



هتل پارسیان

PARSIAN HOTEL

-کوشه اصفهان Isfahan Kowsar-

شرکت هتل بین المللی پارسیان کوشه اصفهان (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در فرابورس ایران

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورت های مالی برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

فهرست مطالب

۵	مقدمه
۵	۱- ماهیت کسب و کار
۵	۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:
۶	۱-۱-۱- مواد اولیه و میزان مصرف مواد اولیه شرکت:
۷	۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:
۸	۱-۳- جزئیات فروش:
۸	۱-۳-۱- جزئیات درآمد داخلی:
۸	۱-۳-۲- مراودات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:
۸	۱-۳-۲-۱- وضعیت پرداخت های به دولت:
۹	۱-۴- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان:
۱۰	۱-۵- وضعیت رقابت:
۱۱	۱-۶- اطلاعات بازارگردان شرکت:
۱۲	۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف:
۱۲	۲-۱- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت:
۱۲	۲-۱-۱- اهداف و راهبردهای شرکت:
۱۳	۲-۱-۲- برنامه های آتی و طرح های تکمیل شده
۱۴	۲-۲- برنامه توسعه و گسترش و سهم شرکت در بازار:
۱۴	۲-۳- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده:
۱۵	۲-۴- تغییرات سال مالی و تاثیرات آن بر گزارشگری مالی و گزارش تفسیری مدیریت:
۱۵	۲-۵- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:
۱۷	۲-۶- برنامه شرکت جهت رعایت دستورالعمل پذیرش:
۱۷	۳- مهمترین منابع، ریسک ها و روابط
۱۷	۳-۱- منابع مالی شرکت:

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

- ۳-۲- منابع غیرمالی شرکت: ۱۷
- ۳-۳- مصارف شرکت در جهت تامین هزینه های شرکت: ۱۸
- ۳-۴- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن: ۱۸
- ۳-۵- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته: ۲۰
- ۳-۶- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن: ۲۲
- ۴- نتایج عملیات و چشم اندازها: ۲۲
- ۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی: ۲۲
- ۴-۲- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع: ۲۴
- ۴-۳- کمک های بلاعوض: ۲۴
- ۵- مهمترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده ۲۵
- ۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی: ۲۵
- ۵-۲- نسبت های مالی: ۲۶
- ۶- جمع بندی: ۲۷



هتل پارسیان
PARSIAN HOTEL
کوثر اصفهان - Isfahan Kowsar

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۱۸
شماره: ۲۰۸۹
پیوست: —
شناسه ملی: ۱۰۲۶۰۱۴۵۴۷۰

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت هایی که سهام آن ها نزد بورس اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشد، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می باشند.

لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۸ به تایید هیأت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء

سمت

نماینده

اعضاء هیأت مدیره

رئیس هیأت مدیره - غیر موظف

علیرضا آل قیس

بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی

مدیرعامل و نایب رئیس هیأت مدیره -

محمدرضا شفیعی

شرکت هتل های بین المللی پارسیان

موظف

مدیر مالی اداری و عضو هیأت مدیره -

ندا سلگی

شرکت سیاحتی و مراکز تفریحی پارسیان

موظف

عضو هیأت مدیره - غیر موظف

منصوره کرمی موحدی

شرکت پیوند تجارت آتیه ایرانیان

عضو هیأت مدیره - غیر موظف

سید قدیر مرتضوی باباحیدری

شرکت ره نگار خاورمیانه پارس



Mellat Blvd. Sio se pol. ISFAHAN . IRAN
Postal Code: 81736 96534 P.O. BOX: 139
Tel: +98 31 362 40 230 - 9 / Tel: +98 31 350 45
Fax Mgr: +98 31 362 49 975 Fax Res: +98 31 362 888 30

www.hotelkowsar.com / info@hotelkowsar.com



ایران . اصفهان . سی و سه پل ، بلوار ملت:
صندوق پستی: ۱۳۹ / کدپستی: ۸۱۷۳۶-۹۶۵۳۴
تلفن: ۰۳۱-۳۶۲۴۰۲۳۰۹ - فاکس مدیریت: ۰۳۱-۳۶۲۴۹۹۷۵
فاکس رزرواسیون: ۰۳۱-۳۶۲۸۸۸۳۰ - تلفن: ۰۳۱-۳۵۰۴۵

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع‌رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورت‌های مالی است و باید همراه با صورت‌های مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم‌انداز واحد تجاری و "سایر اطلاعاتی که در صورت‌های مالی ارائه نشده‌اند"، فراهم می‌کند و همچنین به‌عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می‌رود. در گزارش تفسیری مدیریت، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد عملکرد، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تأثیر قرار دهند، تشریح شود.

۱- ماهیت کسب و کار شرکت

۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

در سال ۱۳۴۷ کلنگ احداث هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان در زمینی به وسعت ۱۱,۰۰۰ متر مربع بر زمین خورد و این هتل در حاشیه زیبای رودخانه زاینده رود اصفهان در جوار پل تاریخی سی و سه پل قد برافراشت. در ابتدا، هتل در دوازده طبقه ساخته شد اما به دلیل مجاورت با آثار تاریخی و از بین بردن نمای سی و سه پل پنج طبقه آن تخریب شد و هتل در شش طبقه اتاق و یک طبقه رستوران به بلندترین ساختمان شهر بعد از عالی قاپو تبدیل شد. هتل بین المللی پارسیان کوثر در سال ۱۳۸۳ به منظور توسعه ارائه کیفی و کمی خدمات اقدام به بازسازی مقدماتی نمود و بلافاصله پس از آن طی فاز بعدی بازسازی در سال ۱۳۸۵ با افزودن نمودن ۳۲ باب اتاق به ۱۳۸ واحد اتاق پیشین، ظرفیت اقامتی این هتل را به ۱۷۰ باب اتاق و سوئیتهای لوکس افزایش داد. این هتل با اضافه نمودن فاز ۲ طرح توسعه در سال ۱۳۸۶ مشتمل بر ۵ طبقه واحد اقامتی، ۲ طبقه پارکینگ طبقاتی، یک طبقه مجموعه ورزشی، یک طبقه انبار مرکزی هتل و موتورخانه و تاسیسات مرکزی سعی بر ارتقاء سطح کمی و کیفی خدمات خود نمود که به دنبال اجرای آن، مجموعاً ظرفیت اقامتی در ابتدای سال ۱۳۹۳ به ۱۹۴ باب اتاق افزایش یافت و همچنین پارکینگ طبقاتی فاز ۲ نیز در سال ۱۳۹۳ مورد بهره برداری قرار گرفت. در شهریور ماه ۱۳۹۵ نیز بخش دوم فاز دوم طرح توسعه که شامل افزایش ۳۱ باب اتاق در طبقات ۶ و ۷ می باشد در مدار بهره برداری قرار گرفته است همچنین طی بازسازی

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

های انجام شده در پایان سال ۱۴۰۲ تعداد ۴ باب اتاق یک تخته به ظرفیت اتاقها اضافه گردید که در حال حاضر در مجموع با ۲۲۹ باب اتاق آماده ارائه خدمت رسانی به میهمانان شهر اصفهان می باشد.

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه تأسیس هتل، متل و رستوران، اداره و بهره‌برداری از آن‌ها و انجام معاملات مجاز بازرگانی مرتبط با فعالیت اصلی شرکت است و حوزه فعالیت شرکت با توجه به موقعیت جغرافیایی و استراتژی سهام دار عمده (شرکت هتل‌های بین المللی پارسیان (سهامی خاص))، صرفاً شهر اصفهان می‌باشد. خلاصه آمار مربوط به ارائه خدمات (تعدادی) در سال مالی مورد گزارش به شرح زیر می باشد:

نوع محصول / خدمات	واحد اندازه گیری	فروش واقعی
اتاق - میهمانان ایرانی	اتاق شب	۳۸,۵۲۳
اتاق - مهمانان غیر ایرانی	اتاق شب	۸,۵۷۴
جمع کل اتاق	اتاق شب	۴۷,۰۹۷
غذا	پرس	۴۶۷,۸۳۰

در حال حاضر هتل پارسیان کوثر اصفهان با دارا بودن ۲۲۹ باب اتاق (شامل ۴ باب اتاق یک تخته ، ۱۶۸ باب اتاق دو تخته ، ۲۳ باب سه تخته، ۲ باب اتاق چهار تخته ، ۲۶ باب سوئیت نرمال و ۶ باب سوئیت رویال و دبلکس) آماده ارائه خدمات به میهمانان شهر اصفهان می باشد .

ظرفیت کل اتاق شب هتل، در سال مالی ۱۴۰۳ برابر با ۷۶,۲۰۳ اتاق شب بوده است که در مقایسه با ۴۷,۰۹۷ اتاق شب رزرو شده، موید دستیابی به سطح اشغال ۶۲ درصد می باشد.

۱-۱-۱- مواد اولیه و میزان مصرف مواد اولیه شرکت:

اqlام مصرفی هتل شامل مواد غذایی و مواد مصرفی اتاق ها و سایر اqlام موجود در انبار به صورت روش میانگین موزون قیمت گذاری گردیده و کلیه خریدهای شرکت در داخل کشور تهیه گردیده و فروشندگان عمده این مواد بعد از شرکت پیشرو سیاحت (وابسته به شرکت هتل های بین المللی پارسیان (سهامی خاص))، فروشندگانی همچون

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

خان داداش خوشنام ایرانیان، پخش سراسری پاک، شرکت پروتئین گستر سینا، بازرگانی گوشت خان بابا، سوپر گوشت پردیس، خوار بار فروشی بحق، گوشت نوین شایگان و شرکت اصفهان مرغ می باشند.

مواد اولیه عمده مصرفی عبارتند از:

ردیف	ماده اولیه خریداری شده	واحد اندازه گیری	مقدار مصرفی
۱	قند تک نفره	عدد	۱۸۱,۳۰۰
۲	شکر تک نفره	عدد	۱۳۳,۹۰۰
۳	لیوان یکبار مصرف	عدد	۸۰,۰۰۰
۴	چای لیپتون	عدد	۷۸,۱۰۰
۵	کافی میکس	عدد	۷۰,۴۱۲
۶	صابون	عدد	۴۷,۹۸۵
۷	مرغ	کیلوگرم	۴۷,۲۸۲
۸	گوشت	کیلوگرم	۲۷,۲۶۶
۹	روغن	لیتر	۲۴,۲۹۸
۱۰	برنج	کیلوگرم	۲۳,۶۸۹
۱۱	آرد نانوائی	کیلوگرم	۲۲,۸۹۰

۲-۱- جایگاه شرکت در صنعت:

شرکت در سال مالی مورد گزارش در بین شرکت‌های فعال در این صنعت و همچنین در بین شرکت‌های بورسی این صنعت به ترتیب با تعداد ۴۷,۰۹۷ اتاق فروش رفته معادل مبلغ ۱۶۴۰ میلیارد ریال و تعداد ۴۶۷,۸۳۰ پرس غذای فروش رفته و ۴۵۶,۰۵۴ نوشابه فروش رفته جمعاً به مبلغ ۱۶۶۸ میلیارد ریال، بر اساس گزارش سایت سهام یاب (در تاریخ تهیه این گزارش) در رده ۲ از لحاظ سودآوری در صنعت قرار دارد.

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱-۳- جزئیات فروش:

۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل:

جزئیات درآمد ریالی و ارزی (مبالغ به میلیون ریال)			
ردیف	نوع خدمات/محصول [*]	کل مقدار فروش داخلی	کل مبلغ فروش داخلی
۱	اتاق - میهمانان ایرانی	۳۸,۵۲۳	۱,۳۴۶,۴۲۳
۲	اتاق - میهمانان غیر ایرانی	۸,۵۷۴	۲۹۳,۹۶۹
۳	غذا و نوشابه	۴۶۷,۸۳۰	۱,۶۶۷,۶۳۱
۴	سایر	-	۱۱۶,۲۵۴
	جمع	۵۱۴,۹۲۷	۳,۴۲۴,۲۷۷

✓ قیمت فروش خدمات اقامت و پذیرایی توسط میراث فرهنگی و جامعه هتلداران استان اصفهان به شرکت ابلاغ می شود.

✓ کلیه فروش های شرکت داخلی بوده و شرکت با توجه به ماهیت فعالیت، فروش صادراتی ندارد.

۱-۳-۲- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:

۱-۳-۲-۱- وضعیت پرداخت های به دولت

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	سال ۱۴۰۳	دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	درصد تغییرات [*]	دلایل تغییرات
۱	مالیات عملکرد	۲۵۸,۶۲۲	۳۴,۵۸۳	٪۶۴۸	تغییر نرخ موثر مالیاتی و پرداخت مالیات سال های قبل
۲	مالیات بر ارزش افزوده	۲۴۹,۸۸۳	۱۶۴,۱۴۹	٪۵۲	افزایش فروش و افزایش ٪۱ مالیات ارزش افزوده
۳	بیمه سهم کارفرما	۱۹۲,۶۷۵	۱۱۳,۱۴۸	٪۷۰	افزایش دستمزد سالانه طبق بخشنامه اداره کار و افزایش پرداخت حقوق کارگران روزمزد
۴	پرداختی بابت انرژی	۱۰,۵۹۵	۱۲,۳۴۰	٪(۱۴)	صرفه جویی در مصرف انرژی
	جمع	۷۱۱,۷۷۵	۳۲۴,۲۲۰	٪۹۵	
	مانده پرداختنی	۵۰۱,۶۰۱	۲۹۴,۱۸۱	٪۱۴۸۱	

* با توجه به تغییر سال مالی شرکت، گزارش تفسیری برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ تهیه شده و با توجه به اینکه ارقام مقایسه ای برای دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ ارائه شده، از قابلیت مقایسه برخوردار نیست.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۴-۱- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان:

۴-۱-۱- مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

الف) قوانین و مقررات کشوری

- قانون تجارت
- قانون بازار اوراق بهادار و مقررات مربوط به شرکتهای پذیرفته شده در سازمان بورس و اوراق بهادار
- دستورالعمل حاکمیت شرکتی شرکتهای پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران
- قانون مالیاتهای مستقیم
- مقررات مربوط به سازمان بورس و شرکت فرابورس ایران
- قانون مالیات بر ارزش افزوده
- قانون کار و تامین اجتماعی
- قانون پایانه های فروشگاه و سامانه مؤدیان
- بخشنامه ها و دستورالعمل های ابلاغی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
- قوانین جامعه هتلداران ایران
- قوانین وزارت بهداشت
- قوانین سیستم بانکی کشور
- قوانین مبارزه با پولشویی
- قوانین حاکم بر شرکت های ثبتی

ب) بخشنامه ها و مقررات شرکت های عضو بنیاد

- قوانین و بخشنامه های بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی
- مقررات و بخشنامه های سازمان سیاحتی و مراکز تفریحی پارسیان
- قوانین و بخشنامه های شرکت هتل های بین المللی پارسیان

ج) مصوبات و مقررات داخلی شرکت

- آئین نامه مالی و معاملاتی شرکت
- صورت جلسات مجامع عمومی
- صورت جلسات هیأت مدیره
- صورت جلسات کمیته های شرکت

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲-۴-۱- اثرات قانون پایانه های فروشگاهی بر فعالیت شرکت:

با پیاده سازی پایانه فروشگاهی در شرکت، ضمن تسریع، تسهیل و شفافیت مبادلات تجاری، افزایش شفافیت جریان درآمدها و کاهش هزینه های قانونی صاحبان مشاغل نیز اتفاق می افتد. به همین جهت، مهم ترین تأثیر مثبت این قانون، کاهش جرمه های موضوع ماده ۱۶۹ ق.م.م به دلیل مشخص نبودن ریز فروش اشخاص حقیقی که شرکت به صورت تجمیعی به سامانه ۱۶۹ ارزش افزوده ارسال می کرده، می باشد. مزیت دیگر این قانون بر فعالیت شرکت، ارسال صورتحساب صرفاً توسط شرکت فروشنده (نه خریدار) بوده و شرکت خریدار صرفاً می تواند صورتحساب را در کارپوشه مالیاتی رویت و آن را تایید یا رد کند.

۵-۱- وضعیت رقابت :

خلاصه ای از عملکرد شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان (سهامی عام) در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح ذیل می باشد:

نام شرکت (مبالغ به میلیون ریال)	تعداد پرس غذا و تعداد نوشیدنی فروش رفته	تعداد اتاق فروش رفته	کل درآمد غذا و نوشابه	کل درآمد اتاق	سایر درآمدهای عملیاتی	درآمد حاصل از ارائه خدمات
هتل پارسیان کوثر اصفهان	۴۶۷،۸۳۰	۴۷،۰۹۷	۱،۶۶۷،۶۳۱	۱،۶۴۰،۳۹۲	۱۱۶،۲۵۴	۳،۴۲۴،۲۷۷

وضعیت عملکردی شرکت در مقایسه با سایر گروه هتل های پارسیان به شرح زیر می باشد:

۱- از نظر در آمد حاصل از ارائه خدمات در رتبه سوم؛

۲- از نظر حاشیه سود عملیاتی در رتبه دوم؛

۳- از نظر سود عملیاتی در رتبه دوم؛

۴- از نظر حاشیه سود ناخالص در رتبه دوم در بین هتل های پارسیان قرار دارد.

لازم به ذکر است بدلیل محرمانه بودن اطلاعات امکان ارائه اطلاعات آماری سایر هتل ها میسر نبوده است.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۶-۱- اطلاعات بازارگردان شرکت:

قرارداد بازارگردانی بر روی سهام شرکت با صندوق بازارگردانی سینا بهگزین منعقد شده است. قرارداد مذکور تا ۳۶۵ روز تقویمی پس از تاریخ شروع بازارگردانی یا تا پایان تعهدات بازارگردان مطابق ماده ۲۴ دستورالعمل هر کدام که بیشتر باشد، معتبر خواهد بود.

خلاصه مشخصات و عملکرد بازارگردان طی سال مالی منتهی ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی سینا بهگزین
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۲/۱۰/۰۱
۳	پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	.
۵	کل مبلغ اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال)	بنیاد ۳۳۳،۲۷۷ شرکت هتلها ۲۸۹،۹۰۷
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۱۱۰،۷۲۴
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۷۲،۰۹۹
۸	سود بازارگردانی (میلیون ریال)	۸،۳۴۲
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۴۳،۳۸۷،۵۰۴
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۲۶،۵۶۵،۹۷۳
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان در پایان دوره	۲۲۲،۱۵۴،۷۵۹

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف

۲-۱- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت:

۱-۱-۲- اهداف و راهبردهای شرکت به شرح زیر می باشد:

الف) در حوزه مالی: سودآوری پایدار

✓ رشد درآمد

✓ رشد سودآوری

✓ ارتقاء بهره‌وری

✓ ارتقاء توان مالی

✓ استفاده بهینه از دارایی‌ها

✓ مدیریت بهای تمام شده

در حوزه ذینفعان: ارزش آفرینی مستمر

ارتقای اعتبار شرکت از طریق:

✓ صعود رتبه شرکت در ارزیابی‌ها

✓ ارتقا مداوم و مستمر کیفیت خدمات اقامتی، غذا و نوشابه و سایر امکانات رفاهی به منظور نیل به حداکثر

رضایت‌مندی، آسایش و سلامت مهمانان

✓ افزایش رضایت، مقبولیت، اعتماد و اطمینان مهمانان نسبت به هتل

✓ افزایش در جذب و نگهداری مشتریان

✓ افزایش سهم بازار هتل‌داری از طریق افزایش ظرفیت اشغال در صنعت هتلداری

در حوزه فرآیندهای داخلی: توسعه متوازن و اقتصادی فرآیندها

✓ اجرای طرح‌های توسعه

✓ افزایش کیفیت خدمات

✓ کاهش زمان ارائه خدمات

✓ افزایش بهره‌برداری از ظرفیت‌های موجود

✓ توسعه هم‌افزایی

✓ مدیریت انرژی

در حوزه مسئولیت‌های اجتماعی: همراه در مسئولیت‌های اجتماعی

✓ حفظ و نگهداری از محیط زیست

✓ حفظ سلامت شغلی کارکنان

✓ مدیریت ایمنی و کاهش حوادث

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

در حوزه یادگیری و رشد: افزایش کارایی سیستمی

- ✓ افزایش قابلیت کارکنان
- ✓ افزایش انگیزش و هماهنگی کارکنان
- ✓ افزایش قابلیت سیستم های اطلاعاتی
- ✓ توسعه و صیانت از سرمایه های انسانی
- ✓ صیانت از کرامت انسانی
- ✓ جانشین پروری

۲-۱-۲- برنامه های آتی و طرح های تکمیل شده:

۲-۱-۲-۱- طرح های تکمیل شده:

نام طرح های عمده تکمیل شده	مخارج انباشته		تاریخ شروع	تاریخ بهره برداری	تشریح خروجی مورد انتظار طرح
	ریالی	ارزی			
بازسازی اتاق های طبقه ۴ و ۵	۴۲۷.۷۸۰	۰	۱۴۰۲/۰۸/۱۷	۱۴۰۳/۰۱/۰۱	ارتقای کیفیت ارائه خدمات جهت افزایش جذب مشتری
پروژه بازسازی سرویس و لاکر چشم انداز	۲۱.۰۴۶	۰	۱۴۰۲/۰۵/۰۱	۱۴۰۳/۰۱/۰۱	بهبود ارائه خدمات
آشپزخانه تریا	۱.۳۱۳	۰	۱۴۰۲/۰۲/۳۱	۱۴۰۳/۱۰/۰۱	بهبود ارائه خدمات
پروژه بازسازی سالن چشم انداز (اصلی)	۲۸۳.۷۳۱	۰	۱۴۰۲/۰۶/۰۱	۱۴۰۳/۰۱/۰۱	جذب مشتری و افزایش درآمد مراسمات و سمینارها
تعمیرات و نوسازی نمای ساختمان اصلی	۱.۱۲۴	۰	۱۴۰۲/۱۰/۳۰	۱۴۰۳/۰۱/۰۱	بهبود دید بصری هتل
پروژه نیروگاه خورشیدی (سولار)	۱۳.۸۴۱	۰	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تامین برق با بهره گیری از نیروگاه برق خورشیدی به همراه کسب درآمد غیرعملیاتی از این محل
پروژه پل ارتباطی	۲.۳۸۹	۰	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	ایجاد ارتباط بین ساختمان اصلی و فیروزه جهت دسترسی بهتر به تاسیسات دو ساختمان
جمع	۷۵۱.۲۲۴	۰	-	-	-

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲-۱-۲-۲ طرح های در دست اجرا:

نام طرح های عمده در دست اجرا	مخارج انباشته		درصد پیشرفت کار تا پایان آذر ۱۴۰۳	برآورد مخارج باقیمانده تا تکمیل طرح	تاریخ شروع	برآورد تاریخ بهره برداری	تشریح خروجی مورد انتظار طرح
	ریالی	ارزی					
بازسازی ضلع غربی هتل	۱.۷۹۲	۰	٪۶۰	۱.۵۰۰	۱۴۰۳/۰۱/۰۵	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	ایفای تعهدات مندرج در صورتجلسه با شهرداری منطقه ۵ اصفهان
پروژه نمای رستوران سنتی	۲.۹۲۴	۰	٪۱۰	۳۵.۰۰۰	۱۴۰۲/۰۲/۱۰	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	بهبود فضای داخل و خارج رستوران سنتی و جذب مشتری
بازسازی دفتر جامعه هتلداران	۹۰۰	۰	٪۹۰	۱.۰۰۰	۱۴۰۳/۰۷/۰۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	پرداخت سهم هتل کوثر در دفتر جامعه هتلداران
جمع	۵.۶۱۶	۰	-	۳۷.۵۰۰	-	-	-

۲-۲ برنامه توسعه و گسترش سهم شرکت در بازار:

الف) رسوخ در بازار: شرکت قصد دارد با تقویت بازاریابی جهت گسترش غذای بیرون بر اعم از ارسال غذا به سازمان ها، ارائه طرح های فروش جهت ارتقاء خدمات اقامتی و پذیرایی، جذب تیم های ورزشی با رصد تقویم مسابقات ورزشی، جذب شرکت کنندگان و غرفه داران نمایشگاه های بین المللی اصفهان با رصد تقویم نمایشگاهی، جلسات تلفنی و آنلاین با آژانس های جهت همکاری مستقیم و جذب توریست و... به گسترش سهم شرکت در بازار اقدام کند.

ب) توسعه بازار: شرکت درصدد طرح توسعه در ضلع غربی هتل شامل واحد تجاری، رستوران و پارکینگ می باشد که پروژه فوق پس از اخذ مجوز از سهامدار عمده، میراث فرهنگی و شهرداری به مرحله اجرا در خواهد آمد.

ج) توسعه محصول و خدمات: شرکت در صدد بهبود و ارتقاء مستمر کیفیت و تنوع خدمات اقامتی، پذیرایی و تفریحی قابل ارائه به مشتریان به منظور جلب رضایت حداکثری مشتریان می باشد.

۲-۳ رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده:

به استناد آخرین گزارش حسابرسی، در برآورد یا رویه حسابداری شرکت تغییری رخ نداده است؛ لذا، بر اساس صورت های مالی برخی از رویه های مهم حسابداری عبارتند از:

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱- صورت های مالی به استثنای زمین هتل و مجموعه ورزشی که به ارزش منصفانه اندازه گیری شده اند، بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و گزارش شده است.

۲- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبلغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود. درآمد ارائه خدمات، در زمان ارائه خدمات شناسایی می گردد.

۳- مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل "دارایی واجد شرایط" است.

۴- دارایی های ثابت مشهود (بجز زمین) و دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود.

۵- موجودی مواد اولیه و کالا بر مبنای روش میانگین موزون متحرک قیمت گذاری می شود.

۲-۴- تغییرات سال مالی و تأثیرات آن بر گزارشگری مالی و گزارش تفسیری مدیریت:

پیرو تصمیمات اتخاذ شده در مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۷، سال مالی شرکت از یکم دی ماه هر سال آغاز می شود و در سی ام آذر ماه سال بعد به پایان می رسد. این تصمیمات در روزنامه رسمی شماره ۲۲۹۳۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۰ به ثبت رسید. به همین جهت، با توجه به تغییر سال مالی شرکت، صورت های مالی و گزارش تفسیری، برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ تهیه شده و با توجه به اینکه ارقام مقایسه ای برای دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ ارائه شده، از قابلیت مقایسه برخوردار نیست.

۲-۵- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:

۲-۵-۱- گزارش پایداری شرکتی

شرکت هتل بین المللی پارسیان کوثر اصفهان در راستای حفاظت از محیط زیست و ایفای نقش اجتماعی خود اقدام به پیاده سازی رویکردهایی نموده است. شایان ذکر است که اقدامات انجام شده در جهت حفظ محیط زیست قابلیت اندازه گیری قابل اتکا ندارد و اقدامات انجام شده صرفاً به صورت کیفی تشریح می گردد.

۲-۵-۱-۱- رویکردها و اقدامات انجام شده در راستای حفظ محیط زیست عبارتند از:

۱- تشویق کارکنان و میهمانان به صرفه جویی در مصرف انرژی

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲- حذف الگوی مصرف کاغذ از طریق استفاده از اتوماسیون اداری در مکاتبات، استفاده از پرتال داخلی به جای چاپ فیش حقوق، احکام، درخواست ها و...

۳- تشویق به مشارکت در کاهش مصارف انرژی با توجه به اهداف توسعه پایدار مجموعه

۴- تشویق مشتریان دوست دار محیط زیست به کاهش مصرف شست و شوی حوله و ملحفه در اتاق

۵- حذف منوی کاغذی و جایگزینی با منوی دیجیتال

۶- تاکید بر رزرواسیون آنلاین به جای رزرو حضوری، کاغذی و ... با هدف جایگزینی یا حذف تردهای اضافه مشتریان در راستای کاهش آلودگی هوا

۷- نصب تجهیزات همچون شیرهای چشمی و پدالی در راستای کاهش مصرف آب

۸- نصب پرولاتورهای کاهنده مصرف آب

۹- نصب تجهیزات کنترلی کاهش مصرف انرژی برق همچون VFD ها

۱۰- ساخت سردخانه های جدید با راندمان بالا و کمترین مصرف انرژی

۱۱- ساخت و بهره برداری از نیروگاه برق خورشیدی در بام هتل

۱۲- تفکیک زباله از مبدا و جایگزینی پسماند خشک به مقاصد مربوطه با اقلام مصرفی هتل

۱۳- تصفیه آب چاه به روش اسمز معکوس (گذرندگی وارونه) برای آبیاری فضای سبز

۱۴- استفاده از مواد شیمیایی دوست دار محیط زیست در فرایندهای عملیاتی، نگهداری و پشتیبانی

۱۵- تبلیغات و ترویج فرهنگ حفظ محیط زیست در تمامی برنامه های هتل

۱۶- توجه بیش از پیش به فضای سبز هتل با کاشت و نگهداشت صحیح فضای سبز و هرس درختان و کاشت نهال در دوره های زمانی مناسب

۲-۵-۱-۲- مسئولیت های اجتماعی

۱- کمک به نیازمندان بر اساس یادداشت ۳-۴

۳-۵-۱-۲- عملکرد شرکت در رابطه با افزایش سطح بهداشتی و آموزشی کارکنان:

۱- آزمایشات و معاینات ادواری و پایش سلامت کارکنان (۱،۱۵۶ میلیون ریال)

۲- دریافت گواهینامه اصناف و کارت بهداشت کارکنان (۲۲۰ میلیون ریال)

۳- برگزاری دوره های تخصصی برای کارکنان (دوره های آشپزی-خانه داری، میزبانی و...) (۲،۵۵۰ میلیون ریال)

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۶-۲- برنامه شرکت جهت رعایت دستورالعمل پذیرش
این شرکت مشمول ماده ۱۴۱ لایحه اصلاحی قانون تجارت نمی باشد.

۳- مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط

۳-۱- منابع مالی شرکت

✓ منابع نقدی شرکت: خلاصه وضعیت نقدینگی شرکت برگرفته شده از صورت جریان وجوه نقد به شرح جدول زیر می باشد:

جریان های نقدی (مبالغ به میلیون ریال)	سال ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۱.۱۲۷.۷۳۵	۱.۰۸۷.۰۹۸
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۴۰۱.۴۱۱)	(۹۴۶.۳۷۶)
جریان خالص خروج نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۵۴۲.۶۹۷)	(۲۶۶.۷۳۰)
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۱۸۳.۶۲۷	(۱۲۶.۰۰۸)
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	۱۰۶.۶۲۴	۲۲۹.۷۲۳
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۳۳۱.۱۶۵	۱۰۶.۶۲۴

✓ سایر منابع مالی: منابع حاصل از فروش اتاق به مشتریان ایرانی و غیرایرانی، فروش غذا و نوشیدنی و اجاره غرفه ها در طی سال مالی مورد گزارش و همچنین سرمایه گذاری در بانکها جهت اجرای پروژه و سایر برنامه‌های هتل می باشد.

۳-۲- منابع غیر مالی شرکت

- ✓ نیروی انسانی متخصص
- ✓ عنوان هتل و موقعیت خاص مکانی
- ✓ وضعیت نقدینگی
- ✓ سیستم های اطلاعاتی بروز

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳-۳- مصارف شرکت در جهت تامین هزینه های شرکت

مدیریت شرکت به طور مستمر روزانه منابع نقدی را ارزیابی و با توجه به هزینه های جاری و عملیاتی نسبت به تخصیص، پرداخت و در صورت لزوم تأمین منابع از خارج از شرکت اقدام می نماید.

۳-۴- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:

۳-۴-۱- ریسک عملیاتی: زمانی که سیستم های داخلی و یا روش های انجام کار به درستی تعریف و یا اجرا نمی شوند. در صورت ادامه این روند وضعیت سازمان رو به افول خواهد گذاشت و نرخ بازدهی سرمایه گذاری به شدت دچار کاهش می شود. برخی از عواملی که منجر به بروز ریسک های عملیاتی می گردند عبارت اند از: دارایی های ثابت مشهود، رضایت مشتری، شرکای تجاری، استمرار، توسعه خدمات، محدودیت منابع، هماهنگی، التزام قراردادهای و مدیریت. با توجه به بررسی های به عمل آمده و ظرفیت های موجود، در رابطه با منابع، نیروی انسانی متخصص و دارایی های ثابت مشهود، شرکت از این بابت با ریسک مواجه می باشد لیکن با توجه به بهره مندی از پرسنل و مدیریت با تجربه و آموزش دیده و همچنین قدمت و حسن شهرت هتل پارسیان کوثر اصفهان و وجود نهادهای نظارتی از جمله نظارت مستمر سهامداران عمده (شرکت هتل های بین المللی پارسیان و شرکت سیاحتی و مراکز تفریحی پارسیان)، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، سازمان بورس اوراق بهادار، ارزیابی و نظارت مستمر به منظور پیش بینی و پوشش ریسک های مذکور برنامه ریزی گردیده است.

۳-۴-۲- ریسک محیطی و عوامل موثر بر صنعت: تحولات عمده در محیط کسب و کار شامل رقبا، تغییر قیمت های جهانی، مالکیت، شرایط جوی و اقلیمی، سیاست گذاری های دولت، قوانین بین المللی شامل تحریم های بین المللی وضع شده، خوش بینی و اقبال گردشگران خارجی به ایران و مشکلات در دریافت و پرداخت وجه نقد به صورت مستقیم از طرف های خارجی از جمله عوامل ایجاد کننده ریسک محیطی می باشد. با توجه به پتانسیل بالای استان اصفهان در جذب گردشگر، کمبود هتل در استان و نظر به اینکه هتل پارسیان کوثر اصفهان در گروه هتل های پنج ستاره طبقه بندی گردیده است و با توجه به موقعیت مکانی هتل (حاشیه زاینده رود) از این بابت شرکت با ریسک مواجه نمی باشد. لازم به ذکر است پیش بینی می شود با افتتاح هتل های پنج ستاره جدید در آینده ای نزدیک باعث تحت تاثیر قرار گرفتن فعالیت های عملی هتل گردد. همچنین شرایط اقتصادی، رونق صنعت گردشگری، افزایش گردشگر یا بروز تهدیدات یا اعمال تحریم ها بر درآمد هتل تاثیر خواهد گذاشت، لذا از این بابت شرکت با ریسک مواجه می باشد. لازم به ذکر است مدیریت هتل موارد ذکر شده را به طور مستمر مورد بررسی قرار داده و با نظارت مستمر بر بازارهای هدف و ایجاد بازارهای جایگزین ریسک ذکر شده را تا حدودی مدیریت می نماید.

۳-۴-۳- ریسک تغییر تکنولوژی: ساختمان و تاسیسات هتل به طور مرتب مورد بررسی قرار گرفته و کلیه تعمیرات، بازسازی ها و نوسازی ها بر طبق برنامه زمانبندی از پیش تعیین شده صورت می پذیرد. همچنین روند تغییر تکنولوژی

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

در صنعت هتلداری روندی کند است و به نظر نمی رسد در چند سال آتی جهش قابل توجهی در تکنولوژی در صنعت هتلداری پدید آید، لذا از بابت منسوخ شدن تکنولوژی استفاده شده ریسک با اهمیتی شرکت را تهدید نمی کند.

۳-۴-۴-ریسک ملاحظات قانونی: شرکت علاوه بر رعایت قوانین و مقررات عمومی ملزم به رعایت قوانین و مقررات حکم فرما بر صنعت هتلداری و بخشنامه ها و دستور العمل های ابلاغی از طرف سازمان میراث فرهنگی، صنایع گردشگری و جهانگردی می باشد. مدیریت هتل همواره اهتمام خود را برای رعایت کلیه قوانین و مقررات موضوعه به عمل آورده و تا کنون با ریسک مربوطه مواجه نشده است.

۳-۴-۵-ریسک ساختار مالی و کفایت سرمایه: اعتبار شرکت ها تا حدود زیادی به ساختار سرمایه آنها وابسته است و درواقع، اساس فعالیت شرکت به چگونگی تأمین و مصرف منابع مالی بستگی دارد. توانایی شرکت در مشخص ساختن منابع مالی بالقوه داخلی و خارجی برای فراهم سازی سرمایه جهت سرمایه گذاری و برنامه ریزی مناسب، از عوامل اصلی رشد و پیشرفت هر شرکت محسوب می شود. با توجه به صورتهای مالی، نسبت های مالی و روال عملیات شرکت، ساختار سرمایه از وضعیت مناسبی برخوردار می باشد.

۳-۴-۶-ریسک نرخ ارز: عبارت است از ریسک نوسانات ارزش منصفانه و جریان های نقدی به دلیل تغییر در نرخ ارزهای خارجی. با توجه به اینکه عمده مبالغ دریافتی و پرداختی بابت خدمات ارائه شده به صورت ریالی می باشد، از این بابت شرکت با ریسک نرخ ارز روبه رو نمی باشد.

۳-۴-۷-ریسک وضعیت مالیاتی: ریسک وضعیت مالیاتی به معنای کاهش شفافیت مالیاتی تعبیر می شود. با توجه به ماهیت فعالیت، شفافیت گزارشگری مالی شرکت در سنوات گذشته و قطعی شدن مالیات شرکت تا پایان سال مالی ۱۳۹۹ و همچنین اجرای قانون پایانه های فروشگاهی، از این بابت ریسکی شرکت را تهدید نمی نماید.

۳-۴-۸-ریسک اعتباری: عبارت است از ریسک ناشی از عدم ایفای تعهدات توسط یکی از طرفین معامله در معاملات و یا قراردادهای منعقد شده با مشتریان که منجر به زیان مالی گردد. با توجه به ماهیت فعالیت، شرکت از این بابت با ریسک مواجه نمی باشد.

۳-۴-۹-ریسک نقدینگی: ریسک نقدینگی یا ریسک جریان وجه عبارت است از عدم توانایی شرکت در پرداخت تعهدات. با توجه به ساختار مالی، شرکت از این بابت با ریسک مواجه نمی باشد.

۳-۴-۱۰-ریسک نوسان نرخ بهره: عبارت است از تغییر ارزش منصفانه و جریان های نقدی آتی ابزارهای مالی به دلیل تغییر در نرخ بهره بازار. در حال حاضر شرکت فاقد هرگونه سرمایه گذاری اوراق بهادار با بهره ثابت است. لذا با توجه به ماهیت فعالیت شرکت و عدم تاثیر تغییرات نرخ بهره بر نرخ قراردادهای شرکت با ریسک نوسانات نرخ بهره مواجه نمی باشد.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۵-۳- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید کالا و خدمات	فروش کالا و خدمات	تسهیلات دریافتی
واحد تجاری اصلی و نهایی	شرکت هتل های بین المللی پارسیان	عضو هیئت مدیره مشترک و سهامدار	✓	۱۵,۰۱۷	۰	۰
	شرکت سیاحتی و مراکز تفریحی پارسیان	عضو هیئت مدیره مشترک و سهامدار	✓	۲۲۱	۲۸۷	۰
سایر اشخاص وابسته	شرکت بیمه سینا	واحد وابسته		۷۷,۵۹۲	۱,۶۰۴	۰
	شرکت پیشرو سیاحت	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۵۰,۰۴۹	۰	۰
	شرکت پروتئین گستر سینا	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۱۲,۲۴۸	۰	۰
	پخش سراسری پاک	عضو هیئت مدیره مشترک		۱۰,۵۵۴	۰	۰
	شرکت زمزم ایران-شعبه اصفهان	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۴,۷۶۸	۱۵۱	۰
	شرکت بهنوش ایران	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۴,۵۳۱	۰	۰
	بازرگانی توسعه تجارت زرفام کیش	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۳,۵۶۴	۲۳۶	۰
	شرکت کشت و دام قیام اصفهان	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۲,۱۶۴	۷۹۲	۰
	شرکت قند اصفهان	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۲,۰۲۱	۱۰,۸۲	۰
	شرکت آموزش مطالعات و مشاوره سیاحتی گردشگران بنیاد	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۱,۳۴۱	۰	۰
	شرکت کشاورزی و دامپروری فجر اصفهان	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۱,۰۵۰	۱,۱۰۹	۰
	شرکت ایرانگردی و جهانگردی آزادی (آیتو)	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۱۰,۳۴۲	۰
	پالایش قطران ذغال سنگ	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۷,۹۰۸	۰
	شرکت عمران و مسکن اصفهان	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۴,۹۱۸	۰
	آژانس پرسپولیس	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۳,۱۵۴	۰
	بانک سینا	واحد وابسته		۰	۱,۱۹۶	۳۰۰,۰۰۰
	شرکت توسعه فناوری اطلاعات سینا	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۱,۱۴۱	۰
	زمزم تهران (شعبه اصفهان)	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۱,۰۹۱	۰

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید کالا و خدمات	فروش کالا و خدمات	تسهیلات دریافتی
سایر اشخاص وابسته	اداره کل اموال و املاک بنیاد مستضعفان	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۶۴۸	۰
	شرکت نفت بهران	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۶۴۵	۰
	شرکت نساجی حجاب شهرکرد	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۳۴۲	۰
	شرکت صنایع برق و انرژی صبا	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۱۲۲	۰
	شرکت عمران مسکن ایران	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۱۱۲	۰
	باشگاه مهمانان هتل های پارسیان	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۲۷	۰
	شیر و گوشت زاگرس شهرکرد	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۲۲	۰
	کشت و صنعت سپاهان گلدشت	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۱۶	۰
شرکت های خمرگروه	هتل پارسیان آزادی تهران	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۳,۵۰۹	۰	۰
	هتل پارسیان شهرکرد	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۲,۲۶۰	۱۵۸	۰
	هتل پارسیان یزد	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۱,۹۶۰	۰	۰
	هتل آزادی همدان	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۱,۵۹۰	۰	۰
	هتل اوین	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۱,۴۲۰	۰	۰
	هتل پارسیان استقلال	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۱,۴۰۸	۸۰۱	۰
	هتل پارسیان سوئیت اصفهان	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۷۵۸	۶,۷۳۳	۰
	هتل پارسیان آزادی خزر	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۳۹۰	۹۲	۰
	هتل پارسیان آزادی رامسر	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۳۷۳	۰	۰
	هتل پارسیان انقلاب تهران	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۱۵۷	۰	۰
	هتل پارسیان شیراز	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۱۰۰	۰	۰
	هتل پارسیان کوثر تهران	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۲۲	۸۰	۰
	هتل پارسیان عالی قابو	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۶۵۷	۰
	هتل پارسیان آزادی یاسوج	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۱۵۰	۰
	هتل بوعلی همدان	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۳۵	۰
	هتل پارسیان بم	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۰	۲۸	۰
جمع کل				۱۹۹,۴۶۷	۶۵,۶۷۸	۳,۳۳۳

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳-۶- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن :

ردیف	موضوع (خواسته یا شکایت)	تاریخ دعاوی	خواهان	خوانده	مرجع رسیدگی	ارزش (میلیون ریال)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره دیوان)	خلاصه ای از رای صادره توضیحات
۱	رسیدگی بیمه ۱۳۹۹	۱۴۰۲/۰۲/۱۵	هتل پارسیان کوثر	سازمان تامین اجتماعی	دیوان عدالت اداری	۲,۰۰۰	رد شکایت	بر اساس دادنامه دیوان عدالت اداری، دیوان رای به «رد شکایت» شرکت داده است. لازم به ذکر که بدهی مرتبط با این موضوع در سنوات گذشته تسویه شده است.

۴- نتایج عملیات و چشم اندازها

۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی (مبالغ به میلیون ریال):

شرح	سال ۱۴۰۳ (حسابرسی شده)	دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)	دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ (حسابرسی نشده)	درصد تغییرات نسبت به دوره قبل
درآمدهای عملیاتی- میهمانان ایرانی	۳,۱۳۰,۳۰۸	۲,۰۰۸,۱۷۵	۱,۱۵۸,۰۰۰	۵۶٪
درآمدهای عملیاتی- میهمانان غیر ایرانی	۲۹۳,۹۶۹	۳۸۳,۷۴۳	۶۹,۰۷۶	(۲۳)٪
جمع درآمدهای عملیاتی	۳,۴۲۴,۲۷۷	۲,۳۹۱,۹۱۸	۱,۲۲۷,۰۷۶	۴۳٪
بهای تمام شده	(۱,۹۹۰,۱۷۷)	(۱,۱۹۵,۳۵۲)	(۷۸۰,۳۶۶)	۶۶٪
هزینه های فروش، اداری و عمومی**	(۲۰۹,۱۸۱)	(۱۰۸,۴۵۲)	(۷۱,۴۶۳)	۹۳٪
سود عملیاتی	۱,۲۲۴,۹۱۹	۱,۰۸۸,۱۱۴	۳۷۵,۲۴۷	۱۳٪
هزینه مالی	(۳۳,۶۵۹)	.	(۱,۷۵۳)	۱۰۰٪
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۲۴۵,۴۹۹	۸۹,۰۵۸	۳,۲۱۸	۱۷۶٪
سود عملیات قبل از مالیات	۱,۴۳۶,۷۵۹	۱,۱۷۷,۱۷۲	۳۷۶,۷۱۲	۲۲٪
هزینه مالیات بر درآمد	(۲۹۹,۷۶۳)	(۱۹۸,۴۴۳)	(۷۸,۱۶۲)	۵۱٪
سود خالص	۱,۱۳۶,۹۹۶	۹۷۸,۷۲۹	۳۰۰,۵۵۰	۱۶٪

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

***هزینه های فروش، اداری و عمومی (مبالغ به میلیون ریال):

شرح	سال ۱۴۰۳	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	درصد تغییرات نسبت به دوره قبل*
هزینه های فروش:			
حقوق، دستمزد و مزایای کارکنان	۶.۹۷۵	۰	۱۰۰٪
بازاریابی و تبلیغات	۳۷.۶۰۷	۱۸.۹۹۵	۹۸٪
جمع هزینه های فروش	۴۴.۵۸۲	۱۸.۹۹۵	۱۳۵٪
هزینه های اداری و عمومی:			
حقوق و دستمزد	۱۸.۰۵۰	۱۰.۸۲۷	۶۷٪
سایر مزایای کارکنان	۲۹.۷۸۱	۱۳.۸۶۲	۱۱۵٪
اضافه کاری، نوبت کاری و تعطیل کاری	۹.۸۸۳	۶.۲۷۴	۵۸٪
باز خرید خدمت کارکنان	۱۳.۶۴۰	۱۱.۶۱۷	۱۷٪
هزینه بیمه کارکنان	۱۴.۵۳۹	۸.۳۷۲	۷۴٪
غذا، ایاب و ذهاب و پوشاک کارکنان	۶.۳۱۷	۳.۳۱۵	۹۱٪
عیدی، پاداش و کارانه	۱۶.۹۹۸	۱۱.۸۳۷	۴۴٪
ملزومات مصرفی و کپی	۱.۷۴۲	۱.۵۳۳	۱۴٪
حق الزحمه حسابرسی	۹.۳۵۷	۵.۰۱۱	۸۷٪
پذیرائی و تشریفات	۹.۵۷۰	۲.۲۴۰	۳۲۷٪
حق حضور در جلسات هیات مدیره	۱۰.۰۵۰	۱.۸۲۰	٪۴۵۲
هزینه ثبت و حق وکالت	۱۵۱	۱۹۸	٪(۲۴)
هزینه های کارشناسی و مشاوره ای	۱۴.۷۸۴	۶.۰۲۹	٪۱۴۵
سایر	۹.۷۳۷	۶.۵۲۲	٪۴۹
جمع هزینه های اداری و عمومی	۱۶۴.۵۹۹	۸۹.۴۵۷	٪۸۴
جمع کل	۲۰۹.۱۸۱	۱۰۸.۴۵۲	٪۹۳

* با توجه به تغییر سال مالی شرکت، گزارش تفسیری برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ تهیه شده و با توجه به اینکه ارقام مقایسه ای برای دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ ارائه شده، از قابلیت مقایسه برخوردار نیست.

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲-۴- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:

سود سهام دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ مربوط به کلیه سهامداران شرکت به غیر از سایر سهامدارانی که فاقد شماره حساب و یا عدم ثبت نام در سامانه سجام هستند، مطابق با برنامه زمان بندی ارائه شده واریز گردید. همچنین مانده سود سهام سنوات قبل و جاری به مبلغ ۵,۱۴۱ میلیون ریال می باشد که عمدتاً مربوط به سهامداران غیر سجامی می باشد.

۳-۴- کمک های بلاعوض

هتل پارسیان کوثر اصفهان طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰، طی ۸ مرحله، اقدام به توزیع لاشه گوسفندی به اداره بهزیستی شهرستان اصفهان و مرکز خیریه نگهداری و توانبخشی معلولین ذهنی فیض اصفهان نموده است.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۵- مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده

۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی:

حوزه اهداف	اهداف	شاخص اندازه گیری	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	درصد تغییرات*
مالی	رشد درآمد	درآمد اتاق (میلیون ریال)	۱,۶۴۰,۳۹۲	۱,۲۰۱,۲۰۱	۳۷٪
		درآمد غذا و نوشابه (میلیون ریال)	۱,۶۶۷,۶۳۱	۱,۱۰۸,۶۵۰	۵۰٪
	رشد سودآوری	EPS	۲۹۷	۲۵۶	۱۶٪
	ارتقای بهره وری	نسبت سود خالص به درآمد	۳۳٪	۴۱٪	(۱۹)٪
	ارتقای توان مالی	نسبت دارایی به بدهی	۵۱۴٪	۷۱۴٪	(۲۸)٪
	استفاده بهینه از دارایی ها	بازده دارایی ها (درصد)	۱۷/۴۵٪	۱۷/۲۵٪	۱٪
		نسبت گردش دارایی ها (درصد)	۵۶٪	۴۲٪	۳۴٪
	مدیریت هزینه	نسبت بهای تمام شده به فروش	۵۸٪	۵۰٪	۱۶٪
دینفعان	ارتقای تصویر و اعتبار شرکت	درجه هتل و نشان های کیفیت اخذ شده	هتل پنج ستاره بین المللی - اولین هتل پنج ستاره دارای نشان استاندارد ملی		
		تعداد اتاق های اشغال شده	۴۷,۰۹۷	۴۹,۸۵۳	(۶)٪
	افزایش سهم بازار	متوسط تعداد اتاق های اشغال شده	۱۲۹	۱۸۱	(۲۹)٪
		تعداد پرس غذا	۴۶۷,۸۳۰	۴۱۵,۵۱۸	۱۳٪
فرآیندهای داخلی	افزایش رضایتمندی صاحبان سهام	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام	۲۲٪	۲۰٪	۸٪
	اجرای طرح های توسعه	مبلغ اضافات اموال، ماشین آلات و تجهیزات و وسائل نقلیه	۹۶۸,۱۸۴	۲۶۷,۶۸۹	۲۶۲٪
	افزایش بهره برداری از ظرفیت های موجود	ضریب اشغال هتل (درصد)	۶۲٪	۸۴٪	(۲۶)٪
		نسبت پرس غذا به تعداد صندلی های رستوران ها (تعداد صندلی ۷۹۰)	۵۹۲	۵۲۶	۱۳٪
	توسعه هم افزایی	نسبت هزینه حقوق به درآمد ارائه خدمات	۳۷٪	۳۰٪	۲۳٪
	مدیریت انرژی	نسبت هزینه آب، برق و گاز به درآمد	۰/۲۵٪	۰/۴۶٪	(۴۵)٪
مسئولیت های اجتماعی	صیانت از محیط زیست	فعالیت های انجام شده در خصوص صیانت از محیط زیست	برگزاری جلسات کمیته هتل سبز به صورت مستمر		
	حفظ سلامت شغلی کارکنان	تکمیل پوشش بیمه های درمان، مسئولیت و انجام طب کاری ادواری			
رشد و یادگیری	تحقق سازمان یادگیرنده	برگزاری دوره های آموزشی تخصصی و عمومی به صورت مستمر			
	جانشین پروری	تدوین آیین نامه جانشین پروری			

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

* با توجه به تغییر سال مالی شرکت، گزارش تفسیری برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ تهیه شده و با توجه به اینکه ارقام مقایسه ای برای دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ ارائه شده، از قابلیت مقایسه برخوردار نیست.

۵-۲-نسبت های مالی

نسبتهای مالی		
۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	شرح
۵۶٪	۴۲٪	نسبت گردش داراییها
۴۲۹٪	۴۷۱٪	نسبت گردش داراییهای جاری
۷۴٪	۵۷٪	نسبت گردش داراییهای ثابت
۱۲۴۷٪	۱۳۸۸٪	نسبت گردش حسابهای دریافتی
۲۹	۲۶	دوره وصول مطالبات / روز
۱۵۰۴٪	۱۰۶۹٪	نسبت گردش موجودی
۲۴	۳۴	دوره گردش موجودی / روز
۵۳	۶۰	دوره گردش عملیات
۱۵۹٪	۹۶٪	نسبت جاری
۱۳۹٪	۷۱٪	نسبت آتی
۹۳٪	۱۰۰٪	نسبت جریان های نقدی عملیاتی به سود عملیاتی (کیفیت سود)
۳۰٪	۲۲٪	نسبت وجه نقد به دارایی جاری
۱۹٪	۱۴٪	نسبت بدهی
۸۱٪	۸۶٪	نسبت مالکانه
۲۴٪	۱۶٪	نسبت کل بدهی ها به حقوق صاحبان سهام
۳۳٪	۴۱٪	نسبت حاشیه سود خالص
۳۶٪	۴۵٪	نسبت حاشیه سود عملیاتی
۱۷/۴۵٪	۱۷/۲۵٪	نسبت بازده داراییها
۲۲٪	۲۰٪	نسبت بازده سرمایه

گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۶- جمع بندی

شرکت در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳ با تمرکز بر رضایت مشتریان و بازار هدف و بکارگیری سیاست‌های بازاریابی همچون ترمیم میانگین نرخ فروش، تبلیغات گسترده، مکاتبه با شرکت‌ها در خصوص برگزاری مجامع و سمینارها و عقد قرارداد فروش با شرکت‌ها و از طرفی دیگر با بهره برداری از طرح‌ها و پروژه‌های در دست اجرا اعم از بازسازی اتاق‌های طبقات ۴ و ۵، بازسازی سالن چشم انداز و... توانسته است علی‌رغم مشکلات موجود در صنعت هلداری و همچنین کاهش ظرفیت اقامتی که اجرای پروژه بازسازی اتاق‌های طبقات ۴ و ۵ موجب آن شد؛ درآمدهای عملیاتی را به میزان ۳,۴۲۴,۲۷۷ میلیون ریال برساند. مدیریت برای سال مالی پیش رو با توجه به تاثیر مثبت پروژه‌های بهره برداری شده و اقدامات انجام شده و اهداف و طرح‌های پیش‌رو، روندی مثبت پیش‌بینی می‌کند.