بهند

۳-۲- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت

۱-۳- وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۱/۲/۳۰ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه ثبوت‌سازی، املاک و مستغلات با نماد تاملان درج گردیده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۸۱/۴/۱ مورد معامله قرار گرفته است.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح زیر بوده است:

پایان سال مالی								سال مالی منتهی به
نوسماه	قیمت سهم	ارزش بازار	درصد سهام شناور آزاد	روزهایی که معامله شده	روزهای باز بودن نماد	ارزش سهام معامله شده	تعداد سهام معامله شده	
میلیون ریال	ریال	میلیون ریال	%			میلیون ریال		
۵۰۰,۰۰۰	۲۶,۲۳۰	۱۳,۲۱۵,۰۰۰	۲۶۵	۲۳۳	۲۳۳	۲۲,۰۶۴,۳۸۴	۳۳۲,۲۰۰,۸۱۴,۹۶۸	۱۴۰۳/۶/۳۱
۵۰۰,۰۰۰	۴۲,۶۴۰	۲۱,۳۲۰,۰۰۰	۲۶۵	۲۰۷	۲۰۷	۱۳,۲۲۱,۱۲۷	۵۷۴,۴۰۲,۵۸۲	۱۴۰۳/۶/۳۱
۳۳۱,۹۴۱	۱۱,۵۵۰	۲,۵۶۳,۴۱۹	۲۶۵	۲۳۲	۲۴۰	۳,۶۱۸,۴۳۲	۳۰۹,۳۰۷,۸۰۲	۱۴۰۱/۶/۳۱

۳-۲- بازارگردانی

ردیف	موضوع	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری توسعه سهام نیکی
۲	انگاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۱/۹/۱۵
۳	پایان دوره بازارگردانی	-
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۶۰,۰۰۰
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم)	-
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۲۰۲,۰۸۷
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۱۷۰,۵۸۵
۹	تعداد سهام خریداری شده	۸,۲۷۷,۹۴۵
۱۰	تعداد سهام فروخته شده	۷,۳۱۴,۵۰۵
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۱۰,۶۵۴,۳۹۷

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۴- حاکمیت شرکتی

۴-۱- نظام راهبری شرکت

۴-۱-۱- مشخصات و سوابق اجرایی اعضای هیات مدیره و مدیرعامل:

نام و نام خانوادگی (نماینده حقوقی)	سمت	تحصیلات	لغو سوابق کاری	تاریخ عضویت در هیات مدیره	نماینده
علی قاسم زاهد	رئیس (غیرموظف)	دکتری راهبردی و مشاوره	- شهردار اصفهان - مدیرعامل سازمان فرهنگی تفریحی شهرداری اصفهان - معاون فرهنگی اجتماعی شهرداری اصفهان - ریاست پنج دوره ستاد هفته نکوداشت اصفهان - مشاور مدیرعامل سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران - دبیر ستاد اصفهان، پایتخت فرهنگی جهان اسلام	۱۴۰۲/۷/۲۷	شهرداری اصفهان
علیرضا قاری قران	نائب رئیس (غیرموظف)	دکتری عمران	- معاون وزیر و رئیس مرکز تحقیقات راه و شهرسازی وزارت راه - مدیر کل راه و شهرسازی استان اصفهان - معاون فنی و عمرانی شهرداری اصفهان - معاون فنی و عمرانی شهرداری قم - معاون حمل و نقل و ترافیک شهرداری اصفهان	۱۴۰۱/۳/۵	سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری اصفهان
مهدی شاکران	عضو (موظف)	دانشجوی دکتری عمران	- مدرس دانشگاه‌های آزاد اسلامی و غیرانتفاعی - رئیس هیات مدیره شرکت مهندسی آسیا گامش اوج نگر - مشاور فنی شرکت جهاد خانه سازی اصفهان - عضو کارگروه تخصصی ژئوتکنیک نظام مهندسی اصفهان - تحلیلگر و مدرس بازار سرمایه	۱۴۰۲/۷/۲۷	سازمان مبادین میوه و تره بار وساماندهی مشاغل شهری
امیر مظاهری	عضو (غیرموظف)	کارشناسی ارشد مدیریت	- معاون اداری مالی مجتمع دخالیات اصفهان - مدیرعامل ساختمان اصفهان - مدیرعامل کانون نخبگان استان اصفهان - مدیرعامل شرکت آتیه همستر امین - رئیس هیات مدیره پایا صنعت سپاهان - رئیس هیات مدیره مجموعه خوراک دام - رئیس هیات مدیره نوید فولاد سپاهان - مشاور مدیرعامل فولاد مبارکه	۱۴۰۲/۷/۲۷	سازمان توسازی و پهسازی شهر اصفهان
سید احمد سجاد دوست	عضو (غیرموظف)	دانشجوی دکتری حسابداری	- مدیر مالی و اقتصادی شرکت توکا فولاد - مدیر مالی و اقتصادی شرکت سرمایه گذاری توکا فولاد - مدیر مالی و سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری توکا فولاد - عضو هیئت مدیره شرکت توسعه و احداث همدانیان - نایب رئیس و رئیس کمیته حسابرسی شرکت آسیا سپار ارس - عضو هیئت مدیره و رئیس کمیته حسابرسی شرکت فرآورده‌های نسوز لور - عضو هیئت مدیره شرکت توکا تولید اسپهان	۱۴۰۳/۹/۲۱	سازمان خدمات موتوری شهرداری اصفهان
حمید عسارزادگان	مدیرعامل	کارشناسی ارشد زبان و ادبیات فارسی	- مدیرعامل شرکت سامان گستر اصفهان - مدیرعامل و نایب رئیس هیات مدیره شرکت حمل و نقل توکا فولاد مبارکه - فرماندار شهرستان مبارکه - شهردار مناطق ۱ و ۵ و ۱۲ اصفهان - مشاور عالی هلدینگ توکا فولاد - مشاور بانک فرهنگ و ورزشی سپاهان - مشاور شرکت فنی مهندسی فولاد مبارکه اصفهان	۱۴۰۱/۴/۱	-

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



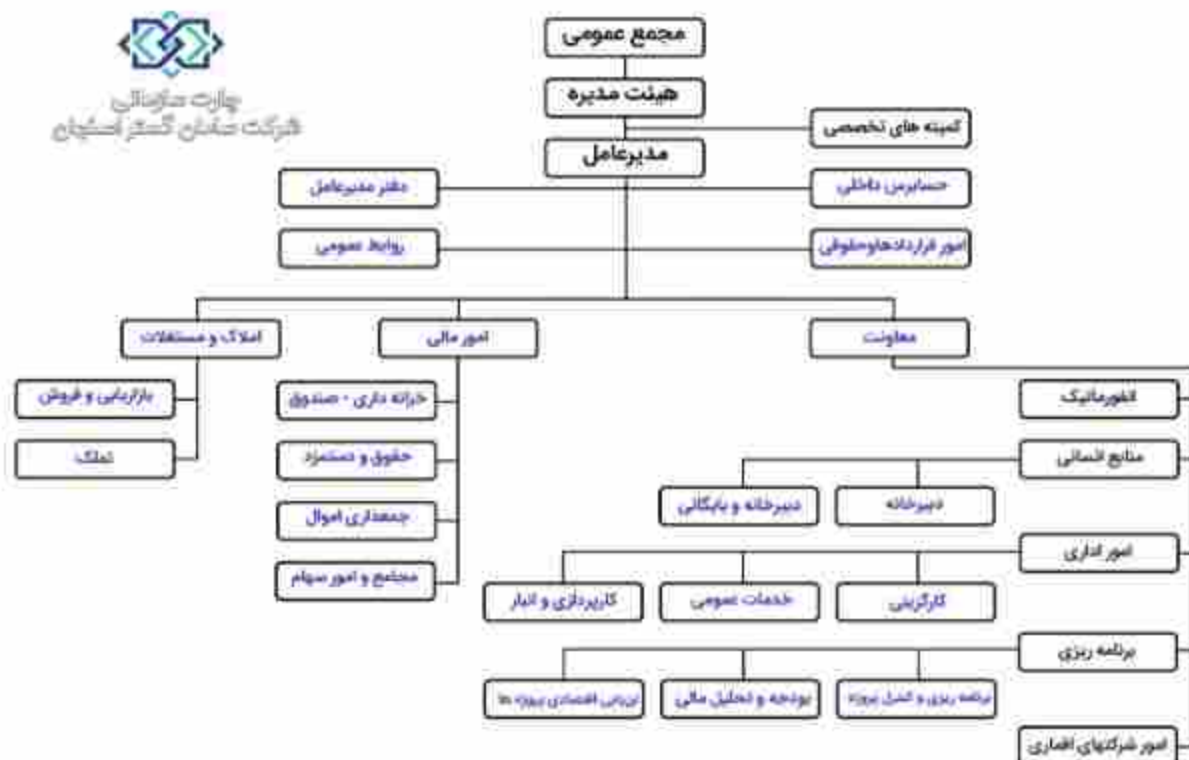
۲-۱-۴- اقدامات انجام شده در راستای اجرای حاکمیت شرکتی:

- ❖ تدوین و پیاده‌سازی اخلاق سازمانی.
- ❖ تهیه، تنظیم و تصویب منشور هیات مدیره.
- ❖ تهیه، تنظیم و تصویب منشور دبیرخانه هیات مدیره.
- ❖ تشکیل کمیته حسابرسی داخلی مطابق با ضوابط و دستورالعمل سازمان بورس در سنوات قبل و نظارت بر عملکرد آن توسط هیات مدیره.
- ❖ تهیه، تنظیم و تصویب منشور کمیته حسابرسی در سنوات قبل.
- ❖ کسب اطمینان از استقرار ساز و کارهای مناسب برای مدیریت ریسک از طریق تشکیل کمیته ریسک.
- ❖ تهیه، تنظیم و تصویب منشور کمیته ریسک.
- ❖ تهیه، تنظیم و تصویب منشور کمیته انتصابات.
- ❖ تشکیل واحد حسابرسی داخلی مطابق با دستورالعمل سازمان بورس و زیر نظر هیات مدیره در سنوات قبل.
- ❖ رعایت مفاد دستورالعمل حاکمیت شرکتی در خصوص تعیین حقوق و مزایای اعضای هیات مدیره و مدیران ارشد اجرایی متناسب با عملکرد آن‌ها و نیز ممنوعیت مقرر نمودن مبالغی تحت عنوان پاداش و یا سایر عناوین به غیر از آنچه در مجمع عمومی صاحبان سهام تصویب شده توسط اعضای هیات مدیره در قبال سمت خود.
- ❖ غیرموظف بودن اکثریت اعضای هیات مدیره و عدم تصدی همزمان رئیس هیات مدیره و مدیرعامل وفق دستورالعمل حاکمیت شرکتی و قوانین و مقررات.
- ❖ تشکیل دبیرخانه هیات مدیره طبق ضوابط و تشکیلات هیات مدیره و دستورالعمل‌ها به طوریکه مسئولیت هماهنگی، مستقرسازی جلسات هیات مدیره، جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز و پیگیری انجام امور کارشناسی مورد درخواست اعضای هیات مدیره و اطمینان بخش از انجام تکالیف قانونی هیات مدیره را برعهده داشته باشد.
- ❖ پرداخت سود سهامداران از طریق شرکت سپرده‌گذاری مرکزی طبق جدول زمانبندی.
- ❖ تعیین زمانبندی پرداخت سود سهام بطوریکه سود سهامداران دارای سهام کتلی بیش از سایر سهامداران پرداخت نشود.
- ❖ ایجاد فرصت کافی و معقول به منظور پاسخگویی هیات مدیره به سهامداران در جلسات مجامع عمومی.
- ❖ اتخاذ تصمیمات لازم درخصوص موارد مندرج در گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی و انعکاس در صورتجلسات و تکالیف مقرر مجامع برای هیات مدیره.
- ❖ ارسال لیست دارندگان اطلاعات نهانی به سازمان بورس وفق دستورالعمل حاکمیت شرکتی و سایر دستورالعمل‌ها و الزامات سازمان بورس.
- ❖ پاسخگویی سیستم و ارائه خدمات مورد نیاز به سهامداران از طریق پرتال اختصاصی سهامداران و همچنین از طریق شرکت سامان سهام سپاهان.
- ❖ رعایت انتشار آگهی دعوت به مجمع
- ❖ حضور مدیرعامل و اعضای هیات مدیره در مجامع عمومی شرکت‌ها و نیز حضور بالاترین مقام مالی شرکت در صورتی که تصویب صورت‌های مالی در دستور جلسه باشد.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۳-۱-۴- ساختار سازمانی شرکت:



۴-۱-۴- مشخصات و سوابق مدیران اجرایی شرکت:

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مبارک جمله ای	سوابق مهم اجرایی	تاریخ سوابق اجرائی	مدیران مالکیت در سهام شرکت
منهدی شاکران	عضو موظف هیئت مدیره	دانشجوی دکتری عمدان	- مدیران دانشگاه‌های آزاد اسلامی و غیر انتفاعی - رئیس هیئت مدیره شرکت مهندسیین آسیا کاوش اوج نگر - مشاور فنی شرکت جهاد خانه سازی اصفهان - عضو کارگروه تخصصی ژئوتکنیک نظام مهندسی اصفهان - تحلیلگر و مدرس بازار سرمایه	۱۵ سال	-
عبداله رحمانی	مدیر امور مالی	فوق لیسانس حسابداری	- مدیر عامل شرکت سامان سهام سیاهان - مدیر مالی شرکت کارگزاری بهین پویا - مدیر مالی شرکت سامان سهام سیاهان - مدیر عالی شرکت سامان طرح سیاهان - دانش سابقه مدیریت مالی و کارشناسی در زمینه حسابداری	۲۴ سال	-
سید مجتبی رئیس زاده	مدیر حسابرس داخلی	لیسانس حسابداری	- حسابرس و حسابرس ارشد مالی شرکت پزیشیان قولان - رئیس حسابداری شرکت ارزش های رفیع آبادنا - کارشناس ارشد مالی شرکت سامان گستر اصفهان - حسابرس داخلی شرکت سامان گستر اصفهان	۱۲ سال	-



شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۴-۲- اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک

۴-۲-۱- اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی:

الف) افشای نام حسابرس و فرآیند انتخاب آن:

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۵ مؤسسه حسابرسی بهمند برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱ انتخاب گردیده است.

ب) افشای حق الزحمه و هزینه حسابرسی و فرآیند تعیین حق الزحمه:

بر اساس تفویض اختیار مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۵ جهت تعیین حق الزحمه بازرس قانونی به هیات مدیره، مبلغ ۴,۳۸۰ میلیون ریال برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱ قرارداد منعقد گردیده است.

ج) افشای نام بازرس علی البدل:

بازرس علی البدل مؤسسه حسابرسی هوشیار بهمند می باشند.

۴-۲-۲- اطلاعات درباره کمیته های تخصصی هیات مدیره:

- در شرکت سامان گستر جلسات تخصصی، خرید فروش و اجرا در حضور یکی از اعضای هیات مدیره تشکیل می شود و بنا به نوع تخصصی از وجود کارشناسان مرتبط و یا مشاوران بهره می برد.
- حسابرسی مصوبات و اقدامات توسط بازرس قانونی و حسابرس شرکت انجام می گردد.
- هیچگونه وجهی جدایی از قرارداد افراد با شرکت و حق جلسات تعیین شده برای هیات مدیره حسب مصوبه مجمع عمومی بابت این کمیسیون ها پرداخت نمی گردد.

الف) فهرست کمیته ها و کارگروه ها:

- ✓ کمیته راهبری
- ✓ کمیته حسابرسی
- ✓ کمیته ریسک
- ✓ کمیته انتصابات

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



ب) اعضا کمیته‌ها و کارگروه‌ها:

اعضا هیات مدیره، مدیر عامل، معاون برنامه ریزی، مدیر امور مالی، مدیر عامل شرکت‌های اقماری	اعضا کمیته راهبری
رئیس کمیته حسابرسی (عضو مالی هیات مدیره)، حسابرس داخلی (دبیر)، سایر اعضا	اعضا کمیته حسابرسی
یک عضو هیات مدیره، مدیرعامل و حسابرس داخلی	اعضا کمیته ریسک
یک عضو هیات مدیره، مدیرعامل و معاون برنامه ریزی	اعضا کمیته انتصابات



کمیته تخصصی شرکت سامان گستر اصفهان

کمیته ریسک



سعید رحمانی

جلیل مشکات

پارک حجتی احمدی

حمید عسارزادگان

امیر مظاهری

رئیس کمیته

کمیته حسابرسی



محمد

کدخدایی هرنانی

علی شیرازی باغری

سید احمد

سجاد دوست

رئیس کمیته

کمیته انتصابات



سید احمد مرتضوی

حمید عسارزادگان

علیرضا قاری قران

رئیس کمیته

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۳-۲-۴-وظایف، اقدامات و تصمیمات کمیته راهبری، حسابرسی، انتصابات و ریسک:

عنوان	شرح وظایف	عملکرد در سال مالی
کمیته راهبری	<ul style="list-style-type: none"> ❖ تصویب لایه راهبردی برنامه پنج ساله هلدینگ سامان گستر مشتمل بر بیانیه مأموریت، چشم انداز، اهداف، راهبردها و طرح ها ❖ تصویب لایه عملیاتی برنامه پنج ساله هلدینگ سامان گستر ❖ تصویب برنامه راهبردی - عملیاتی هلدینگ سامان گستر 	<p>تدوین بیانیه مأموریت و چشم انداز تدوین برنامه راهبردی عملیاتی پنج ساله شرکت در دست اقدام است.</p>
کمیته حسابرسی	<ul style="list-style-type: none"> ❖ هدف از تشکیل کمیته حسابرسی کمک به ایفای مسئولیت نظارتی هیات مدیره و بهبود آن جهت کسب اطمینان معقول از اثربخشی فرآیندهای نظام راهبری، مدیریت ریسک و کنترل های داخلی، سلامت گزارشگری مالی، اثربخشی حسابرسی داخلی، استقلال حسابرسی مستقل و اثربخشی حسابرسی مستقل و رعایت قوانین و مقررات و الزامات و سایر وظایف مندرج در منشور کمیته حسابرسی می باشد. 	<p>تشکیل ۷ جلسه و پیگیری، بررسی، تبادل نظر و تصمیم گیری در خصوص موضوعات مطروحه در چارچوب وظایف مقرر منشور کمیته حسابرسی</p>
کمیته ریسک	<ul style="list-style-type: none"> ❖ پیشنهاد رویکردها، راهبردها و سیاست های مدیریت ریسک به هیات مدیره شرکت ❖ بررسی وضعیت ریسک های شرکت بر حسب درجه ریسک پذیری و اشتباهی ریسک تعیین شده هیات مدیره و در صورت لزوم مشاوره به مدیرعامل و یا واحد حسابرسی داخلی ❖ تحلیل مدیریت ریسک در سطح کلان هیات مدیره ❖ بررسی اثربخشی سیستم مدیریت ریسک شرکت و همچنین بررسی عملکرد مدیریت ریسک ❖ شناسایی نارسایی های موجود در مدیریت ریسک جهت طرح در هیات مدیره 	<p>تشکیل ۵ جلسه و پیگیری، بررسی، تبادل نظر و تصمیم گیری در خصوص موضوعات مطروحه</p>
کمیته انتصابات	<ul style="list-style-type: none"> ❖ پیشنهاد انتصاب و برگزینی مدیران ارشد شرکت اصلی و اعضای هیات مدیره شرکت های فرعی به هیات مدیره ❖ پیشنهاد نامزدهایی برای عضویت در کمیته های تخصصی به هیات مدیره ❖ پیشنهاد برنامه آموزشی و اتخاذ سیاست های لازم به منظور توجیه وظایف هیات مدیره برای اعضای جدید هیات مدیره، مدیرعامل و مدیران ارشد 	<p>تشکیل ۴ جلسه و پیگیری، بررسی، تبادل نظر و تصمیم گیری در خصوص موضوعات مطروحه</p>

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۳-۴- اصول حاکمیت شرکتی

ردیف	اصول حاکمیت شرکتی	اقدامات انجام شده توسط هیات مدیره
۱	چارچوب حاکمیت شرکتی اثربخش	<ul style="list-style-type: none"> ابلاغ و التزام به اجرای دستورالعمل حاکمیت شرکتی به واحدهای شرکت
۲	حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آن ها	<ul style="list-style-type: none"> پرداخت سود سهام از طریق سامانه سجام با اولویت سهامداران خرد پاسخگویی مستمر به سهامداران از طریق واحد امور سهام استماع نظر سهامداران در مجامع
۳	رعایت حقوق ذینفعان	<ul style="list-style-type: none"> انجام تکالیف قانونی بایبندی به قوانین و مقررات سازمان بورس و دیگر نهادهای حاکمیتی بسیگری تکالیف مجامع با استفاده از تمامی ظرفیت های شرکت
۴	سرمایه گذاران نهادی، بازار سهام و سایر واسطه های مالی	-
۵	افتشا و شفافیت	<ul style="list-style-type: none"> رعایت دستورالعمل های افشای اطلاعات در راستای دسترسی عادلانه ذینفعان به جریان اطلاعات انتشار به موقع اطلاعاتها در سامانه کدال
۶	مسئولیت پذیری هیات مدیره	<ul style="list-style-type: none"> رعایت حداکثر حسن نیت و منافع تمامی سهامداران در هنگام گرفتن تصمیم از سوی هیات مدیره گرفتن تصمیم در موضوعات بالاهمیت پس از ارائه گزارش توسط بالاترین مقام مالی شرکت

۱-۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:

معاملات با اشخاص وابسته شرکت عمدتاً با شرکت های آقماری (عضو گروه) و شهرداری اصفهان، شرکت شهر و کار و شهرداری های مناطق بوده که همگی براساس آئین نامه های معاملاتی شرکت و طرف معامله صورت گرفته و تماماً در زمان انجام عملیات حسابرسی به استحضار بازرس قانونی مربوطه رسیده است. لازم به ذکر است کلیه مرادفات و معاملات با اشخاص وابسته با لحاظ صرفه و صلاح سهامداران و منافع شرکت و از طریق انجام فرآیندهای قانونی بوده است.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



(مبالغ به میلیون ریال)

معاملات گروه با اشخاص وابسته طی سال دوره گزارش						
شرح	نام اشخاص وابسته	نوع وابستگی	درآمد ابراهیم خدمات	خرید تراکم و پروژه ساخت	اجاره محل	بهار حساب های فن مکتب با اشخاص وابسته از طریق سامان گستر
واحد های اصلی و نهایی	شهرداری اصفهان و مناطق	عضو هیات مدیره	۸۳۸,۵۵۴	۳۸,۷۷۶	۲۴۰	۵۱,۷۴۶
	جمع		۸۳۸,۵۵۴	۳۸,۷۷۶	۲۴۰	۵۱,۷۴۶
سهامداران دارای نفوذ قابل ملاحظه	سازمان میادین و ساماندهی مشاغل شهری شهرداری اصفهان	عضو هیات مدیره	۵۳,۴۷۴	-	-	(۵,۴۴۵)
سایر اشخاص وابسته	شرکت واحد انبوه سازی اصفهان و جوبه	عضو مشترک هیات مدیره	۱,۱۱۳,۱۸۳	-	-	-
	شرکت تیگ اندیش	عضو مشترک هیات مدیره	۴۶,۱۸۳	-	-	-
	سازمان قطار شهری اصفهان	عضو مشترک هیات مدیره	۵,۲۶۰	-	-	-
	جمع		۱,۲۰۸,۱۰۰	-	-	(۵,۴۴۵)
	جمع کل		۲,۰۴۶,۶۵۴	۳۸,۷۷۶	۲۴۰	۴۶,۳۰۱

معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی سال دوره گزارش										
شرح	نام اشخاص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۷۹	خرید خدمات طراحی و کارگزاری امور سهام	خرید تراکم پروژه ساخت عوارضی و نقل و انتقال	فروش سهام	در رابطه با سرمایه گذاری در سهام	بهار حساب از طریق اشخاص وابسته	سایر	فروش از طریق پرداختی
واحد های اصلی و نهایی	شهرداری اصفهان و مناطق	عضو هیات مدیره	✓	-	۳۸,۷۷۶	۴۷۵	-	۵۰,۲۷۱	-	-
شرکت های گروهی	ای اس گستر مالی	عضو مشترک هیات مدیره	✓	-	-	-	-	-	۲,۳۷۷	-
	ساخت های پردیس ساخت	عضو مشترک هیات مدیره	✓	-	-	-	-	۳۹,۲۲۱	۵۷۸	۱,۰۰۰
	هامین گستر اصفهان	عضو مشترک هیات مدیره	✓	-	-	-	-	۲۹,۴۳۱	۲,۴۱۱	۵۶,۰۰۰
	پیمانان تجارت نقش جهان	عضو مشترک هیات مدیره	✓	-	-	-	-	-	۱,۱۰۲	۲۹,۵۰۰
	مهندسی مشاور سامان طرح	عضو مشترک هیات مدیره	✓	۸,۶۱۳	-	-	-	-	۱,۸۱۴	-
	سامان سهام سیاهان	عضو مشترک هیات مدیره	✓	۳,۵۰۰	-	-	۱۷۶,۰۸۶	۱,۴۴۲	۵۵۸	-
	مدیران صنعت سامان گستر	عضو مشترک هیات مدیره	✓	-	-	-	-	-	-	-
	سامان اسکان نقش جهان	عضو مشترک هیات مدیره	✓	-	-	-	-	۴۹۸	۲,۱۰۱	-
	جمع			۱۲,۱۱۳	-	-	۱۷۶,۰۸۶	۶۲,۸۴۴	۱۱,۰۲۱	۸۶,۵۰۰
سایر اشخاص وابسته	سازمان توسعه و پیمان سازی شهر اصفهان	عضو مشترک هیات مدیره	✓	-	-	۵۰	-	-	-	-
جمع کل			۱۲,۱۱۳	-	۳۸,۷۷۶	۵۲۵	۱۷۶,۰۸۶	۱۲۳,۱۱۲	۱۱,۰۲۱	۸۶,۵۰۰

۴-۴- گزارش پایداری شرکتی

۴-۴-۱- اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت های اجتماعی در شرکت:

در موافق بروز بلای طبیعی این شرکت کمک های نقدی و غیرنقدی خود را به آسیب دیدگان این حوادث و تشکل های مردمی دریغ نموده است. مضافاً شرکت تاکنون با ساخت واحدهای ارزان قیمت و حضور در پروژه های مسکن مهر و ملی برآن داشته که گامی هر چند کوچک در راستای حمایت از قشر آسیب پذیر و کم درآمد جامعه برداشته باشد.

۴-۴-۲- اقدامات انجام شده در خصوص وضعیت مصرف انرژی در شرکت:

شرکت سامان گستر در طراحی ساختمان ها و پروژه ها با استفاده از فن آوری های نوین جهت بهینه نمودن مصرف حامل های انرژی و رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان همواره سعی در کاهش مصرف انرژی و صرفه جویی در این زمینه داشته است. این شرکت به دلیل حفاظت از منابع عمومی و انرژی و تاثیر این منابع در پیشبرد فعالیت های اجرایی پروژه ها و کیفیت واحدهای ساخته شده، فعالیت های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش زیر طرح ریزی و اجرا نموده است:

➤ رعایت اصول بهینه سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها

➤ مدیریت و بهینه سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرایی پروژه ها و فعالیت های جاری

همچنین در خصوص مفاد بند الف ماده ۴۰ دستورالعمل یا موضوع میزان ذخیره و کاهش مصرف انرژی، از جمله اقدامات صورت گرفته می توان به اجرای مفاد ابلاغیه های هیات دولت در زمان اوج مصرف انرژی در فصل تابستان شامل کاهش مصرف انرژی از طریق عدم استفاده از وسایل و تجهیزات پر مصرف در ساعات اوج مصرف و کاهش ساعت کارکرد پرسنل در طول روز اشاره کرد.

۴-۴-۳- اقدامات انجام شده در خصوص عملکرد زیست محیطی شرکت:

شرکت سامان گستر اصفهان، حرکت در مسیر ساخت و ساز پایدار و توسعه و به کارگیری فناوری های نوین در جهت ارائه خدمات شهری متمایز و دوستدار محیط زیست را سرلوحه فعالیت های خود قرار داده است، همچنین مطابق با اصول و مبانی شهرسازی و الزامات فضای سبز و محیط زیست تلاش و تمرکز خود را در کاهش اثرات زیست محیطی مخرب معطوف داشته است.

✓ تعهد شرکت به حرکت در راستای اجرای پروژه های سازگار با محیط زیست.

✓ پیاده سازی مدیریت پسماند در شرکت های هلدینگ و پروژه ها.

✓ استفاده از سیستم اتوماسیون اداری در شرکت جهت جلوگیری از اتلاف کاغذ.

۴-۴-۴- اقدامات انجام شده در خصوص عملکرد شرکت در رابطه با افزایش سطح رفاهی، بهداشتی و آموزشی

کارکنان:

- تدوین برنامه آموزش کارکنان به منظور ارتقا دانش و افزایش بهره وری پرسنل.
- پرداخت به موقع حقوق و دیون دولتی از قبیل حق بیمه و مالیات و ...
- پرداخت بن رفاهی، ورزشی به صورت ماهانه جهت رفاه و ایجاد انگیزه ورزش و سلامت جسمانی پرسنل.
- انعقاد قرارداد بیمه تکمیلی به منظور ارتقاء سطح سلامت و بهداشت پرسنل.
- استفاده از بیمه نامه های حوادث و مسئولیت در کلیه پروژه های شرکت.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۵-۴- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته

ردیف	تکالیف مجمع	اقدامات انجام شده
۲	در خصوص بند ۲ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، زیان انباشته شرکت‌های فرعی پردیس ساخت سپاهان، مهندسی مشاور سامان طرح سپاهان و بهسامان تجارت نقش جهان و شرکت ISG مالزی و شرکت وابسته سامان جم نقش جهان مقرر شد با توجه به توانایی‌ها و ظرفیت‌های شرکت و در راستای توسعه فعالیت‌های شرکت با برنامه‌های متناسب و فعالیت مجدد آنها اقدام لازم صورت پذیرد.	<ul style="list-style-type: none"> در مورد شرکت پردیس ساخت سپاهان، اقدام لازم در مورد پیگیری مطالبات و قطعی شدن صورت وضعیت تعدیل پروژه اجلاس و کاهش زیان انباشته شرکت در جریان است. اقدام لازم در خصوص افزایش ظرفیت فنی سامان طرح سپاهان با اخذ رتبه از سازمان برنامه و بودجه در حال پیگیری است. در مورد مطالبات از شرکت ISG مالزی کاهش ارزش لازم در حسابها منظور گردیده است. شرکت بهسامان تجارت نقش جهان با اخذ اداره آکواربوم اصفهان و تحصیل سود مناسب از زیان انباشته خارج گردیده است.
۳	در خصوص بند ۳ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر شد مطالبات از طریق مجاری قانونی و حقوقی تا حصول نتیجه پیگیری گردد.	<ul style="list-style-type: none"> موضوع پیگیری مطالبات اصلی و گروه از مجاری قانونی و حقوقی در حال پیگیری و برای مطالبات از شرکت‌های پردیس ساخت سپاهان، آی اس گستر مالزی، مدیران صنعت سامان گستر و سامان جم نقش جهان کاهش ارزش لازم در حسابها منظور گردیده است. لیکن پیگیری‌های لازم در خصوص اخذ مطالبات به طور مستمر در جریان می‌باشد.
۴	در خصوص بند ۴ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، پیگیری‌های لازم تا اخذ نتیجه در خصوص پرونده‌های مالیاتی شرکت و گروه همواره صورت پذیرد.	<ul style="list-style-type: none"> در مبحث مالیاتی شرکت و گروه با نظر حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت ذخیره لازم در حسابها منظور گردیده است.
۷	در خصوص بند ۷ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، سیستم هزینه‌بایی بهای تمام شده در شرکت سامان اسکان تا حصول نتیجه نهایی انجام شود. در مورد پروژه طاققلی و تلخیر در تحویل آن طبق قرارداد عمل شود.	<ul style="list-style-type: none"> سیستم هزینه‌بایی بهای تمام شده با توجه به پروژه‌های در دست اقدام شرکت سامان اسکان نقش جهان عملیاتی شده است.
۸	در خصوص بند ۸ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید پرونده شرکت در ماده ۳۸ کمیسیون شهرداری با استفاده از توان حقوقی و فنی شرکت پیگیری و نتیجه صورتهای مالی آتی شرکت پردیس ساخت سپاهان منعکس گردد.	<ul style="list-style-type: none"> حل موضوع شرکت پردیس ساخت سپاهان در کمیسیون ماده ۳۸ شهرداری، نیاز به صورت وضعیت تعدیل قطعی سالن اجلاس می‌باشد، لذا پیگیری‌های لازم در این خصوص در جریان است.
۱۴	در خصوص بند ۱۴ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مجمع هیات مدیره را مکلف به پیگیری روال قانونی و حقوقی پرونده سرمایه‌گذاری در کشور اوگاندا و پیروز ازبکستان نمود.	<ul style="list-style-type: none"> در طی سال مالی مورد گزارش، اقدام لازم حقوقی و قضایی در مورد پرونده‌های قضایی در کشور اوگاندا و پیروز ازبکستان در حال انجام است.
-	مقرر شد بحث امکان سنجی افزایش سرمایه از روش‌های مختلف طی ۶ ماه آینده بررسی و اطلاع رسانی گردد.	<ul style="list-style-type: none"> موضوع اخذ مجوز سرمایه شرکت از محل آورده نقدی و سود انباشته در سازمان بورس اوراق بهادار در دست اقدام می‌باشد.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۴-۶- تشریح برنامه های راهبرد

بسته	موضوع
هدف	ارتقا برند شرکت و افزایش سهم شرکت از بازار هدف
راهبرد	سرآمد در انبوه سازی، املاک و مستغلات
طرح	تهاتر و برنامه ریزی ساخت
طرح	حضور در مجامع تخصصی داخلی و خارجی مرتبط با پروژه های عمرانی با هدف تبادل دانش و تجربه
طرح	راه اندازی و بهره برداری پروژه های ساختمانی
طرح	بهبود فرایند مدیریت و کنترل پروژه ها
راهبرد	سرآمد در کیفیت
طرح	التزام به کیفیت و معیارهای فنی و مهندسی
طرح	برنامه ریزی، کنترل و پایش
طرح	ارتقاء نظام کیفی اجرای پروژه ها
طرح	استفاده از تجهیزات و مصالح ساختمانی مناسب و با کیفیت
هدف	حضور فعال در عرصه تجارت و بازرگانی در سطح ملی و بین المللی
راهبرد	مطالعه بازار، مهندسی فروش، تبلیغات و برندینگ
هدف	توسعه هدفمند سرمایه های انسانی و سازمانی
راهبرد	توانمندسازی نیروی انسانی متخصص / افزایش بهره وری نیروی انسانی
طرح	برگزاری آموزش های متنوع و هدفمند جهت به روز آمدسازی و افزایش دانش و مهارت کارکنان
طرح	توسعه چارچوب جامع نظام آموزش و مهارت افزایی کارکنان
راهبرد	ترویج فرهنگ نوآوری، خلاقیت و کار تیمی
طرح	توسعه نظام مشارکت کارکنان در ارائه راهکارها و نظرات
راهبرد	افزایش انگیزه، نشاط و مسئولیت پذیری سرمایه انسانی
طرح	توسعه نظام ارزیابی عملکرد و شایسته سالاری
طرح	ارتقاء سطح رفاه و معیشت کارکنان
راهبرد	افزایش سطح تعلق و تعهد سرمایه انسانی نسبت به شرکت
طرح	حفظ امنیت شغلی کارکنان
راهبرد	توسعه و تقویت نظام اداری
طرح	بهبود فرایند جذب، به کارگیری و ارتقاء شغلی و بازنشستگی کارکنان
طرح	افزایش شفافیت اداری با رویکرد کاهش فساد
طرح	چابک سازی نظام اداری
طرح	اصلاح ساختار نیروی انسانی برای افزایش سهم متخصصان
راهبرد	تسهیل، ساده سازی، شفافیت بخشی و کوتاه کردن مراحل انجام کار
طرح	طراحی مکانیزم ها، فرایندها و روبه های سازمانی
طرح	بازمهندسی فرایندهای موجود
راهبرد	سهولت دسترسی به اطلاعات و تحلیل آن

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



نمونه	موضوع
طرح	توسعه سیستم مدیریت یکپارچه اطلاعات
هدف	مدیریت کارآمد منابع در جهت خلق ارزش پایدار برای صاحبان سهام و ذینفعان
راهبرد	خلق ارزش پایدار برای صاحبان سهام و ذینفعان
راهبرد	ارتقای رضایت سهامداران و ذینفعان
راهبرد	محافظت و تقویت دارایی و سرمایه سهامداران
هدف	ارتقا توان مالی شرکت
راهبرد	مدیریت هزینه ها و قیمت تمام شده محصولات و خدمات
راهبرد	گسترش تامین منابع مالی
راهبرد	بهبود ساختار و اصلاح ساز و کارهای مالی
طرح	الزام به تدوین برنامه ها و بودجه های سالیانه
راهبرد	سودآوری پایدار
طرح	افزایش بهره‌وری و اجرا پروژه‌ها با هزینه‌ای مناسب
راهبرد	افزایش انضباط، سلامت و شفافیت مالی
طرح	ارائه گزارش های شفاف، دقیق و منطبق بر واقعیات
طرح	سرعت، دقت، صحت و جامعیت نظارت های مالی
هدف	توسعه سرمایه گذاری و افزایش سهم پروژه های مشارکتی
راهبرد	جذب سرمایه گذاری داخلی و خارجی
طرح	شناسایی و برقراری ارتباط هدفمند با سرمایه گذاران و جلب نظرات و پیشنهادات
راهبرد	شناسایی و ارزیابی فرصت های سرمایه گذاری
طرح	تهیه گزارشات تحلیل ریسک و توجیهی فنی و اقتصادی به روز فرصت های سرمایه گذاری
راهبرد	کسب بالاترین ارزش افزوده اقتصادی در سرمایه گذاری ها با توجه به نرخ تورم و سرمایه گذاری بدون ریسک
طرح	حرکت به سمت حوزه های سرمایه گذاری با ارزش افزوده بالا و دانش بنیان
راهبرد	دستیابی به کمترین ریسک ممکن در سرمایه گذاری ها
طرح	بهینه سازی و متنوع سازی سبد سرمایه
هدف	ارائه خدمات شهری متمایز و دوستدار محیط زیست
راهبرد	توسعه و به کارگیری فناوری های نوین

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۵- اطلاعات تماس با شرکت



www.samangostar.com

info@samangostar.com

 @SamanGostarIsfa

 @isfsamangostar