

اطلاعات و صورت‌های مالی میان دوره‌ای



شماره ثبت شده: 20,130,787	شرکت: بهسازکاشانه تهران
سرمایه ثبت نشده: 0	نماد: بهساز
اطلاعات و صورت‌های مالی میان دوره‌ای 3 ماهه منتهی به 1402/12/29 (حسابرسی نشده)	کد صنعت (ISIC): 701071
وضعیت ناشر: پذیرفته شده در بورس تهران	سال مالی منتهی به: 1403/09/30

صورت سود و زیان

کلیه میالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹		دوره منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹		شرح
	حسابرسی نشده		حسابرسی نشده		حسابرسی نشده		
							عملیات در حال تداوم:
۵	۱۶,۸۸۹,۶۷۶	۳,۱۹۹,۳۴۱	۳,۲۶۴,۱۶۰				درآمدهای عملیاتی
(۴۸)	(۳,۴۳۷,۴۸۹)	(۷۹۸,۳۵۵)	(۱,۱۸۰,۸۶۲)				بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۹)	۱۳,۴۵۲,۱۸۷	۳,۴۰۰,۸۸۶	۲,۱۸۲,۲۹۸				سود (زیان) ناخالص
(۵۸)	(۲۲۵,۸۲۴)	(۱۰۴,۶۱۲)	(۱۶۵,۷۶۵)				هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
•	•	•	•				هزینه کاهش ارزش دریافتی‌ها (هزینه استثنایی)
•	۳۰,۰۵۰	•	۸۵				سایر درآمدها
•	(۱,۳۷۲,۴۹۶)	•	•				سایر هزینه‌ها
(۱۲)	۱۱,۷۷۳,۹۱۷	۳,۲۹۶,۲۷۲	۳,۰۱۷,۶۱۸				سود (زیان) عملیاتی
--	•	•	(۷۶,۹۱۸)				هزینه‌های مالی
(۹۶)	۳۹۰,۶۷۰	۳,۱۶۷	۷۶				سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها
•	•	•	•				سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- اقلام متفرقه
(۱۶)	۱۳,۱۶۴,۵۸۷	۳,۲۹۸,۴۲۹	۱,۹۴۰,۷۷۶				سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
							هزینه مالیات بر درآمد:
(۳۷۵)	(۱,۱۵۵,۷۱۳)	(۱۰۳,۴۳۹)	(۳۸۸,۱۵۵)				سال جاری
•	•	•	•				سال‌های قبل
(۳۹)	۱۱,۰۰۸,۸۷۴	۳,۱۹۵,۰۱۰	۱,۵۵۲,۶۲۱				سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم
							عملیات متوقف شده:
•	•	•	•				سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده
(۳۹)	۱۱,۰۰۸,۸۷۴	۳,۱۹۵,۰۱۰	۱,۵۵۲,۶۲۱				سود (زیان) خالص
							سود (زیان) پایه هر سهم
(۳۹)	۵۹۹	۱۰۹	۷۷				عملیاتی (ریال)
•	۱۵	•	•				غیرعملیاتی (ریال)
(۳۹)	۶۱۴	۱۰۹	۷۷				ناشی از عملیات در حال تداوم
•	•	•	•				ناشی از عملیات متوقف شده
(۳۹)	۶۱۴	۱۰۹	۷۷				سود (زیان) پایه هر سهم
(۳۹)	۵۳۷	۱۰۹	۷۷				سود (زیان) خالص هر سهم- ریال
	۳۰,۱۳۰,۷۸۷	۳۰,۱۳۰,۷۸۷	۳۰,۱۳۰,۷۸۷				سرمایه
							دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
							دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
							دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

صورت سود و زیان جامع

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹		دوره منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹		شرح
	حسابرسی نشده		حسابرسی نشده		حسابرسی نشده		
(۳۹)	۱۱,۰۰۸,۸۷۴		۲,۱۹۵,۰۱۰		۱,۵۵۲,۶۲۱		سود (زیان) خالص
							سایر اقلام سود و زیان جامع:
۰	۰		۰		۰		مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۰		۰		۰		تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۰	۰		۰		۰		مالیات مربوط به سایر اقلام سود و زیان جامع
۰	۰		۰		۰		سایر اقلام سود و زیان جامع سال پس از کسر مالیات
(۳۹)	۱۱,۰۰۸,۸۷۴		۲,۱۹۵,۰۱۰		۱,۵۵۲,۶۲۱		سود (زیان) جامع سال

صورت وضعیت مالی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۱۰/۰۱		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		دوره منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹		شرح
	حسابرسی شده		حسابرسی نشده		حسابرسی نشده		
							دارایی‌ها
							دارایی‌های غیرجاری
۰	۹۷۲,۹۸۱		۱,۲۸۲,۱۲۴		۱,۲۸۲,۱۲۴		دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۵,۶۱۲,۷۰۱		۶,۰۶۸,۵۷۰		۶,۰۶۸,۵۷۰		سرمایه‌گذاری در املاک
۷۰	۱۰,۱۴۷		۸,۵۹۸		۱۴,۶۲۲		دارایی‌های نامشهود
۰	۳		۳		۳		سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۳۹	۱۸,۲۲۹,۷۱۹		۸,۶۴۳,۲۱۸		۱۲,۰۱۷,۱۲۴		دریافتی‌های بلندمدت
--	۵۹۳,۹۴۰		۸,۷۷۹		۰		سایر دارایی‌ها
۲۱	۲۵,۶۲۱,۴۹۱		۱۶,۱۲۳,۲۹۲		۱۹,۴۸۲,۴۶۴		جمع دارایی‌های غیرجاری
							دارایی‌های جاری
۸۶	۱۱۱,۶۳۵		۳۳۴,۷۱۱		۶۲۱,۹۸۰		سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها
۹	۲۰,۱۸۷,۷۳۱		۵۱,۰۲۸,۶۷۹		۵۵,۸۵۱,۹۰۰		موجودی مواد و کالا
۵۰	۱۱,۱۸۸,۳۱۷		۱۱,۹۶۷,۰۸۸		۱۷,۹۸۲,۹۱۰		دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
۰	۰		۰		۰		سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
۶۲۷	۱۴۰,۶۲۴		۸۳,۸۲۶		۶۰۹,۶۷۰		موجودی نقد
۱۸	۲۱,۶۲۸,۲۲۷		۶۳,۴۳۴,۲۰۴		۷۵,۰۶۶,۴۶۰		
۰	۰		۰		۰		دارایی‌های نگهداری شده برای فروش
۱۸	۲۱,۶۲۸,۲۲۷		۶۳,۴۳۴,۲۰۴		۷۵,۰۶۶,۴۶۰		جمع دارایی‌های جاری
۱۹	۵۷,۲۴۹,۸۱۸		۷۹,۵۶۶,۵۹۶		۹۴,۵۴۸,۹۲۴		جمع دارایی‌ها
							حقوق مالکانه و بدهی‌ها
							حقوق مالکانه
۰	۲۰,۱۲۰,۷۸۷		۲۰,۱۲۰,۷۸۷		۲۰,۱۲۰,۷۸۷		سرمایه
۰	۰		۰		۰		افزایش سرمایه در جریان
۰	۰		۰		۰		صرف سهام
۰	۰		۰		۰		صرف سهام خزانه
۰	۱,۲۴۶,۵۹۴		۱,۷۹۷,۰۲۸		۱,۷۹۷,۰۲۸		اندوخته قانونی
۰	۰		۰		۰		سایر اندوخته‌ها
۰	۰		۰		۰		مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	ماراد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته سهام خزانه	جمع کل
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته										۰
تخصیص به اندوخته قانونی					۵۵۰,۴۴۴				(۵۵۰,۴۴۴)	۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها										۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۷	۰	۰	۰	۱,۷۹۷,۰۲۸	۰	۰	۰	۲۰,۲۱۴,۷۲۳	۴۲,۲۴۲,۵۲۷
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹										
سود (زیان) خالص در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹									۱,۵۵۲,۶۲۱	۱,۵۵۲,۶۲۱
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات										۰
سود (زیان) جامع در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۵۵۲,۶۲۱	۱,۵۵۲,۶۲۱
سود سهام مصوب										۰
افزایش سرمایه	۰		۰							۰
افزایش سرمایه در جریان	۰									۰
خرید سهام خزانه										۰
فروش سهام خزانه										۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه										۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته										۰
تخصیص به اندوخته قانونی										۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها										۰
مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۲۰,۱۳۰,۷۸۷	۰	۰	۰	۱,۷۹۷,۰۲۸	۰	۰	۰	۲۱,۸۶۷,۲۴۳	۴۲,۷۹۵,۱۶۸

صورت جریان‌های نقدی

کلنه میبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹		درصد تغییر
	حسابرسی نشده		حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:					
نقد حاصل از عملیات	۳۳۰,۷۹۳		۷۱۲,۹۵۳	۹۳۰,۳۴۷	(۵۴)
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۱۵۵,۰۶۶)		(۶۳,۸۲۸)	(۱۹۹,۰۲۰)	(۱۳۳)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۱۷۵,۷۲۷		۶۵۰,۱۲۵	۷۳۱,۳۲۷	(۷۳)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:					
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰		۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود	۰		(۱,۷۵۷)	(۱۵۲,۴۷۷)	--
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش	۰		۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نامشهود	۰		۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود	(۶,۰۳۵)		(۵۴۰)	(۱,۹۵۴)	(۱,۰۱۹)
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰		۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰		۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری در املاک	۰		۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری در املاک	۰		۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۰		۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۰		۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران	۰		۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد تسهیلات اعطایی به دیگران	۰		۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از سود تسهیلات اعطایی به دیگران	۰		۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام	۰		۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۰		۲۲	۱,۱۴۶	--

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹			تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۶,۰۴۵)	(۲,۲۷۴)	(۱۵۴,۲۸۷)	(۱۶۶)					
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی	۱۶۹,۶۸۲	۶۴۷,۸۵۱	۵۷۶,۹۴۰	(۷۴)					
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:									
دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه	۰	۰	۰	۰					
دریافت‌های نقدی حاصل از صرف سهام	۰	۰	۰	۰					
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه	۰	۰	۰	۰					
پرداخت‌های نقدی برای خرید سهام خزانه	۰	۰	۰	۰					
دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات	۵۸۰,۲۱۶	۱۰۰,۰۰۰	۲,۰۱۲,۰۰۰	۲۸۰					
پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۱۷۳,۵۳۱)	(۱۰۰,۰۰۰)	(۲,۲۶۵,۲۳۴)	(۷۳)					
پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات	(۵۱,۵۲۳)	(۱۱۵,۲۳۳)	(۲۸۸,۹۲۸)	۵۵					
دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق مشارکت	۰	۰	۰	۰					
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق مشارکت	۰	۰	۰	۰					
پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق مشارکت	۰	۰	۰	۰					
دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق خرید دین	۰	۰	۰	۰					
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق خرید دین	۰	۰	۰	۰					
پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق خرید دین	۰	۰	۰	۰					
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اقساط اجاره سرمایه‌ای	۰	۰	۰	۰					
پرداخت‌های نقدی بابت سود اجاره سرمایه‌ای	۰	۰	۰	۰					
پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام	۰	(۳۴۴,۷۹۵)	(۱,۷۹۳,۷۳۶)	--					
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی	۳۵۶,۱۶۲	(۴۶۰,۰۱۸)	(۶۲۴,۹۹۸)	--					
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۵۲۵,۸۴۴	۱۸۷,۸۲۳	(۵۸,۰۵۸)	۱۸۰					
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۸۳,۸۲۶	۱۴۰,۶۳۴	۱۴۰,۶۳۴	(۴۰)					
تاثیر تغییرات نرخ ارز	۰	۰	۱,۲۵۰	۰					
مانده موجودی نقد در پایان سال	۶۰۹,۶۷۰	۳۲۸,۴۶۷	۸۳,۸۲۶	۸۶					
معاملات غیرنقدی	۰	۷۷۲,۳۰۰	۷,۵۷۱,۱۱۰	--					

دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

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

درآمد فروش و موجودی املاک و پروژه های در جریان

مبالغ به میلیون ریال

نام پروژه	محل پروژه	کاربری	متراز قابل فروش (سهام شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	متراز واگذار شده تا ابتدای سال مالی	دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			برآورد دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		
										درآمد حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	متراز واگذار شده	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از متراز واگذاری	برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید
پانزده خرداد	اردبیل	اداری - تجاری	۷۸۷			۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
یاقوت پردیس	تهران	تجاری	۶۶			۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
اینانلو	تهران	مسکونی	۱,۱۳۳	۱۳۹۹/۰۲/۲۸	۱۴۰۰/۰۸/۲۸	۰	۶,۰۵۸	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
زمین کوهستان	تهران	زمین	۱۰,۹۸۵			۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کانشانک	تهران	مسکونی	۱,۰۵۵	۱۳۹۸/۱۱/۳۱	۱۴۰۰/۱۱/۳۱	۰	۵,۰۷۵	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تیر	تهران	مسکونی	۱,۷۶۲	۱۳۹۸/۰۲/۰۵	۱۴۰۰/۰۲/۳۰	۰	۲,۱۵۰	۳۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

نام پروژه	محل پروژه	کاربری	متراز قابل فروش (سهام شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	متراز واگذار شده مالی تا ابتدای سال	دوره ۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹				برآورد دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰			
										متراز واگذار شده	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	افزایش درصد تکمیل	فروش واحدهای جدید	برآورد از متراز واگذاری	برآورد از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	فروش واحدهای جدید	برآورد از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل
دلیری	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
زیتون	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ساختمان سمیه پلاک نبتی ۳۵۱۹/۲۴۷	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ستارخان(رنجان شمالی)	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
شهران	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
شبخ بهایی ۱۱	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
طلوه یک کوهک	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
عرفانی	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
فرید(لاریجانی)	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
مرمر	محمودآباد					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
مروارید	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
مروارید بندر ترکمن	بندر ترکمن					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
موسایی -حمیدیه	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
نورافشار	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
نیلوفر- موجد دانش	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ولنجک ۶	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
یوسف آباد (آارات)	تهران					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ولنجک ۱۸	تهران	تهران	مسکونی			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
جمع						*	۷۹۴,۳۵۵	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
---------------------------------	--

وضعیت کارکنان

شرح	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	برآورد ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
تعداد پرسنل عملیاتی شرکت	۳۸	۲۸	۳۳
تعداد پرسنل غیر عملیاتی شرکت	۱۹	۱۹	۲۰

وضعیت ارزی

شرح	نوع ارز	۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
		مبلغ ارزی	مبلغ ریالی	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی
داراییهای ارزی پایان دوره	یورو	*	*	*	*

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

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	تغییرات هزینه براساس افزایش تورم افزایش پیدا نموده است.
«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسکها، عدم قطعیتها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»	
اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.	

سایر درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
سایر درآمد های عملیاتی	۲۰,۰۵۰	۸۵
جمع	۲۰,۰۵۰	۸۵

سایر هزینه های عملیاتی

شرح	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
سایر هزینه های عملیاتی	۱,۳۷۲,۲۹۶	۰
جمع	۱,۳۷۲,۲۹۶	۰

جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره

مبالغ به میلیون ریال

محل تامین	نرخ سود	مانده اول دوره تسهیلات ارزی و ریالی (میلیون ریال)	مانده پایان دوره (اصل و فرع)				ریالی	سایر توضیحات
			ارزی		معادل ریالی تسهیلات ارزی	بند مدت		
			نوع ارز	مبلغ ارزی				
تسهیلات دریافتی از بانکها	۲۳	۱,۳۲۸,۲۳۱	۲,۱۳۳,۸۰۸	۰	۲,۵۵۶,۸۸۸	۲,۵۵۶,۸۸۸	۷۶,۹۱۸	
تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره		۱,۵۳۰,۵۱۲					۰	
جمع		۲,۸۷۸,۸۴۳	۲,۱۳۳,۸۰۸	۰	۲,۵۵۶,۸۸۸	۲,۵۵۶,۸۸۸	۷۶,۹۱۸	
				انتقال به دارایی			۰	
				هزینه مالی دوره			۷۶,۹۱۸	

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

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	شرکت برای تامین نقدینگی شرکت نیاز به دریافت تسهیلات می باشد.
---------------------------------	--

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

شرح های عمده در دست اجرا	هزینه های برآوردی ریالی	هزینه های برآوردی ارزی	نوع ارز	هزینه های انجام شده تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ - میلیون ریال	هزینه های برآوردی تکمیل طرح- میلیون ریال	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	تاریخ برآوردی طرح	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت	توضیحات
«حدمات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»												
اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.												

وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر

نام شرکت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰			دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			تشریح آخرین وضعیت و برنامه های آتی شرکت در شرکت سرمایه پذیر
	درصد مالکیت	بهای تمام شده	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	درصد مالکیت	بهای تمام شده	

سایر درآمدهای غیر عملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها

شرح	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
سایر درآمد های غیرعملیاتی	۳۹۰,۶۷۰	۷۶
جمع	۳۹۰,۶۷۰	۷۶

سایر هزینه های غیر عملیاتی- اقلام منفرقه

شرح	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
سایر هزینه های غیر عملیاتی	۰	۰
جمع	۰	۰

برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود

مبلغ سود انباشته پایان سال مالی گذشته	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره در سال مالی گذشته	مبلغ سود خالص سال مالی گذشته	سود سهام مصوب مجمع سال مالی گذشته	پیشنهاد هیئت مدیره درخصوص درصد تقسیم سود سال مالی جاری
۱۵,۸۹۵,۵۲۸	۷,۰۰۵,۲۵۵	۱۲,۰۱۰,۹۱۰	۶,۰۳۹,۲۳۶	

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	استفاده از ظرفیت های جامعه برای ساخت املاک بیشتر و قرار گرفتن در جز ۱۰۰ شرکت برتر ایران
---------------------------------	---

سایر توضیحات با اهمیت

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



شرکت به ساز کاشان تهران ۱۳۵۱

گزارش تفسیری

مدیریت

دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

شماره ردیف	شرح	صفحه
	مقدمه	۳
۱-	ماهیت کسب و کار	۳
۱-۱-	ماهیت شرکت و صنعت:	۳
۱-۲-	جایگاه شرکت در صنعت:	۳
۱-۳-	جزئیات فروش :	۵
۱-۳-۱-	جزئیات فروش در داخل:	۵
۱-۳-۲-	وضعیت پرداخت های به دولت	۵
۱-۴-	قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان	۵
۱-۵-	اطلاعات بازارگردان شرکت:	۶
۲-	اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف	۶
۲-۱-	اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت:	۶
۲-۲-	برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع:	۶
۲-۳-	رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده:	۸
۲-۴-	سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:	۱۲
۳-	مهمترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط	۱۴
۳-۱-	ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:	۱۴
۳-۲-	دعای حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:	۱۵
۴-	نتایج عملیات و چشم اندازها	۱۶
۴-۱-	نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:	۱۶
۴-۲-	جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:	۱۷
۵-	مهمترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده ..	۱۷
۵-۱-	شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی:	۱۷
۵-۲-	عملکرد بخشها یا فعالیتها:	۱۸
۶-	جمع بندی	۱۸

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

بخش ساختمان علاوه بر ویژگی‌هایی از قبیل قرار گرفتن در انتهای زنجیره تولید و ارتباط تنگاتنگ با سایر بخش‌های اقتصادی، از ویژگی‌های مهم دیگری از قبیل توان اشتغال زایی بالا، غیرقابل تجارت بودن و فراگیر بودن نیز برخوردار است. با توجه به اینکه بخش مسکن به اصطلاح از بخش‌های پیشرو اقتصاد کشور است، رشد آن می‌تواند محرک قابل توجهی برای سایر صنایع کشور و در نتیجه کاهش بیکاری دانست. می‌توان گفت دلیل اصلی توجه کلیه دولتها به بخش مسکن نیز نقش آن در افزایش تولید و در نتیجه ایجاد اشتغال بوده است. از طرفی، سهم قابل توجه هزینه‌های مسکن از سبد هزینه‌های خانوار، اهمیت و حساسیت آن را دوچندان کرده است.

(۱-۱) ماهیت شرکت و صنعت:

شرکت بهساز کاشانه تهران پس از شناسایی املاک مستعد و حصول اطمینان اولیه از توجیه‌پذیری اجرای پروژه بر روی این املاک، نسبت به خریداری املاک اقدام و پس از اخذ پروانه نسبت به اجرای پروژه از طریق جذب شرکای توانمند و یا اجرای پروژه توسط شرکت اقدام می‌نماید. سرمایه‌گذاری و مشارکت در کلیه پروژه‌های عمرانی، امور ساختمانی، ساخت و ساز و گسترش واحدهای مسکونی، اداری، تجاری، خدماتی، تفریحی، توریستی، شهرک‌سازی، بلندمرتبه‌سازی، انبوه‌سازی و سایر فعالیت‌های سودآور اقتصادی و... می‌باشد.

-۱-۲- 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 فروش معادل مبلغ ۱۶/۸۹۰ میلیارد ریال در رده دوم از لحاظ مبلغ فروش قرار دارد.

درآمدهای عملیاتی		نام شرکت	رتبه
شش ماهه ۱۴۰۲	شش ماهه ۱۴۰۳		
۱۶,۳۶۹,۱۴۱		ثامید	۱
۵,۸۵۵,۴۶۲		بیهساز	۲
۴,۰۸۵,۱۹۷	۳,۰۹۲,۹۹۹	تفارس	۳
۷۱۴,۲۰۴	۳۳,۱۷۲	ثمسکن	۴
۴۳۷,۸۵۵	۲,۱۹۶,۵۲۶	وآذر	۵
۳۱۴,۴۶۲	۲,۱۳۷,۳۴۳	ثشرق	۶
۲۵۹,۴۳۲		ثاخذ	۷
۱۶۷,۰۵۶		وساخت	۸
۷۶,۰۸۶		ثشاهد	۹

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۱-۳- جزئیات فروش:

۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل:

۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۳,۱۰۰,۹۲۸	۳,۲۶۰,۷۷۹	فروش زمین
۵۱,۱۰۰	۵۳,۷۳۴	فروش قدر السهم و پروژه های های نیمه ساخته
۸,۸۲۲	۹,۲۷۷	فروش واحدهای ساختمانی آماده برای فروش
۳۸,۳۹۰	۴۰,۳۶۹	فروش واحد های ساختمانی پروژه های در جریان ساخت
۳,۱۹۹,۲۴۱	۳,۳۶۴,۱۶۰	

نرخ فروش املاک فروخته شده در سال جاری طبق ضوابط و مقررات و دستورالعمل های شرکت براساس گزارش کارشناس رسمی تعیین گردیده است، که این املاک مزبور در کمیسیون فروش شرکت مورد بررسی قرار گرفته و در نهایت از طریق مزایده به فروش می رشد.

۱-۳-۲- وضعیت پرداخت های به دولت:

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲	دوره مشابه قبل	درصد تغییرات	دلایل تغییرات
۱	مالیات عملکرد	۹۶,۷۱۴	۸۰,۶۰۴	۲۰٪	تسویه بدهی مالیاتی سالهای ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ در سال مالی قبل
۲	بیمه سهم کارفرما	۳,۶۲۵	۹,۸۱۷	۶۳٪-	افزایش سطح حقوق و مزایا
۳	مالیات تکلیفی	۱,۱۸۸	۳,۰۵۲	۶۱٪-	اوراق مطالبه مالیاتی
۴	پرداختی بابت انرژی	۲۶۰	۷۲۵	۶۴٪-	افزایش نرخ و مقدار مصرف آب، برق و گاز
	جمع	۱۰۱,۷۸۸	۹۴,۲۱۸	۸٪	

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

۱- قانون تجارت

۲- قانون مالیات مستقیم و قانون مالیات برارزش افزوده

۳- قانون کار و آیین نامه های مرتبط از جمله آیین نامه مربوط به حفاظت و بهداشت

۴- قانون تامین اجتماعی و آیین نامه های مربوط به آن

۵- قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادر تهران

۶- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان

۷- قانون مبارزه با پولشویی

۸- اساسنامه و مصوبات مجمع و آیین نامه های داخلی شرکت

۹- قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی

۱۰- مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات بانکی

۱۱- شرایط عمومی پیمان و دستورالعمل های ناظر بر آن

۱۲- سایر قوانین و مقررات موضوعه

۱-۵- اطلاعات بازارگردان شرکت

هلدینگ شرکت اقدام به انعقاد قرارداد بازارگردانی بر روی سهام شرکت با شرکت صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی تدبیرگران فردا نمود. قرارداد مذکور تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۳ برقرار می باشد و در پایان قرارداد تمدید خواهد شد.

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی تدبیرگران فردا
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۲/۰۷/۲۵
۳	پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۳/۰۷/۲۳
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۰
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم)	۱,۱۰۶,۰۳۰
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۵۱۹,۷۴۰
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۴,۲۷۶,۸۵۱
۸	سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)	۲,۱۹۰,۶۶۲
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۱۷۹,۷۰۸,۶۷۳
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۱,۲۱۴,۶۶۵,۵۱۳
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۴۶۷,۰۲۶,۴۰۲

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

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

اهداف کلان / استراتژیک مرتبط	
ساخت و ساز و ایجاد ارزش بر روی املاک مستعد از طریق روابط قوی و پایدار با شرکا و ذینفعان و ارائه خدمات نوآورانه، باهدف ارزش آفرینی برای مشتریان و سهامداران.	ماموریت
بهساز کاشانه تهران شرکتهای است متعالی که از طریق اجرای پروژه های منطبق با نیازهای مشتریان، میراثی ماندگار برجای گذاشته و برترین شرکت گروه املاک و مستغلات بورس اوراق بهادار تهران از منظر ارزش بازار می باشد.	چشم انداز
احترام و گشاده رویی، شفافیت و پاسخگویی، قانون مداری	اخلاقیات

۲-۲- برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع:

این شرکت با برنامه ریزی مناسب و پایبندی به اصول کیفی و حرفه ای، استفاده از فناوری های نوین و دانش بنیان در صنعت ساختمان و توجه به توسعه پایدار و حفظ محیط زیست در کنار بهینه سازی هزینه ها، توانسته سبدی از محصولات بروز و متنوع و جدید را عمدتاً در کاربری مسکونی به بازار عرضه کرده و از این حیث جایگاه مناسب و خوش نامی را در صنعت ساختمان کشور به ثبت برساند.

۱- اهم برنامه های و اقدامات شرکت در توسعه محصولات جدید و روز آمد و متناسب با نیاز بازار و مصرف کنندگان به شرح زیر می باشد:

ارتقاء و بهبود سید محصولات: شرکت سعی دارد مطابق با استانداردهای صنعت ساختمان و در نظر داشتن ارزش های جامعه، با استفاده از نوآوری های عملیاتی دیگر، سبد محصولات و خدمات خود را ارتقا دهد. از مهمترین رویکردهای شرکت در این بخش انجام مطالعات اقتصادی و مطالعه بازار برای شناسایی نیازهای ذینفعان است. بهساز کاشانه تهران از طریق بررسی آینده پژوهانه صنعت و بازار، استفاده از روش های بازاریابی مبتنی بر جمعیت جامعه هدف و همچنین نظرسنجی از مشتریان خود استفاده می نماید تا سبد محصولات و خدمات خود را ارتقا دهد.

شرکت به جهت حصول اطمینان در برآورده سازی نیازهای مشتریان خویش، فرآیند بازاریابی را در ابتدای زنجیره فعالیت های خویش قرار داده است. بدین صورت که در ابتدای فرآیند طراحی و امکانسنجی پروژه ها، نسبت به انجام مطالعات میدانی و برگزاری جلسات مستقیم با مشتریان به جهت اطلاع از نیازهای ایشان (بر مبنای فرهنگ منطقه، معماری ویژه منطقه، نحوه اخذ مجوزات، قیمت منطقه، کیفیت و قیمت پروژه های رقیب و ...) اقدام می نماید. پس از شناخت نیازهای مشتریان، معاونت مشارکت و فروش شرکت نسبت به مطالعه و نیازسنجی بازار از طریق آگهی های فروش و مشارکت در روزنامه های کثیرالانتشار و سایت وزارت مسکن، گزارشات تحلیلی بررسی عوامل خارجی تاثیرگذار و بررسی مزایده های رقبا اقدام نموده و نتایج آن در پروژه های جدید مشارکتی استفاده می گردد. از راهبردهای دیگر شرکت، بهره گیری از دانش و توانمندی تخصصی پرسنل بازاریابی و فروش، در کنار استفاده از روشهای موثر بازاریابی و تبلیغات شامل برگزاری جلسات با مشتری، پیاده سازی مدیریت روابط با مشتری، تهیه کاتالوگ معرفی شرکت و پروژه ها، اطلاع رسانی از طریق سایت شرکت و هلدینگ و ارسال پیامک می باشد.

شناسایی گروه های مختلف مشتریان و پیش بینی نیازهای آنان: شرکت بهساز کاشانه تهران با در نظر گرفتن مشتریان بعنوان یکی از ذینفعان کلیدی و شناسایی نیاز آنها، در دوره جاری و با یک روش نظام مند براساس مدل "گسترش عملکرد کیفیت" [۱] (QFD)، نیازهای مشتریان را به مشخصات فنی تبدیل نموده است. در این خصوص با تشکیل کارگروه نیازسنجی مشتریان در معاونت مشارکت و فروش و برگزاری جلسات با ساکنان، مشاورین املاک و سازندگان مناطق مربوطه در ۳ گروه: (خریداران پروژه های با ارزش بیشتر از میانگین قیمت کشوری، معادل میانگین و پایینتر از میانگین قیمت مسکن در کشور)، نیازها و انتظارات آنها را برای خرید واحد جمع آوری، طبقه بندی و وزن دهی می نمایند. سپس براساس ماتریس QFD و با ایجاد ارتباط نیازهای شناسایی شده با مشخصات فنی، الزامات فنی و مهندسی محصول توسط معاونت فنی مشخص می گردد. از طرفی دیگر شرکت با استفاده از این مدل امکان مقایسه نحوه انطباق طرح با رقبا را فراهم آورده است.

افزایش کیفیت طراحی و تولید: از اصول اولیه تولید محصول قابل رقابت و جدید در صنعت ساختمان توجه به ویژگی‌های عملکردی و زیباشناسی به فراخور نیاز مصرف کنندگان و یا حتی ایجاد توقع و نیازهای جدید در مشتری با توسعه محصولات نوآورانه می‌باشد. تشکیل کمیته فنی و طراحی در شرکت و گروه توسعه ساختمان تدبیر و عضویت مدیران طراحی کلیه شرکت های زیر مجموعه در کمیته های فوق منجر به بهینه سازی طراحی پروژه، افزایش تولید، کاهش مصرف انرژی و اشاعه مدیریت دانش در سطح شرکت گردیده است.

بهره گیری از فن آوری نوین و دانش بنیان در فرآیند تولید: در سال‌های اخیر نیز صنعت ساختمان همانند سایر صنایع و بازارها، با اشباع نسبی نیازهای اولیه مشتریان، به بازاری رقابتی و پرچالش برای تولیدی باب میل مشتریان تبدیل شده است. یکی از کلیدی ترین مولفه‌های این رقابت تکنولوژی‌های جدید بوده که موجب ارتقاء کیفیت ساخت، کاهش زمان اجرا، کاهش هزینه و ... و در نهایت افزایش سطح رضایت ذینفعان و سهامداران می‌گردد. شرکت توسط واحدهای مرتبط (نظیر: واحد طراحی، نظارت، کنترل پروژه، فروش و بازاریابی)، روند تغییرات تکنولوژیک و معایب و محاسن آن‌ها را بصورت مستمر در بخشهای مختلف نظیر طراحی ساختمان، اجرای پروژه و نظارت مورد بررسی و پایش قرار می‌دهد و هر ساله سبد بهره‌گیری از آن‌ها را متناسب با پروژه‌ها بروزسانی می‌کند.

سناسایی و ارزیابی فناوری های جاذب‌ترین و بویظهور: تغییرات تکنولوژی در صنعت ساختمان سازی عمدتاً در خصوص فناوری‌ها در جهت بهبود مصرف انرژی و یا بالا بردن مقاومت ساختمان‌ها می‌باشد. معاونت فنی با ارزیابی جنبه های فناوری در حوزه‌های تجهیزات مورد استفاده در ساختمان از طریق پروژه های مطالعاتی بعضاً با همکاری مشاورین مجرب، بازدید از نمایشگاه های تخصصی، جستجو در اینترنت، الگو برداری از شرکت های برتر، نشریه های نظام مهندسی ساختمان و ... ایفای نقش می‌نماید. از مصادیق این برنامه می‌توان به توجه از استانداردهای توسعه پایدار و حفظ محیط زیست در پروژه‌ها مانند LEED، بر مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان و مدل طراحی (BIM) اشاره نمود.

رویکرد دیگر، برگزاری جلسات حضوری با شرکا و تامین کنندگان و شرکت‌های دانش بنیان توانمند برای بهره‌گیری از ایده‌های آنها تحت عنوان جلسات "کمیته توسعه فناوری" می‌باشد. تغییر مشخصات فنی در قراردادهای اجرایی موجب همسویی ذینفعان مرتبط (شرکا و پیمانکاران) برای استفاده از فناوری‌های نوین با هدف بهینه‌سازی منافع ایجاد شده می‌گردد.

همچنین برای توسعه خلاقیت، در گروه های تخصصی مانند کمیته فنی و طراحی، از مبادله اطلاعات و مشارکت در فرآیندهای توسعه ایده های فنی و اجرایی استفاده می‌گردد. نتیجه مطالعات در تهیه لیست های مشخصات فنی هر پروژه مورد استفاده قرار می‌گیرد.

از جمله تکنولوژی‌ها مورد استفاده می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

عظیمیه (به عنوان نوعی از مصالح دانش بنیان) و سقف های وافل در پروژه های غزال، آجودانیه، آرات و ... اشاره نمود.

- استفاده از نرم‌افزارهای کنترل عملیات اجرایی مانند BIM در پروژه های غزال، آرات و مروارید به منظور جلوگیری از تداخلات،
- استفاده از مصالح سبک و نوین دیوارکشی دیوارهای داخلی و خارجی، مانند: بلوک های وال کریت در پروژه غزال و بلوک های
- استفاده از سلول های خورشیدی جهت تامین برق ساختمان
- استفاده از تجهیزات برودتی و گرمایشی رده برتر انرژی
- استفاده از عایق های حرارتی جهت کف بام و سقف پارکینگ و عایق های صوتی در دیوارهای مشترک بین واحدها
- استفاده از رنگ ها و پوششهای نانو برای رنگ آمیزی سطوح دیوارها و سقف

۲- اهم برنامه‌های و اقدامات شرکت در ورود به بازارهای جدید:

شرکت علاوه بر توسعه محصولات نوین و روزآمد و متناسب با نیاز بازار و مصرف کنندگان نسبت به شناسایی و ارزیابی و طبقه‌بندی مصرف کنندگان و ورود به بازارهای جدید اقدام نموده است. بهمین منظور با گروه بندی مشتریان خویش و نیازسنجی از آنان نسبت به توسعه سبد محصولات اقدام می‌نمایند.

یکی از راهبردهای شرکت در این زمینه تنوع بخشی به سبد محصولات شرکت از طریق ساخت پروژه در مناطق مختلف کشور شامل انواع کاربری‌های دارای توجیه اقتصادی به نسبت شرایط پروژه، زمین و نیازهای ذینفعان است (ایجاد سبد متنوع محصول). در این راستا شرکت با هدف تطابق تولید ساختمان با نیاز مشتریان، در مناطق مختلف کشور مانند استان‌های مازندران، گیلان، همدان، گلستان و ... در مدل‌ها و عملکردها، مساحت‌ها و امکانات مختلف اقدام نموده است. بر این اساس و برای ایجاد تمایز نسبت به رقبا، ضمن احداث بیش از ۱ میلیون متر مربع فضای مسکونی، تجاری، اداری و خدماتی، مورد اعتماد مشتریان خویش قرار گیرد.

لذا یکی از مزیت‌های اساسی و مهم شرکت نسبت به رقبا، ایجاد حس اعتماد و پشتیبانی برای مشتریان با فعالیت مستمر، متعهد و متنوع و با ثبات در بخش مناطق مختلف کشور می‌باشد.

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

۲-۳-۱- اهم رویه های حسابداری

میان‌اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

درآمد عملیاتی

درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود.

در ارتباط با واحدهای ساختمانی تکمیل شده آماده برای فروش، درآمد در زمان عقد قرارداد فروش همزمان با انتقال مزایا و مخاطرات به خریدار شناسایی می‌شود و مخارج تحصیل یا ساخت قابل انتساب به این واحد نیز در همان زمان به بهای تمام شده واحدهای فروش رفته منظور می‌شود.

درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می‌گردد.

هر گونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می‌شود.

درآمد و هزینه‌های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروش رفته در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی‌درنگ برگشت می‌شود.

در ارتباط با املاک در حال ساخت فروش رفته که ماحصل پروژه به نحو اتکاپذیر قابل برآورد نیست، درآمد تنها تا میزان مخارج تحمل شده برای ساخت آن واحدها که بازیافت آن محتمل است، شناسایی می‌گردد و مخارج ساخت واحدهای ساختمانی مذکور در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود.

تعیین درصد تکمیل پروژه

باتوجه به اینکه کلیه مراحل ساخت پروژه از طریق عقد قرارداد با طرف مشارکت صورت می‌پذیرد، لذا درصد پیشرفت فیزیکی تعیین شده توسط واحد فنی (طبق برآورد مهندسین ناظر پروژه و ضوابط و مقررات معمول) مبنای شناسایی درآمد تعیین شده است.

تسعیر ارز

مانده‌ها و معاملات مرتبط	نوع ارز	نرخ تسعیر	دلیل استفاده
موجودی نزد بانک‌ها و صندوق	یورو	بازار آزاد ۵۴۹.۹۲۰ ریال	نرخ ارز در دسترس
موجودی نزد صندوق	دینار عراق	بازار آزاد ۳۹۰ ریال	نرخ ارز در دسترس
موجودی نزد صندوق	لیبر ترکیه	بازار آزاد ۱۷.۲۰۰ ریال	نرخ ارز در دسترس

تفاوت‌های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی حسب مورد به شرح ذیل در حساب‌ها منظور می‌شود:

الف- تفاوت تسعیر بدهی‌های ارزی مربوط به دارایی‌های واجد شرایط، به بهای تمام شده آن دارایی منظور می‌شود.

ب- در سایر موارد، به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می‌شود.

در صورت وجود نرخ‌های متعدد برای یک ارز، از نرخ‌های تسعیر استفاده می‌شود که جریان‌های نقدی آتی ناشی از معامله یا مانده حساب مربوط، بر حسب آن تسویه می‌شود. اگر تبدیل دو واحد پول به یکدیگر به صورت موقت ممکن نباشد، نرخ مورد استفاده، نرخ اولین تاریخی است که در آن، تبدیل امکان‌پذیر می‌شود.

مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل "دارایی‌های واجد شرایط" است.

دارایی‌های ثابت مشهود

دارایی‌های ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری می‌شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی‌های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقی مانده دارایی‌های مربوط مستهلک می‌شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی‌ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می‌شود، هنگام وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌گردد.

استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی‌های مربوط و با در نظر گرفتن آئین‌نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن و بر اساس نرخ‌ها و روش‌های زیر محاسبه می‌شود.

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان	۲۵ ساله	مستقیم
اثاثه و منصوبات	۳ و ۵ و ۱۰ و ۶ و ۲۰ ساله	مستقیم
ماشین آلات	۴ ساله	مستقیم
ابزار آلات و قالبها	۶ ساله	مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	مستقیم

برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاك پذیر (به استثنای ساختمانها و تاسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری بعلت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك برحسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگیرد است، به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

زمین نگهداری شده برای فعالیت‌های ساخت املاک، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نمی‌رود فعالیت‌های ساخت طی چرخه عملیاتی معمول شرکت تکمیل شود، در این طبقه قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می‌یابد.

دارایی‌های نامشهود

دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت می شود.

استهلاك دارایی‌های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
نرم افزارهای رایانه ای	۳ ساله	مستقیم

زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد.

آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، به طور سالانه انجام می شود.

مبلغ بازیافتنی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است می باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریان های نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک های مختص دارایی که جریان های نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می باشد.

تنها در صورتی که مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

موجودی املاک

املاک خریداری شده از سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان حضرت امام(ره)

املاک طبق توافق فی مابین سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) و شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر (هلدینگ) بصورت ۱۰٪ نقد و ۹۰٪ اقساط خریداری و بر اساس بهای تمام شده خرید طبق مباحثه نامه که بر اساس ارزش کارشناسی تعیین شده توسط کارشناس رسمی در سرفصل موجودی املاک (زمین) ثبت و پس از اخذ پروانه ساخت و انعقاد قرارداد مشارکت با سازندگان، به سرفصل پروژه‌های در جریان ساخت منتقل می‌گردد.

موجودی املاک در جریان ساخت

مخارج ساخت املاک در برگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت‌های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیت‌هایی تخصیص داد.

مخارج فعالیت‌های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت‌های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت‌های ساخت املاک است. توضیح اینکه در خصوص پروژه هایی که عملیات احداث واحدهای ساختمانی از طریق انعقاد قرارداد توسط طرف مشارکت انجام می‌گردد، شرکت بعد از انعقاد قرارداد مشارکت متحمل مخارج با اهمیتی نمی‌شود (صرفاً مخارج شامل هزینه های دستگاه نظارت و هزینه هایی که باتوجه به قرارداد بر اساس قدرالسهم به عهده شرکت می‌باشد) و در خصوص پروژه هایی که عملیات ساخت آنها توسط شرکت انجام می‌گردد مخارج توسط شرکت انجام و به پروژه تخصیص می‌یابد.

مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه‌ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می‌یابد.

سایر مخارج مشترک بر اساس مخارج انجام شده پروژه ها طی سال به پروژه‌هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می‌رود منتفع شوند، به هر یک از پروژه‌ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می‌یابد:

برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده از روش مترژی (بر حسب مساحت هر واحد) استفاده می‌شود.

مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به " اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش " اندازه‌گیری می‌شود.

موجودی واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

موجودی واحدهای ساختمانی آماده برای فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و خریداری شده به " اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش " منعکس می‌شود.

ذخایر

ذخایر، بدهی هایی هستند که زمان تسویه یا تعیین مبلغ آن توام با ابهام نسبتاً قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می‌شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای تکاپذیر قابل برآورد باشد.

ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می‌شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می‌شود.

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حساب ها منظور می‌شود.

ذخیره هزینه های پرداختنی

ذخیره هزینه های پرداختنی مربوط به هزینه های پروژه های در جریان ساخت می باشد که در حساب‌ها منظور می‌گردد.

ذخیره قراردادهای زیانبار

قراردادهای زیانبار قراردادهایی هستند که مخارج غیر قابل اجتناب آنها برای ایفای تعهدات ناشی از قراردادهای، بیش از منافع اقتصادی مورد انتظار آن قراردادها است. مخارج غیر قابل اجتناب قرارداد، حداقل خالص مخارج خروج از قرارداد یعنی اقل زیان ناشی از اجرای قرارداد و مخارج جبران خسارت ناشی از ترک قرارداد است. جهت کلیه قراردادهای زیانبار، ذخیره لازم به میزان تعهد فعلی مربوط به زیان قراردادهای، شناسایی می‌شود.

سرمایه گذاری‌ها

نحوه اندازه گیری	نوع سرمایه‌گذاری	
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاریها	سرمایه گذاری در اوراق بهادار	سرمایه گذاری های بلند مدت
زمان شناخت در آمد	نوع سرمایه‌گذاری	
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)	سرمایه گذاری های جاری و بلند مدت در سهام شرکت‌ها	انواع سرمایه‌گذارها
در زمان تحقق سود تضمین شده (باتوجه به نرخ سود موثر)	سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار	

مالیات بر درآمد

هزینه مالیات

هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی در صورت سود و زیان منعکس می‌شوند، مگر در مواردی که به اقلام شناسایی شده در صورت سود و زیان جامع یا حقوق صاحبان سرمایه مرتبط باشند که به ترتیب در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می‌شوند.

مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، براساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری دارایی‌ها و بدهی‌ها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می‌شود.

در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت بازیافت مبلغ دفتری دارایی‌های مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش‌بینی برای بازیافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می‌گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری دارایی‌های مزبور تا میزان قابل بازیافت کاهش داده می‌شود. چنین کاهش، در صورتی برگشت داده می‌شود که وجود سود مشمول مالیات به میزانی کافی، محتمل باشد.

تهاتر دارایی‌های مالیات جاری و بدهی‌های مالیات جاری

شرکت دارایی‌های مالیات جاری و بدهی‌های مالیات جاری را تنها در صورتی تهاتر می‌کند که:

الف) حق قانونی برای تهاتر مبالغ شناسایی شده داشته باشد.

ب) قصد تسویه بر مبنای خالص، یا بازیافت و تسویه همزمان دارایی و بدهی را داشته باشد.

مالیات جاری و انتقالی دوره جاری

مالیات جاری و انتقالی در سود و زیان شناسایی می‌شود، به استثنای زمانی که آن‌ها مربوط به اقلامی باشند که در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می‌شوند، که در این خصوص مالیات جاری و انتقالی نیز به ترتیب در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می‌شود.

قضاوت های مدیریت در فرآیند بکار گیری روبه های حسابداری و برآورد ها

قضاوت های مدیریت در برآوردها

در خصوص پروژه هایی که عملیات احداث واحدهای ساختمانی از طریق انعقاد قرارداد به عهده طرف مشارکت می باشد شرکت ملزم به برآورد مخارج آتی نمی‌باشد (صرفاً مخارج آتی شامل هزینه های دستگاه نظارت می باشد). در خصوص پروژه هایی که عملیات ساخت آنها توسط شرکت انجام می‌گردد در پایان هر دوره مالی مخارج تکمیل پروژه برآورد و در حسابها منظور می‌گردد.

در خصوص طبقه‌بندی اسناد دریافتنی و اسناد پرداختنی به جاری و غیرجاری براساس سررسید اسناد و درخصوص حساب‌های دریافتنی طبق دستورالعمل فروش و نظر مدیریت و حساب‌های پرداختنی براساس مذاکرات انجام شده و همچنین طبقه‌بندی زمین‌ها به جاری و غیر جاری نیز طبق استاندارد های حسابداری و با توجه به برنامه‌های آتی شرکت مبنی بر فروش و احداث واحدهای ساختمانی انجام شده است.

۲-۴- سیاست‌های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:

گزارش پایداری شرکتی:

مدیریت ارشد سازمان به منظور ایجاد اعتماد ، افزایش انعطاف پذیری و چالاکی برای حصول اطمینان از موفقیت مداوم و عکس العمل به موقع ، کلیه تصمیمات کلان و تاثیر گذار بر هر یک از ذینفعان سازمان را با همراهی کارکنان در یکی از کارگروه های ۱۲ گانه شرکت اتخاذ نموده و نتایج را در صورت جلسات مکتوب نگهداری می نمایند.

۲-۴-۱ مردم(جامعه پایدار)

رهبران، مدیران و کارکنان شرکت بهساز کاشانه تهران همواره تلاش می نمایند تا در چرخه فعالیت های خود میزان اثرگذاری بر متغیر های اجتماعی را تحت کنترل داشته باشند، از این رو همواره هر یک از حوزه های آموزش، برابری، میزان دسترسی به منابع اجتماعی، سلامت، رفاه و کیفیت زندگی در جامعه از عمده ترین دغدغه های شرکت بهساز کاشانه تهران است.

۲-۴-۱-۱ جبران خدمات و محافظت از خدمات دهندگان

محافظت و جبران خدمات کلیه همکاران، شرکاء، پیمانکاران ، تامین کنندگان و خدمات دهندگان در راستای ارزش های اخلاقی سازمان همواره در سرتاسر سازمان مورد توجه مدیران ارشد و رهبران شرکت بهساز کاشانه تهران می باشد. بر اساس الگوی نظام جبران خدمات در شرکت بهساز کاشانه تهران، عملکرد کلیه کارکنان و خدمات دهندگان در سه معیار فردی، عملکردی و شغل با تکنیک های علمی و فن آوری روز مورد ارزیابی قرار می گیرد و از خدمات هریک بر اساس نتایج کسب شده تقدیر و تشکر به عمل می آید. کمیته جبران خدمات شرکت بهساز کاشانه تهران مسئول نظارت و رسیدگی بر صحت عملکرد سازمان می باشد.

بر اساس چارت سازمانی و شناسنامه مشاغل و خدمات، در ابتدا ریسک ها و مخاطرات کلیه مشاغل و فعالیت های مرتبط باسازمان مورد شناسایی قرار گرفته و بر اساس متدد FMEA ارزیابی شده و اقدامات مورد نیاز به منظور حذف خطرات و پیشگیری از بروز حوادث تعریف گردیده و دستور کار قرار می گیرند. این سازمان با تهیه زیرساخت ها ، امکانات تجهیزات و استاندارد های مورد نیاز به منظور ایجاد فضایی کاملاً ایمن و به دور از آسیب های جسمی، روحی و روانی جهت محافظت از کلیه کارکنان، همکاران و خدمات دهندگان اقدام می نماید.

۲-۴-۱-۲ مسئولیت های اجتماعی شرکت

شرکت بهساز کاشانه تهران ، در راستای مسئولیت های اجتماعی خودبرنامه های مختلفی را پیاده سازی می نماید. مشارکت در ساخت مسکن برای قشر کم درآمد، کمک رسانی وتامین مایحتاج درمناطق آسیب دیده دریلایای طبیعی، مشارکت در مراسمات مذهبی و مشارکت در تامین مایحتاج گروه های کم برخوردار و همچنین مشارکت در کاشت ۸۰ اصله نهال غیر مثمر جمعاً به مبلغ ۲۲۴ میلیون ریال در طی سال مالی ۱۴۰۲ تنها قسمتی ازفعالیت های این سازمان در راستای مسئولیت های اجتماعی خود می باشد.

۲-۴-۱-۳ رسیدگی به شکایات و نارضایتی ها

به منظور دسترسی سریع به نظرات، پیشنهادات، انتقادات و یا شکایت ، سازمان در ابتدا نسب به شناسایی کلیه گروه های ذینفع خود اقدام نموده است.درادامه کلیه نیازها و انتظارات جدول پانزده گانه ذینفعان با متدد مختلف شناسایی شده و مدون گردیده اند. سپس به کمک تکنیک های ارزیابی ریسک، نیازها وانظارات ذینفعان رتبه بندی شده و اقدامات لازم به منظور پوشش نیازها طراحی می گردد. سازمان به روش های مختلفی جهت جمع آوری نظرات، پیشنهادات،انتقادات وشکایات کلیه ذینفعان اقدام می نماید. برای مثال با استفاده از پلت فرم های نظرسنجی نسبت به جمع آوری نظرات، انتقادات، پیشنهادات و یا شکایات مشتریان، کارکنان و تامین کنندگان ویا سازمان هاونهادهای دولتی، خصوصی و مردم نهاد به صورت سالیانه و به شکل کاملاً مدون و سیستم یافته اقدام می گردد. نتایج نظر سنجی ها مورد پایش قرار گرفته و اقدامات اصلاحی مرتبط به منظور رفع ریشه ای عدم رضایت ها طراحی گردیده ودر آخر میزان اثر بخشی اقدامات موردبررسی قرار می گیرد.

۲-۴-۱-۴ حفظ منافع ملی و دولتی

سازمان به منظور دستیابی به حد اکثر انطباق با قوانین و مقررات ملی و دولتی و همچنین به منظور حفظ منافع ملی و دولتی نسبت به شناسایی کلیه نهادها و مراکز قانونگذار در حیطه فعالیت های خود اقدام نموده و لیست قوانین و مقررات مرتبط با کلیه فعالیت های سازمان استخراج شده و هر ساله مورد بازنگری قرار می گیرد.

تامین الزامات و انتظارات این گروه از ذینفعان به بهترین شکل ممکن، یکی از ارزشهای کلیدی سازمان به حساب می آید

۲-۴-۲ زمین (محیط زیست پایدار)

اهمیت حفظ محیط زیست و جلوگیری از انتشار آلاینده ها ناشی از فعالیت های سازمان نیز یکی دیگر از مباحث پایداری در شرکت بهساز کاشانه تهران است. در واقع منظور از محیط زیست روابط بین سازمان و محیط شامل هوا، آب، خاک، گیاهان، جانوران و منابع می باشد. هدف کلان سازمان در خصوص روابط زیست محیطی به حداقل رساندن جنبه های زیست محیطی ناشی از اثر فعالیت های سازمان می باشد. در این راستا، سازمان به صورت مستمر نسب به شناسایی جنبه های زیست محیطی و به روز رسانی قوانین و مقررات مرتبط اقدام نموده و ریسک های ناشی از عدم رعایت مقررات و بروز جنبه های زیست محیطی را به وسیله تکنیک های کمی و کیفی مورد ارزیابی قرار داده و در جهت کاهش و برطرف نمودن عدم انطباقات اقدام می نماید.

۲-۴-۲-۱ دستاوردها

ارزیابی های انجام شده از فعالیت های شرکت بیانگر عدم وجود آثار مخرب زیست محیطی مستقیم می باشد. همچنین جهت کاهش آثار زیست محیطی غیر مستقیم نیز شرکت با اخذ کلیه مجوزات و همراهی در جهت زیباسازی، اخذ پروانه، شرکت در همایش ها، اخذ استاندارد ها، جوایز و غیره انجام داده فعالیت های بسیاری انجام داده است.

حضور در فعالیت های تجاری در حوزه ساخت املاک مستلزم آن است که از دیدگاه بلند مدت و میان مدت، خطرات و فرصتهای مختلف را پیش بینی نموده و پاسخ دهیم. شرکت با ایجاد ساختار منسجم کنترل های داخلی و با کمک کمیته ریسک تحولات پیرامون اهداف بلند مدت و میان مدت را پیش نموده و همواره انحرافی از استراتژی های شرکت که افزایش سهم درآمد پایدار از بازار املاک و حفظ کیفیت سود حاصله بوده، نداشته است.

۲-۴-۳ برنامه ریزی بودجه

به منظور استفاده بهینه از منابع موجود در شرکت بهساز کاشانه تهران همه ساله در راستای سیاست ها و اهداف تعیین شده در آخر هر سال بودجه عملیاتی سال آتی خود را در قالب بودجه جاری و سرمایه ای تهیه و پس از تصویب هیأت مدیره، برای تایید نهایی به مجمع عمومی صاحبان سهام ارایه می نماید. بودجه پس از ابلاغ سرلوحه کارهای عملیاتی و به طور کلی کنترل عملکرد و منابع و مصارف شرکت قرار می گیرد و در پایان دوره مالی نیز انحراف عملکرد از بودجه مصوب از طریق تجزیه و تحلیل نسبت های مالی به هیأت مدیره و مجمع عمومی گزارش می شود. گزارش عملکرد سالیانه بودجه در مجمع عمومی شرکت مطرح و در خصوص تعیین بودجه آتی تصمیم مناسب اتخاذ می گردد. این رویکرد توسط تیم حسابرسی داخلی و حسابرسی مستقل به صورت سالیانه بررسی، ارزیابی و بهبود می یابد.

۲-۴-۴ مطالعات امکان سنجی

در شرکت بهساز کاشانه تهران به منظور اطمینان از میزان صرفه اقتصادی پروژه ها، ورود به طرح های اقتصادی جدید با انجام مطالعات امکان سنجی و توجیه فنی و اقتصادی طرح آغاز می گردد. داده های جمع آوری شده از مطالعات بازار، در یک چهار چوب از قبل تعیین شده به واحد مطالعات اقتصادی ارسال می گردد.

از سوی دیگر مطالعات فنی و تکنولوژیکی طرح ها آغاز گردیده و نتایج امکان سنجی فنی طرح نیز تهیه می گردد. امکان سنجی اقتصادی بر اساس داده های واقعی ناشی از مطالعات بازار و مطالعات فنی طرح ها به صورت کاملاً بی طرفانه در قالب FS نگاشته می شود. FS تهیه شده به منظور تصمیم گیری جهت نحوه ورود به پروژه مربوطه به کمیته های تصمیم گیری ارسال می گردد.

۲-۴-۵ رویکرد حاکمیت مالی

رویکرد حاکمیت مالی با توجه به اصول و ضوابط کنترل های داخلی، بر اساس قوانین، مقررات و استانداردهای حسابداری ایران، رویداد های مالی را ثبت، پردازش و گزارش می نماید.

کمیته حسابرسی شرکت و واحد حسابرسی داخلی صحت ارائه گزارشات را بررسی و تایید می نمایند.

۲-۴-۶ سیاست های کنترل داخلی

تقویت حاکمیت در دستیابی به یک مدیریت منصفانه و شفاف که اعتماد ذینفعان را به همراه دارد، نقش اساسی در دستیابی به اهداف سازمانی داشته و ما متعهدیم که با بهبود کنترل های داخلی خودد کرایبی آن را افزایش دهیم. دستیابی به فرآیند های تری موثر و کارآمد، اعتبار گزارشگری مالی، رعایت قوانین و مقررات مربوطه و حفظ دارایی های شرکت به عهده گروه مدیریتی است. در این میان واحد حسابرسی داخلی بررسی می کند که آیا عملیات درون سازمانی مطابق با قوانین و مقررات مربوطه، استانداردهای مشخص شده و مقررات داخلی انجام می شود و در صورت لزوم توصیه هایی را در مورد چگونگی بهبود چنین عملیاتی ارائه می نماید.

۲-۴-۷ مبارزه با پولشویی

با توجه به اینکه جمهوری اسلامی ایران از جمله کشورهایی است که با تصویب قانون مبارزه با پولشویی و آیین نامه اجرایی آن، در صدد مقابله با این پدیده مدموم برآمده است شرکت بهساز کاشانه تهران نیز به عنوان مجری اجرای این قانون در این راستا اقدام به تدوین رویه های مورد عمل اجرایی در بخش های مختلف شرکت بر اساس فعالیت خود نموده است.

۳-۱- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:

۳-۱-۱ ریسک نوسانات نرخ بهره

به طور کلی نوسانات نرخ بهره که در نتیجه اتخاذ سیاست‌های پولی در کشور و دستورالعمل‌های بانک مرکزی به شبکه بانکی کشور رخ می‌دهد، بر عملکرد و سودآوری شرکت‌ها تأثیرگذار خواهد بود. یکی از منابع در دسترس شرکت‌ها، تسهیلات مالی می‌باشد. افزایش مرتبط با نیاز به اخذ تسهیلات موجب افزایش ریسک ناشی از نوسانات نرخ بهره و در نتیجه افزایش هزینه‌های مالی شده و متعاقباً بر سود قابل تقسیم تأثیرگذار خواهد بود.

۳-۱-۲ ریسک نرخ تورم

با توجه به اینکه واحدهای ساختمانی از طریق عقد قرارداد با طرف مشارکت احداث می‌گردد و آورده شرکت صرفاً زمین است، لذا تغییرات تورم بر تعیین درصد سهم‌الشرکه مؤثر است. به دلیل عدم امکان برآورد تعیین سهم تورم بر هزینه ساخت یا زمین، پیش‌بینی تغییرات سهم‌الشرکه در این خصوص همواره با ابهام مواجه است.

۳-۱-۳ ریسک نقدینگی

با توجه به اینکه عمده پروژه‌های شرکت به صورت مشارکتی اجرا می‌گردد و پرداخت کلیه هزینه‌های ساخت در تعهد شریک می‌باشد، لذا ریسک نقدینگی در شرکت کم اهمیت است. همچنین شرکت در نظر دارد با افزایش گسترده فعالیت پروژه‌هایی که توسط شرکت بصورت ۱۰۰٪ ساخته می‌شوند به سمت خرید مواد و مصالح بصورت تهاتری حرکت نماید.

۳-۱-۴ ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد، که منجر به زیان مالی برای شرکت شود از این رو شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف‌های قرارداد معتبر و اخذ تضمین کافی، در موارد مقتضی را اتخاذ کرده است، تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات مشتریان را کاهش دهد. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده را رتبه بندی اعتباری می‌نماید. با توجه به سیاست شرکت مبنی بر انتقال اسناد مالکیت در قبال وصول کامل مطالبات، در صورت عدم ایفای تعهدات طرف قرارداد مشارکت شرکت متحمل زیان مالی نمی‌گردد. در این راستا مبلغ ۳۸۸۴۰۶ میلیون ریال جرائم عدم ایفای تعهدات خریداران املاک در سال جاری شناسایی گردیده است.

۳-۱-۵ ریسک منابع انسانی

این ریسک به سیاست‌های پرسنلی شرکت مانند استخدام، آموزش، انگیزش و حفظ کارمندان مربوط می‌شود. ریسک منابع انسانی به اشکال مختلفی مانند ریسک از دست دادن کارمندان ارزشمند، ریسک انگیزش ناکافی یا غلط کادر مدیریتی و غیره بروز می‌نماید. با توجه به اعتبار در منطقه برای جذب نیروهای مناسب و همچنین پرداخت‌های متناسب با شرایط، این ریسک به میزان کافی تحت کنترل قرار دارد.

۳-۱-۶ ریسک قراردادی

در زمان ضعف و خلل در ساختار قراردادهای شرکت و در صورت بروز اختلاف میان شرکت و سایر عوامل درگیر در فعالیت، این ریسک بروز خواهد کرد. در صورت عدم دقت کافی در تدوین قراردادهای شرکت و در نظر نگرفتن تمامی عوامل موثر، ممکن است این ریسک منجر به نقص‌های جدی در سودآوری شرکت شود. این قراردادهای عمدتاً در بخش قراردادهای فروش، قراردادهای خرید زمین، قراردادهای خرید مصالح و قراردادهای میان شرکت و پیمانکاران فرعی مصداق پیدا می‌کند. برای مدیریت کردن ریسک قراردادی، با توجه به تجربه طولانی شرکت و رفع آن با استفاده از مشاوران حقوقی مجرب، ساختار قراردادی مناسبی در ابعاد مختلف فعالیت شرکت توسعه داده شده و مورد استفاده قرار می‌گیرد.

با توجه به نحوه توزیع سهام شرکت، ریسک اعتبار اسمی شرکت در برخی بازارها بالاتر از حد عادی می‌رود.

۳-۱-۷ ریسک تغییرات قوانین جاری

با توجه به پویایی سازمان‌های مرتبط با صنعت ساخت و ساز، ریسک تغییر قوانین همیشه در صنعت وجود دارد.

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفصیلی مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۳-۲- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:

ردیف	موضوع (خواسته یا شکایت)	تاریخ دعاوی	له	مرجع رسیدگی	ارزش ریالی (میلیون ریال)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه ای از رای صادره	توضیحات
۱	خلع ید	۱۳۹۹	له (خواهان)	دادگاه عمومی		اجرائیه		شناسایی فروش پروژه خلیج فارس به سازمان اموال و املاک ستاد مباحثه نامه شماره ۴۰۵۲ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
۲	اعتراض ثالث اصلی	۱۴۰۱	له (خواهان)	دادگاه عمومی		تجدیدنظر		بابت فروش پروژه البرز طبق بیع نامه شماره ۳۰۲۹ مورخ ۹۸/۰۷/۲۳ به شرکت پالایش پارسین سپهر
۳	مطالبه وجه	۱۳۹۱	له (خواهان)	دادگاه عمومی	۹۰.۰۰۰	اجرای احکام		
۴	تایید انفساخ قرارداد	۱۴۰۱	له (خواهان)	دادگاه عمومی		بدوی		
۵	اثبات وقوع بیع	۱۴۰۲	له (خواهان)	دادگاه عمومی	۵۰.۰۰۰	بدوی		
۶	مطالبه قرض الحسنه	۱۴۰۱	له (خواهان)	دادگاه عمومی	۹۴.۴۰۰	تجدیدنظر		
۷	تایید انفساخ فسخ	۱۴۰۱	له (خواهان)	دادگاه عمومی		بدوی		
۸	فسخ قرارداد مشارکت	۱۴۰۱	له (خواهان)	دادگاه عمومی		تجدیدنظر		
۹	مطالبه وجه	۱۴۰۱	له (خواهان)	دادگاه عمومی	۱۴.۰۰۰	تجدیدنظر		
۱۰	مطالبه وجه	۱۴۰۲	له (خواهان)	دادگاه عمومی	۱۵۰.۰۰۰	بدوی		
۱۱	مطالبه قدرالسهم قراردادی و مطالبه قدرالسهم شهادتی	۱۴۰۱	له (خواهان)	دادگاه عمومی		قطعی		
۱۲	فسخ قرارداد فروش	۱۴۰۱	له (خواهان)	دادگاه عمومی		تجدیدنظر		
۱۳	فسخ قرارداد مشارکت	۱۴۰۱	له (خواهان)	داوری		-		

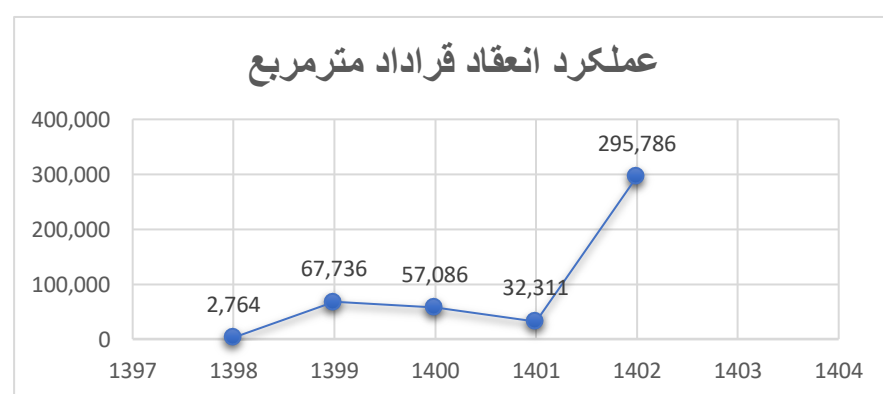
ردیف	موضوع (خواسته یا شکایت)	تاریخ دعاوی	علیه	مرجع رسیدگی	ارزش ریالی (میلیون ریال)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه ای از رای صادره	توضیحات
۱	مطالبه قدرالسهم قراردادی	۱۴۰۱	علیه (خوانده)	دادگاه عمومی		تجدیدنظر		
۲	الزام بر ایفای تعهدات و تسلیم یک باب مغازه	۱۴۰۲	علیه (خوانده)	دادگاه عمومی		بدوی		
۳	ابطال رای داور	۱۴۰۱	علیه (خوانده)	دادگاه عمومی		تجدیدنظر		بابت فروش پروژه البرز طبق بیع نامه شماره ۳۰۲۹ مورخ ۹۸/۰۷/۲۳ به شرکت پالایش پارسین سپهر
۵	ابطال رای داور	۱۴۰۱	علیه (خوانده)	دادگاه عمومی		تجدیدنظر		بابت فروش پروژه البرز طبق بیع نامه شماره ۳۰۲۹ مورخ ۹۸/۰۷/۲۳ به شرکت پالایش پارسین سپهر
۶	ابطال رای داور	۱۴۰۱	علیه (خوانده)	دادگاه عمومی		تجدیدنظر		بابت فروش پروژه البرز طبق بیع نامه شماره ۳۰۲۹ مورخ ۹۸/۰۷/۲۳ به شرکت پالایش پارسین سپهر
۷	ابطال رای داور	۱۴۰۱	علیه (خوانده)	دادگاه عمومی		تجدیدنظر		بابت فروش پروژه البرز طبق بیع نامه شماره ۳۰۲۹ مورخ ۹۸/۰۷/۲۳ به شرکت پالایش پارسین سپهر
۸	الزام به ایفای تعهدات و مطالبه وجه	۱۴۰۲	علیه (خوانده)	دادگاه عمومی		قطعی		

۴- نتایج عملیات و چشم اندازها
۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

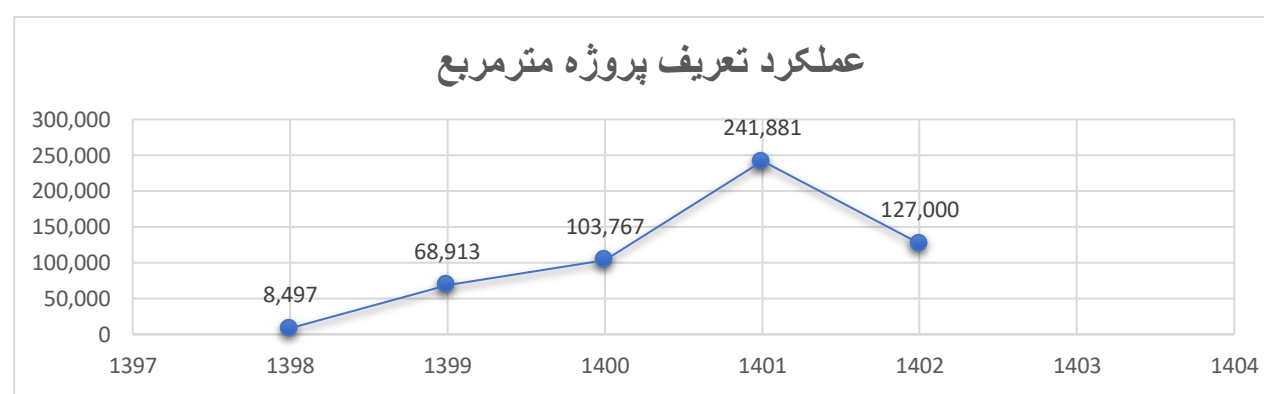
شرح	دوره مالی منتهی ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	دوره مالی منتهی ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	دوره مالی منتهی ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	درصد تغییرات نسبت به دوره مشابه قبل
درآمدهای عملیاتی	۳,۳۶۴,۱۶۰	۳,۱۹۹,۲۴۱	۵۳۷,۰۹۰	۵٪
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی:	(۱,۱۸۰,۸۶۲)	(۷۹۸,۳۵۵)	(۸۴,۷۴۱)	۴۸٪
سود ناخالص	۲,۱۸۳,۲۹۸	۲,۴۰۰,۸۸۶	۴۵۲,۳۴۹	۹٪-
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۱۶۵,۷۶۵)	(۱۰۴,۶۱۴)	(۷۰,۵۷۳)	۵۸٪
خالص درآمد (هزینه) خسارت	۸۵	۰	۰	۰٪
سایر درآمدها	۸۵	۰	۰	۰٪
سایر هزینه ها	۰	۰	(۶,۲۰۵)	۰٪
سود عملیاتی	۲,۰۱۷,۷۰۳	۲,۲۹۶,۲۷۲	۳۷۵,۵۷۱	۱۲٪-
هزینه های مالی	(۷۶,۹۱۸)	۰	(۵۱,۷۹۳)	۰٪
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۷۶	۲,۱۶۷	۷۷,۸۷۵	۹۶٪-
سود قبل از مالیات	۱,۹۴۰,۸۶۱	۲,۲۹۸,۴۳۹	۴۰۱,۶۵۳	۱۶٪-
هزینه مالیات بر درآمد	(۳۸۸,۱۵۵)	(۱۰۳,۴۲۹)	(۷۵,۷۸۶)	۲۷۵٪

ردیف	عنوان نسبت	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	تغییرات
۱	نسبت جاری	۱۵۱٪	۲۷۹٪	(۱۲۸٪)
۲	نسبت آنی	۴۹٪	۵۳٪	(۴٪)
۳	نسبت بدهی	۶۶٪	۴۷٪	۱۹٪
۴	دوره وصول مطالبات	۶۹۲,۴۶۴۸۱۰۵	۷۰۶,۰۰۹۴۱۱۶	(۱۴)
۵	نسبت بدهی به حقوق مالکانه	۱۹۱٪	۸۸٪	۱۰۳٪
۶	نسبت حقوق مالکانه	۳۴٪	۵۳٪	(۱۹٪)
۷	نسبت بازده سرمایه در گردش	۱۱٪	۵٪	۵٪
۸	حاشیه سود ناویژه	۶۵٪	۷۵٪	(۱۰٪)
۹	نسبت سود قبل از کسر مالیات به فروش خالص	۴۶٪	۶۹٪	(۲۳٪)
۱۰	بازده مجموع دارایی ها	۳٪	۴٪	(۱٪)
۱۱	نسبت بازده حقوق مالکانه	۵٪	۷٪	(۲٪)

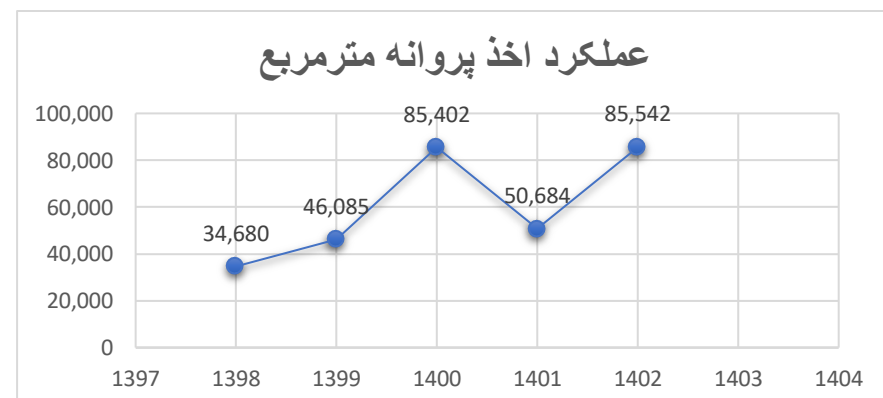
۴-۱۴) تصویر وضعیت پنج ساله شرکت



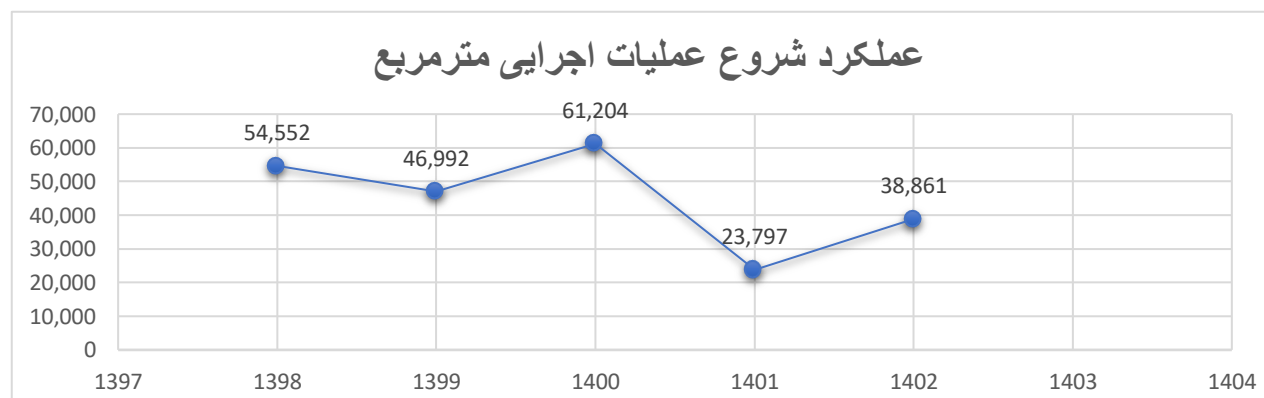
عملکرد عقد قرارداد (مترمربع)



عملکرد تعریف پروژه (مترمربع)



عملکرد اجرای پروژه (مترمربع)



عملکرد اخذ پروانه (مترمربع)

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

سود نقدی قابل پرداخت سال مالی ۱۴۰۲ با توجه به برنامه زمانبندی پیش بینی شده در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۹ از طریق سامانه سجام پرداخت گردد. همچنین مانده سود سال ۱۴۰۱ و ماقبل مربوط به سهامدارانی است که جز اتباع خارجی بوده یا علی رغم آگهی چند باره شرکت تاکنون نسبت به دریافت سود سهام خود از طریق شعب بانک پارسیان اقدام ننموده اند.

۵- مهمترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده..

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

ردیف	سرفصل موضوعی	عنوان شاخص	واحد سنجش	بودجه سالانه	عملکرد دوره	درصد تحقق بودجه سال
۱	شاخص های ریالی	درآمد	میلیون ریال	۲۱,۶۰۸,۹۷۶	۳,۳۶۴,۱۶۰	۱۶٪
۲		سود ناخالص	میلیون ریال	۱۵,۷۴۴,۴۱۱	۲,۱۸۳,۱۴۲	۱۴٪
۳		سود خالص	میلیون ریال	۱۱,۳۹۱,۱۷۸	۲,۰۰۰,۱۷۱	۱۸٪
۴		سرانه سود خالص	میلیون ریال	۲۱۴,۹۲۸	۴۳,۴۸۲	۱۸۷٪
۵		افزایش سرمایه	میلیون ریال	-	-	۰٪
۶		دارایی ها	میلیون ریال	۹۷,۷۰۰,۷۶۴	۹۷,۱۱۱,۱۷۲	۹۹٪
۷		بدهی ها	میلیون ریال	۶۳,۲۶۰,۲۴۴	۴۲,۰۳۶,۵۷۴	۶۶٪
۸		حقوق صاحبان سهام	میلیون ریال	۳۴,۴۴۰,۵۲۰	۵۵,۰۷۴,۵۹۸	۱۶۰٪
۹	نسبت های مالی	نسبت سود عملیاتی به فروش	درصد	۱	۱	۸۷٪
۱۰		نسبت جاری	مرتب	۱	۲	۱۲۴٪
۱۲		بازده دارایی ها	درصد	۰	۰	۱۴۱٪
۱۳		دوره وصول مطالبات	روز	۵۳۴	۳,۲۳۷	۹۱٪
۱۴	ایفای تعهدات	کیفیت سود عملیاتی	درصد	۰	۰	۱۰٪
۱۵		تادیه سود سهام	میلیون ریال	-	-	۲۱۹٪
۱۶		تسویه بدهی به سازمان اموال	میلیون ریال	-	-	۱۴۵٪
۱۷		تعداد کارکنان در پایان دوره	نفر	۵۳	۴۶	۱۱۱٪
۱۸	پرسنلی	سرانه هزینه پرسنلی	میلیون ریال	۴۰۶	۳۸۰	۹۳٪
۱۹		تحصیلات کارکنان	مرتب	۱۶	۱۶	۱۰۰٪
۲۰		میانگین سن کارکنان	سال	۴۳	۴۱	۱۰۳٪
۲۱	شاخص های مترازی	مترازی تعریف پروژه	مترمربع	۶۰,۰۰۰	۴۳,۹۳۹	۱۴۱٪
۲۲		مترازی انعقاد قرارداد	مترمربع	۶۵,۰۰۰	۴۱,۵۶۳	۳۹۴٪
۲۳		مترازی اخذ پروانه	مترمربع	۱۲۵,۰۰۰	-	۸۶٪
۲۴		مترازی شروع عملیات اجرایی	مترمربع	۱۳۰,۰۰۰	۱۱,۰۳۶	۳۹٪
۲۵		تعداد پروانه اخذ شده	مترمربع	۹	۰	۰.۶۷

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۵-۲ توصیف پروژه‌های در حال اجرا که به درآمدزایی نرسیده‌اند

ردیف	نام پروژه	مساحت زیربنای کل	پیشرفت برنامه ای	پیشرفت واقعی	انحراف از برنامه
		(مترمربع)	(درصد)	(درصد)	(درصد)
۱	الوند	۶,۲۶۸	۸۱٪	۴۹٪	-۳۲٪
۳	آجودانیه	۹,۳۰۴	۱۰۰٪	۶۳٪	-۳۷٪
۳	باهنر ۲۱	۱,۱۹۷	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۰٪
۴	پبله سحران ۲	۳,۸۸۷	۸۹٪	۶۳٪	-۲۶٪
۵	پیوند و ستاک	۷۳,۶۹۷	۹۱٪	۹۱٪	۰٪
۶	درخشان	۱,۹۹۶	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۰٪
۷	شهریار	۳,۵۸۰	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۰٪
۸	گلچین	۸,۵۶۳	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۰٪
۹	لطیفی-پل رومی	۱,۹۴۱	۱۰۰٪	۹۸٪	-۲٪
۱۰	نحال ۲	۹۳۳	۱۰۰٪	۵۸٪	-۴۲٪
۱۱	نحال ۳	۹۶۵	۱۰۰٪	۵۹٪	-۴۱٪
۱۲	نحال ۴	۹۸۹	۱۰۰٪	۶۰٪	-۴۰٪
۱۳	نحال ۵	۹۹۵	۱۰۰٪	۶۰٪	-۴۰٪
۱۴	نحال ۶	۱۰,۲۹	۱۰۰٪	۵۷٪	-۴۳٪
۱۵	نحال ۷	۱۰,۵۹	۱۰۰٪	۵۷٪	-۴۳٪
۱۶	نحال ۸	۱۰,۷۶	۱۰۰٪	۵۳٪	-۴۷٪
۱۸	نحال ۱۰	۱,۶۵۲	۱۰۰٪	۴۳٪	-۵۷٪
۱۹	یاس	۳,۹۵۷	۹۰٪	۸۵٪	-۵٪
۲۰	قلندری	۱,۲۸۷	۱۰۰٪	۹۹٪	-۱٪
۲۱	موسایی	۲,۸۶۹	۶۶٪	۲۰٪	-۴۶٪
۲۲	نیلوفر	۸,۴۸۶	۳۱٪	۱۹٪	-۱۲٪
۲۳	آرزات	۱,۵۷۴	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۰٪
۲۴	زیتون	۳,۲۸۹	۲۱٪	۴۴٪	۲۳٪
۲۵	عرفانی	۲,۳۷۶	۳٪	۸٪	۵٪
جمع کل		۲۰۳,۷۸۷			

توجیه نوسانات تأخیرات

۵-۲-۱ الوند

با عنایت به پرداخت فیش عوارض خلاف در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۳، قسمت های باقیمانده سازه و تیغه چینی های پیرامونی تکمیل گردیده است. همچنین تیغه چینی های داخلی منوط به انجام پوشش حریق روی اسکلت فلزی بوده که موضوع مزبور نیز در حال انجام می باشد، ضمناً قرارداد شریک با پیمانکار تاسیسات برقی و مکانیکی نیز منعقد گردیده است.

۵-۲-۲ آجودانیه

با توجه به افزایش زیربنای ساخت (حدود ۱۰۰۰ مترمربع) نسبت به پروانه صادره، اخذ پروانه اصلاحی زمانبر و به دلیل ممانعت شهرداری از ادامه فعالیت، عملیات اجرایی پروژه به کندی صورت پذیرفت همچنین مشکلات مالی شریک پروژه و درگیری ایشان با بیماری صعب العلاج نیز باعث افزایش تأخیرات گردید.

۵-۲-۳ باهنر ۲۱

نظریه بهینه سازی نقشه های طراحی شده، عدم اجرای اسکلت در زمان حفاری در سایت توسط شهرداری، نوسانات بازار سیمان و عدم اسکان تامین بتن جهت اجرای اسکلت، بارندگی های فصلی در شهر رشت و انجام بعضی آیتم ها بصورت اضافه کاری جهت ایجاد ارزش افزوده در ملک باعث بروز تأخیرات شده که در حال حاضر پروژه در حال فعالیت و اجرا جهت تکمیل می باشد.

۵-۲-۴ موسایی

به دلیل قرارگیری درختان و تیر برق در سطح اشغال، امکان شروع خاکبرداری تا قبل از جایجایی آنها امکانپذیر نگردید. هم اکنون پروژه در مرحله اجرای اسکلت در حال اجرا میبایشد.

۶ جمع بندی

در دوره گذشته شرکت موفق گردید بودجه فروش مورد نظر و حتی بیشتر از آن را تحقق بخشد و انتظار می رود در دوره آتی، بودجه سال مالی را تحقق بخشد. در این زمینه اجرای پروژه های در دست اجرا تاخیر قابل ملاحظه ای نداشته است و پروژه های ساخت املاک با سرعت قابل ملاحظه ای در حال انجام می باشد که این نوید راهی می دهد که در زمانبندی مورد نظر به مرحله تکمیل برسد. با توجه به موارد ذکر شده، این امید است که شرکت در دستیابی به اهداف خود که تبدیل شده به یکی از برترین شرکتهای صنعت ساختمان در بورس اوراق بهادار تهران است، دست یابد.