

صورت سود و زیان جامع

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰		دوره منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹		شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
(۵۹)	۱۸,۷۷۴,۷۳۶	۳,۶۲۴,۳۸۶	۱,۴۸۸,۵۲۵		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
(۵۹)	۱۸,۷۷۴,۷۳۶	۳,۶۲۴,۳۸۶	۱,۴۸۸,۵۲۵		سود (زیان) جامع سال

صورت وضعیت مالی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۱۰/۰۱		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰		دوره منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹		شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
							دارایی‌ها
							دارایی‌های غیرجاری
۰	۱,۴۱۷,۶۸۸		۱,۴۱۷,۶۸۸		۱,۴۲۲,۶۴۷		دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۱,۶۶۱,۱۷۱		۱,۶۶۱,۱۷۱		۱,۶۶۱,۱۷۱		سرمایه‌گذاری در املاک
۳۰	۸,۰۵۴		۸,۰۵۴		۹,۶۴۳		دارایی‌های نامشهود
۰	۳		۳		۳		سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۵۰	۷,۰۳۸,۵۰۵		۷,۰۳۸,۵۰۵		۱۰,۵۵۸,۵۰۵		دریافتی‌های بلندمدت
۰	۱,۱۷۹		۱,۱۷۹		۱,۱۷۹		سایر دارایی‌ها
۳۵	۱۰,۱۲۶,۶۰۰		۱۰,۱۲۶,۶۰۰		۱۳,۶۵۳,۱۴۸		جمع دارایی‌های غیرجاری
							دارایی‌های جاری
۳	۷۳۲,۳۰۴		۷۳۲,۳۰۴		۷۳۲,۹۸۲		سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها
۶	۶۵,۹۲۰,۴۸۹		۶۵,۹۲۰,۴۸۹		۶۹,۵۵۴,۰۳۷		موجودی مواد و کالا
(۱۹)	۲۳,۵۰۹,۷۵۴		۲۳,۵۰۹,۷۵۴		۱۹,۰۵۹,۲۴۹		دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
۰	۰		۰		۰		سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
(۵۹)	۴۰۸,۱۶۰		۴۰۸,۱۶۰		۱۶۸,۰۱۸		موجودی نقد
(۱)	۹۰,۵۶۱,۷۰۷		۹۰,۵۶۱,۷۰۷		۸۹,۵۲۴,۲۹۶		
۰	۰		۰		۰		دارایی‌های نگهداری شده برای فروش
(۱)	۹۰,۵۶۱,۷۰۷		۹۰,۵۶۱,۷۰۷		۸۹,۵۲۴,۲۹۶		جمع دارایی‌های جاری
۲	۱۰۰,۶۸۸,۳۰۷		۱۰۰,۶۸۸,۳۰۷		۱۰۳,۱۷۷,۴۴۴		جمع دارایی‌ها
							حقوق مالکانه و بدهی‌ها
							حقوق مالکانه
۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۷		۲۰,۱۳۰,۷۸۷		۲۰,۱۳۰,۷۸۷		سرمایه
۰	۰		۰		۰		افزایش سرمایه در جریان
۰	۰		۰		۰		صرف سهام
۰	۰		۰		۰		صرف سهام خزانه
۰	۲,۰۱۳,۰۷۸		۲,۰۱۳,۰۷۸		۲,۰۱۳,۰۷۸		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					۰					۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها										۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۷	۰	۰	۰	۲,۰۱۳,۰۷۸	۰	۰	۳۹,۹۱۹,۳۶۶	۰	۶۲,۰۶۳,۲۳۱
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹										
سود (زیان) خالص در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹								۱,۴۸۸,۵۲۵	۱,۴۸۸,۵۲۵	۱,۴۸۸,۵۲۵
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات								۰	۰	۰
سود (زیان) جامع در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۴۸۸,۵۲۵	۰	۱,۴۸۸,۵۲۵
سود سهام مصوب								۰	۰	۰
افزایش سرمایه	۰		۰				۰	۰	۰	۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰						۰	۰	۰
خرید سهام خزانه								۰	۰	۰
فروش سهام خزانه								۰	۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه				۰				۰	۰	۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته				۰				۰	۰	۰
تخصیص به اندوخته قانونی					۰			۰	۰	۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها								۰	۰	۰
مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۲۰,۱۳۰,۷۸۷	۰	۰	۰	۲,۰۱۳,۰۷۸	۰	۰	۴۱,۴۰۷,۹۱۱	۰	۶۳,۵۵۱,۷۷۶

صورت جریان‌های نقدی

کلنه میبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰		درصد تغییر
	حسابرسی نشده		حسابرسی نشده		حسابرسی شده		
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:							
نقد حاصل از عملیات	۹۸,۲۶۰		۱,۹۲۱,۵۳۷		۲,۹۷۸,۶۷۹		(۹۵)
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۱,۹۶۰)		(۷۴۷,۵۷۱)		(۹۰۵,۳۹۱)		۱۰۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۹۶,۵۰۰		۱,۱۷۳,۹۶۶		۲,۰۷۳,۲۸۸		(۹۳)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:							
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰		۰		۵,۷۰۰		۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۴,۹۵۹)		(۳۸۷)		(۴۳,۵۷۳)		(۱,۱۸۱)
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	(۱,۵۸۹)		۰		(۱,۳۳۰)		--
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
پرداخت های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران	۰		۰		(۱۱۰,۰۰۰)		۰
دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد تسهیلات اعطایی به دیگران	۰		۰		۱۱۰,۰۰۰		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	۱۳۳		۷۷		۱,۷۸۷		۷۱

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		شرح
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
(۱,۹۷۰)	(۶,۴۱۶)	(۳۱۰)	(۲۶,۴۰۵)		جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
(۹۲)	۹۰,۰۸۴	۱,۱۹۳,۶۶۶	۴,۰۳۶,۹۸۳		جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
					جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:
۰	۰	۰	۰		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	۲,۲۶۹,۳۳۴		دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات
۲۸	(۱۳۳,۳۱۵)	(۱۷۰,۹۸۰)	(۱,۷۹۴,۱۳۳)		پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات
۳	(۱۳۶,۸۸۶)	(۱۴۰,۷۴۴)	(۱,۰۰۳,۵۹۱)		پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات
۰	۰	۰	۰		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
۵۸	(۷۰,۰۳۵)	(۱۶۷,۷۷۷)	(۳,۲۰۵,۳۷۱)		پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام
۳۱	(۳۳۰,۳۳۶)	(۴۷۹,۵۰۱)	(۳,۷۳۴,۷۶۱)		جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی
--	(۳۴۰,۱۳۲)	۷۱۴,۱۶۵	۲۰۲,۳۳۲		خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۲۸۵	۴۰۸,۱۶۰	۱۰۶,۱۲۰	۱۰۶,۱۲۰		مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۰	۰	۰	(۱۸۳)		تأثیر تغییرات نرخ ارز
(۸۰)	۱۶۸,۰۱۸	۸۳۰,۲۸۵	۴۰۸,۱۶۰		مانده موجودی نقد در پایان سال
۰	۰	۰	۱,۹۶۳,۰۳۷		معاملات غیرنقدی
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹					
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۳۰					
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 متخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	متراز واگذار شده تا	دوره ۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹				برآورد دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰	
										درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از تکمیل	بهای تمام شده رفته	متراز واگذار شده	برآورد از متراز واگذاری	افزایش درصد تکمیل
۲۰۱۲۶۴-زینتون-طور	تهران	مسکونی	۱۱۹	۱۴۰۲/۰۷/۰۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۴۳,۶۷۸	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۲۱۰۱-الهیة	تهران	مسکونی				۱,۳۳۸,۶۳۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۲۱۴-پیوند و سناک	تهران	مسکونی		۱۳۹۱/۰۴/۰۱	۱۴۰۵/۰۹/۳۰	۱۳۴,۲۸۷	۰	۹۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۴۲۳-شاهین شمالی	تهران	مسکونی		۱۴۰۲/۰۳/۱۵	۱۴۰۶/۰۹/۳۰	۳,۷۰۰,۰۰۰	۰	۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۶۴۳-موج	محمودآباد	مسکونی		۱۳۹۷/۰۲/۲۴		۱۰۵,۵۳۵	۰	۱۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

نام پروژه	محل پروژه	کاربری	منراز قابل فروش (سهم شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	برآورد متخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	منراز واگذار شده تا ابتدای سال مالی	دوره ۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹				برآورد دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰			
										منراز واگذار شده	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	افزایش درصد تکمیل	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درصد پیشرفت منراز برآوردی	منراز برآورد از افزایش درصد تکمیل	فروش از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید
۲۰۰۵-علامه	تهران	مسکونی		۱۴۰۲/۰۲/۳۰	۱۴۰۷/۰۹/۳۰	۵,۱۰۱,۵۵۰	۰	۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۶-بوکان	تهران	مسکونی		۱۴۰۳/۱۰/۰۱	۱۴۰۷/۰۹/۳۰	۳,۲۰۰,۰۰۰	۰	۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۶-مروارید-کردستان	تهران	مسکونی		۱۴۰۳/۱۰/۰۱	۱۴۰۸/۰۹/۳۰	۱۵,۹۷۰,۰۰۰	۰	۲۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۶-آبادانا ۱	تهران	مسکونی		۱۴۰۳/۱۰/۱۲	۱۴۰۸/۰۹/۳۰	۳,۲۷۰,۰۰۰	۰	۱۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۵-نیلوفر-موحد دانش	تهران	مسکونی		۱۴۰۱/۱۲/۰۱	۱۴۰۵/۰۹/۳۰	۲۴۶,۷۲۰	۰	۸۹	۰	۰	۱,۸۲۱,۳۹۴	۴۲,۷۲۰	۰	۰	۰	۶,۲۰۰,۰۰۰	۰
۲۰۰۶-اولیایی بالینسر ۱	تهران	مسکونی		۱۴۰۲/۰۸/۱۴		۴۲۳,۹۹۲	۰	۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۶-اسلامشهر-میدان نماز	تهران	مسکونی		۱۴۰۲/۱۲/۱۴	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۳۲۳,۳۷۳	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶۰,۰۰۰
اسلامشهر	اسلامشهر	مسکونی		۱۴۰۲/۰۷/۱۶	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۳۰۰,۰۰۰	۰	۱۰۰	۰	۰	۵۳,۲۰۹	۹,۹۶۸	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۴-گلینار	رشت	مسکونی		۱۳۹۴/۰۷/۲۳	۱۴۰۸/۰۹/۳۰	۳,۸۰۰,۰۰۰	۰	۱۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۶-بیله سحران ۲	اردبیل	مسکونی		۱۴۰۱/۰۳/۰۲	۱۴۰۷/۰۹/۳۰	۳۴,۳۳۱	۰	۶۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۵-موسایی معجیدیه	تهران	مسکونی		۱۴۰۱/۱۰/۲۶	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۳۷۳,۲۵۹	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۵-آجودانیه	تهران	مسکونی		۱۳۹۹/۰۹/۰۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۵۸۶,۳۵۰	۰	۱۰۰	۰	۰	۳۷,۳۷۵	۴,۸۴۹	۰	۰	۰	۰	۱,۵۰۰,۰۰۰
لادن	تهران	مسکونی		۱۴۰۱/۰۲/۰۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۳۰,۴۷	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
بعثت همدان	همدان	مسکونی				۴	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۲۱۰۷ رویا	تهران	مسکونی		۱۴۰۲/۱۲/۲۰	۱۴۰۵/۰۹/۳۰	۳۷۰,۰۰۰	۰	۹۰	۰	۰	۷۱,۸۵۶	۳۷,۴۰۰	۰	۰	۰	۰	۱۹۰,۰۰۰
۲۰۰۷-۲ رویا	تهران	مسکونی		۱۴۰۲/۰۲/۰۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۳۵۵,۰۰۰	۰	۱۰۰	۰	۰	۷,۳۹۳	۶,۶۰۰	۰	۰	۰	۰	۱۵۵,۰۰۰
۲۰۰۶-۷ نورافشار	تهران	مسکونی		۱۴۰۲/۱۱/۲۰	۱۴۰۶/۰۹/۳۰	۴۴۵,۰۰۰	۰	۲۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰۵-۷ فرید(لاریجانی)	تهران	مسکونی		۱۴۰۲/۰۶/۱۶	۱۴۰۵/۰۹/۳۳	۴۰۰,۰۰۰	۰	۶۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳,۸۰۰,۰۰۰
۲۰۰۳-۷ البرز	تهران	مسکونی				۳۴۷,۹۹۵	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷,۳۵۰,۰۰۰
۲۰۰۶-۳ چچکلو	تهران	مسکونی				۲۶۶,۷۶۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶,۶۰۰,۰۰۰
۲۰۱۲-۶۵ قلندری	تهران	مسکونی				۱۲,۴۹۳	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع						۳۸,۰۶۸,۹۰۰	۰				۱,۹۹۱,۰۳۷	۱۰۱,۵۳۷					۱۳,۹۵۰,۰۰۰

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰ با توجه به شرایط خاص حاکم بر جامعه، امکان افزایش قیمت مصالح وجود خواهد داشت و همین امر موجب افزایش هزینه های ساخت می گردد و همچنین امکان تاخیر در تامین مواد و مصالح نیز وجود خواهد داشت که موجب تاخیر در پیشرفت فیزیکی پروژه ها می گردد

وضعیت کارکنان

شرح	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	برآورد ۱۴۰۵/۰۹/۳۰
تعداد پرسنل عملیاتی شرکت	۲۸	۲۸	۳۰
تعداد پرسنل غیر عملیاتی شرکت	۱۹	۱۹	۲۳

وضعیت ارزی

شرح	نوع ارز	۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
		مبلغ ارزی	مبلغ ریالی	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی
داراییهای ارزی پایان دوره	یورو	۰	۰	۰	۰

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

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰	با توجه به افزایش حقوق طبق قانون کار، افزایش در هزینه حقوق مطابق قانون خواهد بود
«جملات 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 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	۱۱۲,۰۳۴	۴,۶۳۳
اضافه مترائ	۱,۱۵۳,۹۱۸	۲۱,۶۹۳
جمع	۱,۲۶۶,۹۵۲	۲۶,۳۲۵

سایر هزینه های عملیاتی

شرح	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
سایر هزینه های عملیاتی	۳۰,۴۰۵	۸,۲۵۶
مخارج پروژه های تکمیل شده	۳۰۷,۲۳۱	۷۶,۱۱۳
جمع	۳۳۷,۸۳۶	۸۴,۵۶۹

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	میلغ ارزی	نوع ارز	میلغ ارزی	معادل ریالی تسهیلات ارزی	مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		میلغ هزینه مالی طی دوره	سایر توضیحات
			ارزی		بلند مدت	کوتاه مدت									
			ارزی	ریالی											
تسهیلات دریافتی از بانکها	۲۳	۳,۵۵۴,۸۲۹	۰	۰	۰	۳,۷۱۴,۷۹۸	۰	۰	۰	۰	۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۷۱۴,۷۹۸	۰	
تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره		(۱,۰۰۴,۷۹۹)													
جمع		۱,۵۵۰,۰۵۰				۳,۷۱۴,۷۹۸						۳,۰۰۰,۰۰۰	۷۱۴,۷۹۸		
												انتقال به دارایی			
												هزینه مالی دوره			

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

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰	شرکت در نظر دارد برای سال مالی آتی از محل تسهیلات بانکی و تامین مالی نماید.
---------------------------------	---

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

نوع طرح اجرا	هزینه های برآوردی ریالی	هزینه های برآوردی ارزی	نوع ارز	هزینه های انجام شده تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ - 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 برآوردی طرح در تاریخ ۱۴۰۵/۰۹/۳۰	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت	توضیحات
«جملات 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 پوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.											

وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر

نام شرکت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰			دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹			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	۲,۱۴۶	۵,۸۶۲
تاخیر تادیه	۲۱,۸۸۶	۵۳,۷۶۵
جمع	۲۴,۰۳۲	۵۸,۶۲۷

سایر هزینه های غیر عملیاتی- اقلام متفرقه

شرح	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹

شرح	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
سایر هزینه های غیر عملیاتی	۰	۰
زیان تسعیر ارز	۱۸۲	۰
جمع	۱۸۲	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
۲۷,۹۸۹,۰۹۸	۵,۵۰۴,۲۳۷	۱۸,۷۷۴,۷۳۶	۶,۸۲۳,۴۶۸	

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰	مطابق ماده ۱۳ دستورالعمل افشای اطلاعات ، کلیه رویداد های مهم به اطلاع سهامداران محترم خواهد رسید.
---------------------------------	---

سایر توضیحات با اهمیت

«جملات 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 بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

صورت سود و زیان

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت	
۷,۶۱۵,۴۵۰	۱,۹۹۱,۰۲۷	۵	درآمدهای عملیاتی
(۳,۹۸۶,۸۲۲)	(۱۰,۱۵۳۷)	۶	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۴,۶۲۸,۶۲۸	۱,۸۸۹,۴۹۰		سود ناخالص
(۱,۶۷,۶۸۴)	(۲۱۵,۰۳۶)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
.	۴۶,۳۲۵	۸	سایر درآمد ها
.	(۸۴,۵۶۹)	۹	سایر هزینه ها
۴,۴۶۰,۹۴۳	۱,۶۳۶,۲۰۹		سود عملیاتی
(۵۰,۴۷۴)	(۱۰۶,۷۹۳)	۱۰	هزینه های مالی
(۳۴۹,۳۳۹)	۵۸,۶۲۷	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۴,۰۶۱,۱۳۰	۱,۵۸۸,۰۴۵		سود قبل از مالیات
(۴۳۶,۷۴۴)	(۹۹,۵۰۰)	۲۷-۷	هزینه مالیات بر درآمد
۳,۶۲۴,۳۸۶	۱,۴۸۸,۵۴۵		سود خالص
			سود هر سهم
			سود پایه هر سهم:
۱۹۶	۷۶		عملیاتی (ریال)
(۱۳)	(۲)		غیر عملیاتی (ریال)
۱۸۳	۷۴	۱۲	سود پایه هر سهم (ریال)

از آنجا که اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)			
۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت	
		دارایی ها	
		دارایی های غیر جاری	
۱,۴۱۷,۶۸۸	۱,۴۲۲,۶۴۷	۱۳	دارایی های ثابت مشهود
۱,۶۶۱,۱۷۱	۱,۶۶۱,۱۷۱	۱۴	زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک
۸,۰۵۴	۹,۶۴۳	۱۵	دارایی های نامشهود
۳	۳	۱۶	سرمایه گذاری های بلند مدت
۷,۰۲۸,۵۰۵	۱۰,۵۵۸,۵۰۵	۱۷-۲	دریافتی های بلند مدت
۱,۱۷۹	۱,۱۷۹	۱۸	سایر دارایی ها
۱۰,۱۲۶,۶۰۰	۱۳,۶۵۲,۱۴۸		جمع دارایی های غیر جاری
		دارایی های جاری	
۷۲۳,۳۰۴	۷۴۲,۹۸۲	۱۹	پیش پرداخت ها
۶۵,۹۲۰,۴۸۹	۶۹,۵۵۴,۰۴۷	۲۰	موجودی املاک
۲۳,۵۰۹,۷۵۴	۱۹,۰۵۹,۲۴۹	۱۷-۱	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۴-۸,۱۶۰	۱۶۸,۰۱۸	۲۱	موجودی نقد
۹,۰۵۶,۱۷۰	۸۹,۵۲۴,۲۹۵		جمع دارایی های جاری
۱۰,۶۸۸,۳۰۷	۱۰۲,۱۷۷,۴۴۴		جمع دارایی ها
		حقوق مالکانه و بدهی ها	
		حقوق مالکانه	
۲,۰۱۳,۰۷۸	۲,۰۱۳,۰۷۸	۲۲	سرمایه
۲,۰۱۳,۰۷۸	۲,۰۱۳,۰۷۸	۲۳	اندوخته قانونی
۳۹,۹۱۹,۳۶۶	۴۱,۴۰۷,۹۱۱		سود انباشته
۶۲,۰۶۳,۲۳۱	۶۳,۵۵۱,۷۷۶		جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها	
		بدهی های غیر جاری	
۵,۶۴۴,۰۴۵	۵,۷۱۸,۶۷۰	۲۴	پرداختی های بلند مدت
۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۵	تسهیلات مالی
۶۸,۴۷۲	۶۸,۴۷۲	۲۶	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۷,۷۱۲,۵۱۷	۷,۷۸۷,۱۴۲		جمع بدهی های غیر جاری
		بدهی های جاری	
۲۱,۸۴۸,۷۸۷	۲۴,۰۶۷,۴۲۸	۲۴	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۲,۰۳۹,۱۱۸	۲,۱۳۶,۶۵۸	۲۷	مالیات پرداختی
۲۵۴,۸۱۵	۱۸۴,۷۹۰	۲۸	سود سهام پرداختی
۸۶۸,۳۰۷	۷۱۴,۸۹۸	۲۵	تسهیلات مالی
۲,۹۰۱,۵۳۲	۳,۷۳۴,۷۴۲	۲۹	پیش دریافت ها
۳,۰۹۱۲,۵۵۹	۳۱,۸۳۸,۵۲۶		جمع بدهی های جاری
۳۸,۶۲۵,۰۷۶	۳۹,۶۲۵,۶۶۸		جمع بدهی ها
۱۰,۶۸۸,۳۰۷	۱۰۲,۱۷۷,۴۴۴		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	سود انباشته	اندوخته قانونی	سرمایه
سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴			
۲۲,۰۶۳,۲۳۱	۳۹,۹۱۹,۳۶۶	۲۰,۱۳۰,۷۸۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۷
مانده در ۱۴۰۳/۱۰/۰۱			
تغییرات حقوق مالکانه در دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹			
۱,۴۸۸,۵۴۵	۱,۴۸۸,۵۴۵	*	*
سود خالص دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹			
*	*	*	*
سود سهام مصوب			
*	*	*	*
تخصیص به اندوخته قانونی			
۶۳,۵۵۱,۷۷۶	۴۱,۴۰۷,۹۱۱	۲۰,۱۳۰,۷۸۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۷
مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹			
سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳			
۵۰,۱۳۲,۹۶۳	۲۷,۹۸۹,۰۹۸	۲۰,۱۳۰,۷۸۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۷
مانده در ۱۴۰۳/۱۰/۰۱			
تغییرات حقوق مالکانه در دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
۳,۶۲۴,۳۸۰	۳,۶۲۴,۳۸۶	*	*
سود خالص دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
*	*	*	*
سود سهام مصوب			
*	*	*	*
تخصیص به اندوخته قانونی			
۵۳,۷۵۷,۳۴۹	۳۱,۶۱۳,۴۸۴	۲۰,۱۳۰,۷۸۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۷
مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰			

پادداشتهای توضیحی، بخش چندایی ناپذیر صورت های مالی است.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a blue ink stamp on the right side.

شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹	یادداشت
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی
۱,۹۴۱,۵۴۷	۹۸,۴۶۰	نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات
(۷۴۷,۵۷۱)	(۱,۹۶۰)	پرداخت های نقدی بابت مالیات پرداختی
۱,۱۹۳,۹۷۷	۹۶,۵۰۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۳۸۷)	(۴,۹۵۹)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی ثابت مشهود
۰	(۱,۵۸۹)	پرداخت های نقدی بابت خرید دارایی های نامشهود
۷۷	۱۳۲	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
(۳۱۰)	(۶,۴۱۶)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۱,۱۹۳,۶۶۷	۹۰,۰۸۴	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۱۷۰,۹۸۰)	(۱۲۳,۳۱۵)	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۱۴۰,۷۴۴)	(۱۳۶,۸۸۶)	پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
(۱۶۷,۷۷۹)	(۷۰۰,۲۵)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۴۷۹,۵۰۳)	(۳۳۰,۲۲۶)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۷۱۴,۱۶۴	(۲۴۰,۱۴۲)	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۱۰۶,۱۳۰	۴۰۸,۱۶۰	مانده وجه نقد در ابتدای سال
۰	۰	تاثیر تغییرات نرخ ارز
۸۲۰,۲۸۴	۱۶۸,۰۱۸	مانده وجه نقد در پایان سال
۰	۰	معاملات غیر نقدی



یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and another on the right, along with a small stamp.



شرکت به ساز کاشانه تهران (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در بازار بورس اوراق بهادار

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورت های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب و اصلاحیه های بعدی هیات مدیره از زمان بورس و اوراق بهادار)، گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ بپیوست تقدیم می گردد. گزارش حاضر بعنوان یکی از ارشهای هیات مدیره، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت های مالی بوده و اطلاعاتی در خصوص تفسیر وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان های نقدی رکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف بعنوان مکمل و متمم صورت های مالی ارائه می گردد.

ارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۵/۰۱/۲۹ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

اعضای هیات مدیره	نماینده	سمت	امضاء
گروه توسعه ساختمان تدبیر(سهامی خاص)	داود مالکی	رئیس هیات مدیره - غیر موظف	
شرکت توسعه و عمران امید(سهامی عام)	امیرمسعود قربانی نیا	مدیر عامل و نائب رئیس هیات مدیره	
گروه توسعه اقتصادی تدبیر(سهامی خاص)	علی اصغر خورشیدی پاچی	عضو هیات مدیره و معاون مالی و اداری	
شرکت رویا ساختمان آریا(سهامی خاص)	اکبر سعید دولت آباد	عضو غیر موظف هیات مدیره	
شرکت سرمایه گذاری تدبیر(سهامی خاص)	کامیار اقلیمی	عضو غیر موظف هیات مدیره	





۴	
۴	۱- ماهیت کسب و کار
۵	۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت.....
۵	۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت، وضعیت و ریسک رقابت.....
۶	۱-۳- جزئیات فروش.....
۶	۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل.....
۶	۱-۳-۲- وضعیت پرداخت های به دولت.....
۷	۱-۴- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان.....
۷	۱-۵- وضعیت رقابت.....
۸	۱-۶- اطلاعات بازارگردان شرکت.....
۸	۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف
۸	۲-۱- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت.....
۹	۲-۲- برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع.....
۱۰	۲-۳- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده.....
۱۱	۲-۴- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن.....
۱۴	۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط
۱۴	۳-۱- منابع.....
۱۴	۳-۲- مصارف.....
۱۴	۳-۳- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن.....
۱۵	۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته.....
۱۶	۳-۵- دعاوی حقوقی و کیفری شرکت علیه دیگران و اثرات ناشی از آن.....
۱۷	۳-۶- دعاوی حقوقی و کیفری دیگران علیه شرکت و اثرات ناشی از آن.....
۱۸	۴- نتایج عملیات و چشم اندازها
۱۸	۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی.....
۱۹	۴-۲- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع.....
۱۹	۵- مهمترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده
۱۹	۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی.....
۲۰	۵-۲- عملکرد بخشها یا فعالیت ها.....
۲۱	۶- جمع بندی

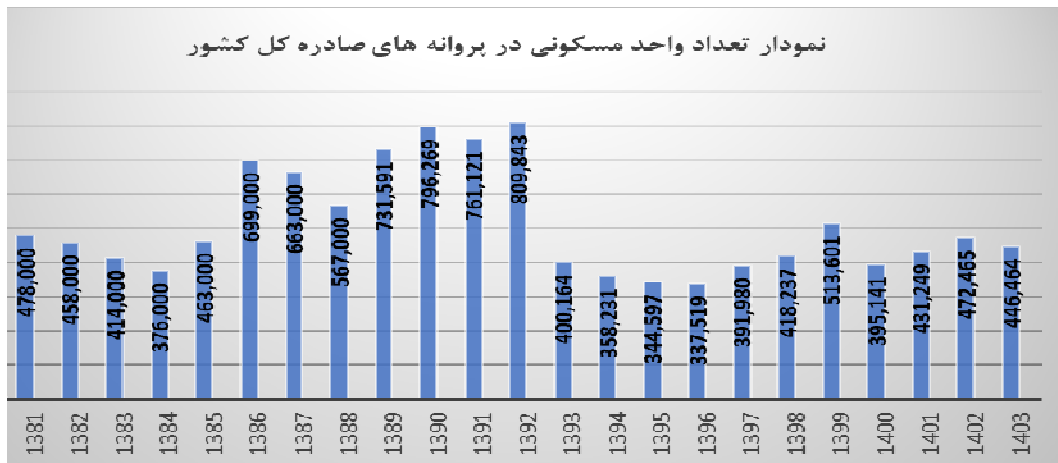


مقدمه

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 اشتغال‌زایی 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. طبق آمار، صنعت ساختمان رتبه نخست اشتغال‌زایی را در بین سایر صنایع کسب نموده است. همچنین بطور میانگین در حدود ۳۵ درصد اقتصاد ایران به این صنعت و به همین میزان سهم شاغلین در صنعت ساختمان می‌باشد. در حال حاضر در بازار بورس و فرابورس ایران سهام ۳۵ شرکت ساختمانی بین سهامداران قابل معامله می‌باشد. برای بخش مسکن انواعی از شاخص وجود دارد که توضیح دهنده آن است که مسکن در دوره‌های مختلف تاریخی چه رفتاری بروز داده است. برخی از این شاخص‌ها معرف فعالیت حقیقی (ساخت و ساز) و برخی معرف تحولات قیمتی است. تعداد پروانه‌های ساخت و ساز صادر شده نمایانگر جنب و جوش در صنعت ساختمان است که تمایل به ساخت مسکن را نشان می‌دهد. باتوجه به افزایش جمعیت کشور نسبت به سالهای اواخر دهه پنجاه و با توجه به کوچک شدن بعد خانوار باید تعداد پروانه‌های ساخت صادر شده در صنعت ساختمان خیلی بیشتر از این مقادیر باشد. انتظار می‌رود روند صعودی بارزی مشاهده شود ولی نمودار نمایانگر تنزل روند ساخت ساز و عدم وجود تحرک در بازار است به طوری که در سالهای اخیر اعداد و ارقام پروانه‌های صادره با اعداد و ارقام پروانه‌های صادر شده در اواخر دهه پنجاه برابری می‌



با توجه به اینکه آمار تعداد پروانه‌های صادره سال ۱۴۰۴ توسط سایت مرکز آمار و بانک مرکزی در سال بعد ارائه می‌گردد اطلاعات نمودار مقابل تا پایان سال ۱۴۰۳ به روز گردیده است.

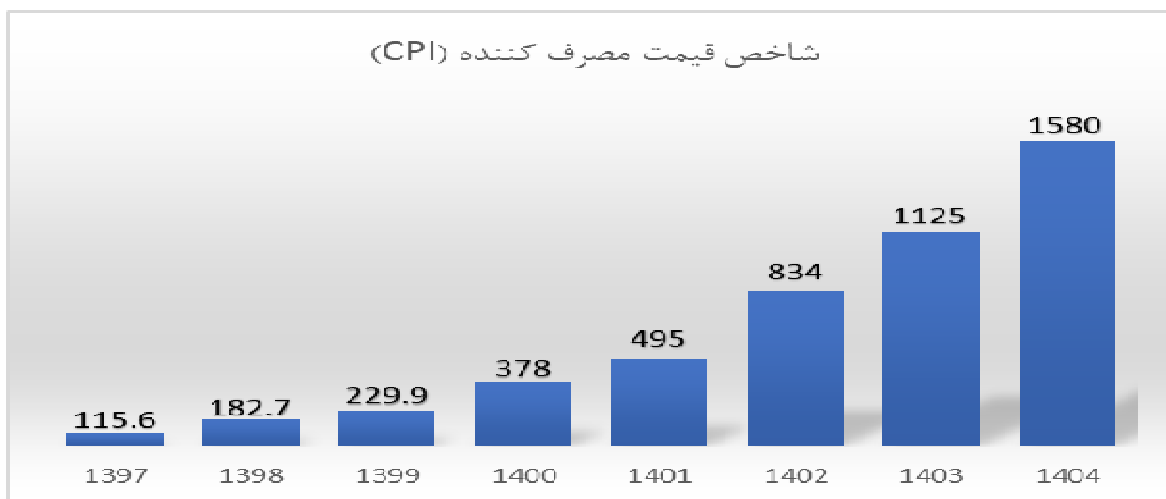
منبع: سایت مرکز آمار و بانک مرکزی

از داده‌هایی که حداقل برای حدود سه دهه در دسترس است می‌توان استنتاج‌هایی راجع به عوامل شکل دهنده تحولات مسکن به دست آورد اما از سال ۱۳۹۷ و با قرار گرفتن اقتصاد ایران در متوسط تورم‌های بالا، تا حدی نظم تحولات مسکن کم رنگ شده است و همین موضوع پیش‌بینی را دشوارتر کرده است. برخی ادعا می‌کنند که چه از منظر ساخت و ساز و چه از منظر خرید و فروش برای کسب سود، می‌توان براساس سیکل‌های تاریخی مسکن این استراتژی را در پیش گرفت که قبل از پایان رونق فروخت و وارد سرمایه‌گذاری در ساخت نشد و در انتهای رکود خرید و وارد سرمایه‌گذاری در ساخت شد. این موضوع تا دهه ۱۳۹۰ تا حدی قابل تشخیص بوده است اما تحریم‌ها و بحران بانکی قابلیت تشخیص را از این نظر تضعیف کرده است. گرچه بدون تردید عوامل موجود در بخش عرضه و تقاضای مسکن هر کدام دارای نقشی در تحولات بخش مسکن (چه فعالیت ساخت و ساز و چه قیمت مسکن) هستند، اما در تاریخ اقتصاد ایران این عوامل بخش تقاضا بوده‌اند که نقش مسلط را بازی کرده‌اند. عامل مسلط شکل دهنده فعالیت حقیقی یا ساخت و ساز همان عواملی است که رشد اقتصادی را شکل می‌دهد و عامل مسلط شکل دادن رشد اقتصادی هم درآمدهای نفتی است. در واقع، رشد اقتصادی به‌طور هم‌زمان امکان افزایش تقاضا (از طریق افزایش درآمد اشخاص) و افزایش عرضه (از طریق افزایش پس‌انداز و نهاده‌های تولید مسکن) را فراهم می‌کند.



۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

وضعیت رشد اقتصادی و درآمدهای نفتی و دسترسی به درآمدهای نفتی و همچنین پروانه های ساخت حکایت از آن دارد که بخش مسکن گرچه نسبت به سال های قبل وضعیت بهتری پیدا کرده است اما رونق شدید از نوع دهه ۱۳۵۰ یا ۱۳۸۰ بسیار کم احتمال می باشد. وضعیت نرخ بهره ها و مالیات های بخش مسکن هم تا حدی این احتمال کم را تشدید کرده است. برخلاف فعالیت حقیقی و ساخت و ساز در بخش مسکن که به شدت متاثر از رشد اقتصادی و آن هم متاثر از وضعیت درآمدهای نفتی بوده است، تحولات قیمتی مسکن تحت رشدهای اقتصادی مختلف تجربیات مشابهی را به خود دیده است. لذا، رونق قیمتی مسکن همبستگی بالا با وضعیت درآمدهای نفتی و رشد اقتصادی نداشته است. مطالعه تاریخ اقتصاد ایران به ما می آموزد که تحولات قیمتی یا روند قیمتی مسکن متاثر از همان نیرویی است که تورم را ایجاد می کند. با این حال، اینکه مسکن یک دارایی است و مستعد سفته بازی، سبب شده است نیروی ایجاد تورم سبب تغییرات تدریجی و هموار در قیمت مسکن نشود بلکه رفتار سیکلی در آن وجود داشته است. با افزایش فروش نفت، افزایش درآمد ارزی و بالا رفتن نقدینگی، تقاضا و نیروی تورمی ایجاد می شود. دولت با واردات کالاها و با اتکالی به ذخایر ارزی، جلوی تورم قیمت کالاها را می گیرد اما برای کالاهایی مشابه مسکن که امکان واردات آنها وجود ندارد افزایش قیمت و تورم مشاهده می گردد. عامل بنیادی ایجاد روند افزایشی قیمت مسکن همان نیروی بنیادی ایجاد روند افزایشی قیمت کالا و خدمات یا ایجاد تورم است و آن نیروی ایجاد تورم فراتر از توان تولید اقتصاد است. اما این نیرو از نظر داده خود را در متوسط رشد بسیار بالاتر حجم نقدینگی نسبت به رشد تولید ناخالص داخلی نشان می دهد. اگر در کشوری توان خرج کردن فراتر از تولید وجود داشته باشد تورم ایجاد می شود که موجب افزایش قیمت مسکن هم می شود یعنی رشد نقدینگی بیشتر از رشد تولید است. شرکت بهساز کاشانه تهران پس از شناسایی املاک مستعد و حصول اطمینان اولیه از توجیه پذیری 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 می نماید. سرمایه گذاری و مشارکت در کلیه پروژه های عمرانی، امور ساختمانی، ساخت و ساز و گسترش واحدهای مسکونی، اداری، تجاری، خدماتی، تفریحی، توریستی، شهرک سازی، بلندمرتبه سازی، انبوه سازی و سایر فعالیت های سودآور اقتصادی و... می باشد. (منبع: سایت بانک مرکزی و انجمن صنعت ساختمان)



۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت، وضعیت و ریسک رقابت

شرکت بهساز کاشانه تهران با سرمایه ثبت شده به مبلغ ۲۰,۱۳۰ میلیارد ریال در تاریخ ۲۲ مردادماه ۱۳۹۹ به عنوان پانصد و چهل و چهارمین شرکت در بازار دوم بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته و تعداد ۴,۰۲۶,۱۵۷,۴۰۰ سهم از سهام این شرکت به ۵,۲۷۶,۵۸۸ شخص حقیقی و حقوقی عرضه گردیده است.

(اطلاعیه شماره ۱۸۱/۷۷۸۵۴ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۹ سازمان بورس)

براساس ارزیابی های انجام شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار تهران، در بهمن ماه ۱۴۰۲ نماد معاملاتی شرکت از تابلو فرعی بازار اول به تابلو اصلی ارتقاء یافته است. (TSETMC.COM)

در پایان دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ شرکت بهساز کاشانه تهران با مجموع ۱,۹۹۱,۰۲۷ میلیون ریال، ۶/۸۳ درصد بودجه درآمد سالیانه خویش را محقق نموده است

منبع: سایت شرکت behsazco.ir و سایت codal.ir

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



۳-۱- جزئیات فروش:

۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل:

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۶۱,۶۴۵	۰	فروش زمین
۰	۰	فروش قدر السهم و پروژه های های نیمه ساخته
۲,۱۷۹,۱۱۰	۰	فروش واحدهای ساختمانی آماده برای فروش
۵,۳۷۴,۶۹۵	۱,۹۹۱,۰۲۷	فروش واحد های ساختمانی پروژه های در جریان ساخت
۰	۰	درآمد حاصل از مدیریت پیمان
۷,۶۱۵,۴۵۰	۱,۹۹۱,۰۲۷	

نرخ فروش املاک فروخته شده در دوره 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 رسد.

۲-۳-۱- وضعیت پرداخت های به دولت:

(مبالغ به میلیون ریال)

دلایل تغییرات	درصد تغییرات	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	شرح	ردیف
تسویه بدهی مالیاتی سال ۱۴۰۲ و قسمتی از سال ۱۴۰۳	۱۰۰٪-	۴۵۱,۷۸۳	۷۴۷,۵۷۱	۱,۹۶۰	مالیات عملکرد	۱
افزایش سطح حقوق و مزایا	۳۰٪	۳۴,۹۴۵	۲۴,۲۵۲	۳۱,۵۲۸	بیمه سهم کارفرما	۲
افزایش نرخ و مقدار مصرف آب، برق و گاز	۳۰٪	۲,۲۹۳	۱,۸۶۲	۲,۴۲۱	پرداختی بابت انرژی	۳
	۹۵٪-	۴۸۹,۰۲۱	۷۷۳,۶۸۵	۳۵,۹۰۸	جمع	
	۹۸٪	۳,۰۸۹,۹۴۰	۱,۶۱۴,۱۱۲	۳,۱۹۷,۶۴۴	مانده پرداختنی	



۴-۱- 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 بهادار 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

۵-۱- وضعیت رقابت

با توجه به اینکه اطلاعات ۳ ماهه شرکت ها در کدال بارگذاری نشده است مقایسه درآمد عملیاتی سالانه گزارش شده است. شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ از نظر میزان فروش، در بین شرکت های بورسی فعال در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات با فروش معادل مبلغ ۲۶،۷۲۰ میلیارد ریال در رده دوم قرار دارد.

درآمدهای عملیاتی - میلیون ریال		نام شرکت	رتبه
۱۴۰۳	۱۴۰۴		
۲۹,۵۴۹,۰۶۹	۳۴,۳۲۰,۰۰۰	تامید	۱
۲۳,۱۷۷,۲۷۷	۲۶,۷۲۰,۴۸۲	نبهساز	۲
۹۱۶,۶۱۱	۱۳,۰۱۸,۰۱۶	ثفارس	۳
۴,۱۷۰,۷۹۶	۴,۲۵۲,۲۵۹	وساخت	۴
۵,۸۳۰,۲۰۷	۴,۱۸۷,۵۹۷	ثاخذ	۵
۱,۷۴۳,۶۵۳	۳,۸۴۴,۷۰۰	ثشرق	۶
۲,۹۳۸,۷۰۲	۳,۷۱۷,۴۱۸	ثشاهد	۷
۸۰۰,۶۱۸	۱,۰۷۶,۶۱۹	ثامان	۸
۶۹۵,۸۸۲	۳۸۱,۹۱۵	کرمان	۹

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



۱-۶- 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 ۱۴۰۵/۰۸/۱۸ برقرار می باشد.

ردیف	شرح	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازار گردانی تدبیرگران فردا
۲	آغاز سال بازارگردانی	۱۴۰۴/۰۸/۱۹
۳	پایان سال بازارگردانی	۱۴۰۵/۰۸/۱۸
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)	۲۰۰,۹۶۱
۶	مبلغ خرید طی سال (میلیون ریال)	۱۰۶,۱۱۱
۷	مبلغ فروش طی سال (میلیون ریال)	۸۲,۷۸۸
۸	سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)	۳,۸۱۷
۹	تعداد سهام خریداری شده طی سال	۴۲,۵۸۷,۷۲۵
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی سال	۳۳,۰۴۲,۴۰۶
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۸۹,۰۹۰,۷۳۶

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

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

عنوان	اهداف کلان/ استراتژیک مرتبط
ماموریت	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.
چشم انداز	بهساز کاشانه تهران شرکتی است متعالی که از طریق اجرای پروژه هایی 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.
ارزش های کسب و کار	کار تیمی و مشارکت در تصمیم گیری، تعالی خواهی و بهبود مستمر، مشتری مداری و صیانت از محیط زیست
اخلاقیات	احترام و گشاده رویی، شفافیت و پاسخگویی، قانون مداری



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 فنآوری-های نوین و دانش بنیان در صنعت ساختمان و توجه به توسعه پایدار و حفظ محیط زیست در کنار بهینه سازی هزینه ها، توانسته سیدی 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 روزآمد و متناسب با نیاز بازار و مصرف کنندگان به شرح زیر می-باشد:

ارتقاء و بهبود سبد محصولات: شرکت سعی دارد مطابق با استانداردهای صنعت ساختمان و در نظر داشتن ارزش‌های جامعه، با استفاده از نوآوری‌های 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 آینده‌پژوهانه صنعت و بازار، استفاده از روش‌های 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 فعالیت‌های 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 پروژه‌های جدید مشارکتی استفاده می‌گردد. 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 پروژه‌ها، اطلاع رسانی از طریق سایت شرکت و هدینگ 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 سال 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 ویژگی-های عملکردی و زیباشناسی به فراخور نیاز مصرف کنندگان و یا حتی ایجاد توقع و نیازهای جدید در مشتری با توسعه محصولات نوآورانه می-باشد. 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 سال-های 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 مولفه-های 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 آن-ها را بصورت مستمر در بخشهای مختلف نظیر طراحی ساختمان، اجرای پروژه و نظارت مورد بررسی و پایش قرار می دهد و هر ساله سبد بهره-گیری از آن-ها را متناسب با پروژه‌ها-بروزرسانی می کند.



شناسایی و ارزیابی فناوری های جایگزین و نوظهور: تغییرات تکنولوژی در صنعت ساختمان سازی عمدتاً در خصوص فناوری-ها در جهت بهبود مصرف انرژی و یا بالا بردن مقاومت ساختمان-ها می-باشد. معاونت فنی با ارزیابی جنبه های فناوری در حوزه-های 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 می-نماید. از مصادیق این برنامه می-توان به توجه از استانداردهای توسعه پایدار و حفظ محیط زیست در پروژه-ها 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 شرکت-های دانش بنیان توانمند برای بهره-گیری از ایده-های آنها تحت عنوان جلسات "کمیته توسعه فناوری" می-باشد. تغییر مشخصات فنی در قراردادهای اجرایی موجب همسویی ذینفعان مرتبط (شرکا و پیمانکاران) برای استفاده از فناوری-های نوین با هدف پیشینه سازی منافع ایجاد شده می گردد.

همچنین برای توسعه خلاقیت، در گروه های تخصصی مانند کمیته فنی و طراحی، از مبادله اطلاعات و مشارکت در فرآیندهای توسعه ایده های نو، استفاده می-گردد.

از جمله تکنولوژی-ها مورد استفاده می-توان به موارد زیر اشاره نمود:

- استفاده از سقف های نوین در پروژه های شرکت که از مصادیق آن می توان به استفاده از سقف کوبیباکس در پروژه مروراید و و سقف های وافل در پروژه های نورافشار و آپادانا و ... اشاره نمود.
- استفاده از نرم افزارهای کنترل عملیات اجرایی مانند BIM در پروژه های شاهین شمالی و مروراید به منظور جلوگیری از تداخلات، برآورد هزینه-ها، مدیریت هوشمند و ...

• استفاده از مصالح سبک و نوین دیوارکشی دیوارهای داخلی و خارجی، مانند: بلوک های AAC در پروژه های مروراید و نیلوفر

- استفاده از ملات سبز و نوین جهت دیوارکشی دیوارهای داخلی و خارجی. پروژه سعادت آباد
- استفاده از تجهیزات برودتی و گرمایشی رده برتر انرژی (مانند پروژه سعادت آباد، عرفانی، مروراید و ...)
- استفاده از عایق های حرارتی جهت کف بام و سقف پارکینگ و عایق های صوتی در دیوارهای مشترک بین واحدها (مانند پروژه های مروراید، سعادت آباد، فرید، عرفانی، آپادانا و ...)

۲-۲-۲-۱ اهم برنامه-های 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 طبقه-بندی 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 می نمایند.

یکی از راهبردهای شرکت در این زمینه تنوع بخشی به سبد محصولات شرکت از طریق ساخت پروژه در مناطق مختلف کشور شامل انواع کاربری-های 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 استان-های مازندران، گیلان، همدان، گلستان و ... در مدل-ها و عملکردها، مساحت-ها 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 مزیت-های 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، می-باشد.

۳-۲-۱ رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تأثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده

در دوره مالی مورد گزارش، علاوه بر الزام رعایت استاندارد شماره ۴۳ حسابداری در شناسایی درآمد های عملیاتی، تغییرات با اهمیتی در رویه های حسابداری، استانداردها و محاسبات مالی شرکت وجود نداشته است.

قضاوت ها، برآوردها و مفروضات بکارگرفته شده در گزارش تفسیری دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹، با قضاوت ها، برآوردها و مفروضات بکارگرفته شده در آخرین صورت های مالی حسابرسی شده دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ (اعمال استاندارد شماره ۴۳ حسابداری)، یکسان، می-باشد.



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

ابعاد گزارش پایداری شرکتی:

گزارش پایداری شرکت بهساز کاشانه تهران با هدف ارائه دیدگاهی جامع، شفاف و مسئولانه نسبت به عملکرد و تأثیرات اجتماعی، زیست‌محیطی و اقتصادی ما در طول یک سال فعالیت تدوین شده است. این سند به عنوان ابزاری کلیدی برای برقراری ارتباط با ذینفعان، از جمله کارکنان، مشتریان، جوامع محلی، سرمایه‌گذاران و شرکای تجاری، عمل می‌کند و تلاش دارد تا تصویری روشن از تعهد ما به اصول توسعه پایدار را به نمایش بگذارد. تمامی محتوای این گزارش بر اساس استانداردهای جهانی گزارشگری پایداری به‌ویژه چارچوب GRI Standards تهیه شده است، که به ما امکان می‌دهد تا عملکردمان را با معیارهای بین‌المللی هم‌راستا کرده و به شکلی قابل اندازه‌گیری و قابل مقایسه ارائه دهیم. این استاندارد، به عنوان یکی از معتبرترین چارچوب‌های جهانی، ما را ملزم به افشای اطلاعات دقیق، مرتبط و قابل اعتماد کرده است که به تصمیم‌گیری آگاهانه ذینفعان و بهبود مستمر فرآیندها کمک می‌کند.

مردم (جامعه پایدار)

شرکت بهساز کاشانه تهران، با بیش از دو دهه فعالیت در عرصه ساخت‌وساز، عمران و توسعه پروژه‌های مسکونی و تجاری، خود را نه تنها به عنوان یک بازیگر اقتصادی بلکه به عنوان یک نیروی محرکه در ارتقای کیفیت زندگی جوامع محلی می‌بیند. این دیدگاه، ریشه در اعتقاد عمیق ما به پایداری اجتماعی دارد که فراتر از سودآوری، بر ایجاد ارزش‌های مشترک برای کارکنان، خانواده‌ها و ساکنان مناطق تحت پوشش پروژه‌ها متمرکز است. ما بر این باوریم که توسعه پایدار، زمانی محقق می‌شود که صدای جوامع محلی شنیده شود و نیازهایشان با برنامه‌ریزی دقیق برآورده گردد.

جبران خدمات و محافظت از خدمات دهندگان

محافظت و جبران خدمات کلیه همکاران، شرکا، پیمانکاران، تامین کنندگان و خدمات دهندگان در راستای ارزش‌های اخلاقی سازمان همواره در سرتاسر سازمان مورد توجه مدیران ارشد و رهبران شرکت بهساز کاشانه تهران می‌باشد. 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 تکنیک‌های علمی و فن آوری روز مورد ارزیابی قرار می‌گیرد و از خدمات هریک بر اساس نتایج کسب شده تقدیر و تشکر به عمل می‌آید. کمیته جبران خدمات شرکت بهساز کاشانه تهران مسئول نظارت و رسیدگی بر صحت عملکرد سازمان می‌باشد.

بر اساس چارت سازمانی و شناسنامه مشاغل و خدمات، در ابتدا ریسک‌ها و مخاطرات کلیه مشاغل و فعالیت‌های مرتبط با سازمان مورد شناسایی قرار گرفته و بر اساس متد FMEA ارزیابی شده و اقدامات مورد نیاز به منظور حذف خطرات و پیشگیری از بروز حوادث تعریف گردیده و دستور کار قرار می‌گیرند. این سازمان با تهیه زیرساخت‌ها، امکانات تجهیزات و استانداردهای مورد نیاز به منظور ایجاد فضایی کاملاً ایمن و به دور از آسیب‌های جسمی، روحی و روانی تحت محافظت است؛ کلیه کارکنان، همکاران، خدمات دهندگان، اقدام می‌نماید.

مسئولیت‌های اجتماعی شرکت

شرکت‌های ساختمانی نه تنها در ایجاد زیرساخت‌های شهری و مسکونی نقش دارند، بلکه به طور مستقیم و غیرمستقیم بر کیفیت زندگی جامعه محلی نیز اثر می‌گذارند. ما در این شرکت باور داریم که پایداری تنها یک مفهوم پیدا می‌کند که جامعه محلی نیز در کنار اهمیت اقتصادی و زیست‌محیطی رشد کند. دیدگاه شرکت:

ما خود را از جامعه می‌دانیم که در آن فعالیت می‌کنیم. بنابراین مسئولیت اجتماعی ما فراتر از ساخت ساختمان است. ما متعهدیم در بهبود شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جامعه نقش داشته باشیم. رسالت ما بر پایه گفت‌وگوی سازنده با ذینفعان محلی، شفافیت در عملکرد و سرمایه‌گذاری اجتماعی هدفمند شکل گرفته است.

• نیرو انسانی محلی: در پروژه‌های ساختمانی تلاش می‌کنیم از نیروی انسانی بومی استفاده کنیم تا فرصت‌های شغلی برای جوانان منطقه ایجاد شود.

• حمایت از آموزش و مهارت‌آموزی: برگزاری دوره‌های کوتاه‌مدت برای ارتقای مهارت‌های محلی در حوزه ایمنی، فنی و ساختمانی.

• در پروژه‌های اجتماعی: حمایت از مدرسه‌سازی و مشارکت در مراکز عمومی

• شرکت‌های محلی: همکاری مستمر با نهادهای محلی و سازمان‌های مردم‌نهاد برای شناسایی و اجرای طرح‌های مشترک.

• زیرساخت‌های محلی: مشارکت در مسیرهای دسترسی، ایمنی و روشنایی اطراف کارگاه‌های ساختمانی.

ما در بهساز کاشانه تهران معتقدیم که موفقیت پروژه‌ها تنها در تکمیل سازه‌ها نمی‌شود، بلکه در ارتقای کیفیت زندگی مردم منطقه و ایجاد همزیستی پایدار میان شرکت‌ها و جامعه محلی معنی می‌یابد.

رسیدگی به شکایات و نارضایتی‌ها

به منظور دسترسی سریع به نظرات، پیشنهادات، انتقادات و یا شکایات، سازمان در ابتدا نسب به شناسایی کلیه گروه‌های ذینفع خود اقدام نموده است. در ادامه کلیه نیازها و انتظارات جدول پانزده گانه ذینفعان با متد مختلف شناسایی شده و مدون گردیده اند. سپس به کمک تکنیک‌های ارزیابی ریسک، نیازها و انتظارات ذینفعان رتبه بندی شده و اقدامات لازم به منظور پوشش نیازها طراحی می‌گردد.

سازمان به روش‌های مختلفی جهت جمع‌آوری نظرات، پیشنهادات، انتقادات و شکایات کلیه ذینفعان اقدام می‌نماید. برای مثال با استفاده از پلت فرم‌های نظرسنجی نسبت به جمع‌آوری نظرات، انتقادات، پیشنهادات و یا شکایات مشتریان، کارکنان و تامین کنندگان ویا سازمان‌ها و نهادهای دولتی، خصوصی و مردم نهاد به صورت سالیانه و به شکل کاملاً مدون و سیستم یافته اقدام می‌گردد.

نتایج نظر سنجی‌ها مورد پایش قرار گرفته و اقدامات اصلاحی مرتبط به منظور رفع ریشه‌ای عدم رضایت‌ها طراحی گردیده و در آخر میزان اثر بخشی اقدامات

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 نهادهای و مراکز قانونگذار در حیطه فعالیت‌های خود اقدام نموده و لیست قوانین و مقررات مرتبط با کلیه فعالیت‌های سازمان استخراج شده و هر ساله مورد بازنگری قرار می‌گیرد.

تأمین الزامات و انتظارات این گروه از ذینفعان به بهترین شکل ممکن، یکی از ارزشهای کلیدی سازمان به حساب می‌آید.



زمین (محیط زیست پایدار)

شرکت بهساز کاشانه تهران تعهد خود را به پایداری محیط زیستی از طریق ادغام اصول زیست محیطی در تمام مراحل فعالیت‌های ساختمانی نشان می‌دهد. این تعهد شامل کاهش انتشار گازهای گلخانه‌ای، حفاظت از منابع طبیعی و ترویج ساختمان‌های سبز است که با اهداف توسعه پایدار سازمان ملل (SDGs) همخوانی دارد. شرکت تأکید دارد که فعالیت‌های خود را به گونه‌ای مدیریت کند که هم با نیازهای اقتصادی همخوانی داشته باشد و هم تأثیرات منفی بر محیط زیست را کاهش دهد.

دستاوردها

شرکت بهساز کاشانه تهران به عنوان پیشرو در حوزه ساختمان‌سازی، رویکردی جامع به ساختمان سبز اتخاذ کرده است. ساختمان سبز در این شرکت نه تنها یک مفهوم نظری، بلکه یک فرآیند عملی است که بر اساس تعریف استانداردهای بین‌المللی و ملی، از مرحله طراحی تا اجرا و بهره‌برداری، پیاده‌سازی می‌شود. برای دستیابی به این اهداف، شرکت بهساز کاشانه تهران یک دستورالعمل داخلی جامع تدوین کرده است که بر پایه استاندارد بین‌المللی LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)، مجت ۱۹ مقررات ملی ساختمان ایران (مربوط به صرفه‌جویی در مصرف انرژی)، و الزامات داخلی شرکت مانند دستورالعمل‌های HSE و استانداردهای کیفی داخلی استوار است. این دستورالعمل به عنوان یک راهنمای کلی عمل می‌کند و تمام مراحل پروژه را پوشش می‌دهد، از جمله ارزیابی اولیه سایت، طراحی مفهومی، انتخاب مواد، اجرا، نظارت و ارزیابی پس از ساخت. هدف اصلی این دستورالعمل، ادغام اصول پایداری در DNA پروژه‌های شرکت است تا ساختمان‌هایی سالم، کارآمد و دوستدار محیط زیست تولید شود.

سود (اقتصاد پایدار)

ضرورت فعالیت‌های 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 کنترل‌های داخلی و با کمک کمیته ریسک تحولات پیرامون اهداف بلند مدت و میان مدت را پیش نموده و همواره انحرافی از استراتژی‌های شرکت که افزایش سهم درآمد پایدار از بازار املاک و حفظ کیفیت سود حاصله بوده، نداشته است.

برنامه ریزی بودجه

به منظور استفاده بهینه از منابع موجود در شرکت بهساز کاشانه تهران همه ساله در راستای سیاست‌ها و اهداف تعیین شده در آخر هر سال بودجه عملیاتی سال آتی خود را در قالب بودجه جاری و سرمایه‌ای تهیه و پس از تصویب هیأت مدیره، برای تأیید نهایی به مجمع عمومی صاحبان سهام ارایه می‌نماید. بودجه پس از ابلاغ سرلوحه کارهای عملیاتی و به طور کلی کنترل عملکرد و منابع و مصارف شرکت قرار می‌گیرد و در پایان دوره مالی نیز انحراف عملکرد از بودجه مصوب از طریق تجزیه و تحلیل نسبت‌های مالی به هیأت مدیره و مجمع عمومی گزارش می‌شود. گزارش عملکرد سالیانه بودجه در مجمع عمومی شرکت مطرح و در خصوص تعیین بودجه آتی تصمیم مناسب اتخاذ می‌گردد. این رویکرد توسط تیم حسابرسی داخلی و حسابرسی مستقل به صورت سالیانه بررسی، ارزیابی و بهبود می‌یابد.

مطالعات امکان سنجی

در شرکت بهساز کاشانه تهران به منظور اطمینان از میزان صرفه اقتصادی پروژه‌ها، ورود به طرح‌های اقتصادی جدید با انجام مطالعات امکان سنجی و توجیه فنی و اقتصادی طرح آغاز می‌گردد. داده‌های جمع‌آوری شده از مطالعات بازار، در یک چهار چوب از قبل تعیین شده به واحد مطالعات اقتصادی ارسال می‌گردد. از سوی دیگر مطالعات فنی و تکنولوژیکی طرح‌ها آغاز گردیده و نتایج امکان سنجی فنی طرح نیز تهیه می‌گردد. امکان سنجی اقتصادی بر اساس داده‌های واقعی ناشی از مطالعات بازار و مطالعات فنی طرح‌ها به صورت کاملاً بی طرفانه در قالب FS نگاشته می‌شود. FS تهیه شده به منظور تصمیم‌گیری جهت نحوه ورود به پروژه مربوطه به کمیته‌های تصمیم‌گیری ارسال می‌گردد.

رویکرد حاکمیت مالی

رویکرد حاکمیت مالی با توجه به اصول و ضوابط کنترل‌های داخلی، بر اساس قوانین، مقررات و استانداردهای حسابداری ایران، رویداد‌های مالی را ثبت، پردازش و گزارش می‌نماید.

کمیته حسابرسی شرکت و واحد حسابرسی داخلی صحت ارائه گزارشات را بررسی و تأیید می‌نمایند.

سیاست‌های 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 کنترل‌های داخلی خودف کرایه آن را افزایش دهیم. دستیابی به فرآیند‌های تازم و کارآمد، اعتبار گزارشگری مالی، رعایت قوانین و مقررات مربوطه و حفظ دارایی‌های شرکت به عهده گروه مدیریتی است. در این میان واحد حسابرسی داخلی بررسی می‌کند که آیا عملیات درون سازمانی مطابق با قوانین و مقررات مربوطه، استانداردهای مشخص شده و مقررات داخلی انجام می‌شود و در صورت لزوم توصیه‌هایی را در مورد چگونگی بهبود چنین عملیاتی ارائه می‌نماید.

مبارزه با پولشویی

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

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



اعضاء حقوقی هیات مدیره بر اساس صورتجلسه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۳۰ انتخاب و اشخاص حقیقی عضو هیئت مدیره مطابق احکام صادره از سوی شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر به نمایندگی از شرکتهای مربوطه برای مدت دو سال شرح جدول ذیل انتخاب گردیدند.

ردیف	نام اعضا	مدرک تحصیلی	اهم سوابق کاری	سمت	سمت در سایر شرکت ها	تعداد حضور در جلسات	تاریخ تصدی	
							از	تا
۱	داود مالکی به نمایندگی از گروه توسعه ساختمان تدبیر	کارشناس حسابداری	عضو موظف هیات مدیره شرکت احداث و بهره برداری آزاد راه تهران مشاور مالی هلدینگ شرکت نصر اصفهان عضو غیر موظف هیات مدیره شرکت ساختمانی زهد فارس عضو غیر موظف هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ابرار نصر معاون رئیس هیات مدیره و مشاور مالی شرکت ملات خشک تراز پی (وابسته به صندوق بازنشستگی کشوری) مشاور مدیر مالی شرکت مهندسی عمران و ساختمان تراز پی ریز (وابسته به صندوق بازنشستگی کشوری)	رئیس هیات مدیره		۳	۱۴۰۴/۰۱/۳۰	هم اکنون
۲	امیر مسعود قربانی نیا به نمایندگی از شرکت توسعه و عمران امید	دکتری عمران (تدوین پایان نامه)	سرپرست بهین ساز خلیج فارس عضو هیات مدیره و معاون اجرایی بهین ساز خلیج فارس مدیر دفتر فنی و طراحی شرکت ساخت و عمران تدبیر مدرس دانشگاه آزاد اسلامی (تهران مرکز)	نایب رئیس هیات مدیره و مدیر عامل		۳	۱۴۰۴/۰۱/۳۰	هم اکنون
۳	علی اصغر خورشیدی به نمایندگی از گروه توسعه اقتصادی تدبیر	کارشناس ارشد مدیریت مالی	معاونت مالی و اداری شرکت توسعه آینده پارس رئیس حسابداری هلدینگ بین المللی توسعه ساختمان رئیس حسابداری شرکت نیرو سرمایه	عضو موظف هیات مدیره		۳	۱۴۰۴/۰۱/۳۰	هم اکنون
۴	کامیار اقلیمی به نمایندگی از گروه سرمایه گذاری تدبیر	کارشناسی ارشد مهندسی عمران	معاون فناوری و مدیریت ساخت گروه سرمایه گذاری مسکن معاون فنی و اجرایی دفتر مجری طرحهای ساختمانی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مدیرعامل و رئیس هیات مدیره شرکت مدیریت ساخت تجارت	عضو غیر موظف هیات مدیره		۳	۱۴۰۴/۰۱/۳۰	هم اکنون
۵	اکبر سعید دولت آباد به نمایندگی از شرکت رویا ساختمان آریا	کارشناسی ارشد حقوق	مسئول قرارداد های معاونت برنامه ریزی بنیاد مستضعفان سرپرست شرکت صنایع ریخته گری سایا مشاور حقوقی شرکت چرم لرنستان مدیر عامل و عضو هیات مدیره شرکت عمران مسکن آریا	عضو غیر موظف هیات مدیره		۳	۱۴۰۴/۰۱/۳۰	هم اکنون

اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، انتصابات و ریسک

ردیف	نام و نام خانوادگی	مدرک تحصیلی	اهم سوابق کاری	سمت در شرکت	تاریخ عضویت	تعداد حضور در جلسات	عضویت همزمان در کمیته های دیگر شرکت های دیگر	کمیته حسابرسی	کمیته ریسک
۱	داود مالکی	کارشناسی حسابداری	عضو موظف هیات مدیره شرکت احداث و بهره برداری آزاد راه تهران عضو غیر موظف هیات مدیره شرکت ساختمانی زهد فارس	عضو غیرموظف هیات مدیره	۱۴۰۱/۱۲/۰۲	۳		رئیس کمیته	
۲	کامیار اقلیمی	کارشناس ارشد مهندسی عمران	معاون فناوری و مدیریت ساخت سرمایه گذاری مسکن مدیرعامل شرکت مدیریت ساخت تجارت	عضو غیرموظف هیات مدیره	۱۴۰۳/۰۳/۰۷	۳		رئیس کمیته	
۳	اکبر سعید دولت آباد	کارشناس ارشد حقوق	مدیرعامل شرکت عمران مسکن	عضو غیرموظف هیات مدیره	۱۴۰۱/۰۱/۱۲	۳		رئیس کمیته	
۴	کاظم محمدی	کارشناس ارشد حسابداری	شریک موسسه حسابرسی رهیافت کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی سرپرست ارشد موسسه حسابرسی مفید راهبر	-	۱۴۰۰/۰۲/۱۹	۳	شرکت توسعه عمران امید	عضو کمیته	
۵	احسان امیری	کارشناس ارشد برنامه ریزی	عضو هیات مدیره شرکت بازرگانی آروین مهر کیمیا معاون اجرایی مجتمع آموزشی و پژوهشی، فرهنگی نخبگان علامه طباطبائی	مدیر منابع انسانی	۱۴۰۱/۰۱/۱۲	۳	دبیر کمیته		
۶	میلاد شادی	کارشناسی ارشد حسابداری	مدیر فنی موسسه حسابرسی دارپا روش کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی	-	۱۴۰۱/۰۱/۱۲	۳	شرکت توسعه عمران امید	عضو کمیته	
۷	محمدرضا محمدی	دکترای حسابداری	معاون مالی و پشتیبانی بنیاد مسکن البرز مشاور رسمی مالیاتی	-	۱۴۰۱/۰۱/۱۲	۳	عضو کمیته	عضو کمیته	
۸	ولی اله ولی نیا	کارشناس ارشد حسابداری	معاون مالی اداری تامین سرمایه امین حسابرس ارشد موسسه مفید راهبر	-	۱۴۰۰/۰۲/۱۹	۳		عضو کمیته	
۹	محسن حسینی	کارشناس ارشد حسابداری - دانشجوی دکتری	عضو رسمی جامعه حسابداران خبره ایران - کارشناس رسمی دادگستری - مشاور رسمی مالیاتی - حسابرس ارشد و مسؤل کار موسسه مفید راهبر	مدیر حسابرسی داخلی	۱۴۰۳/۰۱/۱۲	۳		دبیر کمیته	دبیر کمیته

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



۳-۱-۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسکها و روابط منابع

در پایان دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۴، شرکت وجوه نقدی معادل ۹۸،۴۶۰ میلیون ریال، دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها معادل ۲۹،۶۱۷،۷۵۴ میلیون ریال، موجودی املاک معادل ۶۹،۵۵۴،۰۴۷ میلیون ریال، مجموع دارایی جاری معادل ۱۰۳،۱۷۷،۴۴۴ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری معادل ۳۹،۶۲۵،۶۶۸ میلیون ریال بوده است. در سال مالی فوق تمرکز بر کاهش مطالبات تجاری، به منظور تامین منابع مورد نیاز سرمایه گذاری های شرکت و همچنین مدیریت بهینه جریان وجوه نقد با توجه به افزایش قیمت مواد و مصالح بوده که موجب افزایش سرمایه در گردش شرکت نسبت به سال مالی قبل گردیده است. جمع دارایی های جاری شرکت حدود ۱۰۲ درصد نسبت به انتهای سال مالی قبل کاهش یافته که عمدتاً از محل کاهش سایر دریافتی ها بوده است. همچنین بدهی های جاری نسبت به انتهای سال مالی قبل حدود ۲۰۵ درصد رشد نموده که عمدتاً به دلیل افزایش سایر پرداختی ها بوده است. شایان ذکر است که براساس تصمیمات مجمع سال مالی ۱۴۰۳، سود تقسیمی هر سهم معادل با ۳۴۰ ریال بوده که در پایان مرداد ماه سال ۱۴۰۴ طبق دستورالعمل سجام پرداخت شد.

۳-۲-۲- مصارف

در دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۴، شرکت معادل مبلغ ۱،۹۶۰ میلیون ریال بابت قسمتی از مالیات عملکرد سال ۱۴۰۳ و مبلغ ۲۶۰،۲۰۱ میلیون ریال بابت هزینه های مالی که عمدتاً اقساط تسهیلات دریافتی بوده، پرداخت نموده است.

۳-۳-۳- جزئیات

۳-۱-۳-۳- ریسک نوسانات نرخ بهره

به طور کلی نوسانات نرخ بهره که در نتیجه اتخاذ سیاست های پولی در کشور و دستورالعمل های بانک مرکزی به شبکه بانکی کشور رخ می دهد، بر عملکرد و سودآوری شرکت ها تأثیرگذار خواهد بود. یکی از منابع در دسترس شرکت ها، تسهیلات مالی می باشد. افزایش مرتبط با نیاز به اخذ تسهیلات موجب افزایش ریسک ناشی از نوسانات نرخ بهره و در نتیجه افزایش هزینه های مالی شده و متعاقباً بر سود قابل تقسیم تأثیرگذار خواهد بود.

۳-۲-۳-۳- ریسک نرخ تورم

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

۳-۳-۳-۳- ریسک نقدینگی

با توجه به اینکه عمده پروژه های شرکت به صورت مشارکتی اجرا می گردد و پرداخت کلیه هزینه های ساخت در تعهد شریک می باشد، لذا ریسک نقدینگی در شرکت کم اهمیت است. همچنین شرکت در نظر دارد با افزایش گسترده فعالیت پروژه هایی که توسط شرکت بصورت ۱۰۰ درصد ساخته می شوند به سمت خرید مواد و مصالح بصورت تهاتری حرکت نماید.

۳-۴-۳-۳- 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 طرف های 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 می نماید. 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 نمی گردد. در این راستا مبلغ ۹۴۶،۹۴۲ میلیون ریال جرائم عدم ایفای تعهدات خریداران املاک در سال جاری شناسایی گردیده است.

۳-۵-۳-۳- ریسک منابع انسانی

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

۳-۶-۳-۳- 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 مؤثر، ممکن است این ریسک منجر به نقض های جدی در سودآوری شرکت شود. این قراردادها عمدتاً در بخش قراردادهای فروش، قراردادهای خرید زمین، قراردادهای خرید مصالح و قراردادهای میان شرکت و پیمانکاران فرعی مصداق پیدا می کند. 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 می گیرد.

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

۳-۷-۳-۳- ریسک تغییرات قوانین جاری

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

شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

۳-۴-۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش:

شرکت در دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ معامله با اشخاص وابسته نداشته است

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹



۳-۵- دعاوی حقوقی و کیفری شرکت علیه دیگران و اثرات ناشی از آن

ردیف	عنوان پرونده	خوانده	موضوع (خواسته یا شکایت)	تاریخ دعای(ت)ت دادخواست	مرجع رسیدگی	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه ای از رای صادره	توضیحات
۱	البرز	یوسف فیضی اربابی سعید قلی زاده	شکایت فروش مال غیر/ تباہی برای بردن مال غیر / جعل / استفاده از سند مجهول	۱۳۹۹/۱۲/۱۰	دادگاه کیفری	تحقیقات مقدماتی	پیرو دو جلسه مواجهه حضوری برگزار شده در شعبه با حضور تمامی طرفین پرونده و تصمیم ابتدایی باریس به صدور قرار اخلال (جهت تعیین تکلیف قرار داد تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۷) فی مابین سعید قلی زاده و یوسف فیضی اربابی در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۵ به شعبه مراجعه و توضیحات لازم به همراه تمامی اسناد پرونده البرز مجدداً تقدیم شد. حسب اظهار باریس، جلسه مجددی جهت ادامه رسیدگی تشکیل خواهد شد	
۳	گلشهر ۱ رشت	شاپور باقری - اخیامپور شمال	مطالبه وجه سه فقره چک به مبلغ ۹ میلیارد ریال	۱۳۹۱/۱۱/۲۵	دادگاه عمومی	اجرای احکام	له در مرحله بدوی و تجدینظر - در مرحله اجرای احکام	درخواست قیمت گذاری و توقیف بلامکهای ثبتی واگذار شده به شاپور باقری مزدهی مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۰۷ به اجرای احکام ارسال شده و تحت پیگیری است
۴	علی آباد کنول	مهدی عسکرزاده	فروش مال غیر و سوء استفاده از جایگاه خود در شرکت	۱۴۰۱/۰۳/۲۵	دادگاه کیفری	تحقیقات مقدماتی	له در بدوی - در حال انجام تحقیقات	قرار جلب به دادرسی مهدی عسکرزاده و دستور تعقیب کارشناس دادگستری به اتهام جعل اسناد رسمی (به دلیل تفاوت قیمت واقعی با قیمت اعلامی کارشناس) و معاونت در تحصیل مال نامشروع و دستور تعقیب خریدار ملک به اتهام معاونت در تحصیل مال از طریق نامشروع صادر شده است
۵	خلیج	شرکت فنی و مهندسی پیشگامان اقتصاد سماء	مطالبه اجرت المثل	۱۴۰۲/۰۷/۲۹	دادگاه عمومی	تجدید نظر	له در بدوی و له در تجدینظر	رای قطعی دادگاه تجدینظر مبنی بر استحقاق شرکت به دریافت ۱۲۴۵۶۲۰۰۰۰۰۰ ریال بابت اجرت المثل ایام تصرف زمین پروژه خلیج توسط شرکت سما صادر شد
۶	ونک	عمران رویال و رنسانس - رامان افروز کاشا	فسخ قرارداد فروش - الزام به استرداد مسیج	۱۴۰۲/۰۷/۱۸	دادگاه عمومی	بدوی	له در بدوی - در حال رسیدگی مرحله تجدینظر	رای بدوی له شرکت صادر و با اعتراض خوانده پرونده به شعبه ۶۵ دادگاه تجدینظر ارجاع گردیده و در انتظار صدور رای است
۷	مروارید بندر ترکمن	پیمانکاری بهاب گستر بندر	الزام به اخذ پایان کار - پرداخت ارزش روز قدرالسهم	۱۴۰۲/۰۱/۰۹	دادگاه عمومی	بدوی	له در بدوی - قطعیت رای به دلیل عدم تجدینظرخواهی محکوم علیه - در مرحله اجرای احکام	جهت اجرای مفاد حکم محکومیت شریک به پرداخت ارزش روز قدرالسهم شرکت در پروژه و همچنین اخذ پایانکار و پرداخت عوارض، کارشناسی یک نفره مرحله اجرای احکام ایلخ شده که به دلیل ابهام و نقص کارشناسی، درخواست صدور نظر تکمیلی به عمل آمده و تحت پیگیری است
۸	البرز	مرال طریقی - یوسف فیضی اربابی - سعید قلی زاده	دعوی تقلیل - ابطال میامبه نامه	۱۴۰۳/۰۷	دادگاه عمومی	علیه در بدوی - در حال رسیدگی تجدینظر	در	پس از صدور نظریه هیأت ۵ نفره کارشناسان مبنی بر واقعی نبودن تاریخ تنظیم میامبه نامه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۰۷ فی مابین قلی زاده و فیضی اربابی رای بدوی برقرار عدم استماع دعوی شرکت صادر و به آن اعتراض شده و در جریان رسیدگی تجدینظر است
۹	البرز	توسعه صنایع غذایی هرمس	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف	۱۴۰۲/۰۸/۲۶	دادگاه عمومی	بدوی	علیه در بدوی - در حال رسیدگی تجدینظر	نظر به تکمیلی هیئت سه نفره کارشناسی ناظر به مالکیت شرکت بهساز کاشانه تهران بر واحد موضوع دعوی، تاریخ تخلیه، رفع تصرف از واحد و تعیین اجرت المثل از تاریخ ۱۴۰۰/۰۷/۲۵ تا ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ و از ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ تا ۱۴۰۲/۰۹/۱۴ مبنی بر ۸۳۳۰۰۰۰۰۰۰ ریال بلاغ شده است.
۱۰	البرز	بهراد نکاحی	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف	۱۴۰۳/۰۸/۲۶	دادگاه عمومی	بدوی	علیه در بدوی - نقش در تجدینظر - در حال رسیدگی مجدد بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۱۱	البرز	بهراد نکاحی	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف	۱۴۰۳/۰۸/۲۶	دادگاه عمومی	بدوی	علیه در بدوی - نقش در تجدینظر - در حال رسیدگی مجدد بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۱۲	البرز	بهراد نکاحی	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف	۱۴۰۳/۰۸/۲۶	دادگاه عمومی	بدوی	علیه در بدوی - نقش در تجدینظر - در حال رسیدگی مجدد بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۱۳	لسکو کلابه	بنیاد مسکن و منابع طبیعی آستانه اشرفیه	الزام به ایفای تعهد	۱۴۰۳/۱۰/۱۱	دادگاه عمومی	بدوی	علیه در بدوی - نقش در تجدینظر - در حال رسیدگی مجدد بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۱۴	کاشانی	محمود حیدری زاده مطلق، محمدرضا احمدی، علی نوروزی کردلر، حسین امیدی خسروشاهی، شرکت بناسازان و تجارت گستران معتد، مجید حمزه زاده اصلی، رسول طاهری بناب	ابطال قرارداد	۱۴۰۳/۱۱/۱۲	دادگاه عمومی	بدوی	پیرو اعتراض شرکت به قرار عدم استماع دعوی بدوی به دلیل وجود شرط داری، رای دادگاه تجدینظر مبنی بر نقض دادنامه و اعاده پرونده به دادگاه جهت رسیدگی ماهوی صادر شده است	
۱۵	مرمر	سیدهاشم مهدوی	تصرف عدوانی و مزاحمت ملکی	۱۴۰۳/۰۴/۱۱	دادگاه کیفری	دادسرا	با توجه به محل اقامت مشکلی، پرونده با صدور قرار نجات قضایی به شعبه ۷ دادبازی دادسرای عمومی و انقلاب قائم شهر ارجاع شده است	
۱۶	مرمر	مهدی محمدی، سیدهاشم مهدوی	انتقال مال غیر - تباہی برای بردن مال غیر	۱۴۰۳/۰۴/۲۳	دادگاه کیفری	دادسرا	دستور جلب مشکلی، مهیم در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۲ صادر شده و تحت پیگیری است	
۱۷	البرز	سعید قلی زاده - یوسف فیضی اربابی	مطالبه خسارت ناشی از توقف اجرای رای داری با جلب نظر کارشناسی	۱۴۰۳/۰۵/۱۱	دادگاه عمومی	بدوی	در انتظار صدور رای بدوی	
۱۸	اجودانیه	فرامرز جاویدزاد، هاشم عثوری و سعید طوب	جعل، استفاده از سند مجهول و تباہی برای بردن مال غیر	۱۴۰۳/۰۶/۲۳	دادگاه کیفری	دادسرا	در انتظار صدور رای	
۱۹	داوود جنلی زاویه	داوود جنلی زاویه	خیانت در امانت، تحصیل مال از طریق نامشروع	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	دادگاه کیفری	دادسرا	برونده در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹ به شعبه ۳-۱۵ شورای حل اختلاف دادسرای ناحیه ۶ تهران ارجاع شده و در انتظار تعیین وقت رسیدگی است	
۲۰	داوود جنلی زاویه	داوود جنلی زاویه	مطالبه وجه چک	۱۴۰۳/۰۷/۰۵	دادگاه عمومی	بدوی	له در بدوی - در حال رسیدگی تجدینظر	دادخواست اعسار آقای جنلی از پرداخت هزینه مرحله تجدینظر بلاغ و طی دادنامه مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۳ قرار رد دعوی اعسار ایشان صادر شد دعوی اصلی در انتظار تعیین شعبه تجدینظر است
۲۱	اجودانیه	حسین افشاریان، مهدی خاتمی پوروزانی	اعلام بطلان معامله فضولی	۱۴۰۳/۰۷/۱۳	دادگاه عمومی	بدوی	جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۸۱۰۹/۱۴۰۲ برگزار و در انتظار صدور رای است.	
۲۲	البرز	حنان حمیدپور	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف واحد جنوب شرقی طبقه سوم	۱۴۰۳/۰۸/۰۴	دادگاه عمومی	بدوی	در انتظار جلسه رسیدگی	
۲۳	البرز	علیرضا فیاض	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف واحد جنوب غربی طبقه چهارم	۱۴۰۳/۰۸/۰۴	دادگاه عمومی	بدوی	اخطار پرداخت هزینه کارشناسی صادر و ۸۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال پرداخت شده و در انتظار صدور نظر است	
۲۴	داوود جنلی زاویه	داوود جنلی زاویه	مطالبه وجه سفته و تأمین خواسته	۱۴۰۳/۰۸/۰۶	دادگاه عمومی	بدوی	له در بدوی - در حال رسیدگی تجدینظر	دادخواست اعسار آقای جنلی از پرداخت هزینه دادرسی مرحله تجدینظر بلاغ و طی دادنامه مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۳ قرار رد دعوی اعسار ایشان صادر شد دعوی اصلی در انتظار تعیین شعبه تجدینظر است
۲۵	ولنجک ۲۴	شهرداری منطقه یک بک	استرداد لاشه چک و مطالبه خسارت	۱۴۰۳/۱۰/۱۷	دادگاه عمومی	بدوی	له در بدوی - در حال رسیدگی تجدینظر	جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۹ تشکیل و با ایراد خوانده (مابنده حقوقی شهرداری) مبنی بر انکار صدور فیش‌های صادره از سوی شهرداری و لزوم ارائه اصول فیش‌ها از سوی شرکت، قرار ابطال دادخواست شرکت صادر و به آن اعتراض شد

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



۳-۶- دعاوی حقوقی و گیری دیگران علیه شرکت و اثرات ناشی از آن

ردیف	عنوان پروزه	خواهان	موضوع (خواسته یا شکایت)	تاریخ دعاوی (ثبت دادخواست)	مرجع رسیدگی	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه ای از رای صادره	توضیحات
۱	خلیج	شرکت فنی و مهندسی پیشگامان اقتصاد سماء	مطالبه قیمت بنا	۱۴۰۳/۰۳/۰۶	بدوی	له در بدوی- علیه در تجدیدنظر و برگشت به بدوی جهت رسیدگی	قرار کارشناسی صادر شده و در انتظار بررسی و صدور نظریه است	
۲	کاشانی	محمود حدیری زاده مطلق محمدرضا احمدی	الزام به تنظیم سند- مطالبه اجرت المثل	۱۴۰۳/۰۵/۲۰	بدوی	بدوی	پیرو صدور قرار عدم استماع در مرحله بدوی به دلیل شرط داوری و اعتراض خواهان، دادنامه بدوی در مرحله تجدیدنظر نقض و جهت رسیدگی ماهوی اعاده شده و در انتظار صدور رای است	
۳	موج	محمدحسین شاملو احمدی	الزام به تنظیم سند رسمی و ثبت رسمی قرارداد پیش فروش آپارتمان ها	۱۴۰۳/۰۷/۲۴	بدوی	له در بدوی	قرار ابطال دادخواست به دلیل عدم پرداخت هزینه دادرسی از سوی خواهان صادر شد	
۴	لادن	اسرافیل عینی	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف	۱۴۰۳/۱۲/۰۸	بدوی	بدوی	در انتظار صدور رأی بدوی	
۵	آفتاب سنندج	کیوان بختیاری	ابطال رأی داور	۱۴۰۳/۱۲/۲۰	بدوی	بدوی	رأی بطلان دعاوی خواهان صادر و در مرحله تجدیدنظر نقض و جهت رسیدگی ماهوی به دادگاه بدوی اعاده گردید. جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۳ تشکیل شد و در انتظار صدور رأی است	
۶	آفتاب سنندج	کیوان بختیاری	اثبات جعلیت	۱۴۰۴/۰۳/۰۵	بدوی	بدوی	آقای کیوان بختیاری به رأی بدوی مبنی بر قرار عدم استماع دعوا اعتراض کرده و تبادل لوابیح تجدیدنظر صورت گرفته است	
۷	قلندری شمالی	الهام عادل	واخواهی از حکم مصادره دادگاه انقلاب اسلامی	۱۴۰۴/۰۳/۱۱	دادگاه انقلاب	له در بدوی- در حال رسیدگی تجدیدنظر		
۸	آجدانبه	حسین افشارنیا	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۴/۰۴/۰۸	دادگاه عمومی	بدوی	در جریان رسیدگی	
۹	بلوار فردوس	حسین مؤمنی روچی	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۴/۰۴/۲۵	دادگاه عمومی	علیه در مرحله بدوی- در حال رسیدگی در مرحله تجدیدنظر	پرونده به شعبه ۱۰۹ دادگاه تجدیدنظر تهران مجتمع شهید سلیمانی ارجاع شده و در انتظار صدور رأی است	
۱۰	البرز	مرال طریقی	ابطال مبایعه نامه و استرداد ثمن	۱۴۰۴/۰۵/۰۵	دادگاه عمومی	بدوی	دعوی مرال طریقی به طرفیت سعید قلی زاده، یوسف فیضی اربابی و بهساز کاشانه تهران به خواسته ابطال مبایعه نامه فضولی فیما بین مرال طریقی و یوسف فیضی اربابی و استرداد ثمن؛ نظر کارشناسی مبنی بر تعیین غرامت خواهان ناشی از معامله فضولی به میزان ۱۸۷,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۹ ابلاغ شده است	
۱۱	عرفانی	علیرضا کوهستانی آزاد	مطالبه خسارت	۱۴۰۴/۰۷/۱۶	دادگاه عمومی	بدوی	علیه در بدوی	نظریه کارشناسی مبنی بر تعیین ۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال خسارت صادر و به آن اعتراض شده است
۱۲	بلوار فردوس	اکرم کاویانی طالقانی مقدم- ناصر عباسی مقانکی	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۴/۰۸/۱۹	دادگاه عمومی	بدوی	در جریان رسیدگی	
۱۳	علی آباد کنترل	بی بی مهدوی	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۴/۰۸/۰۵	دادگاه عمومی	بدوی	در جریان رسیدگی	
۱۴	بلوار فردوس	اکرم کاویانی طالقانی مقدم- ناصر عباسی مقانکی	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۴/۰۸/۱۹	دادگاه عمومی	بدوی	در جریان رسیدگی	
۱۵	ستاری	سینا سهرابی نیا	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۴/۱۱/۰۶	دادگاه عمومی	بدوی	در جریان رسیدگی	



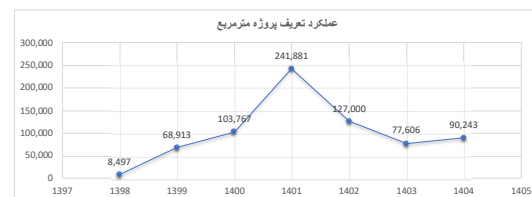
۴- نتایج عملیات و چشم اندازها
۱-۴- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی

شرح	۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	درصد تغییرات نسبت به سال مشابه قبل
درآمد عملیاتی:	۱,۹۹۱,۰۲۷	۷,۶۱۵,۴۵۰	۲۶,۷۲۰,۴۸۲	۷۴٪-
عوامل بهای تمام شده :				
زمین	(۶۰,۹۲۲)	(۲,۴۵۵,۷۳۸)	(۳,۳۵۵,۱۱۴)	۹۸٪-
دستمزد و سربار	(۴۰,۶۱۵)	(۵۳۱,۰۸۴)	(۳,۷۰۲,۴۲۹)	۹۲٪-
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی :	(۱۰۱,۵۳۷)	(۲,۹۸۶,۸۲۲)	(۷,۰۵۷,۵۴۳)	۹۷٪-
سود ناخالص	۱,۸۸۹,۴۹۰	۴,۶۲۸,۶۲۸	۱۹,۶۶۲,۹۳۹	۵۹٪-
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲۱۵,۰۳۶)	(۱۶۷,۶۸۴)	(۶۱۶,۷۱۰)	۲۸,۲٪
خالص درآمد (هزینه) خسارت	۰	۰	۰	۰٪
سایر درآمد ها	۴۶,۳۲۵	۰	۰	۰٪
سایر هزینه ها	(۸۴,۵۶۹)	۰	(۳۳۷,۸۳۶)	۰٪
سود عملیاتی	۱,۶۳۶,۲۰۹	۴,۴۶۰,۹۴۳	۱۸,۷۰۸,۳۹۳	۶۳٪-
هزینه های مالی	(۱۰۶,۷۹۲)	(۵۰,۴۷۴)	(۵۰۰,۱۹۰)	۱۱۲٪
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۵۸,۶۲۷	(۳۴۹,۳۳۹)	۱,۶۰۲,۳۹۲	۱۱۷٪-
سود قبل از مالیات	۱,۵۸۸,۰۴۵	۴,۰۶۱,۱۳۰	۱۹,۸۱۰,۵۹۵	۶۱٪-
هزینه مالیات بر درآمد	(۹۹,۵۰۰)	(۴۳۶,۷۴۴)	(۷۹۵,۷۶۴)	۷۷٪-
سود خالص	۱,۴۸۸,۵۴۵	۳,۶۲۴,۳۸۶	۱۹,۰۱۴,۸۳۱	۵۹٪-

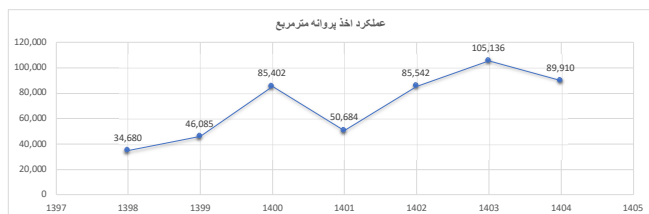
۴-۱-۱- تصویر وضعیت پنج ساله شرکت



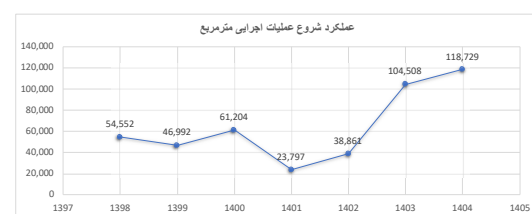
عملکرد عقد قرارداد (مترمربع)



عملکرد تعریف پروژه (مترمربع)



عملکرد اجرای پروژه (مترمربع)



عملکرد اخذ پروانه (مترمربع)

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



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

سود نقدی قابل پرداخت سال مالی ۱۴۰۳ با توجه به برنامه زمانبندی پیش بینی شده در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۷ از طریق سامانه سجام پرداخت شد. همچنین مانده سود سال مالی ۱۴۰۲ و ماقبل آن مربوط به سهامدارانی است که جز اتباع خارجی بوده و یا علی رغم آگهی چند باره شرکت تاکنون نسبت به اصلاح اطلاعات سجامی خود از طریق درگاه ذینفعان بازار سرمایه اقدام ننموده اند. پرداخت سود سهام سنواتی از طریق سجام پرداخت شد.

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

۱-۵ - شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی

ردیف	عنوان شاخص	واحد سنجش	بودجه دوره	عملکرد دوره	درصد تحقق بودجه دوره
۱	درآمد	میلیون ریال	۶,۶۰۰,۰۰۰	۱,۹۹۱,۰۲۷	۳۰٪
۲	سود ناخالص	میلیون ریال	۲,۳۳۰,۳۶۷	۱,۸۸۹,۴۹۰	۸۱٪
۳	سود خالص	میلیون ریال	۱,۶۵۲,۰۱۱	۱,۴۸۸,۵۴۵	۹۰٪
۴	سرايه سود خالص	میلیون ریال	۳۱,۱۷۰	۳۱,۶۷۱	۱۰۲٪
۵	افزایش سرمایه	میلیون ریال	۰	۰	۰٪
۶	دارایی ها	میلیون ریال	۱۰۲,۴۳۲,۰۳۹	۱۰۳,۱۷۷,۴۴۴	۱۰۱٪
۷	بدهی ها	میلیون ریال	۴۲,۶۴۷,۵۱۸	۳۹,۶۲۵,۶۶۸	۹۳٪
۸	حقوق صاحبان سهام	میلیون ریال	۵۹,۷۸۴,۵۲۱	۶۳,۵۵۱,۷۷۶	۱۰۶٪
۱۴	کیفیت سود عملیاتی	درصد	۲۱,۷٪	۱۵,۱٪	۷۰٪
۱۵	تادیه سود سهام	میلیون ریال	۰	۱,۸۹۶,۶۶۷	۰٪
۱۶	تسویه بدهی به سازمان اموال	میلیون ریال	۹۳۰,۸۲۱	۵,۱۲۹,۶۵۴	۵۵۱٪
۱۷	تعداد کارکنان در پایان دوره	نفر	۵۳	۴۷	۸۹٪
۱۸	سرايه هزینه پرسنلی سال	میلیون ریال	۷۷۷	۷۸۹	۱۰۲٪
۱۹	تحصیلات کارکنان	مرتبه	۱۶	۱۶	۱۰۰٪
۲۰	میانگین سن کارکنان	سال	۴۴	۴۲	۹۵٪
۲۱	مترازی تعریف پروژه	مترمربع	۳,۳۳۳	۱۰,۱۶۹	۳۰۵٪
۲۲	مترازی انعقاد قرارداد	مترمربع	۴,۵۸۳	۱,۷۶۹	۳۹٪
۲۳	مترازی اخذ پروانه	مترمربع	۴,۱۶۷	۲۲,۳۰۸	۵۵۹٪
۲۴	مترازی شروع عملیات اجرایی	مترمربع	۴,۵۸۳	۰	۰٪
۲۵	تعداد پروانه اخذ شده	مترمربع	۰	۱	۰٪

شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



۲-۵- عملکرد بخشها یا فعالیتها

۱-۲-۵- توصیف پروژه‌های در حال اجرا که به درآمدهایی نرسیده‌اند

ردیف	نام پروژه	مساحت زیربنای کل	پیشرفت برنامه ای	پیشرفت واقعی	انحراف از برنامه	برآورد بودجه مورد نیاز تا تکمیل- میلیون ریال
		(مترمربع)	(درصد)	(درصد)	(درصد)	
۱	آجودانیه	۹,۳۰۴	۱۰۰٪	۹۸٪	-۲٪	مشارکتی
۲	پيله سحران ۲	۳,۸۸۷	۱۰۰٪	۶۴٪	-۳۶٪	مشارکتی
۳	پیوند و ستاک	۷۳,۶۹۷	۹۴٪	۹۴٪	۰٪	مشارکتی
۴	نیلوفر	۸,۴۸۶	۱۰۰٪	۸۳٪	-۱۸٪	مشارکتی
۵	مروارید	۵۱,۳۵۸	۱۳٪	۱۹٪	۷٪	مشارکتی
۶	سالیئا (ولیبایی)	۱۳,۴۱۸	۱۴٪	۸٪	-۶٪	مشارکتی
۷	دقیقی اسلامشهر یک قطعه	۹۶۲	۱۰۰٪	۸۸٪	-۱۲٪	۲۳,۰۸۸
۸	گلزار ۲	۲۶,۵۳۴	۱۹٪	۱۹٪	۰٪	۶,۴۵۵,۸۰۳
۹	بوکان	۶,۴۰۱	۲۰٪	۱۳٪	-۷٪	۱,۴۹۵,۱۲۶
۱۰	آپادانا ۱	۱۱,۷۴۹	۲۴٪	۱۳٪	-۱۱٪	مشارکتی
۱۱	نورافشار	۴,۶۰۵	۱۸٪	۲۳٪	۵٪	مشارکتی
۱۲	سعادت	۱,۶۴۴	۳۳٪	۷۹٪	۴۷٪	۸۶,۲۴۵
۱۳	چیتگر	۱,۳۱۷	۶۸٪	۹۷٪	۲۹٪	۸,۲۸۱
۱۴	شاهین شمالی	۳۱,۳۱۰	۲۱٪	۲۵٪	۵٪	۴,۶۸۰,۲۶۴
۱۵	علامه	۳۰,۷۵۹	۳٪	۳٪	۰٪	مشارکتی
۱۶	فرید	۲۷۹	۳۷٪	۳۸٪	۱٪	۱۶۲,۰۰۰
۱۷	کونر	۱,۲۷۲	۱۱٪	۱۱٪	۰٪	
جمع کل		۲۷۵,۷۱۱				۱۲,۹۱۰,۸۰۷

۲-۲-۵- توجه نوسانات تأخیرات

۱-۲-۲-۵- آجودانیه

عدم خلاف پروژه (بلامانع) در تیرماه ۱۴۰۳ اخذ و متعاقبا شریک نسبت به ادامه عملیات اجرایی اقدام نمود. در مهرماه ۱۴۰۳ صورتجلسه تقسیم واحد پروژه فیما بین شرکت و شریک منعقد گردید. در حال حاضر عملیات اجرایی پروژه پایان یافته و در حال رفع برخی نواقص و همچنین پیگیری اخذ پست و انشعاب برق میباشد. همچنین درخواست پایانکار ثبت و در انتظار برداشت نقشه برداری سازمان نظام مهندسی میباشد.

۲-۲-۲-۵- پروژه پيله سحران ۲:

هم اکنون اقدامات لازم جهت فروش پروژه به شرط تکمیل در دست اقدام است.

۳-۲-۲-۵- پروژه پیوند و ستاک:

مسائل حقوقی سنواتی فی مابین شرکت و شریک پیشرفت پروژه را متوقف و با تاخیر روبرو نموده است. به همین علت شرکت اقدام به خرید ۱۱ واحد از سهم ایشان و پرداخت متناسب با پیشرفت فیزیکی نمود. هم اکنون بخش عمده ای از عملیات به شیوه مذکور پیشرفت نموده و در حال اجرای زیرساخت انشعابات برق و گاز میباشد. همچنین پیگیری های لازم در خصوص خلاف صورت گرفته در پروژه انجام و فیش عوارض از سوی شهرداری محاسبه و در حال رایزنی با شهرداری جهت مشخص نمودن نحوه پرداخت میباشد.

۴-۲-۲-۵- پروژه گلزار:

با توجه به اتمام دعوی حقوقی با شریک سابق پروژه، اقدامات لازم در خصوص از سرگیری اجرای پروژه توسط شرکت در حال انجام میباشد.



۵-۲-۲-۵- سالیانه (اولیایی):

با توجه به درخواست شریک (شرکت توسعه ساختمان پارسیان) در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۰ مبنی بر عدم همکاری بدلیل سیاستهای بانک پارسیان طی مصوبه به شماره ۱۹۵۱۴/۰۳ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۳۰ شرکت سرمایه گذاری پارسیان مبنی بر لزوم خروج از انبوه سازی، لذا فرآیند اقاله یا شریک انجام و پیگیری اخذ شریک جدید از طریق برگزاری مزایده در دستورکار شرکت قرار دارد

۵-۲-۲-۶- پروژه موسایی:

پروژه پایان یافته و تحویل بهره برداران شده است و هم اکنون در حال پیگیری اخذ پایانکار میباشد

۵-۲-۲-۷- پروژه نیولوفر:

به دلیل واقع شدن در مجاورت ساختمان های وزارت دفاع و کنترل واحدهای امنیتی بر نفقات مشغول در کارگاه و ممانعت در انجام فعالیت در برخی زمانها ، پیشرفت پروژه را با اختلال مواجه نمود . همچنین با عنایت به موضوع مطروحه و عدم امکان فروش توسط شریک پروژه ، توانایی مالی ایشان را تحت شعاع قراردادده است. هم اکنون با رفع مشکلات پیشگفته کارگاه فعال و مراحل انتهایی خود را سپری میکند و طبق برنامه ریزیهای صورت گرفته کل عملیات اجرایی تا پایان سال ۱۴۰۴ میبایست به اتمام برسد

۵-۲-۲-۸- دقتی اسلامشهر:

دلیل اصلی تاخیرات این پروژه مربوط به توقف کار به علت اطاله روند اخذ مجوز اضافه بنا و اخذ عدم خلاف طبقه مازاد این پروژه میباشد و با رفع موانع پروژه در مراحل پایانی می باشد.

۵-۲-۲-۹- بوکان:

افزایش حجم خاک برداری و پایدار سازی هنگام گود برداری و نیز طراحی مجدد نوع سقف از وافل به بابل دک به دلیل اصلاح مشخصات معماری و افزایش ارتفاع کف تا سقف طبقات و سفارش، تولید و تهیه متریال انحصاری این سقف موجب تاخیر در روند اجرا گردید.

۵-۲-۲-۱۰- آپادانا:

به دلیل عدم کفایت فنی و تعداد عوامل پیمانکار جزء اسکلت بتنی روند اجرای اسکلت را با کندی مواجه نمود . با تغییر پیمانکار و افزوده شدن به عوامل ایشان سرعت عملیات افزایش یافته است . همچنین شریک پروژه با شروع عملیات سفتکاری و در ادامه نازک کاری طبقات زیرزمین سعی در جبران تاخیرات دارد.

۶- جمع بندی

در دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ با توجه به شرایط خاص حاکم بر جامعه شرکت تقریباً ۳۰ درصد بوجه فروش مورد نظر خود را تحقق بخشید. در این زمینه اجرای پروژه های در دست اجرا تاخیر داشته و پروژه های ساخت املاک با تلاش پرسنل و شرکا در حال انجام می باشد با توجه به موارد ذکر شده ، امید است، شرکت در دستیابی به اهداف خود (تبدیل شدن به یکی از برترین شرکتهای صنعت ساختمان در بورس اوراق بهادار تهران است)، دست یابد.