



## بررسی تحلیلی گروه سرمایه گذاری

میراث فرهنگی و گردشگری ایران

(سمگا)





## مقدمه:

صنعت گردشگری از پتانسیل‌های بسیار بالایی برای رشد و توسعه برخوردار است و به راحتی می‌تواند از وابستگی اقتصاد کشور به صنعت نفت بکاهد.

این صنعت در ایران از حوزه‌های توسعه نیافته می‌باشد، لذا سرمایه‌گذاری در این حوزه می‌تواند برای شرکت گروه سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران در توسعه زیرساخت گردشگری در منطقه خاورمیانه، با توجه به پتانسیل‌های طبیعی، درمانی، تاریخی و فرهنگی موقعیت مناسبی ایجاد نماید.

## معرفی شرکت:

شرکت گروه سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران (سمگا) در سال ۱۳۸۸ در اداره ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است و به عنوان نخستین هلدینگ تخصصی در زمینه گردشگری در ایران، با هدف توسعه صنعت گردشگری کشور و سرمایه‌گذاری در این بخش از طریق مشارکت عمومی ایجاد شده است.

این شرکت بازوی اجرایی گروه مالی گردشگری در حوزه گردشگری و هتلداری است. چشم‌انداز پیش روی سمگا برنامه ریزی برای تبدیل این شرکت به نماد توسعه گردشگری و یکی از سه برند برتر گردشگری بخش خصوصی در منطقه در افق ۱۴۰۴ است و برای رسیدن به این هدف کلان، ایجاد زنجیره کامل فعالیت‌های گردشگری شامل ارزیابی اقتصادی و برنامه ریزی، طراحی، ساخت و توسعه، مرمت و احیا، مارکتینگ، برندینگ و جذب گردشگر، مدیریت بهره‌برداری و فرانچایز هتل‌ها و تأسیسات در قالب شرکت‌های تخصصی در دستور کار جدی این شرکت است. ساختار شرکت به نوعی تعیین شده است که در قالب هسته‌ای کوچک و شبکه‌ای بزرگ اقدام کند. به طوری که اغلب پروژه‌ها و طرح‌های تعریف شده در این شرکت، از طریق تأسیس شرکت‌های فرعی تخصصی و شرکت پروژه‌ها و یا از طریق برون‌سپاری و انعقاد قرارداد با شرکت‌های متخصص در زمینه‌های کاری مرتبط به انجام می‌رسد.

خدمات ارائه شده توسط شرکت در بخش‌های مختلف زنجیره توسعه فعالیت‌های گردشگری، شامل موارد زیر می‌باشد:

- ❖ شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری و بررسی و انتخاب آن‌ها
- ❖ ایجاد ساختار مشارکت و سرمایه‌گذاری
- ❖ مرمت و بازسازی بناهای تاریخی
- ❖ جلب مشارکت‌های سرمایه‌گذاران داخلی و بین‌المللی در فرصت‌های سرمایه‌گذاری شاخص گردشگری
- ❖ بهره‌برداری و مدیریت مجموعه‌های گردشگری با برند ایجاد شده در گروه سمگا



این مجموعه، خدماتی نظیر ساخت، تجهیز و بهره‌برداری از پروژه‌هایی مانند هتل‌ها، مجتمع‌های خدماتی و رفاهی، مجموعه‌های اقامتی و پذیرایی مجتمع‌های توریستی را ارائه و هم‌چنین به‌عنوان یک هلدینگ سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه نیز فعالیت می‌کند.

این شرکت به‌منظور افزایش نقد شوندگی سهام سمگا، در سال‌های گذشته با مشارکت بانک گردشگری و شرکت اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان اقدام به ایجاد صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازار گردانی گروه گردشگری ایرانیان کرده است تا در شرایط بحرانی بازار سرمایه حافظ قیمت سهم و منافع سهامداران باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران، در حال حاضر با ارزش بازاری حدود ۶۹,۱۰۰ میلیارد ریال و با تعداد ۱۵ میلیارد برگ سهم در بازار اول فرابرس در گروه هتل و رستوران با نماد سمگا در حال فعالیت است.



## بررسی اطلاعات منتشرشده شرکت در سامانه کدال:

### ۱- ترکیب سهامداران اصلی شرکت:

درصد سهم	تعداد سهام	سهامداران
۱۸.۹۳٪	۱,۸۹۲,۲۴۰,۲۳۹	شرکت فراز عمران آریانا- سهامی خاص
۱۰.۴۷٪	۱,۰۴۶,۹۱۵,۹۰۷	صندوق. س.ا. بازار گردانی گروه گردشگری ایران
۹.۶۹٪	۹۶۹,۴۶۴,۱۱۰	شرکت تجارت بین‌المللی دل عالم ایرانیان
۴.۸۰٪	۴۷۹,۵۶۳,۳۵۳	صندوق سرمایه‌گذاری بانک گردشگری
۳.۷۶٪	۳۷۶,۰۰۴,۲۱۹	اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان
۳.۰۵٪	۳۰۴,۶۹۲,۴۸۳	سرمایه‌گذاری الوند
۲.۰۳٪	۲۰۳,۴۵۴,۵۶۴	سینا سروش اریکه



## ۲- اطلاعات مالی

نسبت‌های مالی	نماد سمگا	صنعت
حاشیه سود عملیاتی	% ۹۸	% ۹۷
حاشیه سود خالص	% ۹۵	% ۹۷
بازده دارایی‌ها	% ۲۴	% ۲۹
بازده حقوق صاحبان سهام	% ۴۹	% ۳۹
نسبت پرداخت سود	% ۵۳	% ۶۹

ضرایب	نماد سمگا	صنعت	بورس
P/E	۴,۵۹	۷,۶۱	۷,۹۰
P/S	۴,۵۳	۸,۶۸	۲,۰۲
P/B	۱,۸۲	۳,۳۲	۳,۳۹

نرخ رشد		
نرخ رشد درآمد	فصل به فصل مشابه	۳۲۷,۲٪
نرخ رشد درآمد	سال به سال قبل	۴۵,۲٪
نرخ رشد سود عملیاتی	فصل به فصل مشابه	۸۸۹,۲٪
نرخ رشد سود عملیاتی	سال به سال قبل	۴۵,۶٪
نرخ رشد سود خالص	فصل به فصل مشابه	۲۰۳,۲٪
نرخ رشد سود خالص	سال به سال قبل	۱۰,۶٪

بررسی اطلاعات فوق نشان می‌دهد که شرکت از پتانسیل بالایی برای سودآوری و کسب بازدهی در بازار سرمایه را دارد و پیش‌بینی می‌شود درآمدهای شرکت با نرخ بالاتری نسبت به میانگین بازار رشد کند و عملکرد بهتری نسبت به بازار داشته باشد.

ضمناً با توجه به چشم‌انداز مثبت در گشایش‌های سیاسی و ورود گردشگران خارجی به کشور، شرکت قابلیت سودآوری بیشتری را خواهد داشت.



## شرکت‌های مهم زیرمجموعه:

### ❖ بانک گردشگری (سهامی عام):

شرکت سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران مکاتبات لازم در خصوص تملیک سهام بانک گردشگری را تا سطح ۳۳ درصد پیرو بخش‌نامه شماره ۹۷/۱۹۶۷۰۳ مورخ شهریور ۹۷ بر اساس دستورالعمل بخش‌نامه یادشده به عمل آورده است. از آنجایی که مطابق بخش‌نامه مزبور اعطا مجوز لازم برای ارتقا درصد سهام بانک گردشگری در حیطه اختیارات بانک مرکزی و شورای پول و اعتبار می‌باشد و موضوع مزبور در جریان است.

### شرکت‌های زیرمجموعه بانک گردشگری:

۱- **شرکت توسعه فناوری اطلاعات گردشگری ایران (سهامی خاص):** این شرکت در حوزه فناوری اطلاعات و سیستم‌های رایانه‌ای و برنامه‌نویسی سازمانی فعالیت می‌کند، هم‌چنین این شرکت در زمینه واردات تجهیزات رایانه‌ای نیز می‌پردازد، از مهم‌ترین سرمایه‌گذاری‌های این شرکت سرمایه‌گذاری ۷۰ درصدی در سهام شرکت رایان مهر دانش سنج است. با توجه به وضعیت مالی شرکت و سرمایه‌گذاری در شرکت‌های بلندمدت در سایر شرکت‌ها ارزش تخمینی برای این شرکت حدود ۵,۶۰۴ میلیارد ریال برآورد می‌گردد.

۲- **شرکت پارس میکا کیش (سهامی خاص):** این شرکت در حوزه ساخت‌وساز و ایجاد مراکز تجاری و تفریحی می‌باشد از جمله مهم‌ترین پروژه‌های در دست شرکت پروژه میکا مال کیش در زمینی به مساحت ۳,۵ هکتار می‌باشد که تا سال مالی ۱۴۰۱ حدود ۸۲ درصد پیشرفت داشته است. این شرکت همچنین مالکیت ۱۰۰ درصدی در شرکت‌های تله کابین ساحل میکا کیش، شرکت تفریحی آبزیدان پارس، میکا رادآتیه و پروژه تفریحی آداک پارس را دارا می‌باشد. با توجه به وضعیت مالی شرکت و پروژه‌های در دست سرمایه‌گذاری در سایر شرکت‌ها ارزش تخمینی برای این شرکت حدود ۲۵,۵۰۰ میلیارد ریال برآورد می‌گردد.

۳- **شرکت نگین افق نیایش (سهامی خاص):** این شرکت در حوزه ساخت‌وساز و ایجاد مراکز تجاری و مسکونی می‌باشد از جمله مهم‌ترین پروژه‌های در دست این شرکت در شهر تهران با زیربنایی به مساحت ۲۲۳,۰۰۰ مترمربع با کاربری پارکینگ، تجاری و اداری در زمینی به مساحت ۱۵,۷۹۷ مترمربع می‌باشد.





پروژه ساختمانی از ۲۸ طبقه با کاربری تجاری، اداری و هتل به ساختمانی با ۱۷ طبقه با کاربری تجاری و اداری به مترهاژ ۲۲۳.۱۰۱ متر مربع تبدیل گردد. بنا بر مناقصه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۰۵ عملیات اجرایی ساخت تا تراز همکف به شرکت مهندسی عمران مارون به عنوان پیمانکار اجرایی محول شده است. توضیح اینکه با توجه به خاتمه قرارداد اجراء سازه زیر زمینی در زمستان سال ۱۴۰۰ بر اساس نامه شماره ۱۴۰۰/۱۲/۰۳ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۳ بانک گردشگری مقرر شد به روش ترک تشریفات اجرای عملیات طبقات سازه و طبقات فوقانی و تکمیل سازه زیرزمین توسط شرکت تندیس تجارت باختر انجام و واگذار گردید. پروژه تحت پوشش بیمه تمام خطر پیمانکاران و مسئولیت مدنی تا سقف ۶.۰۰۰ میلیارد ریال بوده که به نظر هیات مدیره شرکت کفایت داشته و مخارج پیش بینی تا تکمیل با توجه به تغییر نقشه های اجرایی و افزایش بنا بر اساس آخرین برآوردها حدودا مبلغ ۹۷.۵۷۳.۳۶۰ میلیون ریال به روز آوری شده و برآورد تکمیل پروژه تا پایان سال ۱۴۰۴ می باشد.

#### ۴- شرکت پرستیژلند (سهامی خاص): این شرکت در حوزه ساخت و ساز و ایجاد مراکز تجاری و مسکونی

می باشد از جمله مهم ترین پروژه های در دست این شرکت واحدهای مسکونی و تجاری و اداری IFC می باشد



با توجه به وضعیت مالی شرکت و پروژه های در دست سرمایه گذاری ارزش تخمینی برای این شرکت حدود ۲۰,۰۰۰ میلیارد ریال برآورد می گردد.



## ❖ شرکت اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان (سهامی عام): این شرکت عملاً یک هلدینگ چند رشته -

ای است که در حال حاضر جزو واحدهای تجاری فرعی سمگا می باشد. این شرکت در حال حاضر با ارزش بازاری حدود ۱۷۰ هزار میلیارد ریال و تعداد ۳ میلیارد سهم در بازار پایه فرا بورس در گروه هتل و رستوران با نماد "گنگین"، در حال معامله است. موضوع فعالیت عبارت است از:

۱- مشاوره و سرمایه گذاری در شرکت ها، مجتمع ها، واحدهای تولیدی صنعتی ساخت اماکن گردشگری  
احداث

۲- ایجاد کارخانه ها و واحدهای تولیدی صنعتی، معدنی، کشاورزی و ساختمانی گردشگری

### شرکت های زیرمجموعه گنگین:

#### ۱- شرکت توسعه سیاحان سرزمین ایرانیان (آیلند):

- از جمله مهم ترین پروژه های این مجموعه پروژه عظیم آیلند می باشد، این پروژه دارای وسعت پروژه: ۱۴۰۰ هکتار (معادل مناطق ۱۹، ۱۸ و ۲۰ شهرداری تهران)
- موقعیت جغرافیایی: ۳۵ کیلومتری جنوب غربی تهران، اتوبان تهران ساوه، ۷ کیلومتر بعد از خروجی فرودگاه امام (ره)
- مقیاس پروژه: شهر اقامتی - مسکونی، تفریحی، ورزشی، گردشگری، اداری، تجاری و صنعتی شامل ۲۴ شرکت - پروژه در ابعاد و استانداردهای بین المللی
- جمعیت پذیری: سکونتی - اقامتی پروژه برای ۶۰ هزار نفر بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری اشتغال مستقیم: بیش از ۳۰ هزار نفر
- آیلند، سرزمین ایرانیان، به عنوان بزرگ ترین شهرک بین المللی اقامتی، تفریحی، تجاری و ورزشی در ایران، اولین مجموعه در کشور است که هم زمان سه عنوان زیر را دارا است:
  - منطقه نمونه گردشگری بین المللی (مصوبه هیئت محترم دولت)
  - شهرک نمونه گردشگری (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)
  - منطقه ویژه اقتصادی (مصوبه مجلس محترم شورای اسلامی و ابلاغ رسمی دولت)
- از جمله شاخصه های این طرح عظیم، واقع بودن آن در یک منطقه ویژه اقتصادی است که از لحاظ انواع مزایا، امکانات و ارائه خدمات در کشور بی نظیر بوده و می تواند به عنوان بزرگ ترین مزیت رقابتی این طرح شمرده شود. توسعه هم زمان مفاهیم منطقه نمونه گردشگری بین المللی، شهرک گردشگری و منطقه ویژه اقتصادی در این مکان در کنار الزامات و استانداردهایی که این تعاریف با خود به همراه دارند، یکی از ناب ترین فرصت های حضور و سرمایه گذاری را برای سرمایه گذاران و بهترین و جذاب ترین خدمات تفریحی، تجاری، ورزشی، مسکونی را برای کشور فراهم می کند.
- شایان ذکر است ارزش روز پروژه آیلند مطابق نظر کارشناسان رسمی دادگستری مبلغ ۴۸۲،۱۰۷ میلیارد ریال می باشد، که در افشای الف ۴ تیرماه ۱۴۰۲ در سامانه کدال می باشد.



## ۲- هلدینگ گسترش صنایع و معادن ماهان (سهامی عام):

این هلدینگ به عنوان یکی از بزرگ‌ترین شرکت‌های سرمایه‌گذاری گروه مالی گردشگری، باهدف سرمایه‌گذاری در طرح‌ها و پروژه‌های تخصصی حوزه صنعت و معدن کشور تأسیس شده است. این هلدینگ، فعالیت خود را از سال ۱۳۹۰ باهدف رشد و اعتلای صنعت و معدن کشور آغاز و هدف نهایی آن سرمایه‌گذاری در صنایع و معادن به منظور تبدیل شدن به قطبی مؤثر در تحقق بخشیدن به اهداف چشم‌انداز بیست‌ساله در این حوزه است. این هلدینگ دارای زنجیره کامل فولاد از استخراج سنگ آهن در مجتمع ماهان سیرجان تا ذوب و نورد آن در مجتمع فولاد بناب را در اختیار دارد و شرکت‌های صنعتی این حوزه شامل: شرکت توسعه فرآوری ماهان سیرجان، شرکت احیا استیل فولاد بافت، مجتمع فولاد بناب، شرکت جمیل کرک بافت و شرکت بازرگانی دانا می‌باشد و از بابت فروش آهن اسفنجی و سنگ آهن مگنتیت توانسته مبلغ ۱۴۰,۳۳۹ میلیارد ریال را به عنوان درآمد شناسایی نماید. سهامداران اصلی شرکت شامل ۵۷٪ شرکت عمران پی ژئوار (۱۰۰٪ متعلق به گروه گنگین)، ۳۳٪ گروه صنعتی ایرانیان پارتیان آارات (۱۰۰٪ متعلق به گروه گنگین) و سایر است. در حدود ۹۲٪ سهام شرکت متعلق به گروه گنگین است (با توجه به اطلاعات اخذ شده از مجموعه). ارزش برآوردی برای زیرمجموعه‌های ماهان در حدود ۲.۴,۰۰۰ میلیارد ریال می‌باشد.

شرکت‌های زیرمجموعه هلدینگ گسترش صنایع و معادن ماهان:

سرمایه‌گذاری‌ها	درصد	برآورد ارزش سرمایه‌گذاری (میلیون ریال)
توسعه فرآوری ماهان	۱۰۰	۳۷,۲۵۱,۵۱۵
صنعت فولاد بناب	۵۱	۹۹,۸۷۲,۹۷۷
احیا استیل فولاد	۲۶	۱۹,۵۰۰,۰۰۰
جمیل کرک بافت	۱۰۰	۱۱۵,۶۴۳
گسترش فولاد شهریار	۲۰	۹۳۰,۴۸۲
گروه بازرگانی دانا	۳۶	۱,۱۶۳,۱۲۰
فولادسازان نوین آیریک	۹۴	۴۲,۳۰۰,۰۰۰
گروه توسعه انرژی و گاز لاوان	۶۰	۲۹۴,۴۲۴
مجتمع پترو صنعت گامرون	-	۲,۶۷۲,۰۷۹
سایر	-	۳۶۵,۷۷۰
جمع	-	۲۰۴,۴۶۶,۰۱۱





## زنجیره فولاد در هلدینگ گسترش صنایع و معادن ماهان



توسعه فرآوری صنایع و معادن ماهان سیرجان

مقدار تولید (تن)	سال مالی ۱۴۰۱	برآورد سال مالی ۱۴۰۲
کنسانتره (ظرفیت ۲,۵ م تن)	.	.
سنگ آهن (ظرفیت ۳ م تن)	۲,۵۵۱,۳۲۳	۲,۷۰۰,۰۰۰

شرکت احیاء استیل فولاد بافت

مقدار تولید تن	سال مالی ۱۴۰۱	برآورد سال مالی ۱۴۰۲
آهن اسفنجی (ظرفیت ۰,۸ م تن + ۰,۸ م تن)	۸۳۴,۵۶۹	۱,۲۸۰,۰۰۰

شرکت احیاء استیل فولاد بافت با تولید عملی بیش از ۸۰۰,۰۰۰ تن سهم ۲,۴ درصدی از تولید آهن اسفنجی کل کشور دارد با توجه به اینکه در این صنعت شرکت صبا فولاد خلیج فارس نیز سهمی ۲,۶ درصدی از این تولید آهن اسفنجی ایران را بر عهده دارد، لذا می توان این شرکت را مشابه و نزدیک آن دانست. با توجه ارزش گذاری سهام صبا فولاد خلیج فارس حدود ۱۹ همت است، ارزش تقریبی شرکت احیاء استیل را نیز در این حدود در نظر گرفته شده است.

مجمع فولاد صنعت بناب

مقدار تولید (تن)	سال مالی ۱۴۰۱	برآورد سال مالی ۱۴۰۲
میلگرد - ظرفیت ۳,۲ م تن	۴۴۹,۶۴۹	۴۴۱,۰۰۰
شمش - ظرفیت ۹۳۰,۰۰۰ تن	۳۶۴,۳۹۸	۴۵۰,۰۰۰

مجمع فولاد صنعت بناب با تولید عملی بیش از ۸۰۰,۰۰۰ تن سهم ۴,۵ درصدی از تولید شمش و میلگرد کل کشور دارد با توجه به اینکه در این صنعت شرکت فولاد سبزواری نیز سهمی ۴,۵ درصدی از این تولید شمش ایران را بر عهده دارد، لذا می توان این شرکت را مشابه و نزدیک آن دانست. با توجه اینکه بازار فولاد سبزواری حدود ۱۴ همت است، ارزش تقریبی مجمع فولاد بناب را نیز در این حدود در نظر گرفته شده است.



### ۳- شرکت توسعه خدمات ساختمانی پارس کیمیا (سهامی خاص): شرکت توسعه خدماتی پارس کیمیا در

تاریخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و موضوع فعالیت شرکت ارائه خدمات سرمایه‌گذاری مرتبط با پروژه و طرحها، انجام امور طراحی و فنی و مهندسی و سایر فعالیت‌های مرتبط و شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در داخل و خارج از کشور و ... می‌باشد. عمده سرمایه‌گذاری این شرکت در ساخت و ساز املاک در شهرهای اهواز، رشت، ساری، کوی فراز تهران می‌باشد.



نام پروژه: پروژه کوی فراز

کاربری: مسکونی

آدرس: سعادت‌آباد

زیربنای کل: ۳۱۵۹ مترمربع

نام پروژه: پروژه اقامتی تامن مشهد

کاربری: اقامتی، تفریحی

آدرس: مشهد

زیربنای کل: ۴۶۶۹ مترمربع

نام پروژه: تجاری اداری فرهنگ ساری

کاربری: تجاری، اداری

آدرس: مازندران، ساری

زیربنای کل: ۹۲۲۹ مترمربع

نام پروژه: اهواز

کاربری: تجاری، مسکونی

آدرس: اهواز، کیانپارس،

زیربنای کل: ۱۶۶۸۵ مترمربع

نام پروژه: گلزار رشت

کاربری: تجاری، اداری

آدرس: گیلان، رشت، گلزار

زیربنای کل: ۴۶۰۲ مترمربع



با توجه به این سرمایه‌گذاری‌ها ارزش تخمینی در حدود ۱۹,۰۰۰ میلیارد ریال برآورد می‌شود.



❖ **سرمایه‌گذاری لقمان (سهامی عام):** این شرکت در حوزه سرمایه‌گذاری شرکت‌های بورسی و غیر بورسی فعال می‌باشد، از مهم‌ترین اقدامات اصلی شرکت خرید کارگزاری توسعه سهند، خرید ۴ واحد اداری در تهران، خرید سبد گردان و قبول سمت مدیر صندوق در سرمایه‌گذاری اختصاصی بازار گردانی گروه گردشگری ایرانیان می‌باشد. سرمایه این شرکت در حال حاضر ۵,۴۳۰ میلیارد ریال است و ارزش بازار آن حدود ۱۱,۵۰۰ میلیارد ریال می‌باشد.

#### ۱- صندوق بازار گردانی گروه گردشگری ایرانیان: صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازار گردانی گروه

گردشگری ایرانیان در سال ۱۳۹۵ در بورس به ثبت رسید. هدف از تشکیل صندوق، جمع‌آوری وجوه از سرمایه‌گذاران و اختصاص آن‌ها به خرید انواع اوراق بهادار است. مدیر صندوق شرکت سرمایه‌گذاری لقمان می‌باشد. با توجه به خالص ارزش روز واحدهای سرمایه‌گذاری به میزان ۱۸,۶۴۰,۰۲۴ ریال و سهم ۲۲ درصدی سمگا از این صندوق، ۱.۵۵ میلیارد ریال به‌عنوان ارزش برآوردی تعیین می‌شود.

#### ۲- کارگزاری توسعه سهند (سهامی خاص): این کارگزاری در حوزه بازار سرمایه و معامله اوراق بهادار

فعالیت می‌کند، این شرکت در سال ۱۴۰۱ معادل ۴۶ درصد توسط گروه گردشگری و میراث فرهنگی و ۵۴ درصد توسط سرمایه‌گذاری لقمان خریداری شد، تخمین ارزش سرمایه‌گذاری در کارگزاری توسعه سهند ۲,۵۰۶ میلیارد ریال برآورد می‌گردد.

#### ❖ **شرکت توسعه مجتمع‌های خدماتی رفاهی پارس زیگورات (سهامی خاص):** شرکت توسعه مجتمع‌های

خدماتی رفاهی پارس زیگورات به‌صورت شرکت سهامی خاص تأسیس و جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران (سهامی عام) می‌باشد. فعالیت‌های اصلی شرکت به همراه شرکت‌های فرعی آن عمدتاً در زمینه مشارکت و سرمایه‌گذاری، احداث و بهره‌برداری از انواع مجموعه خدمات رفاهی گردشگری شهری و بین‌راهی، هتل، دهکده گردشگری، جایگاه‌های سوخت بنزین و انجام کلیه فعالیت‌های اقتصادی، تجاری، خدماتی، پیمانکاری و... می‌باشد.





از جمله پروژه‌های در دست احداث، پروژه مجموعه تفریحی هتل سیرجان

نام پروژه: مجموعه اقامتی، تفریحی و گردشگری سیرجان (هتل سیرجان)

آدرس: سیرجان

کاربری: هتل، تالار، سالن‌های ورزشی، کافی‌شاپ، مرکز خرید، هایپر استار، فودکورت

مساحت زیربنای پروژه: حدود ۷۰۲۶۹ متر مساحت زمین: حدود ۲۷۱۲۸ متر است

ارزش افزوده ایجاد شده به واسطه هتل و امکانات آن معادل ۳۶,۲۰۷ میلیارد ریال می‌باشد.

#### ❖ **شرکت تجارت بین الملل میلاد آریا زیگورات (سهامی خاص):** شرکت تجارت بین المللی میلاد آریا زیگورات

به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس و فعالیت‌های اصلی شرکت عبارت از مشارکت و سرمایه‌گذاری در شرکت‌های داخلی و خارجی از طریق خرید یا تعهد سهام، خرید سهام و اوراق بهادار شرکت‌ها، انجام کلیه فعالیت‌های اقتصادی، تجاری، پیمانکاری، شرکت در مناقصه و مزایده‌های دولتی و خصوصی و ... است. شرکت دارای یک واحد تجاری فرعی به نام های تجارت بین الملل میلاد پارس زیگورات و دو واحد تجاری وابسته به نام شرکت گروه توسعه انرژی نفت و گاز لاوان و شرکت لیزینگ گردشگری است. در آخرین صورت‌های مالی شهریور ۱۴۰۱ به ازای هر سهم ۷ میلیون ریال سود شناسایی کرده است؛ که عمده آن از محل فروش سهام شرکت فرا گستر فدک اسپادان به مبلغ ۱۶,۵۶۱ میلیارد ریال به عنوان درآمد غیرعملیاتی می‌باشد.

#### ❖ **شرکت تندیس تجارت باختر (سهامی خاص):** شرکت تندیس تجارت باختر به صورت شرکت سهامی خاص

تأسیس و جزء واحدهای تجاری فرعی سمگا و بازوی ساخت پروژه‌های شرکت می‌باشد. فعالیت شرکت بیشتر در حوزه عملیات پیمانکاری ساختمان‌های تجاری، اداری، مسکونی و تفریحی است و عمده درآمد آن از محل درآمدهای پیمانکاری و پیمان مدیریت می‌باشد که در آخرین صورت مالی خود مربوط به خرداد ۱۴۰۱ حدود ۸ درصد افزایش یافته است و به مبلغ ۱۴۶۳ میلیارد ریال و به ازای هر سهم مبلغ ۱۲۰۰ ریال رسیده است. در سال مالی ۱۴۰۱ شرکت سمگا ۳۵ درصد سهام تندیس تجارت باختر را به ارزش ۱,۰۵۵,۷۳۵ میلیون ریال به شرکت اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان (گن‌گین) واگذار کرد.

#### ❖ **شرکت توسعه گردشگری آریا زیگورات (سهامی خاص):** فعالیت‌های اصلی شرکت عبارت از مشارکت و

احداث و بهره‌برداری از انواع مجموعه‌های خدمات رفاهی و گردشگری شهری و بین‌راهی، هتل‌ها، دهکده‌های گردشگری، انجام کلیه فعالیت‌های اقتصادی، تجاری، صنعتی، پیمانکاری، اخذ نمایندگی شرکت‌های معتبر داخلی و خارجی و ... است. در حال حاضر شرکت آریا زیگورات مالکیت هتل‌های لوکس (۵۰۰ اتاق) ۴ و ۵ ستاره

### واحد تحلیل شرکت سبد گردان آمیتیس



رمیس و رکسان واقع در فرودگاه بین‌المللی امام خمینی را دارد. این هتل‌ها به‌عنوان اولین الگوی موفق سرمایه‌گذاری و برندینگ بخش خصوصی در زیرساخت‌های گردشگری کشور محسوب می‌شوند و بر اساس قرارداد بین شرکت با بانک پارسیان و شرکت سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران، عملیات ساخت، تجهیز و بهره‌برداری از این هتل‌ها از سال ۱۳۹۵ به‌صورت اجاره ۲۲ ساله واگذار شده است.



## پرتفوی بورسی و غیر بورسی شرکت:

پرتفوی بورسی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۳۱							
نام شرکت	نماد	مالکیت	تعداد سهام	بهای تمام شده (میلیون ریال)	قیمت	ارزش بازار (میلیون ریال)	مازاد ارزش (میلیون ریال)
شرکت اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان	گن‌گین	۳۷٪	۱,۱۳۴,۸۴۸,۷۰۳	۲۰,۰۹۱,۸۳۴	۵۶,۵۵۰	۶۴,۱۷۵,۶۹۴	۴۴,۰۸۳,۸۶۰
بانک گردشگری	وگ‌گ‌دش	۸٪	۱,۲۳۵,۸۲۱,۹۱۹	۶,۹۳۲,۲۲۴	۸,۱۷۰	۱,۰۹۶,۶۶۵	۳,۱۶۴,۴۴۱
سرمایه‌گذاری لقمان	ولقمان	۳٪	۱۸۳,۹۳۵,۹۳۳	۳۷۹,۴۶۹	۲,۱۵۹	۳۹۷,۱۱۸	۱۷,۶۴۹
سرمایه‌گذاری لقمان	ولقمان ح	۱٪	۵۵۱,۸۰۷,۷۹۹	.	۷۰۵	۳۸۹,۰۲۴	.
فراورده‌های غذایی و قند چهارمحال	قچار	.	۲۲,۰۶۰,۶۶۴	۱۶۲,۶۶۸	۸,۳۷۰	۱۸۴,۶۴۸	۲۱,۹۸۰
تولید نیروی برق دماوند	دماوند	.	۴,۳۹۳,۱۲۲	۸۱,۶۵۴	۲۱,۲۵۰	۹۳,۳۵۴	۱۱,۷۰۰
صندوق س افرا نماد پایدار-ثابت	افران	.	۳,۴۷۳,۲۵۸	۷۴,۲۲۹	۲۱,۶۸۱	۷۵,۳۰۴	۱,۰۷۵
بانک ملت	ویملت	.	۷,۴۶۶,۳۶۷	۳۲,۹۸۸	۴,۳۴۳	۳۲,۴۲۶	-۵۶۲
اقتصادی و خودکفایی آزادگان	خودکفا	.	۱,۴۰۰,۰۰۰	۱۳,۵۴۵	۸,۹۹۰	۱۲,۵۸۶	-۹۵۹
قاسم ایران	قاسم	.	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱۴,۱۹۴	۷,۸۱۳	۱۲,۵۲۸	-۱۶۶۶
سایر	-	.	.	۵۳,۴۴۴	-	۴۹,۷۲۹	-۳۷۱۵
جمع			-	۲۷,۸۳۶,۲۴۹	-	۷۵,۵۱۹,۰۷۶	۴۷,۶۸۲,۸۲۷



## پرتفوی غیر بورسی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۳۱

ارزش تخمینی (میلیون ریال)	نسبت به بهای تمام شده کل	بهای تمام شده (میلیون ریال)	تعداد سهام	مالکیت	نام شرکت
۳۶,۲۰۷,۷۳۱	۲۵,۸۳%	۱,۶۳,۰۵۰	۷۸,۲۵۰,۰۰۰	۷۸%	شرکت توسعه مجتمع های خدماتی رفاهی پارس زیگورات
۲۶,۷۲۷,۰۹۸	۰,۳۶%	۲۳,۰۰۰	۲,۳۰۰,۰۰۰	۱۰۰%	تجارت بین الملل میلاد آریا زیگورات
۷,۵۳,۰۸۸۹	۱۳,۳۸%	۸۴۴,۹۲۲	۸۳,۶۵۱,۵۷۳	۲۰%	توسعه گردشگری آریا زیگورات
۱,۸۲۱,۷۴۳	۲۸,۸۶%	۱,۸۲۱,۷۴۳	۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۶%	کارگزاری توسعه سهوند
۱,۸۰۹,۸۳۱	۲,۰۳%	۱۲۸,۴۰۰	۱۲۸,۴۰۰,۰۰۰	۶۰%	شرکت تندیس تجارت باختر
۱,۰۵۵,۴۵۴	۱۱,۴۴%	۷۲۲,۰۳۹	۵۶,۶۲۳	۲۲%	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی گروه گردشگری
۹۶۷,۳۹۸	۶,۱۸%	۳۸۹,۸۴۷	۲۷۳,۲۹۶,۱۱۱	۵۴%	لیزینگ گردشگری
۶۴۶,۱۷۸	۴,۴۲%	۲۷۸,۹۹۹	۱۴,۹۹۹,۹۸۳	۲۰%	گروه بازرگانی گردشگری دانا
۵۶۳,۰۸۳	۷,۵۰%	۴۷۳,۶۸۷			سایر
۷۷,۳۲۹,۴۰۶	۱۰۰%	۶,۳۱۳,۱۳۷			جمع

بررسی پرتفوی شرکت حاکی از پتانسیل شناسایی مبلغ ۴۷,۶۸۲ میلیارد ریال سود در پرتفوی بورسی و مبلغ ۷۷,۳۲۹ میلیارد ریال سود در پرتفوی غیر بورسی و در کل ۱۲۴,۷۹۳ میلیارد ریال را دارد که در صورت واگذاری سرمایه گذاری ها یا تجدید ارزیابی دارایی ها توانایی تحقق دارد. این در حالی است که ارزش بازار کل شرکت مبلغ ۶۹,۱۰۰ میلیارد ریال می باشد.



## برنامه‌های آتی شرکت

شرکت گزارش توجیهی افزایش سرمایه از مبلغ ۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به مبلغ ۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی و سود انباشته به منظور اصلاح ساختار مالی و جبران مخارج انجام شده را ارائه کرده است و مورد تأیید حسابرس و بازرس قانونی قرار گرفته است.

مبلغ (میلیون ریال)	شرح	نوع
۵,۰۰۰,۰۰۰	افزایش سرمایه از محل سود انباشته	زیان
۵,۰۰۰,۰۰۰	افزایش سرمایه از محل آورده نقدی و مطالبات حال شده	
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع منابع	مصارف
۵,۷۷۰,۰۰۰	اصلاح ساختار مالی	
۴,۲۳۰,۰۰۰	جبران مخارج سرمایه ای انجام شده بابت خرید ساختمان دفتر مرکزی شرکت	
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع مصارف سرمایه ای	

## پیش بینی صورت سود و زیان شرکت:

(میلیون ریال)

سال ۱۴۰۶		سال ۱۴۰۵		سال ۱۴۰۴		سال ۱۴۰۳		سال ۱۴۰۲		صورت سود و زیان
انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	انجام	عدم	
۳۵,۰۸۹,۵۱۹	۳۵,۰۸۹,۵۱۹	۲۹,۲۴۱,۲۶۶	۲۹,۲۴۱,۲۶۶	۲۴,۳۶۷,۷۲۲	۲۴,۳۶۷,۷۲۲	۲۰,۳۰۶,۴۳۵	۲۰,۳۰۶,۴۳۵	۱۶,۹۲۲,۰۲۹	۱۶,۹۲۲,۰۲۹	درآمد حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکت ها
(۱,۸۴۰,۷۰۵)	(۱,۸۴۰,۷۰۵)	(۱,۴۱۵,۹۲۷)	(۱,۴۱۵,۹۲۷)	(۱,۰۸۹,۱۷۵)	(۱,۰۸۹,۱۷۵)	(۸۳۷,۸۲۷)	(۸۳۷,۸۲۷)	(۶۴۴,۴۸۲)	(۶۴۴,۴۸۲)	هزینه های عمومی و اداری
۳۳,۲۴۸,۸۱۴	۳۳,۲۴۸,۸۱۴	۲۷,۸۲۵,۳۳۹	۲۷,۸۲۵,۳۳۹	۲۳,۲۷۸,۵۴۷	۲۳,۲۷۸,۵۴۷	۱۹,۴۶۸,۶۰۸	۱۹,۴۶۸,۶۰۸	۱۶,۲۷۷,۵۴۷	۱۶,۲۷۷,۵۴۷	سود عملیاتی
(۳,۶۸۲,۵۱۵)	(۱۱,۴۲۶,۹۴۰)	(۳,۸۳۲,۷۰۴)	(۸,۷۸۹,۹۵۴)	(۲,۱۷۹,۰۰۳)	(۶,۷۶۱,۵۰۳)	(۱,۶۷۶,۱۵۶)	(۵,۲۰۱,۱۵۶)	(۱,۲۸۹,۳۵۱)	(۳,۰۳۹,۳۵۱)	هزینه های مالی
-	-	-	-	-	-	-	-	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۲۹,۵۶۶,۲۹۹	۲۱,۸۲۱,۸۷۴	۲۴,۹۹۲,۶۳۵	۱۹,۰۳۵,۳۸۵	۲۱,۰۹۹,۵۴۴	۱۶,۵۱۷,۰۴۴	۱۷,۷۹۲,۴۵۲	۱۴,۲۶۷,۴۵۲	۱۵,۱۸۸,۱۹۶	۱۳,۴۲۸,۱۹۶	سود قبل از مالیات
								(۹۷,۷۰۰)	(۹۷,۷۰۰)	کسری شود: مالیات
۲۹,۵۶۶,۲۹۹	۲۱,۸۲۱,۸۷۴	۲۴,۹۹۲,۶۳۵	۱۹,۰۳۵,۳۸۵	۲۱,۰۹۹,۵۴۴	۱۶,۵۱۷,۰۴۴	۱۷,۷۹۲,۴۵۲	۱۴,۲۶۷,۴۵۲	۱۵,۰۹۰,۴۹۶	۱۳,۳۴۰,۴۹۶	سود خالص
۱,۱۸۳	۱,۴۵۵	۱,۰۰۰	۱,۲۶۹	۸۴۴	۱,۱۰۱	۷۱۲	۹۵۱	۶۰۴	۸۸۹	سود هر سهم-ریال
۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام



## نکات قابل ملاحظه و مثبت شرکت:

- ۱- استفاده از ظرفیت نیروی انسانی شرکتها در یکدیگر به واسطه سهامداری مشترک؛
- ۲- عدم تمایل به واگذاری شرکتها و پروژهها به خارج از گروه گردشگری بنا به دلایل مختلف از جمله:

۱. چشم انداز رشد آنها؛

۲. تکمیل زنجیره ارزش در گروه شرکتها

۳. منافع سهامداران

## برآورد خالص ارزش داراییهای شرکت:

بر اساس آخرین صورت مالی شرکت منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲ تا گزارش عملکرد مرداد ماه ۱۴۰۲ (میلیون ریال)	
۷۵,۵۱۹,۰۷۶	خالص ارزش بازار پرتفوی بورسی
۲۷,۸۳۶,۲۴۹	بهای تمام شده پرتفوی بورسی
۴۷,۶۸۲,۸۲۷	ارزش افزوده پرتفوی بورسی
۷۷,۳۲۹,۴۰۶	ارزش افزوده پرتفوی غیر بورسی
۱۲۵,۰۱۲,۲۳۳	مجموع ارزش افزوده پرتفوی
۵۶۶,۲۶۰	سود حاصل از فروش سهام بعد از آخرین صورت مالی
۱۱۱,۳۹۱	سود نقدی دریافتی سهام بعد از آخرین صورت مالی
۳۵,۹۰۹,۸۰۶	حقوق صاحبان سهام
<b>۱۶۱,۵۹۹,۶۹۰</b>	<b>شرکت NAV</b>
۱۵,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه
۱۰,۷۳۳	هر سهم (ریال) NAV
۴,۱۵۰	قیمت هر سهم (ریال)
<b>% ۳۸,۶۶</b>	<b>P/NAV</b>





## نتیجه گیری:

بررسی‌ها نشان می‌دهد که تنها بخش بررسی شده از کل دارایی‌های تحت تملک شرکت، ارزشی بالغ بر ۱۶۱,۶۰۰ میلیارد ریال داشته که با ارزش بازار سهام شرکت اختلاف فاحشی دارد. همچنین شرکت با توجه به فعالیت‌های گسترده شرکت‌های زیرمجموعه، قدرت سودآوری بسیاری دارد و می‌تواند مشخصه‌های لازم برای سرمایه‌گذاری بلندمدت و مطمئن را داشته باشد.

### تحلیل تکنیکال شرکت گروه سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران (سمگا) - ۱ شهریور ۱۴۰۲

سهم در تایم فریم هفتگی و با دید بلندمدت درون یک کانال صعودی به حرکت خود ادامه می‌دهد و واکنش قیمت به کف کانال به وضوح قابل مشاهده بوده و سهم در همین محدوده توانسته به مناطق بالای ابر کومو دست‌یافته و هم‌اکنون نیز در قالب اصلاح صورت گرفته به محدوده بسیار جذاب هفتگی و ابر کوموی فلت شده رسیده است.



با نگاهی نزدیک‌تر به حرکت اخیر سهم در تایم فریم هفتگی مشخص است که سهم در حال حاضر به محدوده حمایتی (۴۲۰۰-۵۰۰۰) ریال رسیده است که این محدوده شامل کف کانال بلندمدتی سهم، ابر کوموی هفتگی فلت شده و محدوده حمایت استاتیک سهم می‌باشد.



در تایم فریم روزانه و با توجه به شتاب فاز نزولی نسبت به فاز صعودی، مشخص است که نزول صورت گرفته در حکم اصلاح برای حرکت قبلی بوده و روند اصلی سهم صعودی می‌باشد. با توجه به شکسته شدن خط روند نزولی رسم شده بر روی اندیکاتور RSI در این تایم فریم، می‌توانیم انتظار واکنش مثبت سهم را طی روزهای معاملاتی پیش رو داشته باشیم.



### جمع بندی:

با توجه به شرایط بسیار مساعد سهم در تایم فریم هفتگی و برخورد سهم با محدوده حمایتی بسیار قوی در (۴۲۰۰-۵۰۰۰) ریال، به نظر می‌رسد سهم مستعد واکنش مثبت نسبت به این محدوده بوده و در صورت شکست کانال رگرسیون نزولی بر روی سهم و تثبیت بالای آن، قابلیت دستیابی به هدف کوتاه مدت ۵۵۰۰ ریال و اهداف بلندمدت ۶۸۰۰، ۸۱۰۰ و ۱۰۶۰۰ ریال را خواهد داشت.