

اطلاعات نمایش داده شده با اطلاعات امضا شده مطابقت دارد 

این اطلاعیه اصلاحیه اطلاعیه شماره (1512197) می باشد. نسخه قبلی اطلاعیه را می توانید در اینجا مشاهده نمایید

دلایل اصلاح:اطلاعات صفحه 18 و 19 اصلاح گردید

شرکت بهسازکاشانه تهران - نماد: ثبھساز

موضوع: توضیحات در خصوص اطلاعات و صورت های مالی منتشر شده

بازگشت به نامه شماره 1509212 مورخ 1405/02/01 سازمان بورس و اوراق بهادار مبنی بر توضیحات در خصوص برآوردهای سال مالی منتهی به 1405/09/30 به

استحضار می رساند گزارش تفسیری به پیوست ارسال می گردد



ناشر پذیرفته شده در بازار بورس اوراق بهادار






گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورت های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

در 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 سازمان بورس و اوراق بهادار)، گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ بپیوست تقدیم می گردد. گزارش حاضر بعنوان یکی از گزارشهای 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 شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف بعنوان مکمل و متمم صورت های مالی ارائه می گردد.

گزارش 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 ۱۴۰۵/۰۲/۰۲ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

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





| | |
|----|--|
| ۴ | ۱- ماهیت کسب و کار |
| ۴ | ۱-۱- مواد اولیه و نحوه تامین مواد اولیه..... |
| ۵ | ۲-۱- ماهیت شرکت و صنعت |
| ۵ | ۳-۱- جایگاه شرکت در صنعت، وضعیت و ریسک رقابت |
| ۶ | ۳-۱- جزئیات فروش..... |
| ۶ | ۳-۱-۱- جزئیات فروش در داخل..... |
| ۶ | ۳-۱-۲- وضعیت پرداخت های به دولت |
| ۷ | ۴-۱- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان |
| ۷ | ۵-۱- وضعیت رقابت |
| ۸ | ۶-۱- 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 | ۳-۲- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده |
| ۱۱ | ۴-۲- 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 | ۴-۳- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته |
| ۱۶ | ۵-۳- دعاوی حقوقی و کیفری شرکت علیه دیگران و اثرات ناشی از آن |
| ۱۷ | ۶-۳- 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 |
| ۲۰ | ۱-۵- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی |
| ۲۱ | ۲-۵- عملکرد بخشها یا فعالیت ها |
| ۲۲ | ۶- جمع بندی |

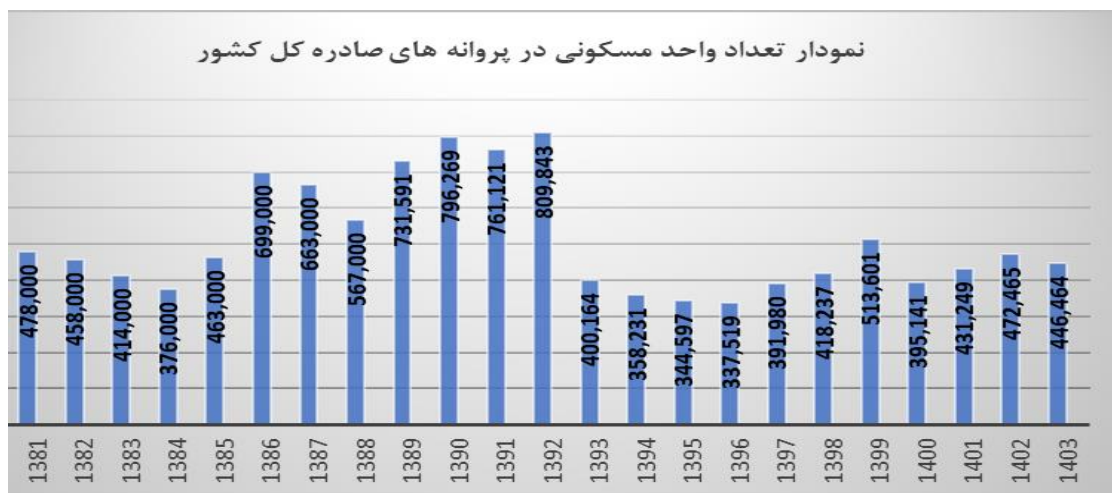


مقدمه

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 سهم 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. با توجه 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 می‌رفت 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 می‌کند.



توجه به اینکه آمار ناد پروانه‌های صادره ۱۴۰۴ توسط سایت کز آمار و بانک مرکزی در سال بعد ارائه می‌رود اطلاعات نمودار مقابل تا پایان سال ۱۴۰۱ 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 ساخت‌نشد 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 نهادهای تولید مسکن) را فراهم می‌کند.



۱-۱- مواد اولیه و نحوه تامین مواد اولیه:

فولاد، شامل انواع میلگرد و قوطی و پروفیل
تولید بتن: شامل سیمان و ماسه و سنگ و سرامیک

مواد و مصالح عمده از محل تولید کنندگان داخلی و سیستم های هوشمند و آسانسور از تامین کنندگان خارجی با توجه به آیین نامه های داخلی و مقررات . قوانین مالیاتی تهیه و به مصرف می رسد

| مصالح عمده اسکلت | | | |
|------------------|------|-------|-------------|
| مصالح | واحد | مقدار | تامین کننده |
| آرماتور | تن | 7799 | داخلی |
| سیمان | تن | 35569 | داخلی |

| برآورد هزینه سال مالی 1405 | | |
|----------------------------|--------------------|-------------|
| مصالح | مبلغ | تامین کننده |
| آرماتور | ۵,۴۵۹,۳۷۰,۰۰۰,۰۰۰ | داخلی |
| سیمان | ۱,۴۲۲,۷۵۴,۰۰۰,۰۰۰ | داخلی |
| بلوک سیمانی | ۵۸۱,۲۸۵,۰۰۰,۰۰۰ | داخلی |
| سنگ | ۱,۱۶۲,۵۷۰,۰۰۰,۰۰۰ | داخلی |
| سقف کاذب | ۱,۷۴۳,۸۵۵,۰۰۰,۰۰۰ | داخلی |
| کمد و کابینت | ۸۷۱,۹۲۷,۵۰۰,۰۰۰ | داخلی |
| پنجره UPVC | ۵۸۱,۲۸۵,۰۰۰,۰۰۰ | داخلی |
| آسانسور | ۱,۱۶۲,۵۷۰,۰۰۰,۰۰۰ | خارجی |
| سیستم هوشمند | ۸۷۱,۹۲۷,۵۰۰,۰۰۰ | خارجی |
| سیم و کابل | ۱۲,۲۰۶,۹۸۵,۰۰۰,۰۰۰ | داخلی |
| داکت اسپلیت | ۰ | خارجی |
| لوله و اتصالات | ۰ | داخلی |
| شیرآلات | ۰ | داخلی |

اطلاعات فوق با شرایط موجود تهیه گردیده و مورد تایید این شرکت می باشد و به محض تغییر شرایط ، اطلاعات مذکور مورد بازنگری قرار خواهد گرفت

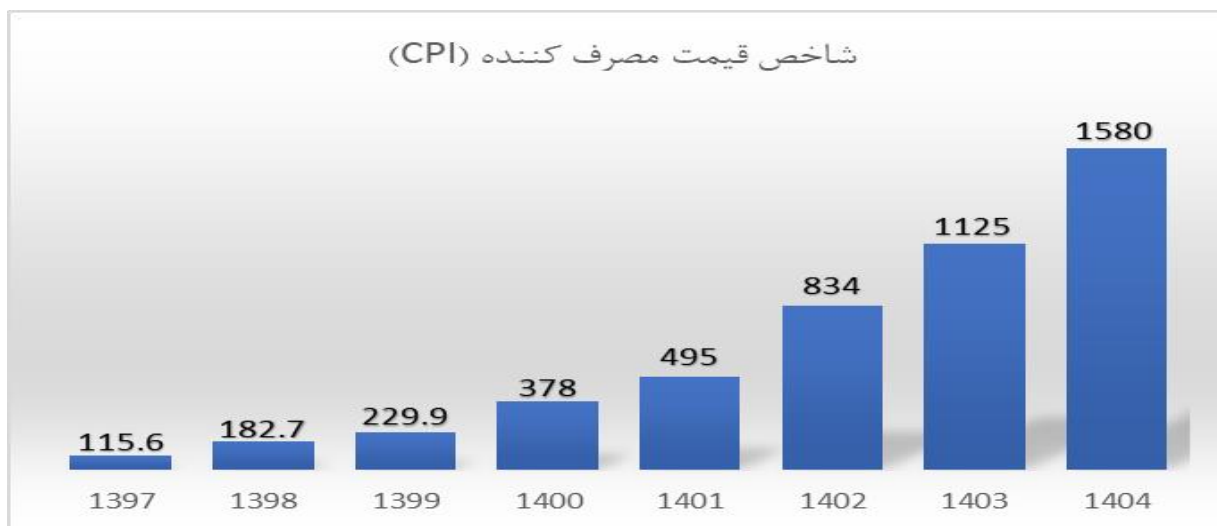


۲-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

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 خرج کردن 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)



۳-۱- 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 ۱۸۱/۲۷۸۵۴ 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.

(T S E T M C . C O M)

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 گاشانه 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)

| برآورد سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ | |
|--|---------------------------------|--|
| ۰ | ۰ | فروش زمین |
| ۰ | ۰ | فروش قدر السهم و پروژه های های نیمه ساخته |
| ۰ | ۰ | فروش واحدهای ساختمانی آماده برای فروش |
| ۲۴,۸۵۵,۰۰۰ | ۱,۹۹۱,۰۲۷ | فروش واحد های ساختمانی پروژه های در جریان ساخت |
| ۰ | ۰ | درآمد حاصل از مدیریت پیمان |
| ۲۴,۸۵۵,۰۰۰ | 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. اطلاعات فوق با شرایط موجود تهیه گردیده و مورد تایید این شرکت می باشد و به محض تغییر شرایط ، اطلاعات مذکور مورد بازنگری قرار خواهد گرفت

۳-۲- وضعیت پرداخت های به دولت:

(مبالغ به میلیون ریال)

| ردیف | شرح | ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ | درصد تغییرات | دلایل تغییرات |
|------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------|---|
| ۱ | مالیات عملکرد | ۱,۹۶۰ | ۷۴۷,۵۷۱ | ۴۵۱,۷۸۳ | -۱۰٪ | تسویه بدهی مالیاتی سال ۱۴۰۲ و قسمتی از سال ۱۴۰۳ |
| ۲ | بیمه سهم کارفرما | ۳۱,۵۲۸ | ۲۴,۲۵۲ | ۳۴,۹۴۵ | ۳۰٪ | افزایش سطح حقوق و مزایا |
| ۳ | پرداختی بابت انرژی | ۲,۴۲۱ | ۱,۸۶۲ | ۲,۲۹۳ | ۳۰٪ | افزایش نرخ و مقدار مصرف آب، برق و گاز |
| | جمع | ۳۵,۹۰۸ | ۷۷۳,۶۸۵ | ۴۸۹,۰۲۱ | -۹۵٪ | |
| | مانده پرداختی | ۳,۱۹۷,۶۴۴ | ۱,۶۱۴,۱۱۲ | ۳,۰۸۹,۹۴۰ | ۹۸٪ | |



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 ومقررات 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 درخصوص 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 | ثامید | ۱ |
| ۲۳,۱۷۷,۲۷۷ | ۲۶,۷۲۰,۴۸۲ | ثبهساز | 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



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 بازارگردانی 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 | ۴۲,۵۸۷,۷۳۵ |
| 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

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

| عنوان | اهداف کلان / استراتژیک مرتبط |
|---------------------|---|
| ماموریت | سرمایه گذاری بر روی زمین و مستغلات و ساخت املاک با هدف خلق ارزش های اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی برای مشتریان و سهامداران |
| چشم انداز | تبدیل شدن به الگوی برتر و الهام بخش در اجرای پروژه های ساختمانی با نگاهی نوآورانه و مسئولانه و خلق میراثی ماندگار برای جامعه. |
| ارزش های کسب و کار: | <ul style="list-style-type: none"> ☐ کار تیمی و مشارکت در تصمیم گیری ☐ رعایت اخلاق حرفه ای، قانون مداری، شفافیت و پاسخگویی ☐ التزام به مسئولیتهای اجتماعی و زیست محیطی ☐ مشتری مداری ☐ تعالی خواهی و بهبود مستمر |

اطلاعات فوق با شرایط موجود تهیه گردیده و مورد تایید این شرکت می باشد و به محض تغییر شرایط، اطلاعات مذکور مورد بازنگری قرار خواهد گرفت



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 فناوری‌های 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 برنامه‌های و اقدامات شرکت در توسعه محصولات جدید و روزآمد و متناسب با نیاز بازار و مصرف کنندگان به شرح زیر می‌باشد:

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، بهره‌گیری 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 هلدینگ و ارسال پیامک می‌باشد.

شناسایی گروه‌های 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 می‌گردد. 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 می دهد و هر ساله سبد بهره‌گیری از آن‌ها را متناسب با پروژه‌ها بروز رسانی می کند.

اطلاعات فوق با شرایط موجود تهیه گردیده و مورد تایید این شرکت می باشد و به محض تغییر شرایط ، اطلاعات مذکور مورد بازنگری قرار خواهد گرفت



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 بیشینه 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 فنی و اجرایی استفاده می گردد. نتیجه مطالعات در تهیه لیست های مشخصات فنی هر پروژه مورد استفاده قرار می گیرد.

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 کوبیاکس در پروژه مروارید 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 مروارید 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 مروارید 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، مروارید و ...)
- استفاده از عایق های حرارتی جهت کف بام و سقف پارکینگ و عایق های صوتی در دیوارهای مشترک بین واحدها (مانند پروژه های مروارید، سعادت آباد، فرید، عرفانی، آپادانا و ...)

۲- 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.

اطلاعات فوق با شرایط موجود تهیه گردیده و مورد تایید این شرکت می باشد و به محض تغییر شرایط، اطلاعات مذکور مورد بازنگری قرار خواهد گرفت

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

دردوره 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 مغروضات بکارگرفته شده در گزارش تفسیری دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹، با قضاوت ها، برآوردها و مغروضات 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، شرکاء، 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 تجهیزاتی و استانداردهای مورد نیاز به منظور ایجاد فضایی کاملاً ایمن و به دور از آسیب‌های جسمی، روحی و روانی جهت محافظت از کلیه کارکنان، همکاران و 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 و یا سازمان‌های دولتی، خصوصی و مردم‌نهاد 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

مورد بررسی: قرار می‌گیرد. 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 فعالیت‌های خود اقدام نموده و لیست قوانین و مقررات مرتبط با کلیه فعالیت‌های سازمان استخراج شده و هر ساله مورد بازنگری قرار می‌گیرد. تامین 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)، میحث 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)

حضور در 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 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 آبی 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 آبی 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 کاملایی 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 خود کرایبی آن را افزایش دهیم. دستیابی به فرآیندهای تار موثر 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 کشورهای است که با تصویب قانون مبارزه با پولشویی و آیین‌نامه اجرایی آن، در صدد مقابله با این پدیده مذبوم 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



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

| ردیف | نام اعضاء | 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 هیأت مدیره شرکت احداث و بهره برداری آزاد راه تهران مشاور مالی هلدینگ نمر اصفهان *عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت ساختمانی زهد فارس *عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری ابرار نصر *نائب رئیس هیأت 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 هیأت مدیره عضو غیر موظف | | 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 هیأت 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 هیأت 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 هیأت مدیره | | ۳ | ۱۴۰۴/۰۱/۳۰ | هم اکنون |
| ۵ | اکبر سعید دولت آباد به نمایندگی از شرکت رویا ساختمانان آریا | کارشناسی ارشد حقوق | مسئول قرارداد های معاونت برنامه ریزی بنیاد مستضعفان سرپرست شرکت صنایع ریخته گری سایا مشاور حقوقی شرکت چرم ترستان مدیر عامل و عضو هیات مدیره شرکت عمران مسکن آریا | عضو غیر موظف هیأت مدیره | | ۳ | ۱۴۰۴/۰۱/۳۰ | هم اکنون |

اعضای 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 هیأت مدیره شرکت احداث و بهره برداری آزاد راه تهران عضو غیر موظف هیأت 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 | ۱۴۰۱/۱۱/۱۲ | 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 آرون مهر کیمیا معاون اجرایی مجتمع آموزشی و پژوهشی، فرهنگی نخبگان علامه طباطبائی | مدیر منابع انسانی | ۱۴۰۱/۱۱/۱۲ | ۳ | دبیر کمیته | | |
| ۶ | میلاد شادی | کارشناسی ارشد حسابداری | مدیر فنی موسسه حسابرسی داریا روش کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی | - | ۱۴۰۱/۱۱/۱۲ | ۳ | شرکت توسعه عمران امید | عضو کمیته | |
| ۷ | محمدرضا محمدی | دکترای حسابداری | معاون مالی و پشتیبانی بنیاد مسکن البرز مشاور رسمی مالیاتی | - | ۱۴۰۱/۱۱/۱۲ | ۳ | 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 خیره ایران - کارشناس رسمی دادگستری - مشاور رسمی مالیاتی - حسابرس ارشد و مسؤل کار موسسه مفید راهبر | مدیر حسابرسی داخلی | ۱۴۰۳/۱۱/۱۲ | ۳ | دبیر کمیته | دبیر کمیته | |

**۳-۱-۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسکها و روابط****۳-۱-۱- 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 ۱.۲ 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 ۲.۵ 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 سهام 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.

۳-۳-۱- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن در سال ۱۴۰۵

هیئت مدیره شرکت، اهم ریسکها و عدم اطمینانهای پیش روی فعالیت های خود را با توجه به شرایط اقتصادی حاکم و به ویژه با در نظر گرفتن اثرات ناشی از وقوع شرایط فورس ماژور را به شرح ذیل شناسایی، ارزیابی و افشا می نماید:

۳-۳-۱-۱- ریسک تورم و بحران در زنجیره تأمین مصالح و کاهش حاشیه سود:

این ریسک در شرایط فعلی به عنوان چالش اصلی شرکت تلقی می گردد. از جمله میلگرد، تیر آهن، لوله ها، عایق ها و تجهیزات الکتریکی و... این نوسانات شدید نه تنها می تواند بهای تمام شده پروژه های که عملیات اجرایی آن بصورت ۱۰۰٪ متعلق به شرکت را به شدت افزایش می دهد، بلکه بر نحوه محاسبه و تعیین سهم شرکت در قراردادهای مشارکتی جدید و کاهش حاشیه سود پروژه ها نسبت به برنامه ریزی های اولیه گردد. در این خصوص شرکت با پایش مستمر بازار مصالح، مدیریت بهینه زنجیره تأمین، تلاش برای تأمین به موقع اقلام استراتژیک با قیمتی رقابتی و بازنگری مستمر در ساختار قیمت گذاری فروش، سعی در کنترل این ریسک و حفظ سودآوری پروژه ها دارد.

۳-۳-۱-۲- ریسک توقف پروژه ها و انحراف از زمان بندی:

به تبع اختلالات رخ داده در زنجیره تأمین در بازار، ریسک طولانی شدن مدت فازهای اجرایی پروژه به شدت افزایش یافته است. انحراف از زمان بندی مصوب، علاوه بر به تعویق انداختن جریان های نقدی ورودی، موجب تحمیل هزینه های بالاسری جذب نشده و کاهش حاشیه سود پروژه ها می گردد. شرکت از طریق پایش مستمر بازار و تلاش برای تأمین زودهنگام اقلام استراتژیک، در صدد تعدیل این ریسک است.

۳-۳-۱-۳- ریسک نقدینگی

اگرچه ماهیت مشارکتی پروژه ها بیشتر موجب تعدیل این ریسک می گردد، اما شوک قیمتی اخیر توان مالی شرکای تجاری را کاهش داده و تعهدات تأمین مالی پروژه ها را با چالش مواجه ساخته است. علاوه بر این، تمایل تأمین کنندگان مصالح به فروش نقدی به دلیل شرایط تورمی، اجرای برنامه «خرید تهاجمی مصالح» شرکت را با موانع جدی روبرو کرده و فشار بر منابع نقدینگی شرکت را ممکن است تشدید نماید.

۳-۳-۱-۴- ریسک اعتباری (عدم ایفای تعهدات):

الف- تعهدات شرکای قراردادی: با توجه به تنگنای نقدینگی حاکم بر فضای کسب و کار، ریسک عدم ایفای تعهدات مالی از سوی شرکای مشارکت در پروژه ها به شکل معناداری افزایش یافته است. این امر می تواند منجر به کنندی در پیشرفت فیزیکی پروژه ها و تحمیل هزینه های پیش بینی نشده به شرکت گردد. سیاست شرکت کماکان بر اخذ تضامین معتبر و ارزیابی دقیق توان مالی شرکا پیش از انعقاد قرارداد استوار است.

ب) چالش در وصول مطالبات از خریداران: بخش قابل توجهی از خریداران واحدهای مسکونی و تجاری شرکت نیز ممکن است به دلیل شرایط اقتصادی پیش آمده، در پرداخت اقساط خود با دشواری مواجه شوند. در این راستا، شرکت با چالش دوگانه ای روبرو است: از یک سو، لزوم وصول به موقع مطالبات برای حفظ نقدینگی و تداوم عملیات، و از سوی دیگر، مسئولیت اجتماعی شرکت در قبال مشتریان متعهدی که به دلیل شرایط اخیر دچار آسیب شده اند. اتخاذ رویکردهای سختگیرانه و یکسان در وصول مطالبات می تواند به اعتبار اسمی (برند) شرکت لطمه وارد کند، در حالی که انعطاف بیش از حد نیز جریان نقدی شرکت را با خطر مواجه می سازد. هیئت مدیره در نظر دارد با بررسی موردی هر پرونده، ضمن پیگیری اصولی مطالبات، راهکارهای منعطفی مانند اعطای فرجه یا تجدید ساختار پرداخت را برای خریداران خوش حساب که حسن نیت آن ها محرز است، در نظر بگیرد تا ضمن ایفای مسئولیت اجتماعی، ریسک اعتباری و نقدینگی به طور همزمان مدیریت گردد.



۲-۳-۵- ریسک قراردادی و دعاوی حقوقی (فوس مازور):

با توجه به وقوع شرایط فوس مازور، احتمال استناد پیمانکاران، تأمین کنندگان و شرکا به بندهای فوس مازور جهت درخواست فسخ، تعلیق یا تعدیل قراردادها افزایش یافته است. مدیریت شرکت با بهره‌گیری از مشاوران حقوقی مجرب، در حال بازنگری مستمر قراردادها، مستندسازی شرایط و مدیریت پیشگیرانه دعاوی حقوقی احتمالی است تا منافع سهامداران حفظ گردد.

۲-۳-۶- ریسک تغییرات قوانین و مقررات جاری:

با توجه به پویایی محیط قانونی و بروز شرایط خاص در عرضه مصالح، ریسک مداخله مستقیم دولت در بازار ساخت وساز افزایش یافته است. وضع قوانین جدید، اعمال محدودیت‌ها، سهمیه‌بندی مصالح، مقررات محدودکننده صادرات و واردات و یا قیمت‌گذاری‌های دستوری می‌تواند بر برنامه‌ریزی‌های عملیاتی و سودآوری شرکت تأثیر مستقیم بگذارد.

۲-۳-۷- ریسک منابع انسانی و افزایش هزینه‌های پرسنلی

شوک تورمی اخیر موجب کاهش قابل توجه قدرت خرید کارکنان گردیده است که این امر، انتظارات برای ترمیم حقوق و دستمزد را افزایش می‌دهد. عدم تناسب جبران خدمات با تورم می‌تواند به کاهش انگیزه و افزایش ریسک خروج نیروهای متخصص و کلیدی منجر شود. مدیریت شرکت در تلاش است تا با ایجاد تعادل بهینه میان کنترل هزینه‌های عمومی و حفظ سرمایه‌های انسانی ارزشمند خود، این ریسک را مدیریت نماید.

۲-۳-۸- ریسک نوسانات نرخ بهره:

با توجه به شوک‌های اقتصادی اخیر، احتمال اتخاذ سیاست‌های پولی انقباضی توسط بانک مرکزی جهت کنترل نقدینگی و مهار تورم وجود دارد. این امر می‌تواند منجر به افزایش نرخ بهره بانکی گردیده و در صورت نیاز شرکت به اخذ تسهیلات جدید جهت جبران کسری نقدینگی، هزینه‌های مالی شرکت را به طور معناداری افزایش دهد.

۲-۳-۹- ریسک آسیب به دارایی‌های فیزیکی (پروژه‌های در حال ساخت) و عدم قطعیت در

ا توجه به وقوع شرایط خاص در ماه‌های اخیر، ریسک بروز آسیب‌های فیزیکی مستقیم به پروژه‌های در حال ساخت شرکت به یکی از نگرانی‌های عمده و خارج از کنترل مدیریت تبدیل شده است. این ریسک شامل تخریب یا صدمه به ابنیه، ماشین‌آلات مستقر در کارگاه‌ها و مصالح انباشت شده می‌باشد که می‌تواند منجر به توقف کامل پروژه و تحمیل زیان‌های مالی سنگین ناشی از نابودی سرمایه‌گذاری‌های صورت‌گرفته گردد. با این حال، شرکت تصمیم دارد، نسبت به پوشش بیمه تکمیلی پروژه‌های در جریان ساخت اقدام نماید.

۲-۳-۱۰- ریسک امنیت سایبری:

با توجه به شرایط حاکم بر کشور، احتمال حملات سایبری و از دست رفتن اطلاعات حساس وجود دارد که می‌تواند عملکرد و اعتبار شرکت را تحت تأثیر قرار دهد. اگرچه شرکت همواره در کاهش ریسک مذکور اقدامات لازم را دستور کار خود قرار داده است.

جمع بندی ریسک:

هیئت مدیره شرکت تأکید می‌نماید که ارزیابی ریسک‌های فوق بر اساس وضعیت اقتصادی، عملیاتی و ... شرایط حاکم بر کشور در زمان تهیه این گزارش صورت پذیرفته است. با توجه به عدم قطعیت و تغییرپذیر شرایط فعلی، مدیریت شرکت به صورت مستمر وضعیت بازار و زنجیره تأمین را پایش نموده و در صورت بروز هرگونه تغییر بااهمیت، اثرات آن بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت را در سریع‌ترین زمان ممکن از طریق سامانه کدال به اطلاع سهامداران محترم و سازمان بورس خواهد رساند.

اطلاعات فوق با شرایط موجود تهیه گردیده و مورد تأیید این شرکت می‌باشد و به محض تغییر شرایط، اطلاعات مذکور مورد بازنگری قرار خواهد گرفت

شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

۳ 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 تسهیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



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

| ردیف | عنوان پرونده | خواسته | موضوع (خواسته یا شکایت) | تاریخ دادرسی (تبت و دادخواست) | مرجع رسیدگی | آخرین وضعیت (رای رسیدگی صادره) | خلاصه ای از رای صادره | توضیحات |
|------|-------------------|---|---|-------------------------------|--------------|--|--|---|
| ۱ | البرز | یوسف فیضی اربابی سعید قلی زاده | شکایت فروش مال غیرا تبتی برای برکن مال غیر / جعل / استفاده از سند مجعول | ۱۳۹۹/۱۲/۱۰ | دادگاه کیفری | تحقیقات مقدماتی | | پیرو دو جلسه مواجهه حضوری برگزار شده در شعبه با حضور تمامی طرفین پرونده و تصمیم ابتدایی بازپرس به صدور قرار انطه (جهت تعیین تکلیف قرار داد تاریخ ۱۳۹۶/۰۲/۰۷ فی مابین سعید قلی زاده و یوسف فیضی اربابی) در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۵ به ششم مراجعه و توضیحات لازم به همراه تمامی اسناد پرونده البرز مجدداً تقدیم شد. حسب اظهار بازپرس، جلسه مجددی جهت ادامه رسیدگی تشکیل خواهد شد |
| ۳ | گلشهر ۱ رشت | شاپور باقری - احیاموتور شمال | مطالبه وجه سه فقره چک به مبلغ ۹ میلیارد ریال | ۱۳۹۱/۱۱/۲۵ | دادگاه عمومی | اجرای احکام | له در مرحله بدوی و تجدیدنظر - در مرحله اجرای احکام | درخواست قیمتگذاری و توقیف پلاکهای ثبتی واکاژ شده به شاپور باقری مزه می موخ 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 |
| 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 | فرار 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 سما | مطالبه اجرت المثل | ۱۴۰۲/۰۷/۲۹ | دادگاه عمومی | تجدید نظر | له در بدوی و له در تجدیدنظر | رای قطعی دادگاه تجدیدنظر منتهی بر استحقاق شرکت به دریافت ۱۳۴۵۶۲۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال بابت اجرت المثل ایام تصرف زمین پروژه خلیج توسط شرکت سما صادر شد |
| ۶ | ونک | عمران رویال و رنسانس - رمان افروز کاشا | فسخ قرارداد فروش - الزام به استرداد مبیع | ۱۴۰۲/۰۷/۱۸ | دادگاه عمومی | بدوی | له در بدوی - در حال رسیدگی مرحله تجدیدنظر | رای بدوی له شرکت صادر و با اعتراض خواندگان پرونده به ششم ۶۵ دادگاه تجدیدنظر ارجاع گردیده و در انتظار صدور رای است |
| ۷ | مرورید بندر ترکمن | پیمانکاری بهاب گستر بندر | الزام به اخذ پایان کار - پرداخت ارزش روز قدرالسهم | ۱۴۰۳/۰۱/۰۹ | دادگاه عمومی | بدوی | له در بدوی - قطعیت رای به دلیل عدم تجدیدنظرخواهی محکوم علیه - در مرحله اجرای احکام | جهت اجرای مفاد حکم محکومیت شرکت به پرداخت ارزش روز قدرالسهم شرکت در پروژه و همچنین اخذ پایان کار و پرداخت عوارض، کارشناسی یک نفره مرحله اجرای احکام ابلاغ شده که به دلیل ابهام و نقص کارشناسی، درخواست صدور نظر تکمیلی به عمل آمده و تحت پیگیری است |
| ۸ | البرز | مرال طریفی - یوسف فیضی اربابی - سعید قلی زاده | دعوی تقابل - ابطال مبیاعه نامه | ۱۴۰۲/۰۷ | دادگاه عمومی | علیه در بدوی - در حال رسیدگی تجدیدنظر | | پس از صدور نظریه هیأت ۵ نفره کارشناسان منتهی بر واقعی نبودن تاریخ تنظیم مبیاعه نامه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۰۷ فی مابین فیلی زاده و فیضی اربابی رای بدوی بر قرار عدم استماع دعوی شرکت صادر و به آن اعتراض شده و در جریان رسیدگی تجدیدنظر است |
| ۹ | البرز | توسعه صنایع غذایی هرمس | مطالبه اجرت المثل ایام تصرف | ۱۴۰۳/۰۸/۲۶ | دادگاه عمومی | بدوی | | نظریه تکمیلی هیأت سه نفره کارشناسی ناظر به مالکیت شرکت بهساز کاشانه تهران بر واحد موضوع دعوا، تاریخ تخلیه، رفع تصرف از واحد و تعیین اجرت المثل از تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۵ تا ۱۴۰۳/۰۲/۱۰ و از ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ تا ۱۴۰۲/۰۸/۰۸ منتهی بر ۸۱۳۳۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال ابلاغ شده است. |
| ۱۰ | البرز | بهراد نکاحی | مطالبه اجرت المثل ایام تصرف | ۱۴۰۳/۰۸/۲۶ | دادگاه عمومی | بدوی | | در انتظار صدور رای بدوی |
| ۱۱ | البرز | بهراد نکاحی | مطالبه اجرت المثل ایام تصرف | ۱۴۰۳/۰۸/۲۶ | دادگاه عمومی | علیه در بدوی - نقض در تجدیدنظر - در حال رسیدگی مجدد بدوی | | در انتظار صدور رای بدوی |
| ۱۲ | البرز | بهراد نکاحی | مطالبه اجرت المثل ایام تصرف | ۱۴۰۳/۰۸/۲۶ | دادگاه عمومی | علیه در بدوی - نقض در تجدیدنظر - در حال رسیدگی مجدد بدوی | | در انتظار صدور رای بدوی |
| ۱۳ | لسکوکلایه | بنیاد مسکن و منابع طبیعی آستانه اشرفیه | الزام به ایفای تعهد | ۱۴۰۳/۱۰/۱۱ | دادگاه عمومی | بدوی | | در انتظار صدور رای بدوی |
| ۱۴ | کاشانی | محمود حیدری زاده مطلق، محمدرضا احمدی، علی نوری کردار، حسین امیدی خسروشاهی، شرکت بناسازان و تجارت گستران، 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 داور، رای دادگاه تجدیدنظر منتهی بر نقض دادنامه و اعاده پرونده به دادگاه جهت رسیدگی ماهوی صادر شده است |
| ۱۵ | مرمر | سیدهاشم مهدوی | تصرف عدوانی و مزاحمت ملکی | ۱۴۰۴/۰۲/۱۱ | دادگاه کیفری | دادرسی | | با توجه به محل اقامت مشتکی عنه، پرونده با صدور قرار نیابت قضایی به شعبه ۷ دادپاری دادرسی عمومی و انقلاب قانقشهر ارجاع شده است |
| ۱۶ | مرمر | مهدی محمدی، سیدهاشم مهدوی | انتقال مال غیر - تبتی برای بردن مال غیر | ۱۴۰۴/۰۲/۲۳ | دادگاه کیفری | دادرسی | | دستور جلب مشتکی عنهم در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۲ صادر شده و تحت پیگیری است |
| ۱۷ | البرز | سعید قلی زاده - یوسف فیضی اربابی | مطالبه خسارت ناشی از توقف اجرای رای داور با جلب نظر کارشناسی | ۱۴۰۴/۰۵/۱۱ | دادگاه عمومی | بدوی | | در انتظار صدور رای بدوی |
| ۱۸ | اجودانیه | فرامرز جاویدراد، هاشم عاشوری و سعید طوب | جعل، استفاده از سند مجعول و تبتی برای بردن مال غیر | ۱۴۰۴/۰۶/۲۲ | دادگاه کیفری | دادرسی | | در انتظار صدور رای |
| ۱۹ | داوود جنایی زاویه | داوود جنایی زاویه | خیانت در امانت، تحصیل مال از طریق نامشروع | ۱۴۰۴/۰۶/۲۹ | دادگاه کیفری | دادرسی | | پرونده در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۳ به شعبه ۳-۱۵ شورای حل اختلاف دادرسی ناحیه ۶ تهران ارجاع شده و در انتظار تعیین وقت رسیدگی است |
| ۲۰ | داوود جنایی زاویه | داوود جنایی زاویه | مطالبه وجه چک | ۱۴۰۴/۰۷/۰۵ | دادگاه عمومی | بدوی | له در بدوی - در حال رسیدگی تجدیدنظر | دادخواست اعسار آقای جنایی از پرداخت هزینه مرحله تجدیدنظر ابلاغ و طی دادنامه مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۸ قرار رد دعوی اعسار ایشان صادر شد. دعوی اصلی در انتظار تعیین شعبه تجدیدنظر است |
| ۲۱ | اجودانیه | حسین افشارنیا، مهدی خاتعلی پوروزانی | اعلام بطلان معامله فضولی | ۱۴۰۴/۰۷/۱۳ | دادگاه عمومی | بدوی | | جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۴ برگزار و در انتظار صدور رای است. |
| ۲۲ | البرز | حنان حمیدپور | مطالبه اجرت المثل ایام تصرف واحد جنوب شرقی طبقه سوم | ۱۴۰۴/۰۸/۰۴ | دادگاه عمومی | بدوی | | در انتظار جلسه رسیدگی |
| ۲۳ | البرز | علیرضا ضیاء | مطالبه اجرت المثل ایام تصرف واحد جنوب غربی طبقه چهارم | ۱۴۰۴/۰۸/۰۴ | دادگاه عمومی | بدوی | | اخطار پرداخت هزینه کارشناسی صادر و ۸۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال پرداخت شده و در انتظار صدور نظر است |
| ۲۴ | داوود جنایی زاویه | داوود جنایی زاویه | مطالبه وجه سفته و تأمین خواسته | ۱۴۰۴/۰۸/۰۶ | دادگاه عمومی | له در بدوی - در حال رسیدگی تجدیدنظر | | دادخواست اعسار آقای جنایی از پرداخت هزینه دادرسی مرحله تجدیدنظر ابلاغ و طی دادنامه مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۸ قرار رد دعوی اعسار ایشان صادر شد. دعوی اصلی در انتظار تعیین شعبه تجدیدنظر است |
| ۲۵ | ولنجک ۲۴ | شهرداری منطقه یک تهران | استرداد لاشه چک و مطالبه خسارت | ۱۴۰۴/۱۰/۱۷ | دادگاه عمومی | بدوی | له در بدوی - در حال رسیدگی تجدیدنظر | جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۹ تشکیل و با ایراد خوانده (نامبنده حقوقی شهرداری) منتهی بر انکار صدور قیض های صادره از سوی شهرداری و لزوم ارائه اصول قیض ها از سوی شرکت، قرار ابطال دادخواست شرکت صادر و به آن اعتراض شد |

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۱۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



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

| ردیف | عنوان پرونده | خواهان | موضوع (خواسته یا شکایت) | تاریخ دعوی (تبت 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 حیدری زاده مطلق محمدرضا احمدی | الزام به تنظیم سند - مطالبه اجرت المثل | ۱۴۰۳/۰۵/۲۰ | | 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 شاملواحمدی | الزام به تنظیم سند رسمی و ثبت رسمی قرارداد پیش فروش آپارتمان‌ها | 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 | | در انتظار صدور رای بدوی |
| ۵ | آفتاب سمنج | کیوان بختیاری | ابطال رای داور | ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ | | بدوی | | رای بطلان دعوی 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 رای است |
| ۶ | آفتاب سمنج | کیوان بختیاری | اثبات جعلیت | ۱۴۰۴/۰۳/۰۵ | | بدوی | | آقای کیوان بختیاری به رای بدوی مبنی بر قرار عدم استماع دعوا اعتراض کرده و تبادل لوائح تجدیدنظر صورت گرفته است |
| ۷ | قلندری شمالی | الهام عادل | واخواهی از حکم مصادره دادگاه انقلاب اسلامی | ۱۴۰۴/۰۳/۱۱ | دادگاه انقلاب | تجدید نظر | له در بدوی - در حال رسیدگی تجدیدنظر | |
| ۸ | آجدانیه | 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 | تجدید نظر | 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 رای است |
| ۱۰ | البرز | مرال طریقی | ابطال مباحه 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 مباحه 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 ۱۸۷۸۵۰۰۰۰۰۰۰ 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 ۳۹۰۰۰۰۰۰۰ ریال خسارت صادر و به آن اعتراض شده است |
| ۱۲ | بلوار فردوس | اکرم کلوپانی طالقانی مقدم - ناصر عباسی مفانکی | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۴/۰۸/۱۹ | دادگاه عمومی | بدوی | | در جریان رسیدگی |
| ۱۳ | علی آباد کتول | بی بی مهدوی | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۴/۰۸/۰۵ | دادگاه عمومی | بدوی | | در جریان رسیدگی |
| ۱۴ | بلوار فردوس | اکرم کلوپانی طالقانی مقدم - ناصر عباسی مفانکی | 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 چشم‌اندازها
۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی

| شرح | سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ | برآورد سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰ |
|--------------------------------------|---------------------------------|--|
| درآمد عملیاتی: | ۲۶,۷۲۰,۴۸۲ | ۲۶,۸۴۶,۰۲۷ |
| عوامل بهای تمام شده: | | |
| زمین | (۳,۳۵۵,۱۱۴) | (۴,۱۵۸,۵۴۷) |
| دستمزد و سربار | (۳,۷۰۲,۴۲۹) | (۴,۵۸۹,۰۳۲) |
| بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی: | (۷,۰۵۷,۵۴۳) | (۸,۷۴۷,۵۷۹) |
| سود ناخالص | ۱۹,۶۶۲,۹۳۹ | ۱۸,۰۹۸,۴۴۸ |
| هزینه های فروش، اداری و عمومی | (۶۱۶,۷۱۰) | (۷۶۴,۸۸۵) |
| خالص درآمد (هزینه) خسارت | ۰ | ۰ |
| سایر درآمد ها | ۰ | ۰ |
| سایر هزینه ها | (۳۳۷,۸۳۶) | ۰ |
| سود عملیاتی | ۱۸,۷۰۸,۳۹۳ | ۱۷,۳۳۳,۵۶۲ |
| هزینه های مالی | (۵۰۰,۱۹۰) | (۸۳۲,۰۳۸) |
| سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی | ۱,۶۰۲,۳۹۲ | ۱۳,۸۰۰ |
| سود قبل از مالیات | ۱۹,۸۱۰,۵۹۵ | ۱۶,۵۱۵,۳۲۴ |
| هزینه مالیات بر درآمد | (۷۹۵,۷۶۴) | (۳,۵۰۰,۰۳۱) |
| سود خالص | ۱۹,۰۱۴,۸۳۱ | ۱۳,۰۱۵,۲۹۳ |

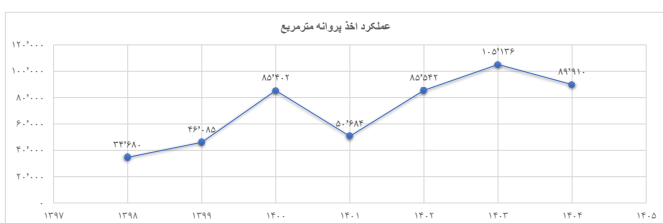
۱-۱- تصویر وضعیت پنج ساله شرکت



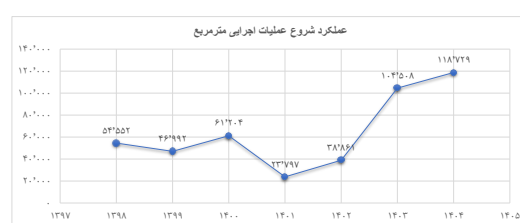
عملکرد عقد قرارداد (مترمربع)



عملکرد تعریف پروژه (مترمربع)



عملکرد اجرای پروژه (مترمربع)



عملکرد اخذ پروانه (مترمربع)



۴-۱-۲- درآمد فروش و موجودی املاک و پروژه های در جریان

| برآورد دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰ | | | | دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------|------------------|----------------------|
| برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید | برآورد از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل | برآورد از مترای واگذاری | درصد پیشرفت برآوردی | درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید | درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل | بهای تمام شده واحدهای فروش رفته | مترای واگذار شده | درصد پیشرفت فیزیکی پروژه ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ | برآورد مخارج تکمیل پروژه (میلیارد ریال) | مخارج اثباته تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | برآورد زمان تکمیل پروژه | زمان تکمیل پروژه | نام پروژه |
| . | | 0 | ۱۰۰ | . | ۵۲۸'۹۲۸ | ۲۷'۴۳۷ | ۱۶۵ | | | | | | الوند-۵۲۵ |
| | | | ۱۰۰ | . | ۱۰'۲۲۲'۲۷۵ | ۲۳۸'۶۹۳ | . | | | | | | موسایی-مجیدیه-۲۰۰۵۹۷ |
| | | | | . | ۹'۵۱۰'۰۰۰ | ۵۲۴۰'۳۵ | ۶۳۰'۷ | | | | | | ولنجک ۱۹-۲۰۰۵۱۳ |
| | | | | . | ۶۱'۶۴۵ | ۳ | ۲۲۴ | | | | | | بعثت همدان |
| | | | | ۹۱۲۷۹ | . | ۹۱'۰۰۰ | ۸۷ | | | | | | سجده زیر ۲۱۲۱۱۲ |
| | | | | . | ۴'۴۰۷'۰۰۰ | ۴۴۵'۰۲۹ | ۳۳۹'۰۰۰ | | | | | | ملاکلا-۲۰۰۶۳۱ |
| | | | | . | ۲۵۸'۸۳۲ | . | ۱۲۶ | | | | | | لادن |
| | | | | ۲۲۷'۰۰۰ | . | ۲۲۷'۰۷۶ | ۱۶۷ | | | | | | نسیم زیر ۲۱۲۱۱۳ |
| | | | | ۱۶۱۵'۰۰ | . | ۱۶۱'۳۰۸ | ۱۲۹ | | | | | | ۲۱۲۱۱۴ بیمه زیر |
| | | | | ۹۵۲۲'۰۰ | . | ۷۳۲'۴۵۰ | ۲۹۳ | | | | | | زعفرانیه ۲۱۲۱۲۰ |
| | | | | ۶۲۱۱۱'۰ | . | ۵۷۷'۷۵۵ | ۱۸۱ | | | | | | بلور(فرشته) ۲۱۲۱۰۴ |
| | | | | ۲۰۶'۰۰۰ | . | ۱۸۰'۸۸۰ | ۱۶۴ | | | | | | آرمان ۱ زیر ۲۱۲۱۰۹ |
| | | | | ۲۰۵۸۸'۰ | . | ۱۸۰'۸۸۰ | ۱۶۴ | | | | | | آرمان ۲ زیر ۲۱۲۱۱۰ |
| | | | | ۲۰۱۷۲'۰ | . | ۱۸۰'۸۸۰ | ۱۶۴ | | | | | | آرمان ۳ زیر ۲۱۲۱۱۱ |

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

| | | | | | | | | | | | |
|---------|----------|--------|-----|-----------|----------|---------|-----|-----|--------|------------|------------------------------------|
| | | | | ۱۳۸۹۲۰ | . | ۱۰۷۰۰۷۲ | ۹۶ | | | | آبادانا (یک واحد ساخته شده) ۲۱۲۱۳۳ |
| | | | | . | ۴۵۰۳ | . | ۱۱ | | | | باهر ۱۱ |
| | | | | ۶۴۸۱۵ | . | . | . | | | | پل مدیریت |
| | | | | ۷۰۴۵ | . | . | . | | | | شهریار-۲۰۰۵۲۷ |
| | | ۱۰۰ | | ۲۴۱۶۰۰ | ۱۸۰۸۴۲ | ۶۰ | ۱۰۰ | | | | پل رومی (لطیفی)-۲۰۰۵۶۴ |
| | | | | ۲۰۴۰۹۳ | ۱۴۳۹۱۷ | . | . | | | | ستارخان (زنجان شمالی)-۲۰۰۵۹۲ |
| | | ۱۰۰ | | ۱۳۳۷۲۶۸ | ۱۰۰۰۲۳۴۵ | . | ۱۰۰ | | | | عرفانی-۲۰۰۵۹۴ |
| | | ۱۰۰ | | ۴۰۶۲۹۸ | ۴۰۰۰۵۴ | . | ۱۰۰ | | | | شهران-۲۰۰۶۹۳ |
| | | ۱۰۰ | | ۱۳۰۶۳۰۰ | ۱۰۷۳۷۶ | ۸۹ | ۱۰۰ | | | | اینانلو (اول جنوب شرقی)-۲۱۲۰۹۹ |
| | | ۱۰۰ | | ۲۰۰۸۲۶ | ۱۶۳۳۸۸ | . | ۱۰۰ | | | | طلوع یک کوهک-۲۰۰۶۹۴ |
| | | ۱۰۰ | | ۱۰۰۲۱۰۸۴۵ | ۳۸۹۷۰۲ | . | ۱۰۰ | | | | زیتون-طور-۲۰۱۲۶۴ |
| . | ۸۰۰۲۱۳۹۴ | ۲۸۶۹ | ۱۰۰ | . | ۴۷۰۶۸۰ | ۱۳۰۶۸ | . | ۸۹ | ۲۴۶۷۲۰ | ۱۴۰۵/۰۹/۳۰ | نیلوفر- موحد دانش-۲۰۰۵۵۰ |
| . | ۶۰۰۰۰۰ | ۸۰ | ۱۰۰ | . | ۵۸۷۵۴۴ | ۴۸۵۰۰۴ | . | ۱۰۰ | ۲۴۴۳۷۲ | ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ | اسلامشهر - میدان نماز-۲۰۰۶۳۴ |
| . | ۵۳۲۰۹ | ۷۰ | ۱۰۰ | . | ۳۷۶۹۱۴ | ۱۶۵۰۸۴۰ | . | ۱۰۰ | ۲۰۰۰۰۰ | ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | اسلامشهر |
| . | ۱۰۵۳۷۲۷۵ | ۳۵۰ | ۱۰۰ | . | ۲۴۴۷۷۲۵ | ۱۹۱۰۰۵۱ | . | ۱۰۰ | ۵۸۶۲۵۰ | ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | آجودانیه-۲۰۰۵۰۷ |
| . | ۲۶۱۰۸۵۶ | ۵۷ | ۱۰۰ | . | ۵۶۸۹۴۴ | ۲۹۵۳۵۱ | . | ۹۰ | ۴۷۰۰۰۰ | ۱۴۰۵/۰۹/۳۰ | سعادت رویا ۲۱۲۱۰۷ |
| . | ۱۶۲۲۹۳ | ۶۹ | ۱۰۰ | . | ۲۳۵۰۷۹۳ | ۲۱۲۶۷۲ | . | ۱۰۰ | ۳۵۵۰۰۰ | ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | چینگر رویا ۲۰۰۷۰۲ |
| . | ۲۸۰۰۰۰۰ | ۲۷۹ | ۱۰۰ | . | . | . | . | ۶۱ | ۴۰۰۰۰۰ | ۱۴۰۵/۰۹/۲۳ | فرید (لاریجانی)-۲۰۰۵۵۷ |
| ۷۳۵۰۰۰۰ | . | ۲۱۰۷ | ۱۰۰ | . | . | . | ۱۰۰ | . | ۳۴۷۹۹۵ | | البرز-۲۰۰۳۹۷ |
| ۶۶۰۰۰۰۰ | . | ۶۴۹۳۱۵ | . | . | . | . | . | . | ۲۶۶۷۶۲ | | چیچکلو-۲۰۰۶۲۹ |

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|----------|--------|-----|---------|----------|---------|--------|-----|-------|---------|------------|------------|----------------|
| | | | ۱۰۰ | | | | | ۱ | ۱۶۸۰ | | ۱۴۰۵/۰۶/۳۰ | ۱۴۰۰/۰۷/۱۵ | پیوند و ستاک |
| | | | ۱۰۰ | | | | | ۸۲٪ | ۷۶۵ | | ۱۴۰۵/۰۶/۳۰ | ۱۴۰۴/۰۷/۳۰ | نیلوفر |
| | | | ۲۲ | | | | | ۱۹٪ | ۲۰۶۵۵ | | ۱۴۰۷/۱۰/۰۱ | ۱۴۰۷/۰۴/۰۱ | مروارید |
| | | | ۱۰۰ | | | | | ۸۸٪ | ۵۸ | | ۱۴۰۵/۰۳/۳۰ | ۱۴۰۴/۰۸/۱۶ | دقیقی اسلامشهر |
| | | | ۳۰ | | | | | ۱۳٪ | ۲۷۸۴ | | ۱۴۰۶/۰۳/۳۰ | ۱۴۰۵/۰۹/۰۱ | بوکان |
| | | | ۳۲ | | | | | ۱۳٪ | ۵۰۹۰ | | ۱۴۰۶/۰۵/۱۲ | ۱۴۰۵/۱۱/۱۲ | آبادانا 1 |
| | | | ۴۷ | | | | | ۲۳٪ | ۱۷۷۱ | | ۱۴۰۶/۰۶/۲۰ | ۱۴۰۵/۱۲/۲۰ | نورافشار |
| | | | ۱۰۰ | | | | | ۷۹٪ | ۱۷۳ | | ۱۴۰۵/۰۷/۲۹ | ۱۴۰۵/۰۱/۲۹ | سعادت |
| | | | ۳۵ | | | | | ۲۵٪ | ۱۱۴۳۸ | | ۱۴۰۶/۰۸/۱۵ | ۱۴۰۶/۰۲/۱۵ | شاهین شمالی |
| | | | ۵ | | | | | ۲٪ | ۱۵۱۹۰ | | ۱۴۰۶/۱۱/۳۰ | ۱۴۰۶/۰۵/۳۰ | علامه |
| | | | ۱۰۰ | | | | | ۳۸٪ | ۸۷ | | ۱۴۰۵/۰۶/۱۶ | ۱۴۰۴/۱۲/۱۶ | فرید |
| | | | ۴۹ | | | | | ۴۰٪ | ۷۲۰ | | ۱۴۰۶/۰۴/۱۴ | ۱۴۰۵/۱۰/۱۴ | اعجازی |
| | | | ۵۸ | | | | | ۱۱٪ | ۵۷۹ | | ۱۴۰۵/۱۰/۳۱ | ۱۴۰۵/۰۴/۳۱ | کوثر |
| | | | ۱۲ | | | | | ۰٪ | ۹۰۰ | | ۱۴۰۶/۰۷/۲۳ | ۱۴۰۶/۰۱/۲۳ | حجت دوست |
| ۱۳۹۵۰۰۰۰۰ | ۱۲۸۹۶۰۲۷ | ۶۵۵۱۹۶ | | ۲۸۷۷۴۶۹ | ۲۳۸۴۳۰۱۳ | ۷۱۱۶۱۰۸ | ۳۴۷۴۲۷ | | ۰ | ۳۱۱۵۰۹۹ | | | جمع |

اطلاعات فوق با شرایط موجود تهیه گردیده و مورد تایید این شرکت می باشد و به محض تغییر شرایط ، اطلاعات مذکور مورد بازنگری قرار خواهد گرفت

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



۲- 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 شاخص های 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 | سرنانه 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 | سرنانه هزینه پرسنلی سال | میلیون ریال | ۷۷۷ | ۷۸۹ | ۱۰۲٪ |
| ۱۹ | تحصیلات کارکنان | مرتبیه | 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 | ۲۳,۳۰۸ | ۵۵۹٪ |
| ۲۴ | مترازی شروع عملیات اجرایی | مترمربع | ۴,۵۸۳ | ۰ | ۰٪ |
| ۲۵ | تعداد پروانه اخذ شده | مترمربع | ۰ | ۱ | ۰٪ |



۵-۲- عملکرد بخشها یا فعالیتها

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

| ردیف | نام پروژه | مساحت زیربنای کل (مترمربع) | پیشرفت برنامه ای (درصد) | پیشرفت واقعی (درصد) | انحراف از برنامه (درصد) | برآورد بودجه مورد نیاز تا تکمیل- میلیون ریال |
|---------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|--|
| | | | | | | |
| ۱ | آجودانیه | ۹,۳۰۴ | ۱۰۰٪ | ۹۸٪ | -۲٪ | مشارکتی |
| ۲ | پیله 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 | ۱۲٪ | ۱۹٪ | ۷٪ | مشارکتی |
| ۶ | سالینا (اولیایی) | 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 | ۳۲٪ | 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 | ۲٪ | ۳٪ | ۰٪ | مشارکتی |
| ۱۶ | فرید | ۲۷۹ | ۳۷٪ | ۳۸٪ | ۱٪ | ۱۶۲۰۰۰ |
| ۱۷ | کوثر | ۱,۲۷۲ | ۱۱٪ | ۱۱٪ | ۰٪ | |
| جمع کل | | ۲۷۵,۷۱۱ | | | | ۱۲,۹۱۰,۸۰۷ |

۵-۲-۲- توجه نوسانات تأخیرات

۵-۲-۲-۱- آجودانیه

عدم خلاف پروژه (بلامانع) در تیرماه ۱۴۰۳ اخذ و متعاقباً 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.

۵-۲-۲-۲- پروژه پیله سحران ۲:

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

۵-۲-۲-۳- پروژه پیوند و ستاک:

مسائل حقوقی سنواتی فی مابین شرکت و شریک پیشرفت پروژه را متوقف و با تأخیر 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.

۵-۲-۲-۴- پروژه گلزار:

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



۲-۲-۵- سالیان (اولیایی):

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

۲-۲-۶- پروژه موسایی:

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

۲-۲-۷- پروژه نیلوفر:

به دلیل واقع شدن در مجاورت ساختمان های وزارت دفاع و کنترل واحدهای امنیتی بر نفرات 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 قرارداد 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

۲-۲-۸- دقیقی 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.

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.

۲-۲-۱۰- آبادانا:

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 بودجه 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 بهادر تهران است)، دست یابد.