

بسمه تعالی

اطلاعیه

شماره پیگیری: ۹۹۴۳۸۳

شرکت: سامان گستر اصفهان

کد صنعت: ۷۰۲۱۰۴

نماد: تامان

موضوع: پیشنهاد هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده در خصوص افزایش سرمایه

با عنایت به ماده ۳ دستورالعمل مراحل زمانی افزایش سرمایه شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب ۱۳۹۵/۰۷/۱۷ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) به پیوست گزارش توجیهی هیئت مدیره به منظور پیشنهاد افزایش سرمایه از مبلغ ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به مبلغ ۲۲۱,۹۴۱,۱۶۰,۰۰۰ ریال از محل سود انباشته، سایر اندوخته ها به منظور اصلاح ساختار مالی و بهبود جایگاه شرکت متناسب با شرکت های حوزه صنعت ساختمان که در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۳۰ به تصویب هیئت مدیره رسیده و جهت اظهارنظر به حسابرس و بازرس قانونی ارسال شده، ارائه می گردد. اظهارنظر بازرس قانونی نسبت به گزارش مذکور متعاقبا اطلاع رسانی می گردد.

بدیهی است انجام افزایش سرمایه یادشده منوط به موافقت سازمان بورس و اوراق بهادار و تصویب مجمع عمومی فوق العاده

می باشد.



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)
Isfahan Samangostar Company
(Public Joint Stock)

..... تاریخ:

..... شماره:

..... پیوست:

جلسه هیئت مدیره شرکت سامان گستر اصفهان

با نام و یاد خداوند بزرگ شصت و ششمین جلسه هیئت مدیره شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام) در ساعت ۱۰ صبح روز یکشنبه ۱۴۰۱/۱۱/۳۰ با حضور اعضاء محترم هیئت مدیره و مدیرعامل در محل شرکت تشکیل و تصمیم زیر اتخاذ گردید:

پس از بررسی و تبادل نظر در مورد گزارش توجیهی افزایش سرمایه، به منظور اصلاح ساختار مالی و بهبود جایگاه شرکت متناسب با شرکتهای حوزه صنعت و ساختمان، هیأت مدیره با انجام افزایش سرمایه از مبلغ ۲۲۱،۹۴۱،۱۶۰،۰۰۰ ریال به مبلغ ۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (افزایش به مبلغ ۲۷۸،۰۵۸،۸۴۰،۰۰۰ ریال معادل ۱۲۵/۳ درصد سرمایه فعلی) از محل سود انباشته به مبلغ ۲۳۸،۰۵۸،۸۴۰،۰۰۰ ریال و صرف سهام به مبلغ ۴۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال، موافقت نمود.

بدیهی است انجام افزایش سرمایه منوط به تأیید حسابررس و بازررس قانونی، موافقت سازمان بورس اوراق بهادار و تصویب مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام می باشد.

رسول رخ بر

عضو هیئت مدیره و

نماینده سازمان میادین

محمد بابا اسمعیلی

عضو هیئت مدیره و

نماینده سازمان نوسازی

محسن زنجیر

رئیس هیئت مدیره و

نماینده شهرداری اصفهان

حمید عصارزادگان

مدیر عامل

سعید صمدی

عضو هیئت مدیره و

نماینده سازمان خدمات موتوری

اصفهان، میدان امام حسین (ع)، ارگ عظیم جهان نما، طبقات ۶ و ۷
Isfahan, Imam Hossein Square, Azim Jahan nama Arg, Classes 6 and 7

031-32121431-5

031-32121436

info@samangostar.com

www.samangostar.com



شرکت سامان گستر اصفهان
(سهامی عام)

گزارش توجیهی هیأت مدیره
به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام
در خصوص افزایش سرمایه از محل سود انباشته و صرف سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

بهمن ماه ۱۴۰۱

فهرست

بخش اول: اطلاعات عمومی شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

۲	تاریخچه فعالیت
۲	فعالیت های اصلی
۲	سهامداران
۳	مشخصات اعضای هیات مدیره و مدیر عامل
۳	مشخصات بازرس و حسابرس شرکت
۳	سرمایه شرکت
۵	وضعیت سهام شرکت
۶	اطلاعات مالی مقایسه ای
۶	صورت سود و زیان
۷	صورت وضعیت مالی
۸	صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۹	صورت جریان های نقدی

بخش دوم: تشریح طرح افزایش سرمایه

۱۰	هدف از انجام افزایش سرمایه
۱۰	سرمایه گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن
۱۱	مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تأمین آن
۱۱	تشریح جزئیات طرح
۱۱	مفروضات و متدولوژی پیش بینی صورتهای سود و زیان
۱۲	پیش بینی مجموع درآمد عملیاتی
۱۳	نحوه قیمت گذاری فروش واحدهای خریداری شده
۱۳	نحوه محاسبه هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱۴	پیش بینی صورت سود و زیان
۱۵	ارزیابی طرح افزایش سرمایه

بخش سوم: عوامل ریسک

۱۶	چشم انداز شرکت و ریسک های مرتبط
----	---------------------------------

۱۶	بخش چهارم: پیشنهادهای هیات مدیره
----	----------------------------------

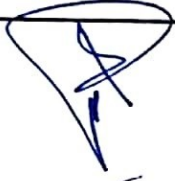


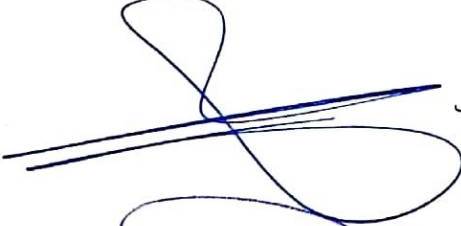

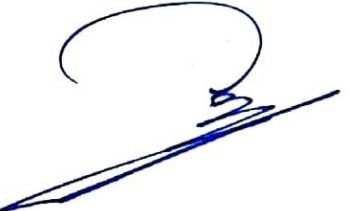
گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه، در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت به مجمع عمومی فوق العاده شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام) برای تصمیم گیری در خصوص افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۲۲۱،۹۴۱،۱۶۰،۰۰۰ ریال به مبلغ ۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (افزایش به مبلغ ۲۷۸،۰۵۸،۸۴۰،۰۰۰ ریال معادل ۱۲۵/۳ درصد سرمایه فعلی) از محل سود انباشته (به مبلغ ۲۳۸،۰۵۸،۸۴۰،۰۰۰ ریال) و صرف سهام (به مبلغ ۴۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال)، 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)، ارائه می گردد.

این گزارش در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۳۰ به تأیید هیأت مدیره شرکت رسیده است.

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



بخش اول: اطلاعات عمومی شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

تاریخچه فعالیت

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۷۵/۷/۲۲ با نام شرکت سرمایه گذاری سامان گستر اصفهان (سهامی عام) تشکیل و تحت شماره ۱۲۳۲۳ و شناسه ملی ۱۰۲۶۰۳۳۳۵۲۱ 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 شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام) تغییر یافته و مراتب امر در تاریخ ۱۳۸۱/۲/۳۰ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است. مرکز شرکت در اصفهان، میدان امام حسین (ع)، ارگ عظیم جهان نما، طبقه ششم می باشد. شرکت در تاریخ ۱۳۸۱/۲/۳۱ به عنوان یکی از شرکت های گروه ساختمان به عضویت سازمان بورس و اوراق بهادار تهران درآمده و سهام آن از تاریخ ۱۳۸۱/۴/۱ به بعد در بورس معامله می شود.

فعالیت های اصلی

موضوع فعالیت شرکت به تفصیل 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 (حقیقی و حقوقی) 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.

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ این گزارش به شرح جدول ذیل است:

نام سهامدار	تعداد سهام	درصد مالکیت
شهرداری اصفهان	۴۷,۶۲۴,۳۵۰	۲۱,۴۶
سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان	۹,۳۳۶,۸۰۶	۴,۲۱
سازمان همیاری شهرداری های استان اصفهان	۵,۸۷۱,۲۱۲	۲,۶۵
سازمان میادین میوه و تره بار و ساماندهی مشاغل	۵,۳۶۹,۰۲۰	۲,۴۲
سازمان آمار و اطلاعات و خدمات کامپیوتری	۱,۲۷۱,۱۸۹	۰,۵۷
سازمان خدمات موتوری	۱,۲۴۹,۱۵۷	۰,۵۶
سایر سهامداران	۱۵۱,۲۱۹,۴۲۶	۶۸,۱۴
جمع	۲۲۱,۹۴۱,۱۶۰	۱۰۰



گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

مشخصات اعضای هیأت مدیره و مدیر عامل

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۵ و صورت جلسه های هیأت مدیره مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۳،
۱۴۰۰/۱۲/۲۴، ۱۴۰۱/۳/۵ و ۱۴۰۱/۸/۲۳، اشخاص زیر به عنوان اعضای هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت انتخاب گردیده اند.

اعضای هیأت مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	مدت مأموریت	
			شروع	پایان
شهرداری اصفهان	محسن رنجبر	رئیس هیأت مدیره- غیرموظف	۱۴۰۱/۳/۵	۱۴۰۱/۱۱/۲۵
سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری اصفهان	علیرضا قاری قران	نائب رئیس هیأت مدیره- غیرموظف	۱۴۰۱/۳/۵	۱۴۰۱/۱۱/۲۵
سازمان میادین میوه و تره بار و ساماندهی مشاغل شهری	رسول رخ بر	عضو هیأت مدیره- غیرموظف	۱۴۰۱/۸/۲۲	۱۴۰۱/۱۱/۲۵
سازمان بهسازی و نوسازی شهر اصفهان	محمد بابا اسمعیلی	عضو هیأت مدیره- موظف	۱۴۰۰/۱۲/۲۴	۱۴۰۱/۱۱/۲۵
سازمان خدمات موتوری شهرداری اصفهان	سعید صمدی	عضو هیأت مدیره- غیرموظف	۱۳۹۹/۱۱/۲۵	۱۴۰۱/۱۱/۲۵
حمید عصارزادگان	-	مدیرعامل- خارج از هیأت مدیره	۱۴۰۱/۴/۱۱	۱۴۰۱/۱۱/۲۵

مشخصات بازرسی و حسابرسی شرکت

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه ی صاحبان سهام (نوبت دوم) مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۲۰، موسسه حسابرسی بهمند به عنوان
حسابرس و بازرس قانونی شرکت برای مدت یکسال انتخاب گردید. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل، موسسه
حسابرسی کاربرد تحقیق بوده است.

سرمایه شرکت

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۵۸،۰۰۰ میلیون ریال (۵۸ میلیون سهم، یک هزار ریالی) بوده که طی چند مرحله افزایش،
سرمایه شرکت بالغ بر ۲۲۱،۹۴۱/۲ میلیون ریال (۲۲۱،۹۴۱،۱۶۰ سهم، یک هزار ریالی) افزایش یافته است. تغییرات سرمایه به شرح
صفحه بعد بوده است.



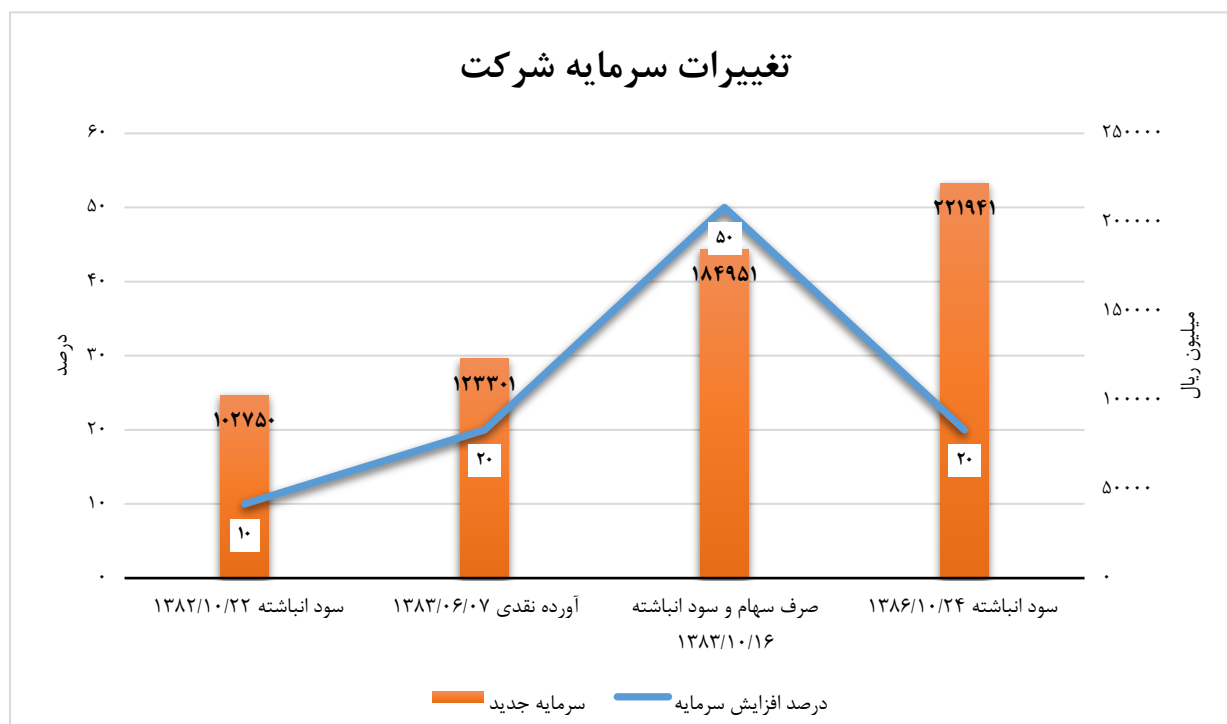
گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

(مبالغ به میلیون ریال)

محل افزایش سرمایه	درصد افزایش	سرمایه جدید	مبلغ افزایش سرمایه	سرمایه قبلی	تاریخ ثبت افزایش سرمایه
آورده نقدی	-	۵۸,۰۰۰	-	-	۱۳۷۵/۷/۲۲
سود انباشته	۱۰	۶۳,۸۰۰	۵,۸۰۰	۵۸,۰۰۰	۱۳۷۷/۱۰/۲۴
سود انباشته	۱۰	۷۰,۰۱۸	۶,۳۸۰	۶۳,۸۰۰	۱۳۷۸/۱۰/۸
سود انباشته	۱۰	۷۷,۰۱۹	۷,۰۱۸	۷۰,۰۱۸	۱۳۷۹/۱۱/۴
سود انباشته	۱۰	۸۴,۹۱۷/۸	۷,۷۱۹/۸	۷۷,۰۱۹	۱۳۸۰/۱۱/۳
سود انباشته	۱۰	۹۳,۴۰۹/۵۸	۸,۴۹۱/۷۸	۸۴,۹۱۷/۸	۱۳۸۱/۱۱/۱
سود انباشته	۱۰	۱۰۲,۷۵۰/۵۴	۹,۳۴۰/۹۶	۹۳,۴۰۹/۵۸	۱۳۸۲/۱۱/۱
آورده نقدی، سود انباشته و صرف سهام	۸۰	۱۸۴,۹۵۰/۹۷	۸۲,۲۰۰/۴۳	۱۰۲,۷۵۰/۵۴	۱۳۸۳/۱۰/۱۰
سود انباشته	۲۰	۲۲۱,۹۴۱/۱۶	۳۶,۹۹۰/۱۹	۱۸۴,۹۵۰/۹۷	۱۳۸۶/۱۰/۲۵



سرمایه شرکت های فعال گروه انبوه سازی در سازمان بورس و اوراق بهادار به مبلغ حدود ۲,۱۹۹ میلیارد ریال است. شرکت سامان گستر اصفهان با سرمایه حدود ۲۲۲ میلیارد ریال در بین یازده شرکت فعال در این صنعت، رتبه دهم را به خود اختصاص داده است.



گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

وضعیت سهام شرکت:

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



گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

اطلاعات مالی مقایسه ای

صورت های سود و زیان، وضعیت مالی، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان های نقدی حسابرسی شده سال های مالی منتهی به

۱۴۰۱/۶/۳۱ تا ۱۳۹۶/۶/۳۱

صورت سود و زیان

(مبالغ به میلیون ریال)						
سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱	
۱۰۹,۴۲۱	۳۱,۲۰۰	۵۸,۹۶۱	۲۱۹,۳۷۹	۳۷۵,۸۳۸	۲۲۷,۵۸۸	درآمد های عملیاتی
(۷۶,۲۵۵)	(۲۲,۷۳۶)	(۱۸,۳۷۰)	(۱۳۹,۷۷۳)	(۹۱,۸۴۶)	(۵۰,۲۰۴)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۳۳,۱۶۶	۸,۴۶۴	۴۰,۵۹۱	۷۹,۶۰۶	۲۸۳,۹۹۲	۱۷۷,۳۸۴	سود ناخالص
(۳۱,۴۱۲)	(۳۱,۵۴۷)	(۳۹,۷۵۴)	(۵۸,۱۵۴)	(۸۲,۰۵۰)	(۱۰۴,۱۹۸)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۳۲,۳۷۲	۲۶,۷۸۴	۲۹,۵۳۴	۵۱,۹۲۱	۵۰,۶۲۱	۹۸,۶۹۶	سایر درآمدها
(۵۲۲)	(۱۷۵)	(۱۲)	(۴۲)	(۹۵,۵۴۷)	-	سایر هزینه ها
۳۳,۶۰۴	۳,۵۲۶	۳۰,۳۵۹	۷۳,۳۳۱	۱۵۷,۰۱۶	۱۷۱,۸۸۲	سود عملیاتی
-	-	-	-	-	(۸,۶۷۹)	هزینه های مالی
۲,۳۱۱	۴,۶۲۰	(۱۴۴)	(۱,۳۰۰)	(۱,۰۸۶)	۱,۴۰۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۳۵,۹۱۵	۸,۱۴۶	۳۰,۲۱۵	۷۲,۰۳۱	۱۵۵,۹۳۰	۱۶۴,۶۰۴	سود قبل از مالیات
-	-	-	-	-	(۵,۲۷۷)	هزینه مالیات بر درآمد
۳۵,۹۱۵	۸,۱۴۶	۳۰,۲۱۵	۷۲,۰۳۱	۱۵۵,۹۳۰	۱۵۹,۳۲۷	سود خالص
۱۶۱	۳۷	۱۳۶	۲۲۵	۷۰۲	۷۱۸	سود پایه هر سهم



گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۹/۶/۳۱	۱۴۰۰/۶/۳۱	۱۴۰۱/۶/۳۱	دارایی ها
دارایی های غیر جاری						
۴۵۰۸۹۲	۴۳۰۴۴۴	۴۱۰۱۳۳	۳۹۰۹۵۸	۳۷۰۷۷۶	۳۵۰۸۷۰	دارایی های ثابت مشهود
۱۷۶	۲۴۵	۲۳۴	۱۳۸	۶۱	۱۹۹	دارایی های نامشهود
۳۹۰۶۲۱	۳۹۰۶۲۱	۳۹۰۶۲۱	۴۱۰۰۷۱	۷۵۰۴۵۲	۷۵۰۴۵۲	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
۵۵۹	۵۵۹	۲۴۰	۲۴۰	۲۴۰	۲۴۰	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۲۰۷۱۲	۲۰۷۱۲	۲۰۷۱۲	۱۸۰۷۹۹	۱۸۰۷۹۹	۱۸۰۷۹۹	سایر سرمایه گذاری های بلند مدت
۹۰۹۰۰	-	-	-	۵۵۰۰۰۸	۷۰۲۰۳	دریافتی های بلند مدت
۹۸۰۸۶۰	۸۶۰۵۸۱	۸۳۰۹۴۰	۱۰۰۰۲۰۶	۱۸۷۰۳۳۶	۱۳۷۰۷۶۳	جمع دارایی های غیر جاری
دارایی های جاری						
۳۰۰۸۹	۱۰۹۱۸	۱۰۹۵۵	۲۰۹۳۱	۶۰۷۹۱	۶۰۲۶۷	پیش پرداخت ها
۲۵۰۰۸۷۹	۲۷۴۰۳۲۷	۲۹۸۰۸۳۷	۲۳۶۰۸۶۹	۳۱۱۰۵۳۰	۴۲۵۰۸۶۹	موجودی املاک
۱۳۸	۱۵۶	۲۰۱	۲۵۱	۲۱۱	۲۴۸	موجودی مواد و کالا
۲۵۵۰۸۴۲	۲۵۸۰۷۷۹	۲۶۱۰۱۰۶	۳۰۸۰۰۲۳	۲۹۸۰۸۴۷	۴۴۷۰۸۱۱	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۷۰۲۱۲	۲۸	۲۸	۲۸	۲۸	۲۸	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۲۰۷۰۳	۲۰۳۷۹	۲۰۵۷۴	۵۰۳۲۷	۳۰۳۵۸	۱۰۶۸۷۰۸۶۶	موجودی نقد
۵۱۹۰۸۶۳	۵۳۷۰۵۸۷	۵۶۴۰۷۰۱	۵۵۳۰۴۲۹	۶۲۰۰۷۶۵	۲۰۵۶۸۰۰۸۹	جمع دارایی های جاری
۶۱۸۰۷۲۳	۶۲۴۰۱۶۸	۶۴۸۰۶۴۱	۶۵۳۰۶۳۵	۸۰۸۰۱۰۱	۲۰۷۰۵۰۸۵۲	جمع دارایی ها
حقوق مالکانه و بدهی ها						
حقوق مالکانه						
۲۲۱۰۹۴۱	۲۲۱۰۹۴۱	۲۲۱۰۹۴۱	۲۲۱۰۹۴۱	۲۲۱۰۹۴۱	۲۲۱۰۹۴۱	سرمایه
۴۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	صرف سهام
۲۲۰۱۹۴	۲۲۰۱۹۴	۲۲۰۱۹۴	۲۲۰۱۹۴	۲۲۰۱۹۴	۲۲۰۱۹۴	اندوخته قانونی
۲۰۳۰۸۲۸	۱۸۹۰۷۸۰	۲۱۲۰۰۰۵	۲۵۵۰۱۸۴	۳۶۶۰۷۲۶	۴۸۱۰۶۶۵	سود انباشته
۴۸۷۰۹۶۳	۴۷۳۰۹۱۵	۴۹۶۰۱۴۰	۵۳۹۰۳۱۹	۶۵۰۰۸۶۱	۷۶۵۰۸۰۰	جمع حقوق مالکانه
بدهی ها						
بدهی های غیر جاری						
۵۰۴۱۶	۶۰۱۱۶	۸۰۶۴۰	۱۱۰۵۸۱	۱۲۰۸۶۵	۱۵۰۵۱۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۵۰۴۱۶	۶۰۱۱۶	۸۰۶۴۰	۱۱۰۵۸۱	۱۲۰۸۶۵	۱۵۰۵۱۴	جمع بدهی های غیر جاری
بدهی های جاری						
۳۶۰۴۱۰	۳۷۰۳۲۳	۳۹۰۲۱۶	۳۹۰۱۹۸	۴۶۰۹۴۶	۶۴۰۱۳۵	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۷۷۷	۱۵۳	-	-	-	۴۰۲۶۵	مالیات پرداختی
۸۸۰۰۲۲	۱۰۱۰۷۲۶	۱۰۴۰۶۳۰	۶۳۰۵۳۷	۹۷۰۴۲۹	۱۱۶۰۲۸۸	سود سهام پرداختی
-	-	-	-	-	۱۰۶۹۱۰۶۷۹	تسهیلات مالی
۱۳۵	۴۰۹۳۵	۱۵	-	-	۴۸۰۱۷۱	پیش دریافت ها
۱۲۵۰۳۴۴	۱۴۴۰۱۳۷	۱۴۳۰۸۶۱	۱۰۲۰۷۳۵	۱۴۴۰۳۷۵	۱۰۹۲۴۰۵۳۸	جمع بدهی های جاری
۱۳۰۰۷۶۰	۱۵۰۰۲۵۳	۱۵۲۰۵۰۱	۱۱۴۰۳۱۶	۱۵۷۰۲۴۰	۱۰۹۴۰۰۰۵۲	جمع بدهی ها
۶۱۸۰۷۲۳	۶۲۴۰۱۶۸	۶۴۸۰۶۴۱	۶۵۳۰۶۳۵	۸۰۸۰۱۰۱	۲۰۷۰۵۰۸۵۲	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها



گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

(مبالغ به میلیون ریال)

سرمایه	صرف سهام	انداخته قانونی	سود انباشته	جمع کل	
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۱۹۸,۶۶۳	۴۸۲,۷۹۸	مانده در ۱۳۹۵/۷/۱
-	-	-	(۴,۷۸۳)	(۴,۷۸۳)	اصلاح اشتباهات
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۱۹۳,۸۸۰	۴۷۸,۰۱۵	مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۵/۷/۱
-	-	-	۳۵,۹۱۵	۳۵,۹۱۵	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۲۲۹,۷۹۵	۵۱۳,۹۳۰	سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱
-	-	-	(۲۵,۹۶۷)	(۲۵,۹۶۷)	سود سهام مصوب
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۲۰۳,۸۲۸	۴۸۷,۹۶۳	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱
-	-	-	۸,۱۴۶	۸,۱۴۶	سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۲۱۱,۹۷۴	۴۹۶,۱۰۹	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱
-	-	-	(۲۲,۱۹۴)	(۲۲,۱۹۴)	سود سهام مصوب
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۱۸۹,۷۸۰	۴۷۳,۹۱۵	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱
-	-	-	۳۰,۲۱۵	۳۰,۲۱۵	سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۲۱۹,۹۹۵	۵۰۴,۱۳۰	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱
-	-	-	(۷,۹۹۰)	(۷,۹۹۰)	سود سهام مصوب
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۲۱۲,۰۰۵	۴۹۶,۱۴۰	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱
-	-	-	۷۲,۰۳۱	۷۲,۰۳۱	سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۲۸۴,۰۳۶	۵۶۸,۱۷۱	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱
-	-	-	(۲۸,۸۵۲)	(۲۸,۸۵۲)	سود سهام مصوب
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۲۵۵,۱۸۴	۵۳۹,۳۱۹	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱
-	-	-	۱۵۵,۹۳۰	۱۵۵,۹۳۰	سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۴۱۱,۱۱۴	۶۹۵,۲۴۹	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱
-	-	-	(۴۴,۳۸۸)	(۴۴,۳۸۸)	سود سهام مصوب
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۳۶۶,۷۲۶	۶۵۰,۸۶۱	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱
-	-	-	۱۵۹,۳۲۷	۱۵۹,۳۲۷	سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۵۲۶,۰۵۳	۸۱۰,۱۸۸	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱
-	-	-	(۴۴,۳۸۸)	(۴۴,۳۸۸)	سود سهام مصوب
۲۲۱,۹۴۱	۴۰,۰۰۰	۲۲,۱۹۴	۴۸۱,۶۶۵	۷۶۵,۸۰۰	



گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱
(۷,۴۱۲)	۸,۸۴۲	۵,۳۷۶	۱۶,۹۵۵	۹,۱۳۱	(۴۸۸,۶۳۰)
-	(۶۲۴)	(۱۵۳)	-	-	(۱,۰۱۲)
(۷,۴۱۲)	۸,۲۱۸	۵,۲۲۳	۱۶,۹۵۵	۹,۱۳۱	(۴۸۹,۶۴۲)
-	-	-	۱۷۰	-	۳۰
(۲۸۶)	(۲۳۵)	(۱۹۲)	(۱,۴۴۴)	(۶۴۰)	(۱,۰۳۲)
۱	-	-	-	۱۱	-
(۲)	(۱۳۴)	(۹۵)	-	-	(۱۵۰)
-	-	۳۳۱	-	-	-
-	-	-	-	-	۵۹۳
۲,۲۸۳	۱۷۷	۵۴	۱۴	۱۴	۱۶
۱,۹۹۶	(۱۹۲)	۹۸	(۱,۲۶۰)	(۶۱۵)	(۵۴۳)
(۵,۴۱۶)	۸,۰۲۶	۵,۳۲۱	۱۵,۶۹۵	۸,۵۱۶	(۴۹۰,۱۸۵)
-	-	-	-	-	۵۱۷,۰۰۰
-	-	-	-	-	(۵۱۷,۰۰۰)
-	-	-	-	-	۲,۲۰۰,۰۰۰
(۱۰,۵۱۸)	(۸,۴۹۰)	(۵,۰۸۶)	(۱۳,۱۱۰)	(۱۰,۴۹۶)	(۲۵,۵۱۵)
(۱۰,۵۱۸)	(۸,۴۹۰)	(۵,۰۸۶)	(۱۳,۱۱۰)	(۱۰,۴۹۶)	۲,۱۷۴,۴۸۵
(۱۵,۹۳۴)	(۴۶۴)	۲۳۵	۲,۵۸۵	(۱,۹۸۰)	۱,۶۸۴,۳۰۰
۱۸,۶۲۳	۲,۷۰۳	۲,۳۷۹	۲,۵۷۴	۵,۳۲۷	۳,۳۵۸
۱۴	۱۴۰	(۴۰)	۱۶۸	۱۱	۲۰۸
۲,۷۰۳	۲,۳۷۹	۲,۵۷۴	۵,۳۲۷	۳,۳۵۸	۱,۶۸۷,۸۶۶

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی

نقد حاصل از مصرف شده در عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات عملکرد

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

دریافت های نقدی ناشی از فروش دارایی های ثابت مشهود

پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود

دریافت های نقد ناشی از فروش دارایی های نامشهود

پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود

دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری های بلند مدت

دریافت های نقدی ناشی از سود سهام

دریافت های نقدی ناشی از سود سایر سرمایه گذاری ها

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی

دریافت های نقدی ناشی از استقراض از سهامدار عمده

پرداخت های نقدی بابت استقراض از سهامدار عمده

دریافت های نقدی ناشی از تسهیلات

پرداخت نقدی بابت سود سهام

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

تأثیر تغییرات نرخ ارز

مانده موجودی نقد در پایان سال



بخش دوم: تشریح طرح افزایش سرمایه

هدف از انجام افزایش سرمایه

طولانی بودن دوره گردش نقدینگی و رکود حاکم بر صنعت ساختمان در سال های اخیر، موجب بروز مشکلات نقدینگی برای فعالان این صنعت گردیده، به گونه ای که شرکت جهت سرمایه گذاری های جدید و مدیریت بهتر فروش پروژه های خود و حفظ سهم بازار، مجبور به تسهیل در شرایط دریافت نقدی بهای فروش واحد ها شده است. تسهیل در فروش موجب گشته شرکت در پرداخت سود سهامداران عمده و تعریف پروژه های جدید با مشکلات نقدینگی رو به رو گردد. از طرفی تقسیم سود انباشته و صرف سهام بین سهامداران موجب توقف در اجرای پروژه های در جریان و برنامه ریزی شده آتی می گردد که این موضوع در تناقض با اهداف و سیاست های شرکت سامان گستر اصفهان می باشد.

با توجه به این که در حال حاضر برای اجرای پروژه های در جریان و برنامه ریزی شده آتی از تسهیلات بانکی استفاده شده و امکان استفاده بیشتر از تسهیلات بانکی برای شرکت فراهم نبوده و از آن جایی که پیرو مفاد بند (ف) تبصره ۲ قانون بودجه سال ۱۴۰۱ به منظور تشویق سرمایه گذاری در شرکت های پذیرفته شده در بورس و فرابورس و ترغیب آن ها به عدم تقسیم بخش بیشتری از سود اکتسابی و استفاده از منابع حاصل برای افزایش سرمایه و در نتیجه توسعه بخش های تولیدی و ایجاد فرصت های جدید شغلی در سال ۱۴۰۱ مالیات بر درآمد آن بخش از سود تقسیم نشده شرکت های مذکور که به حساب سرمایه انتقال می یابد (موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۲) مشمول نرخ مالیاتی صفر است، مطرح بوده، هیأت مدیره شرکت سامان گستر اصفهان بر آن شد تا با استفاده از نقدینگی و پتانسیل موجود اقدام به خرید چندین واحد مسکونی در جریان احداث در منطقه جی شیر اصفهان بنماید و ظرف مدت ۲۰ ماه پس از خرید، واحدهای مذکور را به فروش برساند.

سرمایه گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن

مبلغ کل سرمایه گذاری مورد نیاز جهت اجرای برنامه های یاد شده فوق ۲۷۸,۰۵۸/۸ میلیون ریال و منابع تأمین آن به شرح جدول زیر است.

شرح	ارقام به میلیون ریال آخرین برآورد	
منابع	سود انباشته	۲۳۸,۰۵۸/۸
	صرف سهام	۴۰,۰۰۰
	جمع منابع	۲۷۸,۰۵۸/۸
مصارف	اصلاح ساختار مالی	۲۷۸,۰۵۸/۸

گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تأمین آن

با توجه به برنامه ارائه شده، شرکت سامان گستر (سهام عام) در نظر دارد سرمایه خود را از مبلغ ۲۲۱،۹۴۱/۲ میلیون ریال به مبلغ ۵۰۰،۰۰۰ میلیون ریال، از محل سود انباشته و صرف سهام به ترتیب به مبلغ ۲۷۸،۰۵۸/۸ و ۴۰،۰۰۰ میلیون ریال افزایش دهد.

محل افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	مبلغ افزایش سرمایه (میلیون ریال)	افزایش سرمایه - میلیون ریال	
			تا مبلغ	از مبلغ
سود انباشته و صرف سهام	۱۲۵/۳	۲۷۸،۰۵۸/۸	۵۰۰،۰۰۰	۲۲۱،۹۴۱/۲

تشریح جزئیات طرح

شرکت در نظر دارد بر اساس برنامه راهبردی سرمایه گذاری، به پیش خرید واحدهای مسکونی جهت سرمایه گذاری با مشخصات زیر اقدام نماید:

- خرید شش دانگ کل مالکیت عین و منفعت ۱۰ واحد مسکونی به متراژ تقریبی ۱،۳۴۰ متر مربع از طبقات سوم و چهارم مجتمع مسکونی سامان ۲ واقع در شهر اصفهان، جی شیر، خیابان سروستان، خیابان بوستان، کوچه لاله بر روی پلاک ثبتی ۱۱۵۴۸/۳۵۰۳ و دارای پروانه ساختمانی ۲۸۶-۱۵/۹۵/۱۸۳۴۹.
- بهای کل مورد معامله ۳۱۵،۹۰۵ میلیون ریال بوده که مبلغ ۲۷۸،۰۵۸/۸ میلیون ریال آن از مبلغ افزایش سرمایه تأمین می گردد.
- پیشرفت فیزیکی طرح در موقع انعقاد قرارداد ۲۵ درصد بوده و واحدهای مورد معامله ظرف مدت ۲۰ ماه پس از تاریخ انعقاد قرارداد تحویل شرکت خواهد شد.

مفروضات و متدولوژی پیش بینی صورت های سود و زیان

معمولاً رویکرد متداول پیش بینی صورت های مالی سال های آتی واحدهای تجاری مبتنی بر عملیات گذشته است. این رویکرد بدین صورت بوده که برای سرفصل های صورت های مالی که تغییرات ساختاری و محتوایی رخ نداده باشد، نرخ های رشد این مقادیر در سال های گذشته استخراج شده و فرض می شود که در آینده نیز همین جریان ادامه داشته باشد.

روش فوق عمدتاً در شرایطی به کار می رود که احتمال رخداد تغییرات وسیعی پیش بینی نشود، بنابراین در صورت احتمال رخداد تغییرات ساختاری، برای پیش بینی باید از اصول و قواعد مرتبط در صورت وجود و یا پیش بینی های مالی و اقتصادی منطقی استفاده گردد.



گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

پیش بینی ها بر این فرض استوار است که شرکت طی سال های آینده با نگاه و برنامه راهبردی متفاوتی حرکت کرده و تصمیماتی جهت سرمایه گذاری های جدید در حوزه ساخت و ساز دارد. از این رو شرکت جهت جلوگیری از کمبود نقدینگی ناشی از توزیع سود انباشته و صرف سهام به منظور دستیابی به اهداف فوق، افزایش سرمایه را از محل ارقام مذکور در دستور کار قرار داده است.

در حالت عدم انجام افزایش سرمایه، شرکت ملزم به تعیین تکلیف سود انباشته و صرف سهام و نیز تامین سرمایه در گردش مورد نیاز جهت تکمیل پروژه ها خواهد بود. بنابراین خروج نقدینگی توان و بنیه مالی شرکت را کاهش داده و با توجه به اینکه شرکت در شرایط حاضر امکان افزایش ظرفیت اخذ تسهیلات مالی از بانک ها را نداشته، ادامه و تکمیل پروژه های در جریان و برنامه ریزی شده با مشکل مواجه خواهد شد. با این توضیح که افزایش سرمایه از محل سود انباشته و صرف سهام نقش موثر در ساختار مالی و همچنین سودآوری مازاد برای سهامداران خواهد داشت، به ادامه مفروضات استفاده شده برای پیش بینی سود و زیان حاصل از افزایش سرمایه به شرح فوق برای سال های مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱ تا ۱۴۰۴/۶/۳۱ می پردازیم.

پیش بینی مجموع درآمد عملیاتی در شرایط عدم انجام افزایش سرمایه با توجه به منابع شرکت و موجودی املاک

طبق جدول زیر است:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۶/۳۱
زمین خیابان امام رضا	۱۵۲،۱۰۰	-	-
زمین چشمه توتی	۱۳۰،۴۰۰	-	-
آپارتمان های طالقانی	۱۶۰،۷۴۰	۱۹۰،۳۵۰	۲۳۲،۶۵۰
آپارتمان های جی شیر	-	۹۸،۷۰۰	-
آپارتمان هفت دست	-	-	۳۰۰،۰۰۰
زمین نیک پی	-	۲۵۰،۰۰۰	۱۵۰،۰۰۰
جمع	۴۴۳،۲۴۰	۵۳۹،۰۵۰	۶۸۲،۶۵۰

- پیش بینی فروش واحدهای خریداری شده در شرایط انجام افزایش سرمایه، در سال اول ۲۰ درصد متراژ (۴۰ درصد تکمیل)، سال دوم ۳۰ درصد متراژ (۱۰۰ درصد تکمیل) و سال سوم ۵۰ درصد متراژ (۱۰۰ درصد تکمیل) که خلاصه آن به شرح جدول زیر است:

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱ (شامل باقی مانده سال مالی قبل)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۶/۳۱
متراژ فروش (مترمربع)	۲۶۸	۴۰۲	۶۷۰
پیش بینی قیمت فروش انتظاری (میلیون ریال-مترمربع)	۳۲۵	۴۰۶	۵۰۷
پیش بینی درآمد فروش (میلیون ریال)	۳۴،۸۴۰	۲۱۵،۴۷۲	۳۳۹،۶۹۰

گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

نحوه قیمت گذاری فروش واحدهای خریداری شده:

- (۱) به استناد داده‌های اقتصادی بانک مرکزی در حوزه ساختمان، نرخ میانگین افزایش قیمت در بخش مسکن طی ۲۰ سال گذشته، ۲۹ درصد سالانه بوده است. طبق این آمار درآمد عملیاتی ناشی از واحدهای خریداری شده با توجه به رکود حاکم بر بخش مسکن و کاهش قدرت خرید متقاضیان ۲۵ درصد سالانه محاسبه گردیده است. لازم به ذکر است در حال حاضر که قیمت روز هر واحد مسکونی طبق نظر کارشناسان این حوزه هر مترمربع ۲۶۰ میلیون ریال برآورد گردیده است.
- (۲) بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی بر اساس ارزش دفتری املاک موجود و استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (فعالیت های ساخت املاک) محاسبه شده است.

نحوه محاسبه هزینه های فروش، اداری و عمومی

- (۱) به استناد بودجه پیشنهادی دولت به مجلس شورای اسلامی برای افزایش قیمت ۲۰ درصدی حقوق بگیران و هم چنین تجربه سنوات گذشته با توجه به قدرت چانه زنی اتحادیه های کارگری و مجلس محترم نرخ افزایش حقوق و دستمزد، مزایا و بیمه ۳۵ درصد در نظر گرفته شده است. (لازم به ذکر است با توجه به صورت های مالی شرکت نزدیک به ۷۵ درصد وزن هزینه های فروش، اداری و عمومی به زیر مجموعه های حقوق و دستمزد، مزایای پایان خدمت کارکنان و حق بیمه سهم کارفرما تعلق می گیرد).
- (۲) افزایش نرخ سایر هزینه ها در این بخش، شامل آگهی و تبلیغات، تعمیر و نگهداری، حق حضور و سایر با نرخ ۲۰ درصد محاسبه گردیده است.
- (۳) مالیات عملکرد شرکت مطابق با مفاد قانون مالیات های مستقیم و بر اساس سود مشمول مالیات در جدول پیش بینی سود و زیان انعکاس یافته است. ضمناً در شرایط انجام افزایش سرمایه معافیت مالیاتی موضوع مفاد بند ۲ قانون بودجه سال ۱۴۰۱ که به تفصیل در بخش "هدف از انجام افزایش سرمایه" این گزارش ذکر شده، در جدول مذکور اعمال گردیده است.
- (۴) خالص سایر درآمدها در سال های آتی با نرخ رشد ۲۰ درصدی پیش بینی شده است.
- (۵) مبنای محاسبه هزینه مالی بر اساس قرارداد تسهیلات مالی دریافتی از بانک شهر با نرخ ۱۸٪ محاسبه گردیده است.



گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

پیش بینی صورت سود و زیان

پیش بینی صورت سود و زیان شرکت برای سال های مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱ تا ۱۴۰۴/۶/۳۱، در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه به شرح جدول ذیل است:

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱		
انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	
افزایش سرمایه (میلیون ریال)	افزایش سرمایه (میلیون ریال)	افزایش سرمایه (میلیون ریال)	افزایش سرمایه (میلیون ریال)	افزایش سرمایه (میلیون ریال)	افزایش سرمایه (میلیون ریال)	
۶۸۲،۶۵۰	۱،۰۲۲،۳۴۰	۵۳۹،۰۵۰	۷۵۴،۵۲۲	۴۴۳،۲۴۰	۴۷۸،۰۸۰	درآمدهای عملیاتی
(۱۷۸،۴۷۵)	(۳۳۶،۴۲۸)	(۷۶،۷۶۸)	(۲۰۹،۴۴۸)	(۶۷،۶۸۹)	(۹۲،۹۶۱)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۵۰۴،۱۷۵	۶۸۵،۹۱۲	۴۶۲،۲۸۲	۵۴۵،۰۷۴	۳۷۵،۵۵۱	۳۸۵،۱۱۹	سود ناخالص
(۲۳۴،۶۶۵)	(۲۳۴،۶۶۵)	(۱۷۸،۵۰۱)	(۱۷۸،۵۰۱)	(۱۳۶،۱۶۸)	(۱۳۶،۱۶۸)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱۷۰،۵۴۶	۱۷۰،۵۴۶	۱۴۲،۱۲۲	۱۴۲،۱۲۲	۱۱۸،۴۳۵	۱۱۸،۴۳۵	سایر درآمدها
۴۴۰،۰۵۷	۶۲۱،۷۹۴	۴۲۵،۹۰۳	۵۰۸،۶۹۵	۳۵۷،۸۱۸	۳۶۷،۳۸۶	سود عملیاتی
(۳۹۶،۰۰۰)	(۳۶۳،۲۸۷)	(۳۹۶،۰۰۰)	(۳۸۱،۰۹۷)	(۳۹۶،۰۰۰)	(۳۹۶،۲۷۸)	هزینه های مالی
۹۰،۰۰۰	۹۰،۰۰۰	۹۰،۰۰۰	۹۰،۰۰۰	۹۰،۰۰۰	۹۰،۰۰۰	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۳۴،۰۵۷	۳۴۸،۵۰۷	۱۱۹،۹۰۳	۲۱۷،۵۹۸	۵۱،۸۱۸	۶۳،۱۰۸	سود قبل از کسر مالیات
(۲۶،۸۱۱)	(۳۳،۳۵۴)	(۲۳،۹۸۱)	(۲۶،۹۶۱)	(۱۰،۳۶۴)	(۱۰،۷۰۸)	هزینه مالیات بر درآمد
۱۰۷،۲۴۵	۳۱۵،۱۵۳	۹۵،۹۲۳	۱۹۰،۶۳۶	۴۱،۴۵۵	۵۲،۴۰۰	سود خالص



گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

ارزیابی طرح افزایش سرمایه

خالص جریان های خروجی و ورودی مربوطه به افزایش سرمایه به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	سرمایه گذاری در بهمن ماه ۱۴۰۱	شرح
۳۱۵،۱۵۳	۱۹۰،۶۳۶	۵۲،۴۰۰		سود خالص با فرض انجام افزایش سرمایه کسر می شود:
۱۰۷،۲۴۵	۹۵،۹۲۳	۴۱،۴۵۵		سود خالص با فرض عدم انجام افزایش سرمایه
۲۰۷،۹۰۸	۹۴،۷۱۳	۱۰،۹۴۵		خالص تغییرات سود
۳۳۹،۶۹۰	۲۱۵،۴۷۲	۳۴،۸۴۰	-	جریان های نقدی ورودی
-	-	-	(۲۷۸،۰۵۸/۸)	جریان های نقدی خروجی از محل افزایش سرمایه
۳۳۹،۶۹۰	۲۱۵،۴۷۲	۳۴،۸۴۰	(۲۷۸،۰۵۸/۸)	خالص جریان های نقدی

نتایج ارزیابی به توجه به شاخص های عملکرد مالی به شرح زیر است:

جهت محاسبه خالص ارزش فعلی و دوره بازگشت سرمایه تنزیل شده در جدول فوق، نرخ تنزیل (بازده مورد انتظار) به میزان ۲۳ درصد منظور شده است.

سایر معیارهای مالی افزایش سرمایه به شرح ذیل است:

خالص ارزش فعلی (NPV) - میلیون ریال	۱۱۶،۳۷۹
نرخ بازده داخلی (IRR) - درصد	۵۶
دوره بازگشت سرمایه - ماه	۲۱/۸

گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سامان گستر اصفهان (سهامی عام)

بخش سوم: عوامل ریسک

چشم انداز شرکت و ریسک های مرتبط

سرمایه گذاری در طرح موضوع افزایش سرمایه پیشنهادی و فعالیت شرکت سامان گستر، با ریسک های با اهمیتی همراه است. سرمایه گذاران پیش از تصمیم گیری در خصوص سرمایه گذاری در این شرکت، عوامل مطرح شده را مد نظر قرار دهند. این عوامل به شرح زیر است:

- ✓ ریسک تجاری: وجود متغیرهای دارای عدم قطعیت بالا و تأثیری پذیری عوامل موثر در حوزه صنعت ساختمان مانند بهای زمین، مواد مصالح و تأسیسات ساختمانی، نرخ تورم، نرخ بهره و نرخ ارز، تغییرات ناگهانی را ممکن می سازد و دست اندرکاران این صنعت را تهدید می نماید. با توجه به آنکه صنعت ساختمان با بسیاری از پارامترها و صنایع دیگر مرتبط می باشد، در نتیجه تغییر اندکی در یکی از حوزه های مرتبط موجب تأثیرپذیری حوزه ساختمان می شود.
- ✓ ریسک قوانین و مقررات: عدم همسویی قوانین و سیاست های جاری در سایر بخش ها با سیاست تولید انبوه و احداث واحدهای تجاری به طوری که در حال حاضر بخش کمی از تولید و ساخت توسط انبوه سازان در کشور صورت می پذیرد.
- ✓ ریسک سیاسی: هرگونه تهدید و تحریم های سیاسی چه به لحاظ تامین مواد اولیه و چه به لحاظ ارتباطات می تواند بر سودآوری شرکت موثر باشد.

بخش چهارم: پیشنهادهای هیأت مدیره

با توجه به مطالب فوق، هیأت مدیره پیشنهاد خود را در خصوص افزایش سرمایه از مبلغ ۲۲۱،۹۴۱/۲ میلیون ریال به مبلغ ۵۰۰،۰۰۰ میلیون ریال، افزایش به میزان ۲۷۸،۰۵۸/۸ میلیون ریال از محل سود انباشته و صرف سهام به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام تقدیم می نماید.

با عنایت به مواد ۱۵۷ و ۱۶۰ اصلاحیه قانون تجارت، افزایش سرمایه شرکت از طریق صدور سهام جدید به ارزش اسمی هر سهم ۱،۰۰۰ ریال و عرضه آن به سهامداران محترم صورت می پذیرد.

اختیارات لازم جهت فروش پاره سهم ایجاد شده در سازمان بورس اوراق بهادار و منظور نمودن عواید حاصله به حساب سهامداران ذی نفع به هیأت مدیره تفویض گردد.

