

**شرکت لیزینگ**

**ایران و شرق**

(سهامی عام)

**گزارش تفسیری مدیریت**

دوره مالی هشتمی بر تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۱

در اجرای مفاد ماده ۷ دستور العمل احرابی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۲۸، ۱۳۸۹/۰۶/۲۷، ۱۳۹۶/۰۹/۱۴ و ۱۳۹۶/۰۹/۱۴ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار (ابلاغیه شماره ۱۲۲/۲۹۳۸۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۹ در سامانه کдал) ناشر پذیرفته شده در بورس مکلف به افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۹۶.۳ ماهه و سالانه است.

گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش های مدیریت به سهامداران مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتیهای مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص تفسیر وضعیت مالی و جریان های نقدی شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف به عنوان مکمل و متمم صورتیهای مالی ارایه می نماید. گزارش تفسیری مدیریت شرکت لیزینک ایران و شرق (سهامی عام) طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری در تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۰ تهیه شده است.

گزارش تفسیری مدیریت شرکت لیزینک ایران و شرق(سهامی عام) طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۰ به تأیید هیات مدیره رسیده است.

| اعضای هیات مدیره                         | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت                        | امضا |
|--|-------------------------|----------------------------|------|
| شرکت ایران و شرق (سهامی خاص)             | حمدی خانی جوی آباد      | رئیس هیات مدیره            |      |
| شرکت تولید و صادرات ریشمک (سهامی عام)    | محمد رحیم احمدوند       | نایب رئیس هیات مدیره       |      |
| شرکت سرزمین پهناور مهر (سهامی خاص)       | حسن عشقی                | عضو هیات مدیره             |      |
| شرکت سرمایه گذاری پویا (سهامی عام)       | محسن جهانگیری           | عضو هیات مدیره             |      |
| شرکت گروه سرمایه گذاری تدبیر (سهامی عام) | محمد تقی صافدل          | مدیر عامل و عضو هیات مدیره |      |

*شرکت لیزینک ایران و شرق  
(سهامی عام)*

## فهرست

|    |  |
|----|--|
| ۱  | - معرفی شرکت و ماهیت اصلی کسب و کار.....   |
| ۴  | ۱-۱- صنعتی که شرکت در آن فعالیت می نماید:.....   |
| ۴  | ۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت :.....  |
| ۶  | ۱-۳- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی موثر بر شرکت.....   |
| ۶  | ۱-۴- محیط کسب و کار و صنعتی که شرکت در آن فعالیت می کند . فرصت ها و ریسکهای حاکم بر محیط و عوامل موثر بر صنعت و محیط بیرونی شرکت :.....                  |
| ۷  | ۱-۵- خدمات اصلی و فرآیندهای تجاری:.....  |
| ۸  | ۱-۶- ساختمان واحد تجاری و نحوه ارزش افزایشی :.....   |
| ۹  | ۱-۷- وضعیت حاری فعالیت های اصلی و زیر بنایی شرکت و تغییرات آنها نسبت به قبل:.....  |
| ۱۱ | ۱-۸- عواملی که می توانند اثر عمده ای بر صنعت و محیط بیرونی شرکت داشته باشند.....   |
| ۱۱ | ۱-۹- موضوعات مهمی که بر عملیات آئی شرکت تاثیر گذارند.....  |
| ۱۲ | ۱-۱۰- اطلاعات مدیران شرکت :.....   |
| ۱۳ | ۱-۱۱- سهامداران اصلی شرکت:.....  |
| ۱۴ | ۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف.....   |
| ۱۵ | ۱-۲- اهداف بلند مدت و کوتاه مدت و اولویت ها( اهداف مالی و سایر اهداف مرتبط با کسب و کار) :.....  |
| ۱۵ | ۲-۲- چگونگی مواجهه با روندهای بازار و تهدیدها و فرصت ها و نحوه اندازه گیری میزان موفقیت و دوره زمانی:.....   |
| ۱۶ | ۲-۳- برنامه توسعه و خدمات جدید :.....  |
| ۱۶ | ۲-۴- اهداف و برنامه زمانی و راهبردها برای دستیابی به اهداف:.....   |
| ۱۷ | ۲-۵- تطبیق راهبرد با روندهای اصلی:.....  |
| ۱۸ | ۲-۶- تغییرات با اهمیت در اهداف یا راهبردها نسبت به دوره یا دوره های گذشته:.....  |
| ۱۸ | ۲-۷- مباحثی در مورد رابطه بین اهداف ، راهبردها ، اقدامات هیات مدیره و جبران خدمات مدیران اجرایی :.....   |
| ۱۸ | ۲-۸- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و گامهای صورت گرفته در ارتباط با آن:.....  |
| ۱۷ | ۲-۹- اطلاعاتی در خصوص مسئولیتهای اجتماعی:.....   |
| ۱۹ | ۲-۱۰- امتیاز شفاقت اطلاعاتی شرکت و راهبردهای بهبود آن :.....   |
| ۱۹ | ۲-۱۱- اهداف شرکت در نحوه و ترکیب سرمایه گذاریها:.....  |
| ۱۹ | ۲-۱۲- تغییرات رویه های مهم حسابداری ، برآوردها و قضاوت ها و تأثیرات آنها بر نتایج گزارش شده :.....   |
| ۱۹ | ۳- مهمترین منابع، ریسک ها و روابط  |
| ۲۰ | ۱-۳- اطلاعاتی در خصوص منابع، ریسک ها و روابطی که به اعتقاد مدیر می توانند بر ارزش شرکت تاثیرگذار باشند و همچنین چگونگی مدیریت این منابع، ریسک ها و روابط |



|    |   |
|----|---|
| ۲۲ | ۳-۲- منابع مالی و غیرمالی مهم در دسترس شرکت و چگونگی استفاده از این منابع برای دستیابی به اهداف اعلام شده مدیر:           |
| ۲۲ | ۳-۳- تجزیه و تحلیل ساختار سرمایه شرکت:  |
| ۲۲ | ۴- نقدینگی و جریان‌های نقدی   |
| ۲۳ | ۵- سرمایه انسانی و فکری و مشارکت کارکنان:   |
| ۲۳ | ۶- هرگونه برنامه‌ای برای مدیریت منابع مازاد:  |
| ۲۲ | ۷- هرگونه برنامه‌ای برای مدیریت کمبودهای شناسایی شده و یا مورد انتظار در منابع:   |
| ۲۴ | ۸- برنامه‌ها و راهبردهای مدیر برای مقابله یا کاهش ریسک‌ها و میزان اثربخشی راهبردهای مدیریت ریسک:                          |
| ۲۴ | ۹- روابط مهم با ذینفعان و چگونگی احتمال تاثیر این روابط بر عملکرد، ارزش و ماهیت کسب و کار شرکت و چگونگی مدیریت این روابط: |
| ۲۴ | ۱۰- تغییرات نرخ ارز و نرخ سود و اثرات آن بر شرکت:   |
| ۲۴ | ۱۱- بدھی‌های شرکت و امکان بازپرداخت آن از سوی شرکت:   |
| ۲۴ | ۱۲- وضعیت سرمایه در گردش، شامل الزامات، تعهدات شرکت و راهبرد و توانایی شرکت در مواجهه با کمبود سرمایه در گردش:            |
| ۲۴ | ۱۳- منابع مورد انتظار برای تأمین مالی:  |
| ۲۵ | ۱۴- تعهدات سرمایه‌ای شرکت:  |
| ۲۵ | ۱۵- منابع مورد انتظار برای پوشش تعهدات و مخاطری که هنوز از بابت آنها تعهدی بر عهده شرکت وجود ندارد:                       |
| ۲۵ | ۱۶- روندهای شناخته شده و یا نوسانات مورد انتظار در منابع سرمایه‌ای شرکت:  |
| ۲۵ | ۱۷- تسهیلات مالی جذب نشده، منابع نقدینگی داخلی و خارجی و دارایه‌های نقدی استفاده نشده:                                    |
| ۲۵ | ۱۸- الزامات نقدینگی برای مخارج اختباری تعهدشده و برنامه‌ریزی شده:   |
| ۲۵ | ۱۹- ساختار سرمایه و روندهای مرتبط با منابع سرمایه‌گذاری:  |
| ۲۵ | ۲۰- میثاق‌هایی که استفاده از تسهیلات اعتباری را محدود می‌کند:   |
| ۲۶ | ۲۱- سیاست‌های تأمین سرمایه و اهداف آن:  |
| ۲۵ | ۲۲- اطلاعات و نسبت‌های مربوطه در ارتباط با رتبه اعتباری شرکت:   |
| ۲۶ | ۲۳- معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته و چگونگی تاثیر آنها بر عملکرد، ارزش و ماهیت کسب و کار شرکت:                          |
| ۲۶ | ۲۴- تغییرات در کارکنان اصلی، شامل خروج مدیران اجرایی اصلی:  |
| ۲۶ | ۲۵- نتایج احتمالی دعاوی حقوقی و اثرات ناشی از آن:   |
| ۲۸ | ۲۶- وضعیت رقابت، ریسک رقابت:  |
| ۲۸ | ۲۷- آثار ناشی از کرونا:   |
| ۲۸ | ۲۸- نتایج عملیات و چشم اندازها:   |
| ۲۹ | ۲۹- ۴- عملکرد مالی و غیر مالی طی دوره:  |

|    |  |
|----|--|
| ۲۹ | ۴-۲- میزان تداوم سودآوری شرکت  |
| ۲۹ | ۴-۳- پیشرفت (رشد یا تغییر) شرکت در سال جاری و در آینده   |
| ۲۹ | ۴-۴- روابط بین نتایج عملکرد شرکت   |
| ۳۰ | ۴-۵- تغییرات در وضعیت مالی، نقدینگی و عملکرد در مقایسه با سال قبل  |
| ۳۰ | ۴-۶- چشم انداز شرکت  |
| ۳۱ | ۴-۷- رسیک و مفروضات لازم برای دستیابی به اهداف کمی   |
| ۳۱ | ۴-۸- ارتباط مجموعه اطلاعات مالی و عملیاتی گوناگون با یکدیگر  |
| ۳۱ | ۴-۹- مقایسه عملکرد داخلی شرکت با منابع برون سازمانی  |
| ۳۱ | ۴-۱۰- اقدامات با طرح هایی که در طول سال مالی برای رشد شرکت انجام شده است   |
| ۳۱ | ۴-۱۱- اثرات سایر عوامل موثر بر نتایج عملیات جاری   |
| ۳۱ | ۴-۱۲- تغییر در ترکیب دارایی ها (تحصیل و واگذاری) و هر گونه تغییرات یا جایگاهی مهم در اقلام ترازنامه                                |
| ۳۲ | ۴-۱۳- ارائه و تحلیل نسبت های مالی مهم و بررسی روند آنها، مقایسه عملکرد داخلی شرکت با منابع برون سازمانی اطلاعات از قبیل متوسط صنعت |
| ۳۲ | ۴-۱۴- هر گونه اطلاعات با اهمیت در خصوص سودهای تفسیمی   |
| ۳۲ | ۴-۱۵- چشم اندازها  |
| ۳۲ | ۴-۱۶- اطلاعات آینده نگر  |
| ۳۳ | ۵- مهمترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد در مقایسه با اهداف اعلام شده  |
| ۳۴ | ۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد مربوط (اعم از مالی و غیرمالی)، برای ارزیابی پیشرفت در مقایسه با اهداف اعلام شده قبلی                |
| ۳۵ | ۵-۲- دلیل و چگونگی تغییر در شاخص ها و معیارهای عملکرد در طی دوره   |
| ۳۵ | ۵-۳- اقداماتی که برای دستیابی به شاخص های کلیدی عملکرد انجام گرفته است و مقایسه آن با دوره های قبل                                 |

## ۱- معرفی شرکت و مایت اصلی کسب و کار

### ۱-۱- صنعتی که شرکت در آن فعالیت می نماید:

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ و ۳ اساسنامه عبارت است از :

ماده ۲ : تامین مالی مشتری از طریق تهیه کالا اعم از منقول و غیر منقول توسط شرکت و واگذاری آن به مشتری صرفاً در قالب یکی از قرارداد های اجاره به شرط تملیک و فروش اقساطی در چارچوب عملیات بانکی بدون ربا، آیین نامه های و دستورالعمل های مربوط

ماده ۳ : ۱- خرید و فروش انواع اوراق مالی اسلامی در چارچوب قوانین و مقررات. ۲- دریافت نمایندگی و عاملیت منابع مالی از اشخاص (به جز بانک ها و موسسات اعتباری) ۳- مشارکت سندیکایی با سایر اشخاص (به جز بانک ها و موسسات اعتباری) به منظور اعطای تسهیلات در قالب

یکی از قراردادهای اجاره به شرط تملیک و فروش اقساطی در چارچوب قانون عملیات بانکی بدون ربا، آیین نامه ها و دستورالعمل های مربوط ۴- دریافت تسهیلات از موسسات اعتباری مجاز با رعایت مقررات ذی ربط .

تبصره : شرکت مجاز به انجام اجاره کالا اعم از منقول و غیرمنقول به مشتری بدون شرط انتقال مالکیت به وی (اجاره عملیاتی ) نمی باشد .

با توجه به مجوز بانک مرکزی و همچنین مفاد ماده ۲ و ۳ اساسنامه شرکت، حوزه لیزینگ (واسپاری) در قالب فروش اقساطی صنعتی است که شرکت لیزینگ ایران و شرق در آن فعالیت می نماید.

### ۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت :

طبق آخرین آمار اعلام شده ارسوسی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران قریب به ۵۲ شرکت لیزینگ با کسب مجوز فعالیت از سوی بانک م.ج.ا.ا در کشور به ثبت رسیده اند او اولین مجوز فعالیت صادره بنام شرکت لیزینگ ایران و شرق از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صادر گردیده است.

این شرکت در حوزه های مختلف از قبیل: ساختمان، تجهیزات ساختمان ، تجهیزات صنعتی، ماشین آلات راه سازی و صنعتی و تجهیزات پژوهشی و همچنین تجهیزات اداری و عمومی به فعالیت می پردازد .



شرکت لیزینگ ایران و شرق (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۱

از ۵۲ شرکت لیزینگ که دارای مجوز از بانک مرکزی ج.ا.ا. می باشند اطلاعات ۱۱ شرکت بورسی در دسترس می باشد که سهم بازار هر یک به شرح ذیل می باشد:

جدول ۱: سهم شرکت از بازار

| نام شرکت           | مانده تسهیلات اعطایی منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۳/۳۱ | سهم از بازار-درصد |
|--------------------|---|-------------------|
| لیزینگ رایان سایپا | ۱۱,۶۰۳,۰۷۰                                  | ۲۵.۲۱             |
| لیزینگ پارسیان     | ۶,۱۴۸,۴۵۲                                   | ۱۲.۳۶             |
| لیزینگ اقتصاد نوین | ۷,۳۴۸,۷۷۷                                   | ۱۵.۹۶             |
| لیزینگ کارآفرین    | ۴,۴۵۴,۷۲۴                                   | ۹.۶۸              |
| لیزینگ ابرانیان    | ۳,۸۲۸,۲۲۲                                   | ۸.۳۴              |
| لیزینگ صنعت و معدن | ۴,۴۴۸,۶۸۰                                   | ۹.۶۷              |
| بهمن لیزینگ        | ۴,۲۴۷,۶۶۲                                   | ۹.۲۳              |
| لیزینگ ایران و شرق | ۲,۴۹۶,۹۱۱                                   | ۵.۴۲              |
| لیزینگ خودرو غدیر  | ۱,۲۶۲,۷۷۷                                   | ۲.۷۴              |
| لیزینگ ایران       | ۱۵۸,۶۵۴                                     | ۰.۳۴              |
| لیزینگ رازی        | ۲۵,۲۸۱                                      | ۰.۰۵              |
| جمع                | ۴۶,۰۳۳,۲۲۰                                  | ۱۰۰               |

منبع: گزارش فعالیت ماهانه شرکت ها در سامانه کدال

## ۳-۱- قوانین و مقررات و سایر عوامل برونق سازمانی موثر بر شرکت

مهم ترین فوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- دستورالعمل اجرایی تاسیس و نظارت بر شرکت های لیزینگ صادره از سوی بانک مرکزی
- قانون مبارزه با پولشویی به همراه آیین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مربوطه
- سایر قوانین ، مقررات و دستورالعمل های بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در رابطه با شرکت های واسپاری
- مصوبات هیات مدیره و آئین نامه ها و دستورالعمل های داخلی
- مصوبات مجتمع عمومی
- اساسنامه شرکت
- قانون مالیات های مستقیم
- قانون مالیات بر ارزش افزوده
- قانون کار و تامین اجتماعی
- استانداردهای حسابداری
- قوانین ، ضوابط و آئین نامه های اجرایی سازمان بورس و اوراق بهادار

## ۴- محیط کسب و کار و صنعتی که شرکت در آن فعالیت می کند ، فرصت ها و ریسکهای حاکم بر محیط و عوامل موثر بر صنعت و محیط بیرونی شرکت :

سرمایه گذاری و فعالیت در صنعت لیزینگ ایران ، با ریسک های با اهمیتی همراه است که مهم ترین ریسکها عبارتند از: ریسک اعتباری، ریسک تقاضیگی، ریسک نرخ سود (بهره)، ریسک معاملاتی یا عملیات، ریسک شهرت ، ریسک نرخ ارز ریسک رقبا و ریسک تغییر در شرایط اقتصادی و سیاسی.

الف- ریسک اعتباری : ریسک اعتباری در صنعت لیزینگ از سه بخش تشکیل شده است:

۱-الف- ریسک مشتری (مستأجر) : این ریسک به زیان احتمالی ناشی از عدم ایفای تعهدات مشتریان در پرداخت اقساط اجاره در سررسید یا ارزش اقساط تضمین شده دارایی یا خرید دارایی در پایان قرارداد به قیمت معن مربوط است.

۲-الف- ریسک دارایی مورد اجاره: دارایی مورد اجاره و تیفه اصلی یک قرارداد اجاره می باشد. ریسکهای اصلی دارایی مورد اجاره شامل امکان و مشکلات باز پس گرفتن دارایی مورد اجاره از مستأجر، زمان و هزینه های احتمالی مربوط به فروش دارایی مورد اجاره و عدم تطابق بین ارزش بازار دارایی و تعهدات باقی مانده مستأجر است.

۳-الف- ریسک تأمین کننده / فروشنده: این ریسک به زیان ناشی از عدم توانایی فروشنده در تحويل به موقع یا کارکرد صحیح دارایی مورد اجاره مربوط است. تأخیر در تحويل به موقع دارایی یا ایرادات بعدی که مانع بهره برداری از دارایی مورد اجاره می شود، بر توانایی پرداخت مستأجرین تأثیر جدی دارد.

ب- ریسک نقدینگی: ریسک نقدینگی به عواقب ناشی از احتمال فقدان نقدینگی کافی برای ایفا تعهدات در سررسیدهای معین مربوط است. در بدترین حالت ریسک نقدینگی ممکن است منجر به اعلام توقف عملیات شرکت لیزینگ شود.

پ- ریسک نرخ بهره: این ریسک به زیان احتمالی ناشی از تغییرات نرخ سود ارتباط دارد. تغییر نرخ سود بر درآمدها، هزینه ها و نیز ارزش دارایی ها و بدھی های شرکت لیزینگ مؤثر است.

با ابلاغ به موقع قوانین و مقررات و نظارت بر احرای آن و استفاده از مشاوران حقوقی، این ریسک در صنعت لیزینگ کنترل و مدیریت می شود.

ت- ریسک معاملاتی یا عملیاتی: این ریسک ناشی از احتمال عدم کفایت با ایجاد مشکل در فرآیندها و کنترل های شرکت لیزینگ است که با تکنولوژی، کارکنان، ساختار سازمانی و سایر عوامل مؤثر در اداره شرکت مرتبط است. ریسکهای عملیاتی به راهبردها و سیستم های داخلی و روش های کنترلی شرکت لیزینگ مربوط است و مدیریت آن مستلزم توجه و دقت مدیران ارشد در انتخاب درست راهبردها و طراحی و استقرار فرآیندها و سیستم ها و روش های کنترلی مناسب می باشد. این ریسکها به نحو مناسب می توانند کنترل شود.

ث- ریسک شهرت: این ریسک ناشی از احتمال مخدوش شدن اعتبار صنعت یا شرکت لیزینگ به دلیل وجود کاستیها در شیوه های کار و یا عدم رعایت قوانین و مقررات است. برقراری سیستم های مدیریت ارتباط با مشتری یکی از ابزارهای جدید مدیریت ریسک شهرت می باشد.

ج- ریسک نرخ ارز: ریسک نرخ ارز، زیان احتمالی ناشی از نوسان نرخهای ارز خارجی می باشد. این ریسک بر شرکت تأثیری ندارد.

چ- ریسک رقبا: ورود رقبه جدید می تواند رقابت بازار را افزایش داده و تأثیر نامساعدی بر سودآوری شرکت های لیزینگ فعال داشته باشد که با توجه به مقررات بانک مرکزی در صدور مجوز و نیز تعیین حداقل سرمایه و با عنایت به کنترل نرخ سود قراردادهای لیزینگ ریسک قابل توجهی از این ناحیه شرکت ها را تهدید نمی کند. مضافاً اینکه تقاضا برآورد نشده زیادی در بازار لیزینگ وجود دارد.

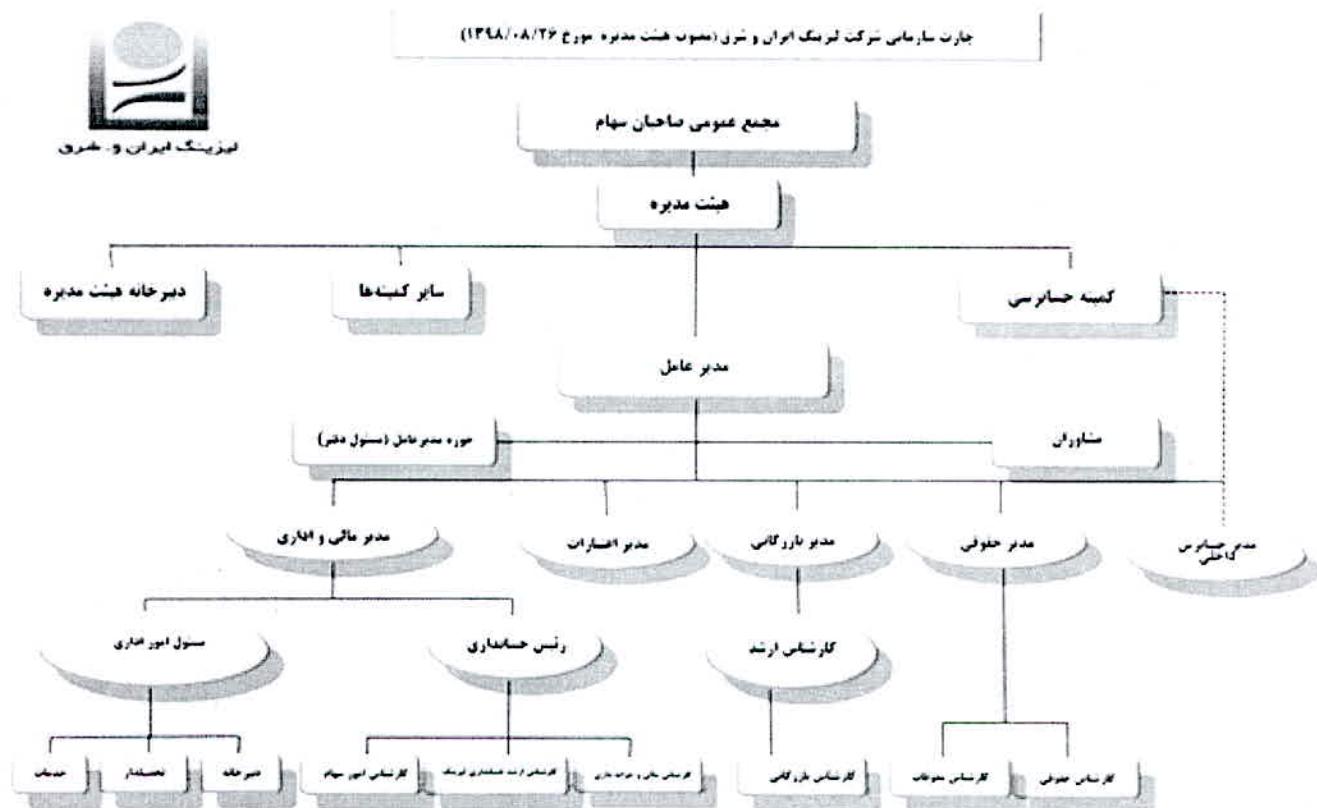
ح- ریسک تغییر در شرایط اقتصادی و سیاسی: تغییر در شرایط اقتصادی می تواند بر تقاضا برای نوع تأمین مالی ارائه شده توسط شرکت ها تأثیر داشته باشد. رکود در فعالیتهای اقتصادی با عدم اطمینان می تواند منجر به رکود و کاهش تقاضا برای اعطای وام در بخش صنعت شود.

## ۵-۱- خدمات اصلی و فرآیندهای تجاری:

خدمات اصلی شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه، اعطای تسهیلات به مشتریان از طریق تهیه کالا اعم از منقول و غیر منقول در قالب یکی از قراردادهای فروش اقساطی بوده است. این شرکت تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، با ماهیت فعالیت مالی و اعتباری در طول بیش از بک دهه توانسته است با بهره مندی از دانش، تخصص و توانمندی سرمایه های انسانی خود به دستاوردهای بزرگی در صنعت لیزینگ کشور نایل گردد.

## ۶-۱- ساختار واحد تجاری و نحوه ارزش آفرینی :

ساختار واحد تجاری به شرح نمودار ذیل است:



صنعت لیزینگ به عنوان بخشی از صنعت تامین منابع مالی کشور یکی از زیر ساخت های مهم اقتصاد می باشد که حضور پویای آن برای شکوفایی، رشد و توسعه اقتصادی جامعه لازم است مخصوصاً در شرایطی که هم اکنون بر اقتصاد کشور ما حکمرانست و تحریم های اقتصادی توانسته اند باعث رکود در برخی صنایع شوند لیزینگ می تواند با فعالیتی گسترده به احیای صنایع و بنگاه های اقتصادی مولد کمک نماید و افزایش اشتغال، درآمد و قدرت خرید خانوار، رشد اقتصادی و توسعه اقتصادی را در پی داشته باشد. لیزینگ ایران و شرق در سال نامگذاری شده از طرف مقام معظم رهبری به سال تولید، پشتیبانی ها و مانع زدایی ها ضمن حمایت از تولید کننده و کالای ایرانی جهت مشارکت در رشد اقتصادی کشور در صدد داشتن حضوری فعال بوده و می باشد و با بکارگیری تیمی مهرب و ماهر از مدیران و پرسنل و آموزش مهارت های لازم در صورت نیاز، برای بهبود عملکرد شرکت و رسیدن به اهداف نظر اقدام نموده است.



## ۷-۱- وضعیت جاری فعالیت های اصلی و زیر بنایی شرکت و تغییرات آنها نسبت به قبل:

### الف- واحد بازرگانی

مدیریت بازرگانی بر اساس ماموریت های محوله از سوی شرکت همواره به دنبال ایجاد فضای مناسب و سودآور برای ارایه تسهیلات می باشد، از این رو فعالیت های متعددی جهت کسب این مهم به انجام رسیده است که اهم اقدامات به شرح ذیل آمده است:

- بهمنه سازی روند عملیاتی دریافت مدارک متقاضیان و تشکیل پرونده
- ایجاد بخش ارتباط با مشتریان با هدف بالا بردن سطح رضایتمندی مشتری
- تقویت توان رقابتی شرکت از طریق ارایه روش های متنوع بازپرداخت تسهیلات(ماهیانه-فصلی(۳ماهه)) متناسب با درخواست مشتریان .
- تحلیل و بررسی بازار صنعت لیزینگ و هدف گذاری و بهره برداری از راهکارهای عملیاتی مناسب جهت ارتقای خدمات.
- گسترش فعالیت های بازاریابی به منظور جذب مشتریان بالقوه.
- مطالعه و ارزیابی و برنامه ریزی جهت ورود به بازارهای جدید

### ب- واحد اعتبارات و عملیات

- ارجاع پرونده های تشکیل شده از سوی واحد بازرگانی به واحد اعتبارات و عملیات جهت بررسی.
- اعتبار سنجی دقیق متقاضیان دریافت تسهیلات و کسب اطلاعات مستند از سامانه ارزیابی متقاضیان به منظور کاهش ریسک بازگشت سرمایه.
- تپه گزارش مدون و مستند از محتویات پرونده به منظور ارایه به کمیته اعتباری

### پ- واحد امور اداری (منابع انسانی)

- یکی از کلیدی ترین بخش های هر سازمان ، در جهت توانمند سازی و به تبع آن سازمان، مدیریت منابع انسانی می باشد که در جهت نیل به اهداف سازمان وظایف خطیری را عهده دار است. در واقع مدیریت منابع انسانی ملزم به انجام فعالیت هایی نظری جذب همکاران جدید، آموزش همکاران، ارزیابی عملکرد ایشان و روابط سازمانی می باشد. به عبارتی دیگر مدیریت منابع انسانی سعی بر این دارد که عملکرد کارکنان در خدمت رسانی به اهداف استراتژیک سازمان را به حد اعلا بررساند . با توجه به توضیحات فوق، در سال ۱۴۰۰، تلاش های زیادی جهت ارتقای سطح علمی و عملکردی سرمایه های انسانی صورت پذیرفته است که از آن جمله می توان به موارد زیر اشاره نمود:
- کسب آموزش های عمومی و تخصصی با حضور کلیه پرسنل در زمینه های مختلف در کلاس های آموزشی.
- مشارکت پرسنل در حوزه مسئولیت و فرآیند فعالیت و تصمیم سازی شرکت.
- حفظ و توجه به سلامت جسمی و روحی کارکنان از طریق تامین هزینه های کامل درمانی و پرداخت هزینه های ورزشی و تفریحی
- استقرار پزشک معتمد در شرکت به صورت دوره ای و تشکیل پرونده پزشکی برای هر یک از کارکنان به منظور آگاهی از سطح سلامت پرسنل.
- اعطای تسهیلات و هدایای نقدی و غیر نقدی در چارچوب شرایط و آیین نامه های ابلاغی.

## ت - توسعه سیستم ها و فناوری اطلاعات

- حوزه فناوری اطلاعات به عنوان اتاق فکر شرکت لیزینگ ایران و شرق (سهامی عام) مکلف است کلیه نیازهای سیستمی شرکت را در زمینه توسعه سیستم ها، خدمات نرم افزاری و سخت افزاری و همچنین حفظ و بهینه سازی ساختار فرآیندی سازمان، تامین و مرتفع سازد.
- امروزه رشد سریع تکنولوژی در ابعاد وسیع موجب گردیده هر یک از سازمان ها برای بقای خود در کوتاه ترین زمان ممکن اقدام به بروز رسانی سیستم ها نموده زیرا که سازمان هایی که در بهره گیری از فضای مجازی و زیر ساخت های سخت افزاری و نرم افزاری توجه و افراد داشته باشند با مشکل مواجه خواهند شد.
- نیاز مشتریان امروز برای بهره گیری سریع تر از امکانات آنلاین، عدم مراجعه حضوری بوده تا از زمانی شدن ارائه خدمات جلوگیری شود و موجب رقابت با سایر رقبای این صنعت گردد و بتواند با این شیوه مشتریان را به سمت خود بکشاند، با این توصیف به نگاهی اجمالی به سیستم ها و فناوری اطلاعات و اقدامات انجام شده معطوف می دارد:
  - راه اندازی سیستم لیزینگ به منظور بهره مندی و دستیابی سریع به هرگونه اطلاعات مربوط به مشتریان.
  - راه اندازی سیستم راهکاران (همکاران سیستم) جهت سرعت بخشیدن و دقت بالا در عملیات مالی و حسابداری
  - راه اندازی سیستم پرگار به منظور حفاظت و ایمنی در عملیات اداری و تسریع در روند امور جاری شرکت
  - راه اندازی سیستم رایورز به منظور اعمال مدیریت آئی سهامداران و کسب اطلاعات سریع به منظور اعمال سیاست های مدون شرکت.
  - راه اندازی سیستم مربوط به پرتال سهامداران به منظور کسب اطلاع و آگاهی لازم از شرایط جاری حاکم بر شرکت.
  - راه اندازی سیستم مربوط به فرآیندهای مدیریت حقوقی و امور قراردادها
  - راه اندازی سیستم مربوط به اطلاع رسانی قبل از سرسید اقساط، اطلاع رسانی در روز سرسید، اطلاع رسانی بعد از سرسید به منظور اطلاع رسانی به مشتریان.
  - راه اندازی سیستم اطلاع رسانی به سهامداران جهت خدمات هرچه بهتر به آنان

## ث - وصول مطالبات

- از مهمترین چالش های شرکت های واسپاری ، مربوط به مطالبات معوق است که مواجهه صحیح و اصولی با این موضوع می تواند نقش مؤثری در کاهش ریسک های مرتبط، با آن باشد، در نتیجه با کاهش هزینه های مالی و در نهایت بهره برداری از وجود حاصله در بخش های اقتصادی به ثمر خواهد نشست. خوبیخانه شرکت لیزینگ ایران و شرق از همان سال های شروع فعالیت به این امر توجه ویژه داشته است و با راه اندازی «واحد وصول مطالبات معوق» نسبت به وصول مطالبات معوق اقدام نموده است و همواره با اصلاح و بازنگری منظم با اخذ وثائق معتبر و سهل الوصول به دنبال کاهش میزان مطالبات معوق شرکت بوده است. از مهمترین اقدامات دیگر شرکت، بکارگیری شیوه اعتبارسنجی توسط موسسات تحت نظرات بانک مرکزی می توان اشاره کرد. این سیستم ضمن در اختیار گذاردن میزان اعتبار مشتریان و عملکرد آنها در خصوص تعهداتشان کمک شایانی در خصوص شناسایی و حفظ مشتریان خوش حساب نموده است و با کاهش ریسک، امکان بازگشت سرمایه بدون صرف هزینه های حقوقی را دو چندان نموده است.



- کمیته وصول مطالبات به صورت منظم تشکیل جلسه داده و دراین راستا بیگیری وصول مطالبات از طریق بیگیری تلفنی، مراجعه حضوری، و تعامل و مذاکره، اخطاریه کتبی، اقدام حقوقی اعم از: بیگیری از طریق وثائق پرونده و قرارداد با استفاده از مشاوران و وکلای پایه یک دادگستری مجرب در دستور کار شرکت قرار دارد.

- با بررسی و کسب شناخت از بازار در مواجهه با مطالبات عموق این شرکت آگاهی لازم را در خصوص خروج یا توسعه هر یک از حوزه های شرکت کسب می نماید تا متناسب با اطلاعات بدست آمده اتخاذ تصمیم نماید، این مهم تاثیر بسیار موثری در نحوه کنترل میزان معوقات دارد.

#### ۱-۸- عواملی که می توانند اثر عمده ای بر صنعت و محیط بیرونی شرکت داشته باشند.

- احتمال افزایش نرخ دریافت تسهیلات از بانکها
- کاهش نرخ اعطای تسهیلات با اعمال سیاست های بانک مرکزی در خصوص صنعت لیزینگ
- استمرار رکود در فعالیت های ساخت و ساز و صنعت که عمده ترین درخواست کنندگان تسهیلات از شرکت های لیزینگ می باشد.

#### ۱-۹- موضوعات مهمی که بر عملیات آئی شرکت تأثیر گذار می باشند.

با محقق شدن افزایش سرمایه، شرکت می تواند از حداکثر ظرفیت استقرار استفاده نماید و می تواند سودآوری خود را بهبود بخشد.



### ۱-۱-اطلاعات مدیران شرکت :

به موجب تصمیمات مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۳ اعضای هیات مدیره شرکت برای مدت دو سال انتخاب و به موجب تصمیمات مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۸ هیات مدیره سمت هریک از اعضاء و اسامی نمایندگان اشخاص حقوقی به قرار ذیل تعیین گردیده است .

| اعضای هیات مدیره          | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت                        | تحصیلات و رشته تحصیلی          | خلاصه اهم سوابق   | خالص حقوق و مزایای دریافتی (میلیون ریال) |
|---------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------|---|--|
| شرکت ایران و شرق          | حمدی خانی جوی آباد      | رییس هیات مدیره            | کارشناسی ارشد رشته مدیریت مالی | مدیر مالی شرکت گروه سرمایه گذاری تدبیر - نایب رییس هیات مدیره شرکت پیام افغان پیرانشهر  | ۹۷                                       |
| شرکت تولید و صادرات ریشمک | محمد رحیم احمدوند       | نایب رییس هیات مدیره       | کارشناسی ارشد رشته اقتصاد      | - رییس سازمان امور اقتصادی اصفهان - معاون وزیر و رییس سازمان خصوصی سازی - رییس سازمان امور اقتصادی  | ۱۰۸                                      |
| شرکت سرمایه گذاری پویا    | حامد تاجمیر ریاحی       | عضو هیات مدیره             | دکترا رشته مدیریت مالی         | عضو هیات مدیره سرمایه گذاری پویا - مدیر معاملات کارگزاری بانک اقتصاد نوین - کارشناس ارشد سرمایه گذاری تدبیر   | ۰  |
| شرکت سرزمین پهناور مهر    | حسن عشقی                | عضو هیات مدیره             | کارشناسی ارشد حسابداری         | حسابرس موسسه حسابرسی مفید راهبر - رئیس حسابداری و مدیر کمیته حسابرسی گروه سرمایه گذاری تدبیر - مشاور مالی و بازرگانی علی البدل شرکت ره آورد تدبیر کیش - عضویت در هیات مدیره شرکت فتر سازی زر - عضویت در هیات مدیره شرکت تولید و صادرات ریشمک - عضو هیات مدیره شرکت لیزینگ ایران و شرق | ۹۷                                       |
| شرکت سرمایه گذاری تدبیر   | محمد تقی صافدل          | مدیر عامل و عضو هیات مدیره | کارشناسی رشته مدیریت دولتی     | عضو هیات مدیره فروشگاههای زنجیره ای قدس - مدیر عامل و عضو هیات مدیره شرکت صادراتی وارداتی بنیاد مستضعفان - عضو هیات مدیره شرکت گسترش پایا صنعت سینا - رییس هیات مدیره شرکت شیشه سازی مینا   | ۱,۹۴۰                                    |



شرکت لیزینگ ایران و شرق (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۱

**۱-۱- سهامداران اصلی شرکت:**

سرمایه شرکت در بدو تأسیس مبلغ ۲,۰۰۰ میلیون ریال ( شامل تعداد ۲,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) بوده است که طی چند مرحله افزایش یافته است. آخرین افزایش سرمایه طبق تصمیمات مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۸ بوده است که سرمایه شرکت از ۳۰۰ میلیارد ریال به ۶۰۰ میلیارد ریال افزایش یافت و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۷ به ثبت رسیده است. همچنین به موجب تصمیمات مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۳ سرمایه شرکت از مبلغ ۶۰۰ میلیارد ریال افزایش یافه است و فرآیند پذیره نویسی عمومی در حال انجام می باشد.

**ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ به قرار زیر است :**

| سهامداران شرکت در ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ |                           |               |       |
|------------------------------|---------------------------|---------------|-------|
| ردیف                         | نام سهامدار               | تعداد سهام    | درصد  |
| ۱                            | شرکت سرمایه گذاری تدبیر   | ۲۳۰,۶۱۱,۷۹۷   | ۳۸,۴۴ |
| ۲                            | شرکت تولید و صادرات ریشمک | ۶,۰۰۰         | ۰,۰۰۱ |
| ۳                            | شرکت سرزمین پهناور مهر    | ۹,۰۵۰,۰۰۰     | ۱,۵۰۷ |
| ۴                            | شرکت سرمایه گذاری پویا    | ۱,۰۰۶,۰۰۰     | ۰,۱۶۷ |
| ۵                            | شرکت ایران و شرق          | ۶,۰۰۰         | ۰,۰۰۱ |
| ۶                            | سایر سهامداران            | ۳۵۹,۳۲۰,۲۰۳   | ۵۹,۸۹ |
| مجموع                        |                           | ۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰   |

**شرکت لیزینگ ایران و شرق (سهامی عام)**

**گزارش تفسیری مدیریت**

**دوره مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۱**

کمیته های تخصصی به شرح زیر می باشد:

**کمیته حسابرسی**

| اعضا               | سمت        | حقوق و مزايا خالص (میلیون ریال) |
|--------------------|------------|---------------------------------|
| حمید خانی حوى آباد | رئيس کمیته | ۲۷                              |
| مجتبی ستاری قیفرخی | عضو کمیته  | ۲۷                              |
| خدیجه ربیعی        | عضو کمیته  | ۴                               |

**کمیته انتصابات**

| اعضا               | سمت                  | حقوق و مزايا خالص (میلیون ریال) |
|--------------------|----------------------|---------------------------------|
| محمد تقی صافدل     | رئيس کمیته (موظف)    | .                               |
| محمد رحیم احمد وند | عضو کمیته (غیر موظف) | .                               |
| حسن عشقی           | عضو کمیته (غیر موظف) | .                               |



## ۲- اهداف مدیریت در این دوره از مدیریت برای دستیابی به آن اهداف

۱-۲- اهداف بلند مدت و کوتاه مدت و اولویت ها (اهداف مالی و سایر اهداف مرتبط با کسب و کار) :

اهداف بلند مدت شرکت به قرار زیر می باشد:

- افزایش سود سهامداران
- افزایش سهم بازار
- افزایش توانمند سازی، رشد مهارت ها و قابلیت های سرمایه های انسانی
- افزایش میزان رضایت مشتریان و کیفیت خدمات

در راستای تحقق اهداف بلند مدت یاد شده، راهبردهای منتخب اولویت بندی شده مدیریت برای دستیابی به آن اهداف به قرار زیر می باشد:

- توسعه تعامل موثر و هم افزا با ذینفعان
- جذب منابع مالی ارزان قیمت
- توسعه بازار با ورود به بازارهای جدید و استفاده از روش های متنوع بازاریابی
- ارتقای سطح کیفی خدمات
- توسعه خدمات
- بهبود ساختار هزینه ها
- بهینه سازی پرتفوی فعالیت
- ارتقای سیستم های اطلاعاتی و عملیاتی و روش های متنوع خدمات لیزینگ به متقاضیان، مناسب و هماهنگ با شرایط روز
- ارتقا و توسعه مستمر سطح مهارت و دانش منابع انسانی

۲-۲- چکونکی مواجهه با روندهای بازار و تهدیدها و فرصت ها و نحوه اندازه گیری میزان موفقیت و دوره زمانی:

به طور کلی شرکت مطابق با منابعی که در اختیار دارد تسهیلات به مشتریان اعطا می نماید، طی سال‌های گذشته منابع محدود مازاد در صندوق های سرمایه گذاری و سپرده های بانکی نگهداری شده است تا از عواید آنها قسمتی از هزینه های مالی جبران و تا زمان آماده شدن بروندۀ متقاضیان منابع مازاد مدیریت گردد و از طرفی نیز شرکت توانایی لازم بابت پرداخت پرونده های آماده شده را کسب می نماید، همچنین در صورتی که با کمبود نقدینگی مواجه گردد از طریق استفاده از روش استقراض از بانک ها و اوراق مشارکت به عنوان اهرم مالی استفاده می نماید.

منابع برگشت شده از عملیات لیزینگ از جمله موارد مهم و قابل پیش بینی در جهت تداوم فعالیت در چرخه اعطای تسهیلات به متقاضیان است، توجه ویژه به مقدار این منابع از اهمیت بالایی برخوردار است و مدیریت این بخش از منابع با دستیابی به اطلاعات و استفاده از سیستم های نرم

افزاری مستقر در شرکت کارچندان دشواری نیست که می‌بایست برای استفاده دوباره و بهینه از این منابع در پیش‌بینی و جذب آن در پرونده‌های جدید همت گماشت و البته توجه به تعهدات ناشی از سرسید تسهیلات دریافتی از بانکها هم نباید غافل شد.

چنانچه ورودی و برگشت منابع بنحوی پیش‌آید که منابع تکافوی اعطای تسهیلات به مقاضیان را ننماید در این صورت برای حفظ رونق بازار و جذب مشتریان بیشتر به سمت استفاده از اخذ تسهیلات جدید از بانکها با دقت و درایت و با شناخت وضعیت آتی از رسیک سرسید وارد عمل شد.

### ۳-۲- برنامه توسعه و خدمات جدید :

اهم برنامه‌های توسعه و خدمات شرکت به قرار زیر است:

- بهینه سازی پرتفوی فعالیت
- توسعه همکاری با صندوق نوآوری و شکوفایی ریاست جمهوری جهت واسپاری خدمات دانش بنیان
- توسعه مکانیسم‌های سخت افزاری و نرم افزاری جهت اعطای تسهیلات از طریق تارنمای فروش اینترنتی با هدف فروش‌های سازمانی و خرد
- ارتقا روش‌های وصول اقساط مشتریان با استفاده از درگاههای برداخت.

### ۴-۲- اهداف و برنامه زمانی و راهبردها برای دستیابی به اهداف:

برنامه عملیاتی شرکت لیزینگ ایران و شرق مجموعه فعالیت‌ها و اقداماتی است که در راستای تحقق اهداف صورت می‌پذیرد. اهداف عملیاتی شرکت به قرار جدول زیر می‌باشد:

| منظر<br>BSC | اهداف بلند مدت          | راهبردها  | ردیف | نام فعالیت   |
|-------------|-------------------------|---|------|--|
|             |                         |   | ۱    | توسعه بهره‌وری سرمایه و عوامل ارایه خدمات  |
|             |                         |   | ۲    | برنامه ریزی در راستای اصلاح ساختار هزینه‌ها  |
|             |                         | بهبود ساختاری هزینه‌ها و کاهش قیمت تمام شده عملیاتی | ۳    | برنامه ریزی در راستای کاهش هزینه‌های غیر ضروری   |
|             |                         |   | ۴    | کاهش هزینه‌ها از طریق بکارگیری دانش و فناوری های مدرن  |
| ۵           | افزایش حقوق صاحبان سهام |   | ۱    | رایزنی با بانکهای پارسیان ، اقتصاد نوین ، خاورمیانه  |
|             |                         |   | ۲    | برنامه ریزی در راستای متوازن سازی منابع و مصارف شرکت و مدیریت اثربخش سرمایه در گردش انجام پیش و تجزیه و تحلیل مستمر شرایط منابع و مصارف شرکت به منظور مدیریت فعل نقدینگی و تجدید نظر در ترکیب آن |
|             |                         | افزایش منابع مالی ارزان قیمت                        | ۳    | پیگیری وصول مطالبات تا حصول مطالبات جاری و معوق  |



| ردیف | عنوان  | دستورالعمل   |                     |
|------|--|--|---------------------|
|      |  | متوجه  | مکمل                |
| ۱    | افزایش میزان رضایتمندی مشتریان و کیفیت خدمات   | ارتقای سطح کیفی خدمات  | از پیشنهادهای داخلی |
|      | برنامه ریزی در راستای افزایش سرعت اولیه خدمات  | ۱  |                     |
|      | برنامه ریزی در راستای تسهیل ارایه خدمات استاندارد و تسریع در روند ارایه آن                           | ۲  |                     |
|      | انجام بازرگانی های مستمر کیفی ادواری   | ۳  |                     |
|      | تجزیه و تحلیل بازار برای شناخت فضای رشد جدید   | ۱  |                     |
|      | شناسایی بازارهای جدید و جایگزین با ریسک کم و بازده مناسب   | ۲  |                     |
|      | تحلیل جذابیت ها، نیازها و فرصت های بازار برای ایجاد ارزش های جدید برای مشتریان                       | ۳  |                     |
|      | تفکیک و اولویت بندی بازار قدیم و جدید  | ۴  |                     |
|      | گسترش فرصت های جدید در کسب و کار، تجاری کاری کردن آن ها  | ۵  |                     |
|      | مطالعه و بررسی شرایط حضور در بازار ساختمان   | ۶  |                     |
| ۲    | افزایش سهم بازار   | توسعه خدمات  | از پیشنهادهای داخلی |
|      | طراحی خدمات جدید بر اساس منابع بالقوه و نیازهای برآورده شده در خدمات قبلی                            | ۱  |                     |
|      | مطالعه و بررسی شرایط لیزینگ در محصولات دانش بنیان  | ۲  |                     |
|      | مطالعه و بررسی شرایط لیزینگ ساختمان  | ۳  |                     |
|      | تهیه و تدوین برنامه های خدمات و اولویت بندی آنان   | ۱  |                     |
|      | مطالعه متنوع سازی فعالیت های واسپاری در جهت نقدشوندگی پرتفوی سازمان                                  | ۲  |                     |
|      | متوازن سازی ترکیب سرمایه گذاری ها با توجه به سودآوری و بازدهی آنها                                   | ۳  |                     |
|      | تجزیه و تحلیل مستمر شرایط بازار و تحولات اقتصادی به منظور مدیریت فعلی پرتفوی و تجدید نظر در ترکیب آن | ۴  |                     |
|      | تهیه تقویم آموزشی و برگزاری دوره های آموزشی موردنیاز شرکت  | ۱  |                     |
|      | ارزیابی اثربخشی دوره های آموزشی برگزار شده   | ۲  |                     |
| ۳    | ارزیابی و توسعه مستمر سطح مهارت و دانش منابع انسانی  | ارتقای و توسعه مستمر سطح مهارت ها و قابلیت های سرمایه های انسانی | از پیشنهادهای داخلی |
|      | اصلاح و بازنگری شرح وظایف و مسئولیت ها و اختیارات هر یک از مشاغل سازمان و ابلاغ به آنان              | ۳  |                     |
|      | ارتقای نظام ارزیابی عملکرد کارکنان   | ۴  |                     |
|      |  |  |                     |

## ۵-۲-تطابق راهبرد با روندهای اصلی:

شرکت بر اساس برنامه راهبردی ۵ ساله فعالیت می نماید و روند های اصلی شرکت موازی با برنامه راهبردی می باشد.



## ۶-۲-تغییرات با اهمیت در اهداف یا راهبردها نسبت به دوره یا دوره‌های گذشته:

با توجه به فعالیت اصلی شرکت ، تغییرات قابل توجهی در اهداف و راهبردها وجود نداشته است.

## ۷-۲-مباحثی در مورد رابطه بین اهداف ، راهبردها ، اقدامات هیات مدیره و جبران خدمات مدیران اجرایی :

با توجه به استقرار سیستم ارزیابی عملکرد در شرکت تمامی سطوح سازمانی از مزایای این طرح بهره مند می شوند و مدیران اجرایی نیز در همین راستا از مزایای کارانه بصورت فصلی بهره مند شده و مدیریت شرکت در طول دوره مالی به فراخور تلاش و فعالیت همکاران در به نتیجه رسیدن مطلوب و به موقع اهداف و برنامه بصورت مادی و معنوی تقدیر می شود .

## ۸-۲-سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و گامهای صورت گرفته در ارتباط با آن:

شرکت لیزینگ ایران و شرق از اصول تعریف شده در امر راهبری شرکتی تبعیت کامل دارد و آن را رعایت می نماید و در این راستا از وجود اعصابی هیات مدیره ، کمیته حسابرسی داخلی و الزامات حاکمیت شرکتی در حوزه درون سازمانی از سازمانهای نظارتی قانونی و بازار سرمایه و همچنین حسابرسی مستقل در حوزه برون سازمانی بهره می برد و سعی در شفاف سازی فعالیت ایجاد محیطی سالم و پاک در سازمان جهت افزایش اعتماد بین سهامداران و سایر ذینفعان دارد.در راستای رعایت دستورالعمل حاکمیت شرکتی و به منظور رفع بندهای حاکمیت شرکتی در گزارش حسابرسی اقداماتی نظری تدوین دستورالعمل های کار با کامپیوتر، ارتبخشی و ساز و کارهای اجرایی حاکمیت شرکتی توسط هیات مدیره، تشکیل دبیرخانه هیات مدیره، منشور هیات مدیره، ارزیابی هیات مدیره و کمیته حسابرسی و منشور دبیرخانه هیات مدیره و همچنین تشکیل کمیته انتصابات انجام گرفت. همچنین شرکت در تلاش است سایر بندهای مرتبط را رعایت و نسبت به تدوین آیین نامه های دستورالعمل مذکور اهتمام ورزد.

## ۹-۲-اطلاعاتی در خصوص مسئولیت‌های اجتماعی:

موضوع اخلاق کسب و کار به نفتش سازمان در حوزه اجتماع می پردازد و شامل مسئولیت اجتماعی، وظایف و تعهداتی است که شرکت باستی در جهت حفظ، مراقبت و کمک به جامعه ای که در آن فعالیت می کند، انجام دهد. این مهم تأثیری مشتبت بر وفاداری مشتریان سازمان گذارده و باعث خوشنامی سازمان در جامعه می گردد. در این راستا لیزینگ ایران و شرق(سهامی عام) همواره توجه خاصی را تأثیرات عملکرد خود بر جامعه ضمن بهره برداری صحیح از منابع مالی کشور داشته است.

### مسئولیت‌های اجتماعی:

- ارتقاء آموزش کارکنان به منظور صرفه جویی در انرژی
- آمورش اصلاح الگو مصرف و صرفه جویی در مصرف انرژی

### عملکرد زیست محیطی:

آموزش و انجام مکاتبات درون و برون سازمانی بصورت الکترونیک و بدون کاغذ شدن کلیه فرآیندها در راستای عدم استفاده از کاغذ که موجب کاهش چشم گر هزینه های چاپ و فتوکپی گردیده است.



## ۱۰- امتیاز شفافیت اطلاعاتی شرکت و راهبردهای بهبود آن :

شرکت در دو سال گذشته با برنامه ریزی که انجام داده است سعی بر این داشته با افشار اطلاعات مطابق با دستورالعمل های موجود بین شرکت های لیزینگ ، شفاف ترین ناشران فرابورسی را به خود اختصاص دهد. ضمناً با توجه به عملکرد روبه رشد شرکت در ۲ سال گذشته تلاش بر این است از بازار دوم فرابورس به بازار اول فرابورس ارتقا یابد.

## ۱۱- اهداف شرکت در نحوه و ترکیب سرمایه‌گذاری‌ها:

سرمایه‌گذاری‌های شرکت لیزینگ ایران و شرق با توجه به ماهیت فعالیت غالباً در حوزه خرید سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس و فرابورس و نیز سپرده‌گذاری‌های بانکی (بابت اخذ تسهیلات) بوده است. سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادر مالکانه (سهام) با اهداف استراتژیک است. شرکت به طور فعال این سرمایه‌گذاری‌ها را مبادله نمی‌کند. به عبارت دیگر شرکت قادر سرمایه‌گذاری در اوراق بهادر مالکانه برای اهداف مبادله می‌باشد.

## ۱۲- تغییرات رویه‌های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت‌ها و تأثیرات آنها بر نتایج گزارش شده :

در دوره مالی مورد گزارش هیچ گونه تغییرات با اهمیتی در رویه‌های حسابداری، برآوردها و قضاوت‌ها وجود نداشته است.



### ۳- همکاری منابع، ریسک ها و روابط

#### ۱-۳- اطلاعاتی در خصوص منابع، ریسک ها و روابطی که به اعتقاد مدیر می توانند بر ارزش شرکت تاثیرگذار باشند و همچنین چگونگی مدیریت این منابع، ریسک ها و روابط

سرمایه گذاری و فعالیت شرکت لیزینگ به دلیل ماهیت خود با ریسک های با اهمیتی همراه است. سرمایه گذاران باید پیش از تصمیم گیری در خصوص سرمایه گذاری در این صنعت، عوامل مطرح شده را مد نظر قرار دهند، ریسک های متدال در صنعت لیزینگ با وجود ساختار ذاتاً مالی، عموماً در ینج حوزه کلی به شرح ذیل می باشد:

##### الف- ریسک های حوزه فنی

ریسک فنی در شرکت های لیزینگ بسته به ترکیب محصولات قابل ارایه (دارای ریسک های متفاوت) و میزان وابستگی به تامین کنندگان محصول قابل ارزیابی است. در این رابطه با توجه به اینکه شرکت لیزینگ ایران و شرق به عنوان شرکت فعال در صنعت لیزینگ کشور از حيث میزان سرمایه با بهره مندی از حمایت سهامداران عمده شامل گروه سرمایه گذاری تدبیر در زمرة مطرح ترین سرمایه گذاران کشور قرار دارد، به راحتی ریسک های موسوم به ریسک های فنی را تحت یوشش قرار داده است.

احتمال ریسک: تغییرات تاثیر گذار ناشی از اعمال سیاست ها و نوسانات اقتصادی قطعاً در تنوع پرتفوی این صنعت نقش اساسی دارد و لذا تسلط و آگاهی در نحوه مواجه با هر یک از جریانها نیازمند بکارگیری فون و روشهای مناسب خود دارد.

##### ب- ریسک های حوزه مالی

مدیریت ریسک در این حوزه با برنامه ریزی، اجرا، کنترل و بهبود عملکرد مالی شرکت با هدف افزایش میزان سودآوری و به تبع آن تقویت منافع سهامداران می گردد. ریسک سرمایه گذاری و ریسک اعتبار دهی به عنوان دو ریسک محوری در حوزه مالی مطرح می باشند.

ریسک سرمایه گذاری: ریسک سرمایه گذاری در صنعت لیزینگ عمده شامل ریسک نقدینگی، ریسک نرخ بهره و ریسک بازار می باشد. در این رابطه شرکت لیزینگ ایران و شرق (سهامی عام) با اتخاذ رویکرد مبادلات و تامین مالی در اقدامی نو و موثر در کاهش چشمگیر ریسک های ناشی از تامین نقدینگی، کاهش میانگین هزینه و نرخ بهره گامهای مهم و موثری برداشته است.

ریسک اعتبار دهی: شامل ریسک ناشی از احتمال عدم وصول اقساط سرسید شده مربوط به تسهیلات اعطایی به مشتریان، ریسک اعتبار دهی بکی از مهمترین ریسک های ذاتی در صنعت لیزینگ به شمار می رود. شرکت لیزینگ ایران و شرق برای مدیریت این ریسک علاوه بر اخذ وثائق کافی و سهل الوصول اقدام به شناسایی مشتریان خوش حساب و شناسایی مشتریان بد حساب از طریق سامانه اعتبار سنجی مشتریان اهتمام ورزیده است.



احتمال ریسک: در بخش ریسک سرمایه گذاری توجه صرف به کسب نرخ سود بیشتر در بازار و عدم اطمینان کافی از برگشت بدون مانع بول میتواند با خطر ریسک مواجه شود. برای پوشش این قبیل ریسک‌ها بکارگیری منابع در فعالیت‌ها و دریافت وثایق کافی و با قابلیت نقدشوندگی مورد توجه و تاکید است.

**ب- ریسک حوزه‌های عملیاتی**

این ریسک عمدتاً ناشی از احتمال عدم کفایت یا ایجاد مشکل در فرآیند کنترل‌های داخلی شرکت و همچنین احتمال تغییر قوانین و مقررات مرتبط با موضوع صنعت لیزینگ می‌باشد. آن دسته از ریسک‌های حوزه‌های عملیاتی که در حیطه اختیار لیزینگ ایران و شرق قرار دارد، با انجام بازنگری‌های منظم و ادواری در عملیات و فرآیند‌های داخلی شرکت، بهبود مستمر آنها، بررسی نظرات و پیشنهادهای مشتریان و رفع نقاط ضعف، تحت کنترل این شرکت قرار دارد.

**ت- ریسک نقدینگی**

ریسک نقدینگی به عواقب ناشی از احتمال فقدان نقدینگی کافی برای ایفای تعهدات در سراسری‌های معین مربوط است.

مدیریت ریسک نقدینگی عمدتاً از طریق تخصیص بهینه دارایی‌ها و تکنیک مناسب جریان‌های نقدی ورودی و خروجی انجام می‌شود. خط مشی تخصیص دارایی‌ها باید بر مبنای نوع بخشی پرتفوی اعتباری و اختصاص بخشی از منابع به دارایی‌های نزدیک به نقد مثل اوراق مشارکت یا سپرده‌های سرمایه گذاری نزد بانک‌ها یا اوراق سهام سریع المعامله بورسی باشد. ارتباط مؤثر با منابع اعتباری و اخذ خطوط اعتبار قابل استفاده، یکی دیگر از ابزارهای مدیریت ریسک نقدینگی است که امکان تامین نیازهای اضطراری به نقد از طریق این خطوط اعتباری را میسر می‌کند. مسلماً دسترسی به خطوط اعتباری نیاز به نگهداری وجود نقد اضافی را کاهش خواهد داد.

احتمال ریسک: احتمال وقوع ریسک در این بخش از دوچنبه محتمل است:

بازیافت اقساط تسهیلات از مشتریان و انباست نقدینگی در شرکت

کمیود منابع بمنظور اعطای تسهیلات به متقاضیان

برای پوشش هر یک از موارد لازم است با اتخاذ سیاست‌های مناسب در مقابله با انباست نقدینگی از طریق سپرده گذاری در بانکها و یا صندوق با حفظ اطمینان کافی مدیریت نقدینگی کرد و همچنین در مقابله با کمیود نقدینگی از طریق اعمال روش‌های مناسب مثل اخذ تسهیلات از بانکها و استفاده از سایر روش‌های بازار پولی وارد عمل شد.

**ث- ریسک نرخ بهره**

این ریسک به زیان احتمالی ناشی از تغییرات نرخ سود ارتباط دارد. تغییر نرخ سود بر درآمد‌ها، هزینه‌ها و نیز ارزش دارایی‌ها و بدھی‌های شرکت لیزینگ مؤثر است.

شرکت‌های لیزینگی که در قالب قرارداد عاملیت با تولید کنندگان یا دارندگان منابع مالی فعالیت می‌کنند، از تغییر نرخ سود کمتر متضرر یا منتفع می‌شوند، زیرا آنها مطابق مفاد قرارداد و متناسب با دوره وصول اقساط کارمزد دریافت می‌کنند و این کارمزدها عموماً قبل استرداد نمی‌باشند. به هر حال، تغییر نرخ سود بر میزان تقاضا برای لیزینگ و در نهایت کارمزد این شرکت‌ها می‌تواند تاثیر گذار باشد.



رسک نرخ ارز، زیان احتمالی ناشی از نوسان نرخ های ارز خارجی می باشد. که اثر مستقیمی بر شرکت های لیزینگی ندارد.

### ۲-۳- منابع مالی و غیرمالی مهم در دسترس شرکت و چگونگی استفاده از این منابع برای دستیابی به اهداف

#### اعلام شده مدیر :

یکی از منابع مالی مهم شرکت اخذ تسهیلات از بانک ها تا دوبرابر حقوق مالکانه جهت اعطای تسهیلات به مشتریان میباشد. همچنین از منابع غیر مالی شرکت می توان به کارمندان شرکت و همچنین نحوه بازاریابی نوین شامل شرکت در نمایشگاهها، تبلیغات مجازی و محیطی، مذاکره با اصناف و اتحادبه ها و انجمن ها و همکاری با واسطه های فعال اشاره نمود.

### ۳-۳- تجزیه و تحلیل ساختار سرمایه شرکت :

ساختار سرمایه شرکت مشکل از سرمایه و بدهی است. بدھی شرکت عمدهاً مرتبط با تسهیلات دریافتی از بانکها می باشد. با توجه به اینکه شرکت تحت نظر بانک مرکزی و ملزم به رعایت دستورالعمل های بانک مرکزی است، شرکت حداکثر ۲ برابر میزان حقوق مالکانه می تواند تسهیلات اخذ نماید.

### ۴-۳- نقدینگی و جریان های نقدی (وضعیت هر یک از افلاام صورت وضعیت مالی، سود و زیان، یا صورت جریان وجوده نقد که ممکن است نشان دهنده وضعیت نقدینگی شرکت باشد).

| شرح                         | جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی | جریان خالص ورود (خرج) وجه نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری | جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های تامین مالی |
|-----------------------------|--|---|---|
| ۱۴۰۱/۰۹/۳۰<br>(میلیون ریال) | ۱۴۰۱/۰۳/۳۱<br>(میلیون ریال)                          |   |   |
| (۹۳۱,۲۶۷)                   | (۱۶۰,۷۶۴)  |   |   |
| (۸۶۹,۲۱)                    | ۳,۳۴۵  |   |   |
| ۷۸۷,۳۰۷                     | ۴۱۶,۴۳۷  |   |   |



### ۵-۳- سرمایه انسانی و فکری و مشارکت کارکنان :

| تفصیلات نسبت به<br>۱۴۰۰/۰۹/۳۰ | ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ |       | ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ |       | شرح                     |
|-------------------------------|------------|-------|------------|-------|-------------------------|
|                               | درصد       | تعداد | درصد       | تعداد |                         |
| %۱                            | %۱۲        | ۲     | %۱۳        | ۲     | دکترا                   |
| (٪۴)                          | %۳۵        | ۶     | %۳۱        | ۵     | کارشناسی ارشد           |
| %۳                            | %۳۵        | ۶     | %۳۸        | ۶     | کارشناسی                |
| .                             | %۶         | ۱     | %۶         | ۱     | کاردانی                 |
| .                             | %۶         | ۱     | %۶         | ۱     | دپلم                    |
| .                             | %۶         | ۱     | %۶         | ۱     | پایین تر از دپلم        |
|                               |            |       |            |       | جمع کل                  |
| (٪۱)                          | ۸۲%        | ۱۴    | %۸۱        | ۱۳    | کارکنان رسمی و قراردادی |
| %۱                            | %۱۸        | ۳     | %۱۹        | ۳     | کارکنان خرید خدمت       |
|                               |            |       |            |       | جمع کل                  |

### ۶- هرگونه برنامه‌ای برای مدیریت منابع مازاد :

در این خصوص در بند ۲-۲ توضیحات لازم ارایه گردیده است.

### ۷- هرگونه برنامه‌ای برای مدیریت کمبودهای شناسایی شده و یا مورد انتظار در منابع

شرکت به منظور پرداخت تسهیلات ، در صورتی که با کمبود نقدینگی مواجه گردد از روش استقراض از بانک ها و اوراق مشارکت به عنوان اهرم مالی استفاده می نماید. منابع برگشت شده از عملیات لیزینگ از جمله موارد مهم و قابل پیش بینی در جهت تداوم فعالیت در چرخه ای اعطای تسهیلات به متقاضیان است، توجه ویژه به مقدار این منابع از اهمیت بالایی برخوردار است و مدیریت این بخش از منابع با دستیابی به اطلاعات و استفاده از سیستم های نرم افزاری مستقر در شرکت کار چندان دشواری نیست که می بایست برای استفاده دوباره و بهینه از این منابع در بیش بینی و جذب آن در برونده های جدید همت گماشت و البته توجه به تعهدات ناشی از سررسید تسهیلات دریافتی از بانکها هم نباید غافل شد. چنانچه ورودی و برگشت منابع بنحوی پیش آید که منابع کفاف اعطای تسهیلات به متقاضیان را ننماید در این صورت برای حفظ رونق بازار و جذب مشتریان بیشتر به سمت استفاده از اخذ تسهیلات جدید از بانکها با دقت و درایت و با شناخت وضعیت آتی از ریسک سررسید وارد عمل شد.

### ۸-۳- برنامه ها و راهبردهای مدیر برای مقابله با کاهش ریسک ها و میزان اثربخشی راهبردهای مدیریت ریسک

ریسک های ذکر شده با ساز و کارهای تبیین شده در آیین نامه های مرتبط شرکت، مدیریت می گردد.

### ۹-۳- روابط مهم با ذینفعان و چگونگی احتمال تاثیر این روابط بر عملکرد، ارزش و ماهیت کسب و کار شرکت و چگونگی مدیریت این روابط

ذینفعان شرکت شامل بانک ها، سهامداران و دولت می باشد که ریسک مرتبط با هریک شامل:

- عدم ارایه تسهیلات با نرخ مناسب
- عدم رضایت از نرخ بازدهی تحقق یافته شرکت
- مطالبه مالیات تشخیصی متفاوت با مالیات ابرازی شرکت باشد.

### ۱۰- تغییرات نرخ ارز و نرخ سود و اثرات آن بر شرکت

ایجاد هرگونه تغییر در نرخ ارز اثر قابل توجهی در این صنعت ندارد لیکن ایجاد تغییر در نرخ سود می تواند تاثیر گذار باشد که متناسب با تغییرات باکارگیری روش های متدالو از قبیل اعمال تخفیف در خرید ها تاثیرات حاصل از تغییرات نرخ سود را می بایست مدیریت کرد.

### ۱۱- بدھی های شرکت و امکان بازپرداخت آن از سوی شرکت:

عمده بدھی شرکت بابت اخذ تسهیلات از بانک ها و اوراق مشارکت مربوط به گسترش دامنه فعالیت شرکت می باشد و در سراسر مقرر از محل وصول اقساط تسهیلات اعطایی تسویه خواهد شد.

### ۱۲- وضعیت سرمایه در گرددش، شامل الزامات، تعهدات شرکت و راهبرد و توانایی شرکت در مواجهه با کمبود سرمایه در گرددش:

در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱، شرکت وجود نقدی معادل ۳۲۸,۶۷۵ میلیون ریال و مجموع دارایی های جاری معادل ۲,۲۳۵,۴۸۰ میلیون ریال را در اختیار داشته و مجموع بدھی های جاری شرکت معادل ۲,۳۴۵,۰۷۷ میلیون ریال بوده است که با توجه به اخذ تسهیلات از بانکها و اعطای آن در قالب تسهیلات لیزینگ بلند مدت و با عنایت به وصول اقساط در آینده، موضوع کفایت ساختار سرمایه شرکت با کسری مواجه نگردیده است.

### ۱۳- منابع مورد انتظار برای تامین مالی

تامین مالی شرکت عمده از محل اخذ تسهیلات بانکی می باشد.

**۱۴-۳- تعهدات سرمایه‌ای شرکت (مقدار، ماهیت، هدف، منابع لازم و ...)**

شرکت لیزینگ ایران و شرق در دوره مورد گزارش فاقد تعهدات سرمایه‌ای می‌باشد.

**۱۵-۳- منابع مورد انتظار برای پوشش تعهدات و مخراجی که هنوز از بابت آنها تعهدی بر عهده شرکت وجود ندارد**

برای پوشش اینگونه تعهدات منابع در سرفصل موجودی نقد و بانک موجود می‌باشد قابل ذکر است که تعهدات آتی شرکت از طریق وصول اقساط و تسهیلات اعطایی شرکت در آینده پوشش داده خواهد شد.

**۱۶-۳- روندهای شناخته شده و یا نوسانات مورد انتظار در منابع سرمایه‌ای شرکت**

باتوجه به افزایش سرمایه در جریان شرکت، امکان استفاده از اهرم‌های مالی و استفاده از حداکثر ظرفیت استقراض شرکت افزایش می‌باشد که تامین مالی صورت گرفته جهت اعطای تسهیلات (مهمنترین دارایی شرکت) مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

**۱۷-۳- تسهیلات مالی جذب نشده، منابع نقدینگی داخلی و خارجی و دارایی‌های نقدی استفاده نشده:**

شرکت لیزینگ ایران و شرق در دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ تسهیلات جذب نشده ندارد. همچنین منابع داخلی شرکت شامل وصول اقساط مشتریان می‌باشد و این شرکت فاقد منابع خارجی می‌باشد.

**۱۸-۳- الزامات نقدینگی برای مخارج اختیاری تعهدشده و برنامه‌ریزی شده:**

عمدتاً شامل منابع بانکی است که برای اخذ تسهیلات نزد بانکها مسدود شده است. ضمن آنکه جهت مخارج کسر شده (تسهیلات) شرکت اقدام به ارائه وثیقه معتبر می‌نماید.

**۱۹-۳- ساختار سرمایه و روندهای مرتبط با منابع سرمایه‌گذاری:**

ساختار سرمایه شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ این نسبت به ۶۷ درصد بدھی و ۲۳ درصد حقوق صاحبان سهام می‌باشد و در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ این نسبت ۶۶ درصد بدھی و ۳۴ درصد حقوق صاحبان سهام رسیده است که دلیل امر اخذ تسهیلات از بانک‌ها در دوره مورد گزارش بوده است.

**۲۰-۳- میثاق‌هایی که استفاده از تسهیلات اعتباری را محدود می‌کند**

دستورالعمل بانک مرکزی ج.۱.ا. مبنی بر اخذ تسهیلات معادل حداکثر ۲ برابر حقوق مالکانه پرداخت شده شرکت (نقض موضعیت ندارد) و شرکت در سال مالی مورد رسیدگی محدودیت‌های اعمال شده از سوی بانک مرکزی را رعایت نموده است.

### ۳-۲۱- سیاست های تامین سرمایه و اهداف آن

با استفاده از اهرم های مالی (افزایش سرمایه و استفاده از حداکثر ظرفیت استقراض) می توان تا حد زیادی سود آوری شرکت بهبود یابد.

### ۳-۲۲- اطلاعات و نسبت های مربوطه در ارتباط با رتبه اعتباری شرکت

| شرح               | ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ | ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ | (درصد) |
|-------------------|------------|------------|--------|
| نسبت بدھی         | ۶۶٪        | ۷۶٪        |        |
| حاشیه سود عملیاتی | ۳۱٪        | ۳۸٪        |        |

### ۳-۲۳- معاملات با اشخاص وابسته و چگونگی تاثیر آنها بر عملکرد، ارزش و ماهیت کسب و کار شرکت

معاملات صورت گرفته با اشخاص وابسته مطابق ضوابط و قوانین موضوعه بوده و تاثیر بر عملکرد شرکت نداشته است.

### ۳-۲۴- تغییرات در کارکنان اصلی، شامل خروج مدیران اجرایی اصلی

در طی دوره مالی تغییری در کارکنان وجود نداشته است.

### ۳-۲۵- نتایج احتمالی دعاوی حقوقی و اثرات ناشی از آن :

عمده دعاوی حقوقی شرکت مربوط به وصول اقساط مشتریان می باشد که طرح دعاوی فوق به وکلای مجرب واگذار گردیده است . در سال مالی جاری معوقات قابل ملاحظه ای از اقساط عموق وصول و این اطمینان داده می شود سایر دعاوی حقوقی در سال مالی پیش رو با نتایج خوبی به نفع شرکت همراه باشد.



مبلغ ۱۷۹,۸۸۷ میلیون ریال از مطالبات که سررسید آنها بیشتر از ۱۸ ماه معوق شده است مربوط به اقساط تسهیلات اعطایی به هشت نفر از مشتریان ( شامل اصل و خسارت تاخیر پرداخت ) می باشد که از این بابت مبلغ ۲۰,۰۰۰ میلیون ریال ذخیره کاهش ارزش بصورت اختصاصی منظور گردیده است و آخرین وضعیت اقدامات حقوقی انجام شده بشرح جدول زیر می باشد :

| آخرین اقدامات حقوقی  | مبلغ معوقات (میلیون ریال) | تاریخ شروع معوقات | تاریخ اعطای تسهیلات | موضوع تسهیلات | شماره بروندۀ |
|--|---------------------------|-------------------|---------------------|---------------|--------------|
| بیکری های حقوقی منتج به انتقال شش دانک ضمانت ملکی بنام شرکت شده است اما با توجه به طرح شکایت شخص ثالث نسبت به ملک مزبور رای بر علیه شرکت صادر شده است که بیکری های لازم با حمایت شهادار عده در حال انجام است .   | ۲۹,۶۵۲                    | ۱۳۹۲/۰۴/۱۱        | ۱۳۹۱/۰۴/۱۲          | تجهیزات صنعتی | ۹۱۹۹۰۰۰۸     |
|  | ۱۱,۵۹۳                    | ۱۳۹۳/۰۳/۲۵        | ۱۳۹۱/۰۳/۲۵          | تجهیزات صنعتی | ۹۱۹۹۰۰۰۶     |
| بیکری های حقوقی منتج به شناسایی و توافق ملک از مشتری شده است ، در این خصوص به موازات بیکری های لازم جهت انجام مراحل مزایده ، مذکورانی نیز با مشتری جهت تسویه معوقات انجام شده است .  | ۳۳,۲۱۴                    | ۱۳۹۲/۱۰/۱۱        | ۱۳۹۰/۱۱/۱۱          | تجهیزات پرشکی | ۹۱۹۹۰۰۰۱     |
| تضامین تسهیلات اعطایی بروندۀ های مزبور ضمانتنامه بانکی بوده است که در مذاکرات با بانک جهت وصول وجه ضمانتنامه به توافق نرسیده و موضوع در محاکم قضایی در حال رسیدگی است که بر اساس آخرين رای صادره ، رای له شرکت صادر شده است . اقدامات حقوقی تا وصول کامل معوقات ادامه خواهد یافت . | ۴۰,۵۹۹                    | ۱۳۹۶/۰۵/۱۷        | ۱۳۹۶/۰۲/۱۷          | تجهیزات اداری | ۹۶۹۹۰۰۰۶     |
|  | ۲۶,۸۲۸                    | ۱۳۹۶/۱۱/۲۹        | ۱۳۹۶/۰۲/۲۹          | تجهیزات اداری | ۹۶۹۹۰۰۱۷     |
| اقدامات حقوقی منتج به رای غایبی دادگاه به نفع شرکت شده است ، لکن جهت اجرا نیاز به معرفی ضامن وجود دارد که در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۴ موفق به معرفی ضامن شده است .   | ۸,۰۳۷                     | ۱۳۹۳/۱۱/۲۶        | ۱۳۹۲/۰۱/۲۶          | تجهیزات اداری | ۹۲۹۹۰۰۰۲     |
| اقدامات حقوقی در خصوص شناسایی ملک اداره ثبت اسناد قم در حال بیکری می باشد و به محض شناسایی توافق می گردد .   | ۹,۳۲۷                     | ۱۳۹۷/۰۱/۱۸        | ۱۳۹۴/۰۹/۱۸          | ساختمان       | ۹۴۹۹۰۰۳۱     |
| اقدامات حقوقی منتج به حکم جلب گردیده است و اقدامات بعدی در حال بیکری می باشد .   | ۲۰,۶۳۷                    | ۱۳۹۷/۰۳/۱۲        | ۱۳۹۴/۱۲/۱۲          | تجهیزات صنعتی | ۹۵۹۹۰۰۰۴     |
|  |                           | ۱۷۹,۸۸۷           | جمع                 |               |              |
|  |                           | (۲۰,۰۰۰)          | ذخیره کاهش ارزش     |               |              |
|  |                           | ۱۵۹,۸۸۷           | حالص                |               |              |

اقدامات حقوقی برای سایر مطالباتی که معوق شدن آنها بیش از ۱۲ ماه از سررسید آنها گذشته است عمدتاً شامل ، اقدام بر روی وثیقه ملکی آنها است که با توجه به زمانی بودن فرآیند دادرسی و سایر مراحل تا کنون وصول نگردیده است ، لکن با توجه به وجود وثایق کافی مشکلی در خصوص وصول مطالبات مزبور وجود نخواهد داشت.

### ۳-۲۶ - وضعیت رقابت، ریسک رقابت

با توجه به آنکه مشتریان بالقوه واحد شرایط در جهت اخذ تسهیلات محدود می باشند، در وضعیت رقابتی با سایر شرکت ها می باشد که از طریق تماس با مشتریان قدیمی و همچنین شرکت در نظر دارد با بروزرسانی سایت شرکت ، بازاریابی را بهبود بخشد.

### ۳-۲۷ - آثار ناشی از ویروس کرونا

با توجه به شیوع ویروس کرونا در اسفند ماه ۱۳۹۸ و تعطیلی واحد های اقتصادی در اوایل اپیدمی این بیماری شرکت لیزینگ ایران و شرق به دلیل عدم وصول مطالبات، اندکی با مشکل مواجه بود، لکن با گذشت زمان و مدیریت موضوع در حال حاضر این بیماری در عملیات شرکت تاثیر چندانی نداشته و از برنامه های شرکت جهت مقابله با بیماری کرونا به شرح ذیل در دستور کار قرار گرفته است:

- ۱- رعایت پروتکل های بهداشتی پرسنل و الزام به استفاده از ماسک و فاصله اجتماعی
- ۲- آزمایش دوره ای از پرسنل برای اطمینان از عدم ابتلا پرسنل به بیماری مذکور
- ۳- پرهیز از ورود پرسنل مشکوک به بیماری و استفاده از آنان به صورت دور کاری به منظور کاهش ریسک ابتلا
- ۴- بکارگیری دقیق لازم در اعطای تسهیلات به مشتریانی که اثرات ناشی از بیماری بر کسب و کار آنان با ریسک همراه بوده است.



## ۴- نتایج عملیات و چشم اندازه

### ۱- عملکرد مالی و غیر مالی طی دوره مالی

سود خالص شرکت در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ بالغ بر ۶۹ میلیارد ریال بوده که در مقایسه با دوره مالی مشابه گذشته (۷۱ میلیارد ریال) در حدود ۲ میلیارد ریال (۳ درصد) کاهش یافته است. سود هر سهم دوره مالی مورد گزارش مبلغ ۱۱۵ ریال بوده است.

### ۲- میزان تداوم سودآوری شرکت

با توجه به آنکه قسمت عمده سود شرکت از محل عملیات اصلی و مستمر شرکت می باشد، لذا می توان انتظار داشت عملکرد جاری در سال‌های آتی نیز تداوم داشته باشد.

### ۳- پیشرفت (رشد یا تغییر) شرکت در سال جاری و در آینده

- کنترل هرینه های اداری و تشکیلاتی و مدیریت هرینه ها در ابعاد مختلف به منظور تاثیر آن بر افزایش سود شرکت
- استفاده از اهرم مالی ارزان قیمت و کسب سود بیشتر
- افزایش سود عملیاتی شرکت با سرعت عمل در پرداخت تسهیلات و به حداقل رساندن رسوب نقدینگی
- پایین آوردن معوقات شرکت.

### ۴- روابط بین نتایج عملکرد شرکت

عملکرد شرکت در راستای اهداف و راهبردهای بلند مدت بوده و انتظار می رود با توجه به سال‌های آتی نیز تداوم داشته باشد.

ପ୍ରକାଶକାଳୀ

- የዚህን አገልግሎት ስምምነት ተመርሱ ይችላል
  - የዚህን አገልግሎት ስምምነት ተመርሱ ይችላል
  - የዚህን አገልግሎት ስምምነት ተመርሱ ይችላል
  - የዚህን አገልግሎት ስምምነት ተመርሱ ይችላል

三

የመሆኑን የሚከተሉት በቻ እና ስርዓት ተስፋዎች እንደሆነ የሚከተሉት በቻ እና ስርዓት ተስፋዎች እንደሆነ

جواب المسئلہ - ۵

#### ۴-۷- ریسک و مفروضات لازم برای دستیابی به اهداف کمی

مفروضات شامل ریسک مالی ناشی از استقرار اخذ تسهیلات مطابق دستور العمل بانک مرکزی می باشد.

#### ۴-۸- ارتباط مجموعه اطلاعات مالی و عملیاتی گوناگون با یکدیگر

بخش عمده سود شرکت از محل فعالیتهای اصلی و مستمر بوده و از نوع عملیاتی بوده و از کیفیت بالایی برخوردار بوده و ناشی از فعالیتهای اصلی شرکت می باشد.

#### ۴-۹- مقایسه عملکرد داخلی شرکت با منابع برونو سازمانی

نرخ بازدهی مشارکت شامل ROA و ROE برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ در حدود ۶ درصد و ۱۹ درصد و برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ در حدود ۷ درصد و ۲۱ درصد که متوسط صنعت در دوره سالانه حدود ۱۹ درصد و ۳۵ درصد می باشد. دلایل پایین بودن بازده شرکت نسبت به متوسط صنعت عمدهاً مرتبط با استفاده از تسهیلات بانکی و پرداخت هزینه بهره است.

#### ۴-۱۰- اقدامات یا طرح هایی که در طول سال مالی برای رشد شرکت انجام شده است

در خصوص برنامه های تحقیق و توسعه قابل ذکر است که با توجه به افزایش سقف تسهیلات شرکت برنامه ای جهت توسعه در بخش بازار یابی و افزایش سودآوری شرکت خواهد داشت.

#### ۴-۱۱- اثرات سایر عوامل موثر بر نتایج عملیات جاری

در این خصوص در بند ۳-۳۰ توضیحات لازم ارایه گردیده است.

#### ۴-۱۲- تغییر در ترکیب دارایی‌ها (تحصیل و واگذاری) و هرگونه تغییرات یا جابجایی مهم در اقلام صورت وضعیت مالی

در دوره مورد رسیدگی شرکت فاقد تغییرات و تغییر در ترکیب دارایی بوده است.



#### ۱۳-۴- ارائه و تحلیل نسبت‌های مالی مهم و بررسی روند آنها، مقایسه عملکرد داخلی شرکت با منابع برونو سازمانی اطلاعات از قبیل متوسط صنعت

| شرح                               | نسبت‌های تقدیمی: | ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ | ۱۴۰۰/۰۳/۳۱ |
|-----------------------------------|------------------|------------|------------|
| نسبت جاری-دفعه                    | .۷۷              | .۹۵        |            |
| نسبتی فعالیت (کارایی):            | ۳                | ۲          |            |
| بازده دارایی ها-درصد              | ۱۰               | ۶          |            |
| بازده حقوق مالکانه-درصد           | ۲۳               | ۶۶         |            |
| نسبت کل بدھی-درصد                 | ۲۷               | ۳۴         |            |
| نسبت مالکانه-درصد                 | ۳۷               | ۵۱         |            |
| حقوق مالکانه به کل بدھی ها - درصد |                  |            |            |

#### ۱۴-۴- هر گونه اطلاعات با اهمیت در خصوص سودهای تقسیمی

در این خصوص طبق تصمیمات مجمع عمومی سالیانه مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۳۱ مربوط به سود تقسیمی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ مقرر گردید  
به ازای هر سهم مبلغ ۳۱۰ ریال به عنوان سود تقسیمی هر سهم پرداخت گردد.

#### ۱۵- چشم اندازها

با توجه به سیاست‌ها و استراتژی‌های شرکت جهت حفظ حقوق و منافع سهامداران محترم، اجرای فرایند استفاده از اهرم‌های مالی و اخذ تسهیلات از بانک‌ها تا دو برابر سرمایه جهت اعطای تسهیلات به مشتریان و همچنین خرید و فروش ملک در قالب عملیات لیزینگ در جریان می‌باشد. همچنین با توجه موارد فوق پیش‌بینی می‌گردد در سال ۱۴۰۱ نیز با توجه به وضعیت بازار حجم عملیات شرکت افزایش و به تبع آن باعث افزایش سود آوری گردد.

۱۶- اطلاعات آینده نگر

اهداف استراتژیک شرکت در سال ۱۴۰۱ شامل بهینه سازی ساختار مالی و خدمات به منظور افزایش ضریب نفوذ عملیات لیزینگ در بازار کشور عزیزان بوده است. در راستای تحقق اهداف استراتژیک یاد شده و با تاکید مضاعف بر آگاهی، به بیان اهداف عملیاتی تدوین شده برای سال ۱۴۰۱ به شرح زیر خواهیم پرداخت:

- ارتقاء سطح اعتماد، رضایت و کاهش شکایت مشتریان به واسطهٔ ارائهٔ مستمر خدمات با کیفیت
  - توانمند سازی کارکنان و ترغیب آنان به مشارکت در اجرای امور محوله در سطح مطلوب از طریق توسعهٔ دانش، تجربه، مهارت و تعهد کارکنان
  - دستیابی به بازارهای جدید و ورود به عرصه‌های نوین در صنعت لیزینگ
  - استفاده بهینه از سرمایه در گردش شرکت و ارائهٔ تسهیلات با شرایط مورد نظر مشتریان
  - دستیابی به اهداف تعیین شده در وصول مطالبات معوق
  - اصلاح و بهینه سازی فرآیندهای سیستمی

## ۵- معتبرین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد در مقایسه با اهداف اعلام شده

### ۱-۵- شاخص ها و معیار های عملکرد برای ارزیابی پیشرفت در مقایسه با اهداف اعلام شده

شرکت لیزینگ ایران و شرق با توجه به اهداف کلان و عملیاتی سازمان، شاخص ها و معیار های عملکرد را در حوزه های زیر تعریف نموده که بطور مستمر پایش و اندازه گیری می شوند. شاخص ها و معیار های مذکور مناسب با اهداف استراتژیک شرکت تعریف شده اند.

#### شاخص ها و معیار های عملکرد مالی

- کاهش نسبت معوقات قراردادهای جاری و سنواتی
- افزایش نسبت وصول مطالبات
- پیگیری تامین مالی از روش های مختلف با پایین ترین نرخ

#### شاخص ها و معیار های عملکرد در خصوص جلب رضایت مشتری

- تسهیل در انجام امور مشتریان
- افزایش رضایت مشتریان

#### شاخص ها و معیار های عملکرد

بهبود فرآیند اعتبار سنجی - بازنگری و اصلاح فرآیندهای سازمان و بهبود سیستم های مکانیزه

شاخص های اصلی شرکت بطور مداوم در جلسات مدیریت و کمیته های مربوطه مطرح و در مورد مغایرت ها تصمیم گیری و اقدام به تعریف برنامه جهت رفع مغایرت می گردد.

| درصد نسبت | اختلاف  | ۱۴۰۰/-۳/۳ (میلیون ریال) | ۱۴۰۱/-۲/۳ (میلیون ریال) | شرح                             |
|-----------|---------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| ۲۵%       | ۷۲,۹۲۲  | ۲۹۵,۴۶۷                 | ۳۶۹,۱۹۹                 | در آمد های عملیاتی              |
| (۵%)      | (۵۵۶۶)  | ۱۰۱,۴۷۴                 | ۹۵۸۰۸                   | سود عملیاتی                     |
| ۱۷۸%      | ۲,۱۶۷   | ۱,۲۲۷                   | ۲,۲۸۴                   | درآمد ها (هزینه ها) غیر عملیاتی |
| (۳%)      | ۱۸۶۷    | ۷۰,۷۵۷                  | ۶۸,۸۹۰                  | سود خالص - پس از کسر مالیات     |
| ۲۸%       | ۲۱۱,۴۹۴ | ۵۵۲,۳۶۵                 | ۷۶۸,۸۵۹                 | تسهیلات اعطایی                  |



## ۲-۵- دلیل و چگونگی تغییر در شاخص ها و معیارهای عملکرد در طی سال

با توجه به لحاظ ذخیره کاهش ارزش اختصاصی به مبلغ ۲۰،۰۰۰ میلیون ریال سود شرکت نسبت به دوره مشابه سال گذشته ۳ درصد کاهش داشته است.

## ۳-۵- اقداماتی که برای دستیابی به شاخص های کلیدی عملکرد انجام گرفته است و مقایسه آن با دوره های قبل

از اقدامات انجام شده طی سال می توان دریافت تسهیلات بانکی از بانک های سامان، خاور میانه، اقتصاد نوین جهت اعطای تسهیلات به مشتریان را اشاره نمود. لازم به ذکر است خرید و فروش ساختمان در سوابع گذشته انجام گرفته ولی به دلیل رکود در بازار مسکن طی سال های گذشته شرکت نسبت به ورود به بازار فوق امتناع کرده ولی با رونق بازار فوق، خرید و فروش ساختمان در قالب عملیات لیزینگ هم اکنون در حال بررسی بازار می باشد. لازم به ذکر است اقدامات درخصوص وصول مطالبات در محاکم قضایی در حال انجام می باشد.



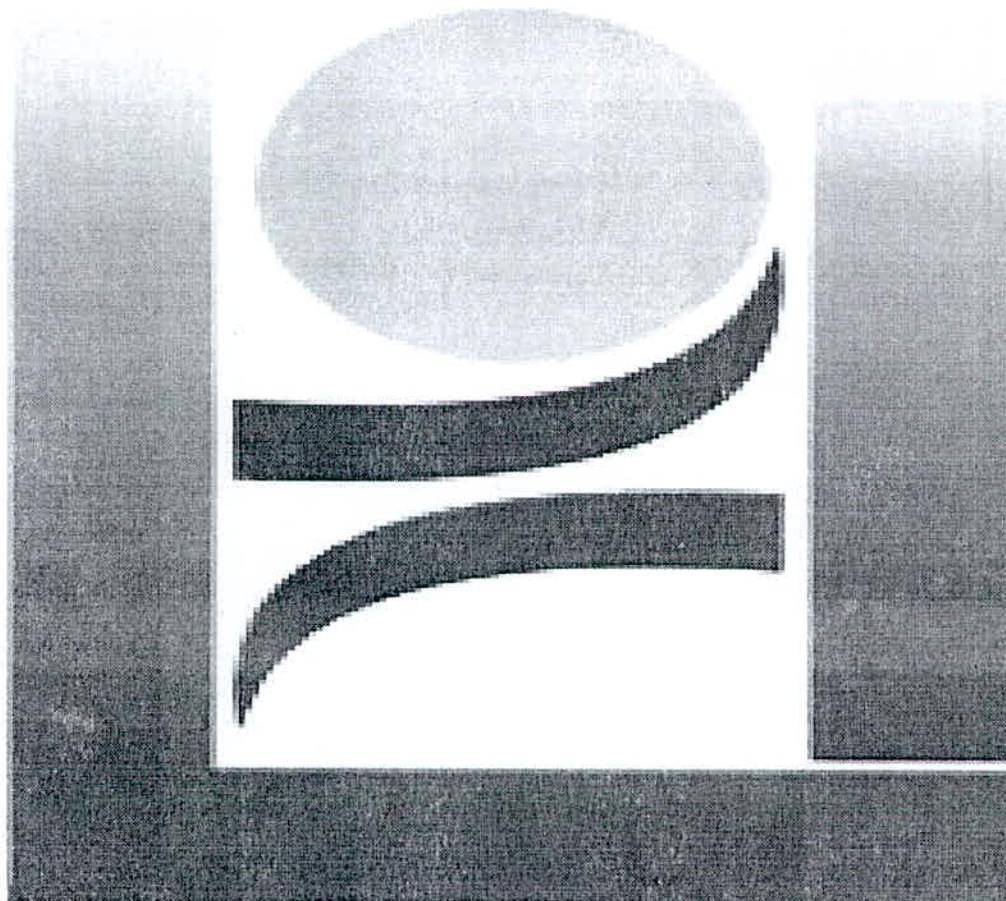
شرکت لیزینگ ایران و شرق (سهامی عام)

شرکت لیزینگ ایران و شرق (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۱

تماس با ما :



**دفتر مرکزی تهران :**

خیابان ولیعصر(عج)، روبروی پارک ملت، خیابان عاطفی، پلاک ۱۰۰ واحدیک

تلفن تماس : ۰۲۱ - ۰۲۰۲۷۰۰۳

فکس : ۰۲۱۲۲۰۲۷۰۰۴

**www.isleasing.ir**

**info@isleasingco.com**