

## اطلاعات و صورت‌های مالی میاندوره‌ای

شرکت: سامان گستر اصفهان	سرمایه ثبت شده: 221,941
نماد: نامان	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 702104	اطلاعات و صورت‌های مالی میاندوره‌ای 3 ماهه منتهی به 1400/09/30 (حسابرسی نشده)
سال مالی منتهی به: 1401/06/31	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در بورس تهران

### صورت سود و زیان

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
				عملیات در حال تداوم:
	۳۷۵,۸۲۸	۰	۹۷,۸۶۰	درآمدهای عملیاتی
--	(۹۱,۸۴۶)	۰	(۴۹,۰۱۷)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
	۲۸۳,۹۹۲	۰	۴۸,۸۴۳	سود (زیان) ناخالص
(۵۶)	(۸۲,۰۵۰)	(۱۴,۲۶۸)	(۲۲,۲۷۰)	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
۰	۰	۰	۰	هزینه کاهش ارزش دریافتنی‌ها (هزینه استثنایی)
۰	۵۰,۶۲۱	۰	۰	سایر درآمدها
۰	(۹۵,۵۴۷)	۰	۰	سایر هزینه‌ها
--	۱۵۷,۰۱۶	(۱۴,۲۶۸)	۲۶,۵۷۳	سود (زیان) عملیاتی
۰	۰	۰	۰	هزینه‌های مالی
۰	۱۴	۲	۲	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها
۸,۱۰۰	(۱,۱۰۰)	۱	۸۲	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- اقلام متفرقه

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
--	۱۵۵,۹۳۰	(۱۴,۳۶۵)	۳۶,۶۵۷	سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات هزینه مالیات بر درآمد:
۰	۰	۰	۰	سال جاری
۰	۰	۰	۰	سالهای قبل
--	۱۵۵,۹۳۰	(۱۴,۳۶۵)	۳۶,۶۵۷	سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم عملیات متوقف شده:
۰	۰	۰	۰	سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده
--	۱۵۵,۹۳۰	(۱۴,۳۶۵)	۳۶,۶۵۷	سود (زیان) خالص سود (زیان) پایه هر سهم
--	۷۰۷	(۶۴)	۱۳۰	عملیاتی (ریال)
۰	(۵)	۰	۰	غیرعملیاتی (ریال)
--	۷۰۲	(۶۴)	۱۳۰	ناشی از عملیات در حال تداوم
۰	۰	۰	۰	ناشی از عملیات متوقف شده
--	۷۰۲	(۶۴)	۱۳۰	سود (زیان) پایه هر سهم
--	۷۰۳	(۶۴)	۱۳۰	سود (زیان) خالص هر سهم- ریال
	۳۳۱,۹۴۱	۳۳۱,۹۴۱	۳۳۱,۹۴۱	سرمایه
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱				

### صورت سود و زیان جامع

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
--	۱۵۵,۹۳۰	(۱۴,۳۶۵)	۲۶,۶۵۷	سود (زیان) خالص
				سایر اقلام سود و زیان جامع:
۰	۰	۰	۰	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۰	۰	۰	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۰	۰	۰	۰	مالیات مربوط به سایر اقلام سود و زیان جامع
۰	۰	۰	۰	سایر اقلام سود و زیان جامع سال پس از کسر مالیات
--	۱۵۵,۹۳۰	(۱۴,۳۶۵)	۲۶,۶۵۷	سود (زیان) جامع سال

#### صورت وضعیت مالی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
				دارایی‌ها
				دارایی‌های غیرجاری
(۲)	۳۹,۹۵۸	۳۷,۷۷۶	۳۷,۰۷۱	دارایی‌های ثابت مشهود
(۱۶)	۳۳۶,۸۶۹	۳۱۱,۵۳۰	۲۶۳,۵۴۷	سرمایه‌گذاری در املاک
(۳۵)	۱۳۸	۶۱	۴۶	دارایی‌های نامشهود
۰	۶۰,۱۱۰	۹۴,۴۹۱	۹۴,۴۹۱	سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	دریافتنی‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	سایر دارایی‌ها
(۱۱)	۳۳۷,۰۷۵	۴۴۳,۸۵۸	۳۹۴,۱۵۵	جمع دارایی‌های غیرجاری
				دارایی‌های جاری
۲	۲,۹۳۱	۶,۷۹۱	۶,۹۵۴	سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
۳۲	۲۵۱	۲۱۱	۲۷۸	موجودی مواد و کالا
۱۷	۳۰۸,۰۲۳	۲۵۳,۸۵۵	۴۱۳,۰۶۰	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۰	۲۸	۲۸	۲۸	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
۴۸	۵,۳۲۷	۳,۳۵۸	۴,۹۵۸	موجودی نقد
۱۷	۳۱۶,۵۶۰	۳۶۴,۳۴۳	۴۲۵,۲۷۸	
۰	۰	۰	۰	دارایی‌های نگهداری شده برای فروش
۱۷	۳۱۶,۵۶۰	۳۶۴,۳۴۳	۴۲۵,۲۷۸	جمع دارایی‌های جاری
۱	۶۵۳,۶۳۵	۸۰۸,۱۰۱	۸۱۹,۴۳۳	جمع دارایی‌ها
				حقوق مالکانه و بدهی‌ها
				حقوق مالکانه
۰	۳۲۱,۹۴۱	۳۲۱,۹۴۱	۳۲۱,۹۴۱	سرمایه
۰	۰	۰	۰	افزایش سرمایه در جریان
۰	۰	۰	۰	صرف سهام
۰	۰	۰	۰	صرف سهام خزانه
۰	۳۲,۱۹۴	۳۲,۱۹۴	۳۲,۱۹۴	اندوخته قانونی
۰	۴۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	سایر اندوخته‌ها
۰	۰	۰	۰	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها
۰	۰	۰	۰	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۷	۲۵۵,۱۸۴	۳۶۶,۷۳۶	۳۹۳,۳۸۳	سود (زیان) انباشته
۰	۰	۰	۰	سهام خزانه
۴	۵۳۹,۳۱۹	۶۵۰,۸۶۱	۶۷۷,۵۱۸	جمع حقوق مالکانه
				بدهی‌ها
				بدهی‌های غیرجاری
۰	۰	۰	۰	پرداختنی‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	تسهیلات مالی بلندمدت

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
۵	۱۱,۵۸۱	۱۲,۸۶۵	۱۲,۴۴۷	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۵	۱۱,۵۸۱	۱۲,۸۶۵	۱۲,۴۴۷	جمع بدهی‌های غیرجاری
				بدهی‌های جاری
(۲۱)	۳۹,۱۹۸	۴۶,۹۴۶	۳۷,۰۰۹	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۰	۰	۰	۰	مالیات پرداختی
(۶)	۶۳,۵۳۷	۹۷,۴۳۹	۹۱,۴۵۹	سود سهام پرداختی
۰	۰	۰	۰	تسهیلات مالی
۰	۰	۰	۰	ذخایر
۰	۰	۰	۰	پیش‌دریافت‌ها
(۱۱)	۱۰۲,۷۳۵	۱۴۴,۳۷۵	۱۲۸,۴۶۸	
۰	۰	۰	۰	بدهی‌های مرتبط با دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش
(۱۱)	۱۰۲,۷۳۵	۱۴۴,۳۷۵	۱۲۸,۴۶۸	جمع بدهی‌های جاری
(۱۰)	۱۱۴,۳۱۶	۱۵۷,۳۴۰	۱۴۱,۹۱۵	جمع بدهی‌ها
۱	۶۵۳,۶۳۵	۸۰۸,۱۰۱	۸۱۹,۴۳۳	جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

### صورت تغییرات در حقوق مالکانه

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

جمع کل	سهام خزانه	سود (زیان) انباشته	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	سایر اندوخته‌ها	اندوخته قانونی	صرف سهام خزانه	صرف سهام	افزایش سرمایه در جریان	سرمایه	شرح
۵۳۹,۳۱۹	۰	۲۵۵,۱۸۴	۰	۰	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۰	۰	۰	۳۳۱,۹۴۱	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	اصلاح اشتباهات
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	تغییر در رویه‌های حسابداری
۵۳۹,۳۱۹	۰	۲۵۵,۱۸۴	۰	۰	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۰	۰	۰	۳۳۱,۹۴۱	مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندرخته قانونی	سایر اندرخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱											
سود (زیان) خالص گزارش شده در صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱									۱۵۵,۹۳۰		۱۵۵,۹۳۰
اصلاح اشتباهات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تغییر در رویه‌های حسابداری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص تجدید ارائه شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۵۵,۹۳۰	۰	۱۵۵,۹۳۰
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات									۰		۰
سود (زیان) جامع سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۵۵,۹۳۰	۰	۱۵۵,۹۳۰
سود سهام مصوب									(۴۴,۳۸۸)		(۴۴,۳۸۸)
افزایش سرمایه	۰		۰				۰		۰		۰
افزایش سرمایه در جریان		۰				۰			۰		۰
خرید سهام خزانه				۰					۰	۰	۰
فروش سهام خزانه									۰	۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه			۰						۰		۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته			۰				۰		۰		۰
تخصیص به اندرخته قانونی					۰				۰		۰
تخصیص به سایر اندرخته‌ها						۰			۰		۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۲۲۱,۹۴۱	۰	۰	۰	۲۲,۱۹۴	۴۰,۰۰۰	۰	۰	۳۶۶,۷۲۶	۰	۶۵۰,۸۶۱
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰											
سود (زیان) خالص در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰									۲۶,۶۵۷		۲۶,۶۵۷
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات									۰		۰

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	انداخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارزش عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
سود (زیان) جامع در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۶,۶۵۷	۰	۲۶,۶۵۷
سود سهام مصوب									۰		۰
افزایش سرمایه	۰		۰				۰		۰		۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰							۰		۰
خرید سهام خزانه									۰	۰	۰
فروش سهام خزانه									۰	۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه			۰						۰		۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته			۰				۰	۰	۰		۰
تخصیص به اندوخته قانونی					۰				۰		۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها						۰			۰		۰
مانده در ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۲۲۱,۹۴۱	۰	۰	۰	۲۲,۱۹۴	۴۰,۰۰۰	۰	۰	۳۹۳,۲۸۲	۰	۶۷۷,۵۱۸

### صورت جریان‌های نقدی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰		درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:			
نقد حاصل از عملیات	۷,۵۷۱	۳,۰۲۶	۱۵۰
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	۰	۰	۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۷,۵۷۱	۳,۰۲۶	۱۵۰
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:			
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۰	۰

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
۹۷	(۶۴۰)	(۱۱۱)	(۳)	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش
۰	۱۱	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نامشهود
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری در املاک
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری در املاک
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد تسهیلات اعطایی به دیگران
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از سود تسهیلات اعطایی به دیگران
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام
۰	۱۴	۲	۲	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۹۹	(۶۱۵)	(۱۰۹)	(۱)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
۱۶۰	۸,۵۱۶	۲,۹۱۷	۷,۵۷۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
				جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از صرف سهام
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای خرید سهام خزانه

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق مشارکت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق مشارکت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق مشارکت
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق خرید دین
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق خرید دین
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق خرید دین
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت اصل اقساط اجاره سرمایه‌ای
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت سود اجاره سرمایه‌ای
۲	(۱۰,۴۹۶)	(۶,۰۹۳)	(۵,۹۷۰)	پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام
۲	(۱۰,۴۹۶)	(۶,۰۹۳)	(۵,۹۷۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی
--	(۱,۹۸۰)	(۳,۱۷۶)	۱,۶۰۰	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
(۳۷)	۵,۳۳۷	۵,۳۳۷	۳,۳۵۸	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۰	۱۱	۰	۰	تاثیر تغییرات نرخ ارز
۱۳۰	۳,۳۵۸	۲,۱۵۱	۴,۹۵۸	مانده موجودی نقد در پایان سال
۰	۰	۰	۰	معاملات غیرنقدی
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱				
اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.				



•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	۵,۵۵۲	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۴۲۰	مسکونی	کامپلا - مسکونی تجاری اوگاندا	واحدهای مسکونی - تجاری اوگاندا
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	۴,۰۰۰	۱۳۹۳/۰۸/۰۴	۱۳۹۳/۰۸/۰۴	۱۰,۰۰۰	صنعتی	شهرضا	زمین قطب صنعتی - خرم - شهرضا
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	۲,۸۸۵	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۵/۳۱	۲۰۰	ویلاهی	چادگان اصفهان	ویلا چادگان
۴,۵۰۰	•	۲۸	•	•	•	•	•	•	•	•	۱,۵۱۹	۱۳۹۰/۰۲/۳۰	۱۳۹۰/۰۲/۳۰	۲۸	تجاری	اصفهان	واحد تجاری چهارراه وفائی
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	۱,۷۸۵	۱۳۹۲/۰۲/۳۰	۱۳۹۲/۰۲/۳۰	۱۹۵	مسکونی	اصفهان	زمین بعثت - ابوریحان
۴,۰۰۰	•	۷۳	•	•	•	•	•	•	•	•	۱,۰۰۰	۱۳۹۶/۰۹/۱۳	۱۳۹۶/۰۹/۱۳	۷۳	مسکونی	اصفهان	آپارتمان شهرک گلها - دولت آباد
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	۳۴,۳۰۶	۱۳۹۹/۰۴/۰۷	۱۳۹۹/۰۴/۰۷	۳۲۶	مسکونی	اصفهان	زمین چشمه توتی
۵۲,۸۲۵	•	۲۸۸	•	۶۱,۰۶۰	•	۴۲,۲۹۰	۳۳۳	•	•	•	۱۱۱,۸۰۰	۱۴۰۰/۰۴/۲۸	۱۴۰۰/۰۴/۲۸	۱,۱۹۳	مسکونی	اصفهان	مجتمع مسکونی سامان ۳ (جی شیر)
۱۱۶,۳۳۵	•			۹۷,۸۶۰	•	۴۹,۰۱۷				•	۲۷۲,۷۹۷						جمع

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

### وضعیت کارکنان

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	برآورد ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
تعداد پرسنل عملیاتی شرکت	۳۴	۳۳	۳۴
تعداد پرسنل غیر عملیاتی شرکت	۰	۰	۰

### وضعیت ارزی

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۰/۰۹/۳۰		نوع ارز
	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی	

### برآورد شرکت از تغییرات هزینه های عمومی ، اداری ، تشکیلاتی و خالص سایر درآمدها (هزینه ها)ی عملیاتی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	با توجه به عملکرد سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و افزایش قابل ملاحظه هزینه ها پیش بینی میشود هزینه های عمومی اداری و فروش در دوره مالی آتی حداقل ۳۰ درصد افزایش یابد.
«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی 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.»	
اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.	

### سایر درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
سایر اقلام	۰	۰
جمع	۰	۰

### سایر هزینه های عملیاتی

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
مازاد هزینه های تکمیل پروژه ها و املاک فروش رفته، پروژه های نیمه تمام	۶	۰
کاهش ارزش سرمایه گذاریها	۹۵,۵۴۱	۰
جمع	۹۵,۵۴۷	۰

### جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره

مبالغ به میلیون ریال

سایر توضیحات	مبلغ هزینه مالی طی دوره	مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		مانده پایان دوره (اصل و فرع)			ریالی	مانده اول دوره تسهیلات ارزی و ریالی (میلیون ریال)	نرخ سود	محل تامین
		بلند مدت	کوتاه مدت	ارزی						
				معادل ریالی تسهیلات ارزی	مبلغ ارزی	نوع ارز				
	۰	۰	۰	۰	۰		۰	۰	تسهیلات دریافتی از بانکها	
	۰							۰	تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره	
	۰	۰	۰	۰			۰	۰	جمع	
	۰	انتقال به دارایی								
	۰	هزینه مالی دوره								

#### برآورد شرکت از برنامه های تامین مالی و تغییرات هزینه های مالی شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	با عنایت به سیاست شرکت مبنی بر عدم استفاده از تسهیلات بانکی با توجه به نرخ بالای سود انتظار می رود که شرکت در دوره مالی آتی هیچ گونه تسهیلاتی اخذ ننماید.
---------------------------------	---

#### تشریح برنامه های شرکت جهت تکمیل طرح های توسعه (به غیر از پروژه های ساختمانی)

توضیحات	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	هزینه های برآوردی تکمیل طرح- میلیون ریال	هزینه های انجام شده تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ - میلیون ریال	نوع ارز	هزینه های برآوردی ارزی طرح	هزینه های برآوردی ریالی طرح - میلیون ریال	طرح های عمده در دست اجرا

«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی 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.»

اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.

#### وضعیت شرکت های سرمایه پذیر

نام شرکت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	تشریح آخرین وضعیت و برنامه های آتی شرکت در شرکت سرمایه پذیر

نام شرکت	درصد مالکیت		بهای کامل ملل عملی منتهی به شرکت / درآمد سرمایه گذاری		در دوره ۲ ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۰		تشریح آخرین وضعیت و برنامه های آتی شرکت در شرکت سرمایه پذیر
	درصد مالکیت	بهای تمام شده	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	مالکیت تمام شده	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	مالکیت تمام شده	
	درصد مالکیت	بهای تمام شده	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	درصد مالکیت	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	بهای تمام شده	
سامان اسکان نقش جهان	۹۸	۴۹,۰۰۰	۳۱,۳۶۰	۹۸	۰	۴۹,۰۰۰	
آی. اس. گستر مالزی	۱۰۰	۶,۶۶۷	۰	۱۰۰	۰	۶,۶۶۷	
ساختمانی پردیس ساخت سپاهان	۹۹.۹	۴,۹۹۱	۰	۹۹.۹	۰	۴,۹۹۱	
هامون گستر اصفهان	۹۹.۶	۹,۹۶۱	۵,۹۷۶	۹۹.۶	۰	۹,۹۶۱	
مدیران صنعت سامان گستر	۴۴.۶	۳,۱۳۶	۱,۳۶۶	۴۴.۶	۰	۳,۱۳۶	
مهندسی طراح و نظارت سامان طراح سپاهان	۷۵.۵	۲,۷۱۸	۶۲۵	۷۵.۵	۰	۲,۷۱۸	
سامان سهام سپاهان	۹۹.۹	۱,۹۹۷	۹,۹۸۸	۹۹.۹	۰	۱,۹۹۷	
بهسامان تجارت نقش جهان	۹۸	۹۸۰	۰	۹۸	۰	۹۸۰	

#### سایر درآمدهای غیر عملیاتی - درآمد سرمایه گذاری ها

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
درآمد سود سهام	۵۰,۶۲۱	۰
سود سپرده های بانکی	۱۴	۲
جمع	۵۰,۶۳۵	۲

#### سایر هزینه های غیر عملیاتی - اقلام متفرقه

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
سایر اقلام	(۱,۰۷۲)	۸۲
سود فروش دارایی های ثابت مشهود	۰	۰
جمع	(۱,۰۷۲)	۸۲

#### برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود

پیشنهاد هیئت مدیره در خصوص درصد تقسیم سود سال مالی جاری	سود سهام مصوب مجمع سال مالی گذشته	مبلغ سود خالص سال مالی گذشته	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره در سال مالی گذشته	مبلغ سود انباشته پایان سال مالی گذشته
	۰	۱۵۵,۹۳۰	۴۴,۳۸۸	۳۶۶,۷۳۶

#### سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

#### سایر توضیحات با اهمیت

«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



بسمه تعالی  
فهرست مطالب مندرج در گزارش تفسیری مدیریت

فهرست

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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



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 ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۰۶، ۱۳۸۹/۰۶/۲۷، ۱۳۹۶/۰۴/۲۸، ۱۳۹۶/۰۹/۱۴ و هیأت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ بشرح پیوست تقدیم می گردد.

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

## مقدمه

گزارش حاضر مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰ میباشد و اطلاعاتی در خصوص تفسیر وضعیت، عملکرد مالی و جریان های نقدی شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف به عنوان مکمل و متمم صورت های مالی ارائه شده است، این گزارش شامل جملات آینده نگری است که با رویدادهای آتی یا عملکرد مالی آتی شرکت در ارتباط می باشد (از قبیل «انتظار می رود» و «پیش بینی» می شود) جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی آتی است، این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها و مفروضات غیر قطعی قرار دارند، بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.

## ۱- ماهیت کسب و کار

### ۱-۱- تاریخچه فعالیت شرکت

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

### ۱-۲- موضوع فعالیت اصلی شرکت

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

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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



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

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

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

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

به عبارت دیگر افزایش در قیمت عموم کالاها و خدمات اصولاً به صورت سالیانه و تدریجی در حد نرخ تورم صورت می‌گیرد. کالاها و خدماتی نظیر طلا و جواهرات، اتومبیل، حقوق و دستمزد، مربوط به ارائه خدمات کارگران و کارمندان و اجاره مسکن اصولاً سالیانه و در حد نرخ تورم افزایش یافته و با توجه به نرخ تورم تعدیل می‌شوند. اما در مورد افزایش قیمت مسکن هیچ‌گاه وضع به این صورت نبوده و مشاهده شده که طی چهل سال گذشته افزایش قیمت مسکن در تهران و شهرهای بزرگ کشور به صورت پله ای بوده است، به عبارت دیگر افزایش قیمت مسکن یک رفتار سیکلی و ادواری داشته است.

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

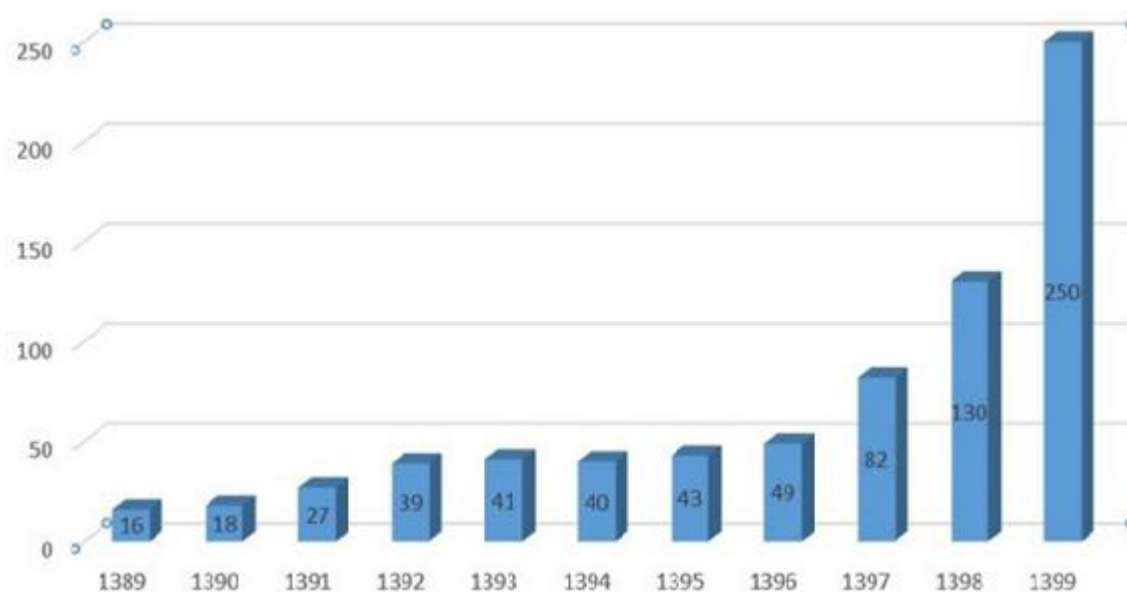
نگاهی به رشد قیمت مسکن در ۳۰ سال گذشته نشان‌دهنده روند سریع آن در این بازه زمانی است. سه سال اخیر در تاریخ بخش مسکن ایران ماندگار است چراکه شدیدترین افزایش نرخ‌ها را به صورت متوالی در قیمت مسکن شاهد

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰

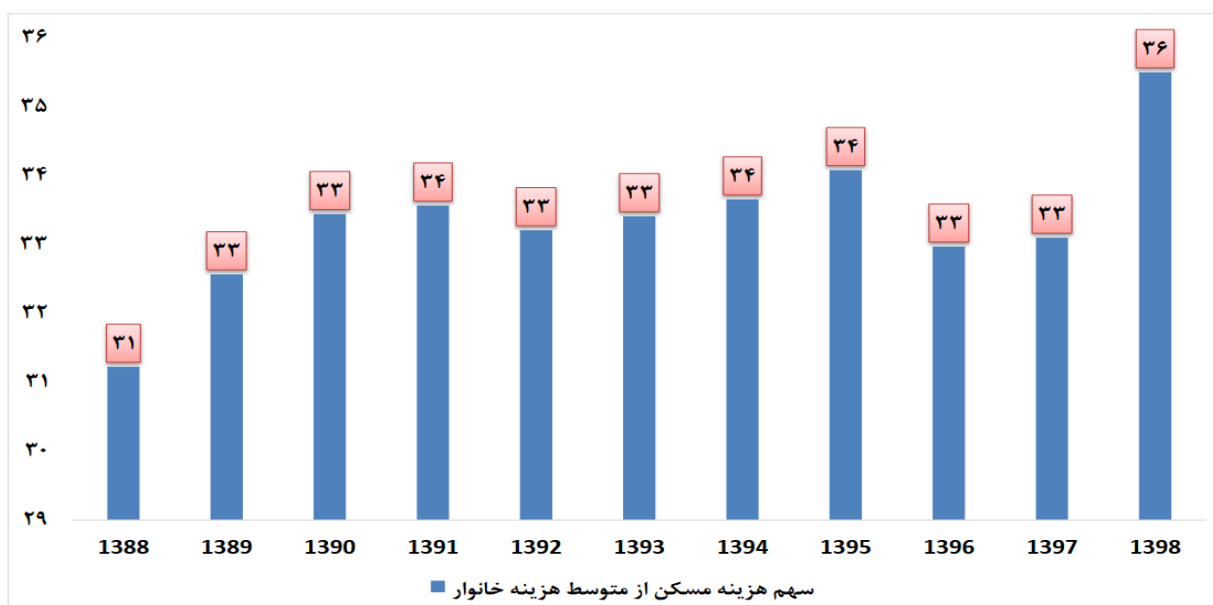


بوده‌ایم. در سه سال اخیر قیمت مسکن در تهران نزدیک به ۳ برابر شده است. شایان ذکر در تمام طول این بازه ۳۰ ساله تورم به‌عنوان یک عامل اصلی نقش اساسی در تعیین مسیر کاهشی و یا افزایشی بازار مسکن و ساختمان ایفا کرده است.

میانگین قیمت مسکن در ۱۰ سال گذشته (ارقام میلیون ریال)



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



## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

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

سال	شاخص دسترسی	طول دوره انتظار (سال)
۱۳۸۴	۵،۷	۱۷
۱۳۸۵	۵،۵	۱۷
۱۳۸۶	۷،۳	۲۲
۱۳۸۷	۶،۹	۲۱
۱۳۸۸	۷،۸	۲۳
۱۳۸۹	۱۱،۷	۳۵
۱۳۹۰	۱۱،۱	۳۳
۱۳۹۱	۱۲،۱	۳۶
۱۳۹۲	۱۲،۲	۳۷
۱۳۹۳	۱۱،۸	۳۵
۱۳۹۴	۱۰،۳	۳۱
۱۳۹۵	۱۱	۳۳
۱۳۹۶	۱۲،۲	۳۷
۱۳۹۷	۱۸	۴۶
۱۳۹۸	۱۹	۴۸
۱۳۹۹	۲۴	۵۵

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

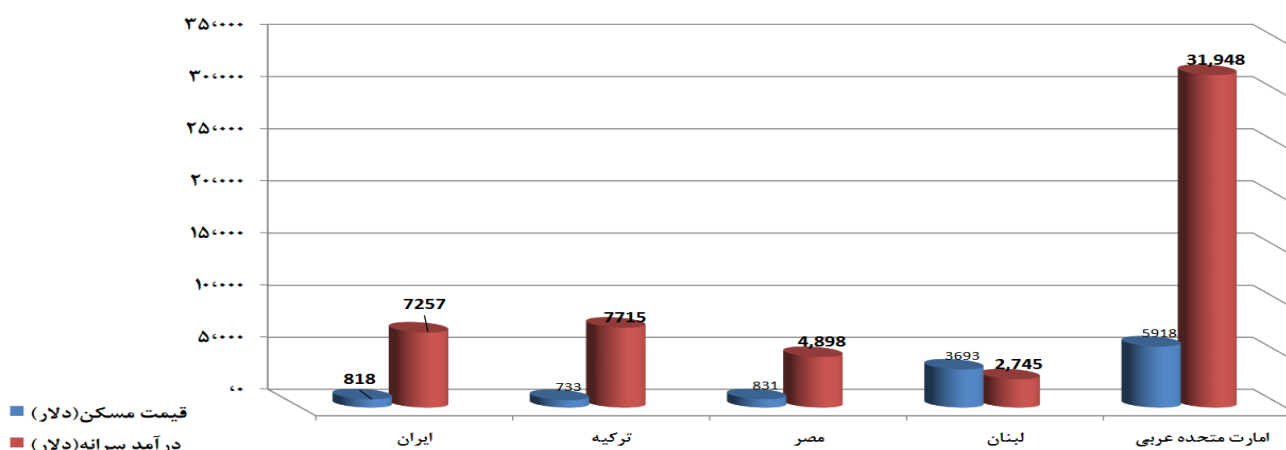
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

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

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



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

### تحولات قیمت مسکن

در آذرماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۳۲۵,۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۸ و ۲۱/۱ درصد افزایش نشان می دهد.

درصد تغییر آذرماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
		آذر ۱۴۰۰	آبان ۱۴۰۰	آذر ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۹۷۷۲	۷۳۰۴	۲۵۵۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲۸۲,۵	۳۳,۸	۳۲۵۹۰,۸	۳۲۰۰۹۰	۲۶۹۰۵۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

### حجم معاملات مسکن

در آذرماه سال ۱۴۰۰، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به حدود ۹,۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳۳/۸ و ۲۸۲/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در آذرماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۹۷۷۲ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۲ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با آذرماه سال قبل حدود ۵/۹ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در سایر گروه‌ها شامل ۶ تا ۱۰، ۱۱ تا ۱۵، ۱۶ تا ۲۰ و بیش از ۲۰ سال ساخت افزوده شده است.

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

عمر بنا (سال)	آذرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۴۰۶۱	۱۰۰۰	۳۲۴۷	-۷۵.۴	۲۲۴.۷	۳۹.۱	۳۳.۲
۶-۱۰	۱۸۴۲	۵۳۰	۲۰۴۲	-۷۱.۲	۲۸۵.۳	۲۰.۷	۲۰.۹
۱۱-۱۵	۱۲۱۸	۳۱۵	۱۳۸۴	-۷۴.۱	۳۳۹.۴	۱۲.۳	۱۴.۲
۱۶-۲۰	۱۴۹۳	۳۸۸	۱۸۰۶	-۷۴.۰	۳۶۵.۵	۱۵.۲	۱۸.۵
بیش از ۲۰	۹۲۳	۳۲۲	۱۲۹۳	-۶۵.۱	۳۰۱.۶	۱۲.۶	۱۳.۲
جمع کل	۹۵۳۷	۲۵۵۵	۹۷۷۲	-۷۳.۲	۲۸۲.۵	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در آذرماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی ۲۰۰ تا ۲۵۰ میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۶/۸ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده است و دامنه‌های قیمتی ۱۵۰ تا ۲۰۰ و ۲۵۰ تا ۳۰۰ میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۶/۲ و ۱۳/۸ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۱/۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۲۵,۹ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

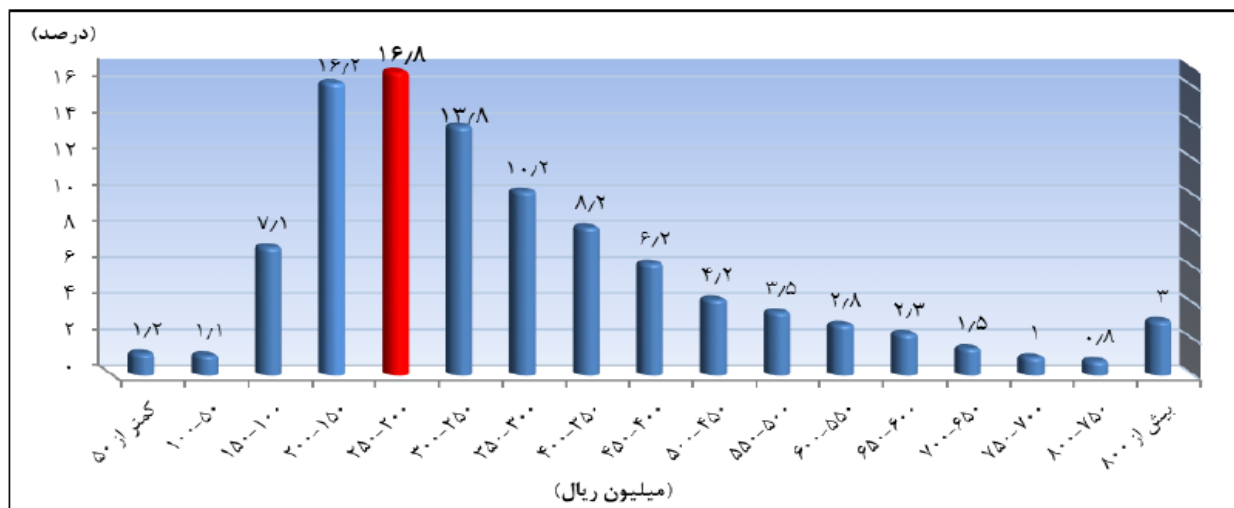
### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



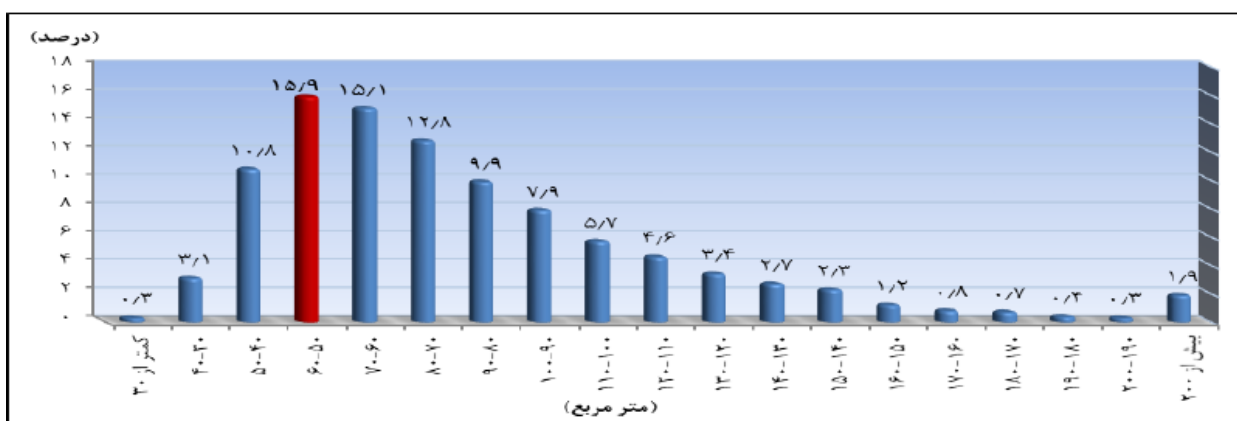
شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

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



توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در آذرماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیر بنای ۵۰ تا ۶۰ متر مربع با سهم ۱۵/۹ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای ۶۰ تا ۷۰ و ۷۰ تا ۸۰ متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۵/۱ و ۱۲/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۸ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

#### توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا



در آذرماه سال ۱۴۰۰، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش ۱۰ تا ۱۵ میلیارد ریال با سهم ۱۹/۲ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش ۵ تا ۱۰ و ۱۵ تا ۲۰ میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۶/۱ و ۱۳/۱ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۹/۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

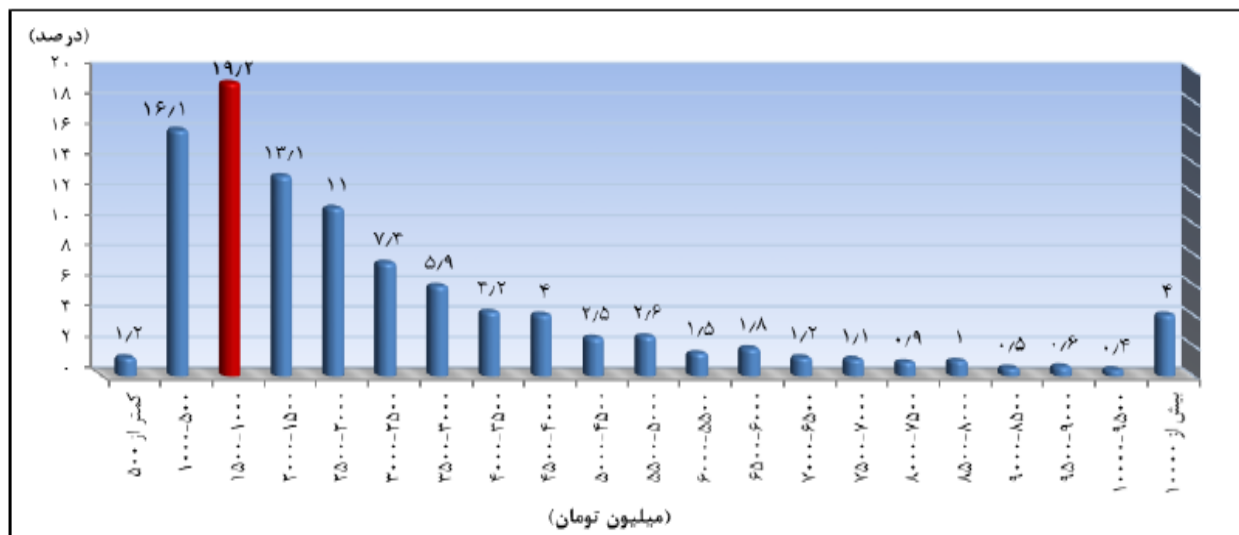
### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



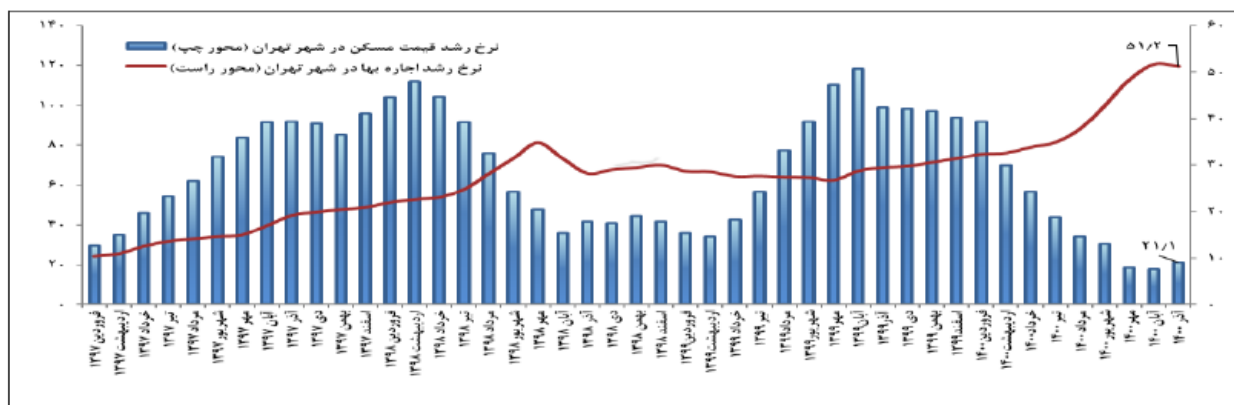
شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

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



بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در آذرماه سال ۱۴۰۰ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۵۱/۲ و ۵۴/۵ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

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



### بررسی گروه انبوه سازی در بازار سرمایه

بازار سرمایه ایران در شش ماهه نخست امسال که شاهد تحولات بزرگ سیاسی از جمله انتخابات ریاست جمهوری بوده، با نوسانات زیادی مواجه شد، اما در نهایت بازدهی چندانی برای همه سرمایه‌گذاران بورسی نداشته است. در نخستین روز معاملاتی سال جاری شاخص کل یک میلیون و ۳۱۰ هزار واحد بود، اما طی روزهایی در شش ماه ابتدایی، به بالاتر از یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد رسید و سرانجام، در آخرین روز کاری شهریور ۱۴۰۰، به یک میلیون و ۳۸۶ هزار واحد رسید که حاکی از رشد ۶ درصدی است.

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

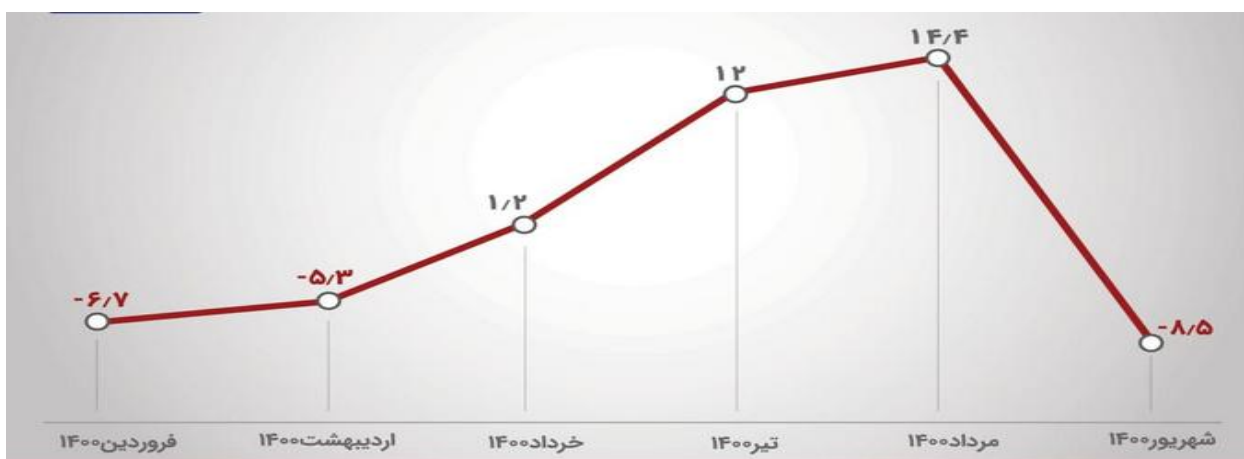
### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

بازدهی بورس تهران در ۶ ماه ابتدایی سال جاری به بیش از ۶ درصد رسید. این در حالی است که در ۲ ماه ابتدایی سال بازدهی بازار منفی بود و بازدهی خرداد ماه نیز تنها مثبت یک درصد شد. اما با شروع تابستان روزهای داغ بورس نیز فرا رسید. بازدهی بازار در تیرماه به ۱۲ درصد بالغ شد و در مرداد ماه شاخص کل رشد ۱۴ درصدی را ثبت کرد. اما شهریور، خزان بازار بود.



شاخص کل سال را در کانال ۱,۳ میلیونی آغاز کرد اما در ادامه تا کانال ۱,۱ میلیونی نیز سقوط کرد. شاخص کل در پایان فروردین در کانال ۱,۲ میلیونی بود و در پایان اردیبهشت به کانال ۱,۱ میلیونی رسید و خرداد را نیز در همین کانال به پایان برد. در تیرماه شاخص بورس به کانال ۱,۳ میلیونی صعود کرد و در پایان مرداد شاخص به کانال ۱,۵ میلیونی رسید. اما شهریور ماه سقوط بورس بود و شاخص ۲ کانال پائین آمد.

در پایان معاملات روز ۲۴ مرداد بود که شاخص پس از ۸ ماه به کانال یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد بازگشت تا نسبت به آخرین روز کاری اسفند ۲ کانال بالاتر بایستد. اما در پایان شهریور ماه شاخص ۲ کانال پائین آمد و در محدوده ۱,۳ میلیونی قرار گرفت تا بازدهی ۶ ماهه بورس به ۶ درصد برسد. بازدهی ماه شهریور منفی ۸/۵ درصد بود که کمترین رقم در ۸ ماه اخیر است. بدین ترتیب در دوره ۶ ماهه ابتدایی سال ۱۴۰۰ شاخص کل ۷۸ هزار و ۷۴۴ واحد بالاتر از رقم آخرین روز کاری سال ۱۳۹۹ قرار گرفت.

شاخص کل هم وزن نیز در آخرین روز کاری شهریور نسبت به آخرین روز معاملاتی مرداد ۲۰ هزار و ۵۳۰ واحد پائین تر ایستاد. بنابراین شاخص هم وزن افت ۴/۷ درصدی را در شهریور پشت سر گذاشت.

همچنین در ۲۳ روز معاملاتی شهریور ماه تنها در ۸ روز شاهد ورود پول حقیقی به بازار بودیم و در ۱۵ روز کاری دیگر نیز نقدینگی حقیقی از بازار خارج شد. مجموع تغییر مالکیت حقیقی به حقوقی در شهریور ۸ هزار و ۲۳۹ میلیارد تومان بود. به عبارت دیگر به طور میانگین روزانه ۳۵۸ میلیارد تومان پول حقیقی از بازار سهام خارج شده است که نسبت به خروج روزانه ۶۱ میلیارد تومان پول حقیقی در مردادماه افزایش ۴۸۶ درصدی را نشان می‌دهد.

در میان گروه‌های مختلف، صنایعی چون خودروسازی، دارویی و انبوه‌سازی دارای بازدهی منفی بوده در حالی که صنایعی هم چون فراورده‌های نفتی، فلزات اساسی و شیمیایی دارای بازدهی مثبتی بوه‌اند.

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



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	ارزش بازار	قیمت سهم	سرمايه
۱۳۹۸/۶/۳۱	۲۲۹,۰۲۲,۸۶۹	۱,۵۱۵,۶۱۶	۲۴۱	۲۲۰	۲,۳۴۲,۸۰۹	۱۰,۵۵۶	میلیون ریال
۱۳۹۹/۶/۳۱	۵۴۷,۰۲۳,۵۴۷	۹,۶۰۹,۷۷۵	۲۴۳	۲۳۴	۵,۱۶۶,۷۹۰	۲۳,۲۸۰	میلیون ریال
۱۴۰۰/۶/۳۱	۳۵۴,۹۹۰,۹۲۲	۷,۳۸۲,۱۲۴	۲۳۰	۲۰۳	۲,۷۶۵,۳۸۵	۱۲,۴۶۰	میلیون ریال
۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۵۳,۱۷۷,۷۵۷	۵۷۲,۰۰۳	۶۱	۶۱	۱,۹۸۶,۳۷۳	۸,۹۵۰	میلیون ریال

۴-۱- وضعیت نقد شونددگی سهام شرکت

در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ معادل ۵۳,۱۷۷,۷۵۷ سهم شرکت معامله گردیده که بر این اساس نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه ۲۴٪ بوده است.  
وضعیت شرکت از لحاظ نقدشوندگی سهام طبق آخرین اطلاعات سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر بوده است:

شرح	دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
تعداد روزهای گشایش نماد	۶۱	۲۳۰
تعداد روزهای معاملاتی	۶۱	۲۰۳
نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه	۲۴٪	۱۶۰٪

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



## ۲- حوزه های فعالیت شرکت

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

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

شرکت پردیس ساخت سپاهان شرکت 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 گردشگری میراث فرهنگی و صنایع خلاق مشاوره و خدمات اقتصادی توسعه کسب و کارهای نو	دپارتمان های تخصصی

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



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 ۱۳۹۹-۱۴۰۰ در مجموع ۲۳ پروژه اجرایی، شامل نصب ۳۴ دستگاه در استانهای مختلف کشور را در عملکرد خود ثبت کرده است. این شرکت در سال مالی ۱۳۹۹-۱۴۰۰، 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)
  - 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 ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	
۲۵,۸۲۵	۵۸,۹۹۰	درآمدهای عملیاتی
(۱۷,۰۶۳)	(۳۴,۸۰۱)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۸,۷۶۲	۲۴,۱۸۹	سود ناخالص
(۸,۰۲۸)	(۱۸,۰۵۱)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱۵۶	(۵۲۱)	سایر درآمدها و هزینه ها
۸۹۰	۵,۶۱۷	سود عملیاتی
(۷۹)	۱۲	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۴۰۳)	(۸۷۹)	هزینه مالیات بر درآمد
۴۰۸	۴,۷۵۰	سود خالص

**شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت**  
**برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰**



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

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

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

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

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت سامان سهام سپاهان

(ارقام به میلیون ریال)

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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



شرکت ساختمانی پردیس ساخت سپاهان

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

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

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

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت ساختمانی پردیس ساخت سپاهان

(ارقام به میلیون ریال)

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

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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



شرکت سامان اسکان نقش جهان

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

الف) بخش فروش:

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

فروش ۹ واحد تجاری حکیم

فروش ۱ واحد تجاری ملک شهر (آرمان ۵)

پیش فروش ۱۶ واحد مسکونی جی شیر (سامان ۳)

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

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

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

خلاصه اطلاعات مالی شرکت سامان اسکان نقش جهان

(ارقام به میلیون ریال)

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

**شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت**  
**برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰**



خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت سامان اسکان نقش جهان

(ارقام به میلیون ریال)

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

**شرکت مهندسی مشاور سامان طرح سپاهان**

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

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

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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



- ۱۰- پروژه نوآوری (دانشگاه اصفهان) (طراحی)  
۱۱- پروژه محوطه سازی شهید کشوری (طراحی)

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

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت مهندسین مشاور سامان طرح سپاهان

(ارقام به میلیون ریال)

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

### شرکت هامون گستر اصفهان

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

- ۱- نظافت و حمل زباله منطقه ۱۲ شهرداری اصفهان
- ۲- تأمین نیروی انسانی شرکت داروسازی فارابی
- ۳- نظافت و حمل زباله و تامین نیروهای شهرداری درچه
- ۴- تأمین نیروهای انسانی سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری اصفهان
- ۵- تأمین نیروی انسانی شهرداری اصفهان و قطار شهری
- ۶- نظافت ایستگاههای قطار شهری اصفهان

**شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت**  
**برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰**



- ۷- انجام امور خدماتی و نظیف ایستگاه های خط یک مترو منطقه اصفهان  
 ۸- تأمین خودروهای نيسان حمل زباله شهرداری خمینی شهر  
 ۹- نظافت و سایر خدمات شهری و تأمین نیروی انسانی، جمعه بازار بعثت سازمان میادین و میوه تره بار

خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت هامون گستر اصفهان

(ارقام به میلیون ریال)

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

**شرکت بهسامان تجارت نقش جهان**

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

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

- ۱- برنامه ریزی در برگزاری رویدادهای فناوری و صنایع خلاق
- ۲- سرمایه گذاری بر پروژه های صنایع خلاق، هوشمند سازی شهری و...
- ۳- برنامه ریزی جهت فعالیت های بازرگانی و تجاری پس از رکود وضعیت اقتصادی

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



خلاصه اطلاعات سود و زیان شرکت بهسامان تجارت نقش جهان

(ارقام به میلیون ریال)

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

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

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

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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



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

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

**شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت**  
**برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰**



**۴- اطلاعات مدیران شرکت**

**۴-۱- مشخصات و سوابق اعضای هیات مدیره**

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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



۴-۲- مشخصات و سوابق مدیران اجرایی شرکت

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/ مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت تا ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سوابق مهم اجرایی	جمع سوابق اجرایی در سایر شرکتها	میزان مالکیت در سهام شرکت (تعداد سهم)
مسیح پناهنده	مدیر امور مالی	لیسانس حسابداری	۲۳ سال و ۵ ماه	- کارشناس امور قراردادهای وزارت دفاع - کارشناس بازرسی نظارت بنیاد ۱۵ خرداد - کارشناس مالی شرکت شهر فولاد	۶ سال	۲۰۰۰
محمد رضا صراف	مدیر حقوقی	لیسانس حقوق	۱۷ سال و ۳ ماه	- مشاور حقوقی و مسئول دفتر حقوقی اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی - مسئول امور حقوقی شرکت توزیع برق شهرستان اصفهان - مسئول امور حقوقی شرکت پتروشیمی رجال و ظریف مصور	۶ سال	۰
ایمان صفری	مدیر منابع انسانی و فناوری اطلاعات	- فوق لیسانس مدیریت اجرایی - لیسانس مهندسی عمران - لیسانس مدیریت بازرگانی	۲ سال و ۹ ماه	- کارشناس معاونت سیاسی استانداری اصفهان - کارشناس دفتر فنی معاونت عمرانی استانداری - کارشناس اداره حمل و نقل و ترافیک استانداری - مدیر عامل شرکت پیام اصفهان زیبا	۱۵ سال	۰

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



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

#### ۵-۱- سهامداران عمده شرکت

۱۴۰۰/۰۹/۳۰		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
۳,۸۲	۸,۴۸۱,۷۴۳	س.ا.بازارگردانی توسعه بازار تمدن. صندوق BFM	۳
۲,۶۵	۵,۸۷۱,۲۱۲	سازمان همیاری شهرداریهای استان اصفهان	۴
۲,۴۲	۵,۳۶۹,۰۲۰	سازمان میادین وساماندهی مشاغل	۵
۲,۰۸	۴,۶۲۱,۶۸۵	شرکت توسعه فن آوران داده پرداز زرفام (سهامی خاص)	۶
۱,۵۸	۳,۵۰۵,۵۵۵	رحیم سلطان پوری	۷
۱,۱۳	۲,۴۹۹,۴۰۰	حمید سلطان پوری ممقانی	۸
۰,۸۶	۱,۹۰۹,۸۹۱	سهام مسدود (شرک ۰۰۲۷۰)	۹
۰,۷۴	۱,۶۳۲,۶۰۴	سعید آدینه وند	۱۰
۰,۶۳	۱,۴۰۰,۰۰۰	مرضی افشاری	۱۱
۰,۵۷	۱,۲۷۱,۱۸۹	سازمان آمار و اطلاعات و خدمات کامپیوتری	۱۲
۰,۵۶	۱,۲۴۹,۱۵۷	سازمان خدمات موتوری	۱۳
۰,۴۶	۱,۰۱۶,۵۰۶	شرکت ساسان للتجاره زم م ابوظبی	۱۴
۰,۴۶	۱,۰۱۶,۲۴۷	سید احسان حسینی فرسنگی	۱۵
۵۵,۰۶	۱۲۲,۱۹۱,۶۳۲	سایر سهامداران	۱۶
۱۰۰,۰۰	۲۲۱,۹۴۱,۱۶۰	جمع	

**شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت**  
**برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰**



**۲-۵- وضعیت شرکت های سرمایه پذیر**

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰			نام شرکت
درآمد سرمایه گذاری میلیون ریال	درصد مالکیت	درآمد سرمایه گذاری میلیون ریال	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	درصد مالکیت	
۳۱,۳۶۰	۹۸	-	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۹۸	شرکت سامان اسکان نقش جهان
-	۱۰۰	-	۱۴۰۰/۰۴/۰۹	۱۰۰	شرکت آی اس گستر
-	۹۹/۹	-	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۹۹/۹	شرکت ساختمانی پردیس ساخت سپاهان
۵,۹۷۶	۹۹/۶	-	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۹۹/۶	شرکت هامون گستر اصفهان
۱,۳۶۶	۴۴/۶	-	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۴۴/۶	شرکت مدبران صنعت سامان گستر
۶۲۵	۷۵/۵	-	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۷۵/۵	شرکت مهندسی مشاور سامان طرح سپاهان
۹,۹۸۸	۹۹/۹	-	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۹۹/۹	شرکت سامان سهام سپاهان
-	۹۸	-	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۹۸	شرکت بهسامان تجارت نقش جهان
۴۹,۳۱۵	-	-	-	-	جمع

**۶- اهداف و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف**

**۱-۶- استراتژی کلی شرکت**

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

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

## ۲-۶- اهداف و راهبردها

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



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

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

بازار مسکن سه سال التهاب قیمت را پشت سر گذاشته و نتیجه موج جهش های مکرر قیمت زمین و آپارتمان در شهرهای مختلف، اکنون به صورت پرتاب خانه‌اولی‌ها (مصرفی‌ترین قشر تقاضا) به بیرون بازار و 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

برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



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 ۱۴۰۰ اثرگذار است که مهمترین آنها به شرح ذیل می‌باشد:

✓ مازاد واحدهای مسکونی نوساز

✓ میزان درآمدهای نفتی و نرخ رشد اقتصادی

✓ تمایل تقاضای مصرفی به استفاده از تسهیلات بانکی

✓ میزان بازدهی بازارهای رقیب

✓ حجم سرمایه‌گذاریهای ساختمانی

✓ سهم سیاستگذار در تشدید نابسامانی بازار مسکن

✓ شیوع بیماری کوید ۱۹

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

- انتظارات تورمی ناشی از افزایش نرخ ارز و سایر کالاهای سرمایه‌ای و مواد اولیه و واسطه‌ای، تورم و مسائل سیاسی و بین‌المللی از مهم‌ترین دلایلی است که آینده بازار مسکن را تحت الشعاع قرار خواهد داد.
- افزایش نرخ ارز، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش داراییها در مقابل ارز شده که منجر به افزایش قیمت اعلامی توسط فروشندگان در بازار مسکن گردیده است. هر چند این عامل از سوی دیگر، بخشی از نقدینگی بازار را به خود جذب نموده اما به نظر می‌رسد با ثبات بازار ارز، بخش مهمی از نقدینگی این بازار وارد حوزه مسکن گردد.
- ورود بخش مهمی از متقاضیان تسهیلات مسکن یکم بانک مسکن با توجه به گذشت مدت قابل توجهی از شروع این طرح و به حد نصاب رسیدن امتیاز سپرده‌گذاران در این طرح، در کنار افزایش سقف تسهیلات اعطائی از محل اوراق سپرده ممتاز می‌تواند عامل دیگری در جهت تحریک تقاضا در این بازار باشد.
- سمت عرضه بازار مسکن از زمان بروز التهابات اخیر به دلایل مختلفی، توان پاسخگویی به تقاضای این حوزه را نداشته که از مهمترین علل آن می‌توان به وجود مازاد 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. اخیراً خطای سوم نیز شکل گرفته و این بار، در جریان تمرین سیاستگذاری، متولی این بخش سراغ بازار اجاره رفته است. باز هم «تشخیص غلط» و «راه‌حل نادرست» زمینه طراحی سازوکار اشتباه و معیوب را به‌وجود آورده است. گروهی از طراحان قانون در مجلس طرحی نوشته‌اند که محتوای آن، «شهرداری تهران را مکلف می‌کند در قامت یک بسازوبفروش در شهر، سالانه ۵ هزار آپارتمان اجاره‌ای در پایتخت احداث کند و آنها را اجاره دهد». این طرح، تکلیفی مشابه تهران را برای بقیه شهرداری‌های شهرهای بزرگ نیز در نظر گرفته است. طرح «اجاره‌داری شهرداری‌ها»، هم مشکل را نادرست تشخیص داده، هم هدف را اشتباه گرفته و هم فرآیند اجرایی را غلط تعریف کرده است. محتوای این طرح، «شلیک خطا» به بازار اجاره مسکن است که نتیجه آن مثل دو خطای اول، نه تنها عایدی حداقلی برای زیان‌دیدگان وضع موجود ندارد که حتی تبعات اجرایش، مشکلات را تشدید هم خواهد کرد.

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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



## ۷- مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط

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

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

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

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

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

### ۷-۲- سرمایه انسانی شرکت

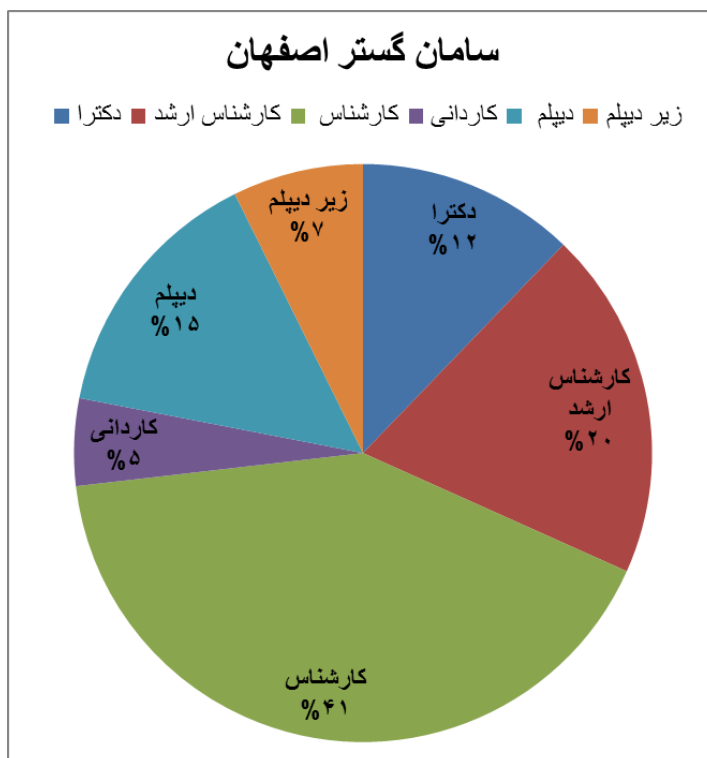
الف) ترکیب نیروی انسانی بر اساس تحصیلات میانگین تعداد کارکنان در طی سال، به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به	دوره مالی منتهی به
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
۳۴	۳۳

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



ترکیب نیروی انسانی از نظر تحصیلات  
دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



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

(ج) تقویت و توانمند سازی ساختار منابع انسانی

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

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

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

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

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

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

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

## شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



شرکت سامان گستر اصفهان  
(سهامی عام)

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

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

#### ۷-۴- ریسک‌های عمده شرکت

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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



## ۸- نتایج عملیات و چشم اندازها

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

#### سرمایه گذاری کوتاه مدت

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

#### دریافتنی های تجاری و غیر تجاری

دریافتنی های تجاری به مبلغ ۳۷۸،۷۸۸ میلیون ریال و دریافتنی های غیر تجاری به مبلغ ۳۴،۲۷۲ 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 ۲۶۲،۵۴۷ 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 ۲۷۸ میلیون ریال مربوط به موجودی ملزومات و نوشت افزار مورد نیاز شرکت می باشد.

#### پیش پرداخت ها

پیش پرداخت ها به مبلغ ۶،۹۵۴ میلیون ریال عمدتاً مربوط به پیش پرداخت های کالا و خرید خدمات پیش پرداخت مالیات و بیمه می باشد.

#### سرمایه گذاری بلند مدت

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

#### دارایی های ثابت

دارایی های ثابت مشهود شرکت به مبلغ ۳۷،۰۷۱ میلیون ریال و دارایی های نامشهود به مبلغ ۴۶ میلیون ریال می باشد.

#### سود سهام پرداختنی

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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



۲-۸- عملکرد شرکت

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	
۳۷۵,۸۳۸	۹۷,۸۶۰	درآمدهای عملیاتی
(۹۱,۸۴۶)	(۴۹,۰۱۷)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۲۸۳,۹۹۲	۴۸,۸۴۳	سود ناخالص
(۸۲,۰۵۰)	(۲۲,۲۷۰)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۵۰,۶۲۱	-	سایر درآمدها
(۹۵,۵۴۷)	-	سایر هزینه ها
۱۵۷,۰۱۶	۲۶,۵۷۳	سود (زیان) عملیاتی
(۱,۰۸۶)	۸۴	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۵۵,۹۳۰	۲۶,۶۵۶	سود (زیان) خالص
		سود پایه هر سهم:
۷۰۷	۱۲۰	عملیاتی
(۵)	-	غیر عملیاتی
۷۰۲	۱۲۰	

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



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

ارقام به میلیون ریال

شرح پروژه	متراژ عرصه متر مربع	متراژ اعیانی متر مربع	پلاک واحد	قیمت تمام شده	پیش بینی فروش	سود مورد انتظار
آپارتمان های (منزل) طالقانی	-	۱,۵۵۰	۱۱	۶۴,۴۹۷	۴۰۳,۰۰۰	۳۳۸,۵۰۳
آپارتمان های سامان ۳- جی شیر	-	۸۶۰	۶	۱۱۱,۸۰۰	۱۴۶,۲۰۰	۳۴,۴۰۰
زمین خیابان امام رضا (ع)	۱,۱۶۸/۵	-	۲	۱۶,۷۷۱	۵۵,۰۰۰	۳۸,۲۲۹
منزل خیابان نیک پی	۴۱۹	۳۵۵	۱	۱۵,۲۰۳	۳۰,۰۰۰	۱۴,۷۹۷
زمینهای جنب اتوبان امیرکبیر	۴۵,۸۰۰	-	۱	۶,۲۹۸	-	-
زمین اریسون	-	-	۱	۴۰	-	-
یک واحد آپارتمان میرزای شیرازی-تهران	-	۸۷	۱	۷,۱۴۱	۲۰,۰۰۰	۱۲,۸۵۹
واحدهای مسکونی تجاری اوگاندا	-	۴۲۰	۵	۵,۵۵۲	-	-
زمین قطب صنعتی خرم-شهرضا	۱۰,۰۰۰	-	۱	۴,۰۰۰	۶,۰۰۰	۲,۰۰۰
یک واحد ویلای چادگان	۳۰۰	۲۲۰	۱	۲,۸۸۵	۱۵,۰۰۰	۱۲,۱۱۵
مغازه چهارراه وفائی	-	۳۸	۱	۱,۵۱۹	۴,۵۰۰	۲,۹۸۱
زمین بعثت- ابوریحان	۱۹۵	-	۱	۱,۷۸۵	۵,۰۰۰	۳,۲۱۵
آپارتمان شهرک گلها-دولت آباد	-	۷۳	۱	۱,۰۰۰	۴,۰۰۰	۳,۰۰۰
زمین چشمه توتی	۳۲۶	-	-	۳۴,۳۰۶	۵۰,۰۰۰	۱۵,۶۹۴
<b>جمع</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>۲۷۲,۷۹۷</b>	<b>۷۳۸,۷۰۰</b>	<b>۴۷۷,۷۹۳</b>

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

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت  
برای دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰



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

شرح دارایی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	مترائز اعیانی
دفتر مرکزی	۵۲,۶۳۴	۲۳,۵۱۴	۲۹,۱۲۰	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	۶۲,۵۰۵	۲۶,۸۷۳	۳۵,۶۳۲	-	-	۱,۰۶۵/۸۴

**۸-۵- ارائه و تحلیل نسبت های مالی**

شرح	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
نسبت های نقدینگی		
نسبت جاری	۵/۳۵	۴/۶۸
نسبت آنی	۳/۲۵	۲/۰۴۷
نسبت پول نقد	۰/۰۴	۰/۰۲
نسبت های سود آوری		
نسبت بازده دارایی (ROA)	۰/۰۳	۰/۲۱
نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰/۰۴	۰/۲۷
نسبت های سرمایه گذاری		
نسبت بدهی	۰/۱۷	۰/۱۹
نسبت مالکانه	۰/۸۳	۰/۷۷