

| ردیف | نام اعضاء                                                       | سمت                                 | امضا                                                                              |
|------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | علی کیانی<br>به نمایندگی از گروه توسعه ساختمان تدبیر            | رئیس هیأت مدیره                     |  |
| ۲    | مهديقلي مسعود<br>به نمایندگی از شرکت توسعه و عمران امید         | نایب رئیس هیأت مدیره<br>و مدیر عامل |  |
| ۳    | امیر مسعود قربانی نیا<br>به نمایندگی از شرکت توسعه و عمران امید | عضو هیأت مدیره                      |  |
| ۴    | شاهین فارسی                                                     | سرپرست                              |  |



## شرکت بهساز کاشانه تهران

**گزارش فعالیت هیات مدیره جهت ارائه به مجمع  
عمومی عادی سالیانه سال ۹۸**

## فهرست مندرجات

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| بخش اول : کلیاتی در مورد شرکت .....                                                         | ۱  |
| بخش دوم: بررسی محیط کسب و کار شرکت .....                                                    | ۱  |
| بخش سوم: اهم اقدامات مدیریتی و نظارتی واحدهای سازمانی .....                                 | ۱۲ |
| بخش چهارم: نماگرهای مالی .....                                                              | ۱۴ |
| بخش پنجم : دامنه تحقق بودجه در اقلام اصلی .....                                             | ۱۷ |
| بخش ششم: سرمایه انسانی در هلدینگها و شرکت‌های تابعه .....                                   | ۱۸ |
| بخش هفتم: هزینه‌های عمومی و اداری و پرسنلی .....                                            | ۲۰ |
| بخش هشتم: آخرین وضعیت پروژه‌ها .....                                                        | ۲۲ |
| بخش نهم: وضعیت پذیرش در بورس اوراق بهادار .....                                             | ۲۴ |
| بخش دهم: نتایج ارزیابی ریسک، گزارشات حسابرسی داخلی و گزارش تفکیکی وضعیت حسابرسی مستقل ..... | ۲۵ |
| بخش یازدهم: عملکرد کمیته‌های تخصصی و حاکمیت شرکتی .....                                     | ۲۶ |
| بخش دوازدهم: اقدامات انجام شده در راستای تکالیف و توصیه‌های مجمع سال مالی مورد گزارش .....  | ۲۹ |
| بخش سیزدهم: سیستم های مالی و مدیریتی .....                                                  | ۳۷ |
| بخش چهاردهم: نسبت های مالی و بهره وری .....                                                 | ۳۸ |
| بخش پانزدهم: پرونده های حقوقی .....                                                         | ۳۹ |
| بخش شانزدهم: برنامه های آتی مدیریت .....                                                    | ۴۳ |

---

## بخش اول: کلیاتی در مورد شرکت

## تاریخچه

شرکت بهساز کاشانه تهران در تاریخ ۱۳۸۲/۰۶/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۲۰۸۲۷۸ مورخ ۱۳۸۲/۰۶/۱۰ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده و از تاریخ ۱۳۸۲/۰۶/۰۱ فعالیت خود را آغاز کرده است. و به استناد صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مشترک صاحبان سهام شرکتهای بهساز کاشانه تهران و شرکت توسعه آینده پارس، شرکت توسعه آینده پارس در شرکت بهساز کاشانه تهران ادغام و مقرر گردید کلیه اموال و دارایی ها و مطالبات و دیون و تعهدات شرکت توسعه آینده پارس (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ بعنوان شرکت ادغام شونده به قیمت دفتری به دفاتر شرکت بهساز کاشانه تهران انتقال یابد.

## موضوع فعالیت شرکت

به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۱۷ موضوع شرکت به شرح زیر تغییر یافت و ماده مربوط در اساسنامه اصلاح گردید:

«فعالیت شرکت عبارت است از سرمایه گذاری و مشارکت در کلیه فعالیتهای عمرانی، امور ساختمانی، آماده سازی زمین، ساخت و ساز و گسترش واحدهای مسکونی، اداری، تجاری، خدماتی، تفریحی، توریستی، شهرک سازی، بلند مرتبه سازی، انبوه سازی و سایر کاربری ها و فعالیتهای سودآور اقتصادی، تولید قطعات ساختمانی، صنعتی سازی، ایجاد واحدهای اقامتی، هتل، هتل آپارتمان و مجتمع های اقامتی و بهره برداری از آنها و هرگونه فعالیت در راستای توسعه و گسترش هتل، انجام و ارائه خدمات فنی و مهندسی، طراحی، مدیریت اجرا، پیمانکاری، نظارت بر اجرا و عملیات بازرگانی و خرید و فروش مرتبط در داخل و خارج از کشور»

## نحوه فعالیت شرکت

شرکت بهساز کاشانه تهران پس از شناسایی املاک و بررسی توجیه اقتصادی آن و حصول اطمینان اولیه از توجیه پذیری پروژه، ملک مورد نظر را خریداری و بعد از دریافت تأییدیه تعریف پروژه از گروه توسعه ساختمان تدبیر، نسبت به جذب سرمایه گذار، انعقاد قرارداد مشارکت و شروع عملیات اجرایی پروژه اقدام می نماید.

## سرمایه شرکت

سرمایه شرکت بهساز کاشانه تهران مبلغ ۲۳۱/۰۷ میلیارد ریال منقسم به ۲۳۱،۰۷۰،۰۰۰ سهم ده هزار ریالی با نام بوده که تماماً پرداخت شده و متعلق به شرکت توسعه ساختمانی تدبیر می باشد.

| نام صاحبان سهام          | تعداد سهام  | درصد سهام | مبلغ سهام | جمع سهام          |
|--------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------------|
| شرکت توسعه ساختمان تدبیر | ۲۳۱،۰۶۹،۹۸۸ | ۹۹/۹۹     | ۱۰،۰۰۰    | ۲،۳۱۰،۶۹۹،۸۸۰،۰۰۰ |
| شرکت توسعه و عمران امید  | ۷           | ۰/۰۱      | ۱۰،۰۰۰    | ۷۰،۰۰۰            |
| شرکت توسعه و عمران تدبیر | ۵           | ۰/۰۱      | ۱۰،۰۰۰    | ۵۰،۰۰۰            |
| جمع                      | ۲۳۱،۰۷۰،۰۰۰ | ۱۰۰       |           | ۲،۳۱۰،۰۷۰،۰۰۰،۰۰۰ |

## افزایش سرمایه

به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۸ سرمایه شرکت به مبلغ ۱,۷۴۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات سهامداران تغییر یافت و همچنین به موجب صورت جلسه مجمع عمومی و فوق العاده مشترک و همزمان مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ شرکت توسعه آینده پارس با سرمایه ۵۷۰,۷۰۰ میلیون ریال در شرکت بهساز کاشانه تهران ادغام و سرمایه شرکت به مبلغ ۲,۳۱۰,۷۰۰ میلیون ریال تغییر پیدا کرد. هم چنین فرآیند افزایش سرمایه از مبلغ ۲,۳۱۰,۷۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۲,۸۱۰,۷۰۰ میلیون ریال در جریان می باشد.

## اعضای هیئت مدیره

اعضاء حقوقی هیأت مدیره بر اساس صورت جلسه مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ 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 بشرح جدول ذیل انتخاب گردیدند

| ردیف | نام اعضاء                                                       | سمت                                 | تاریخ تصدی |          |
|------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------|----------|
|      |                                                                 |                                     | از         | تا       |
| ۱    | علی کیانی<br>به نمایندگی از گروه توسعه ساختمان تدبیر            | رئیس هیأت مدیره                     | ۱۳۹۸/۰۳/۰۱ | هم اکنون |
| ۲    | مهدیقلی مسعود<br>به نمایندگی از شرکت توسعه و عمران امید         | نایب رئیس هیأت مدیره<br>و مدیر عامل | ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ | هم اکنون |
| ۳    | امیر مسعود قربانی نیا<br>به نمایندگی از شرکت توسعه و عمران امید | عضو هیأت مدیره                      | ۱۳۹۸/۰۴/۰۱ | هم اکنون |
| ۴    | شاهین فارسی                                                     | سرپرست                              | ۱۳۹۸/۱۰/۲۵ | هم اکنون |

## مأموریت شرکت

در راستای اجرای فرامین امام<sup>(ع)</sup> و منویات مقام معظم رهبری (مدظله العالی) و سیاست های اقتصاد مقاومتی به منظور ایجاد ارزش افزوده بر روی املاک ستاد و سایر املاک مستعد از طریق مدیریت بر سرمایه گذاری و مشارکت با برترین شرکای فعال در عرصه ساخت و ساز فعالیت خواهیم کرد.

## چشم انداز شرکت

شرکت بهساز کاشانه تهران به یاری خداوند متعال و با تکیه بر سرمایه انسانی متعهد و متخصص مصمم است در جایگاه ۲۰۰ شرکت برتر کشور و یکی از شرکتهای ساختمانی مطرح قرار گیرد.

## اهداف کلان شرکت

ایجاد نشان تجاری

توسعه حجم کار از طریق توسعه سرمایه گذاری ها

افزایش کیفیت محصولات (ساختمان)  
مدیریت بهینه چرخه عمر پروژه‌ها

ارتقای بهره‌وری و توانمندی نیروی انسانی  
مشتري‌مداری و افزایش سهم بازار شرکت

## اهداف سالانه

| اهداف سالانه                                                                       | هدف کلان                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| ۱ افزایش میزان سرمایه گذاری سالانه ۱۰ درصدی در طول برنامه ۵ ساله                   | افزایش سهم بازار شرکت                       |
| ۲ افزایش میزان سالانه ۱۰٪ فروش در طی برنامه ۵ ساله                                 |                                             |
| ۳ حفظ روند حاشیه سود ناخالص ۳۵٪ در طی برنامه ۵ ساله                                |                                             |
| ۴ رعایت استانداردهای ایمنی در ساخت HSE                                             | افزایش کیفیت محصولات (ساختمان)              |
| ۵ نظارت بر پیاده سازی مبحث ۱۹ انرژی مقررات ملی ساختمان در پروژه‌ها                 |                                             |
| ۶ کاهش ۵٪ میزان میانگین سالیانه تاخیرات ساخت پروژه‌ها در طول برنامه                | مدیریت بهینه زمان بندی پروژه‌ها             |
| ۷ افزایش ۰/۲ واحد در میانگین تحصيلات پرسنل شرکت                                    | ارتقای بهره وری و توانمندی نیروی انسانی     |
| ۸ افزایش ۵ درصدی سرانه آموزش پرسنل در سال                                          |                                             |
| ۹ اخذ استانداردهای کیفی مدیریت پروژه ISO ۱۰۰۰۶                                     | توسعه حجم کار از طریق توسعه سرمایه گذاری‌ها |
| ۱۰ هوشمند سازی ۱٪ از زیر بنای پروژه‌های شرکت تا پایان برنامه ۵ ساله                |                                             |
| ۱۱ حذف تاخیر در اجرای تعهدات به خریداران پروژه‌ها تا پایان برنامه ۵ ساله           |                                             |
| ۱۲ افزایش به کارگیری سالیانه ۱٪ محصولات داخلی در پروژه‌ها                          | ایجاد نشان تجاری                            |
| ۱۳ استفاده حداقل ۳٪ کل یک پروژه از مصالح نانو در سال ۹۸ و ۳٪ کل دو پروژه در سال ۹۹ |                                             |

## استراتژی‌های شرکت

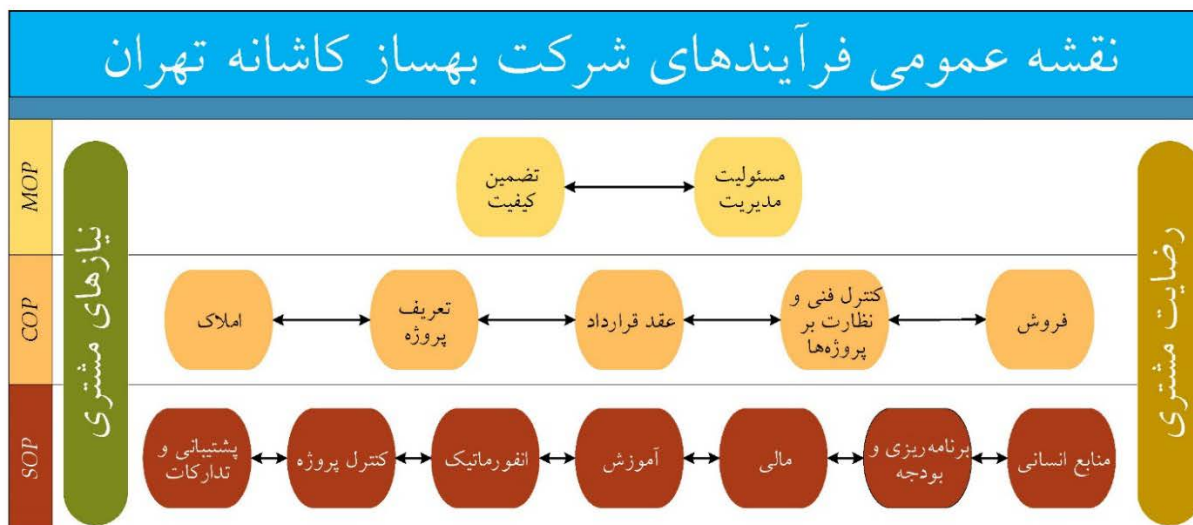
- حفظ و توسعه حجم سرمایه‌گذاری‌ها
- حفظ و توسعه مشارکت در فرآیند ساخت و ساز
- توجه ویژه به فرهنگ کیفیت در صنعت ساختمان
- ایجاد و تقویت سیستم فروش و بازاریابی و تمرکز بر استفاده از برندهای معتبر در مشارکت هر منطقه
- استفاده از منابع و نهادهای داخلی در تولید
- استراتژی توسعه روابط با شرکت‌های گروه و سایر شرکت‌های تابعه
- استراتژی ایفای به موقع تعهدات و حفظ و بهبود مستمر در ارتباط با ذینفعان

## ارزشهای محوری شرکت

وجدان کاری و تعهد سازمانی و رعایت حقوق ذینفعان  
قانون مداری و حفظ محیط زیست

دین داری و ولایت مداری  
توجه به اصول معماری ایرانی و اسلامی

چارت فرایندهای اصلی شرکت



## بخش دوم: بررسی محیط کسب و کار شرکت

## • جایگاه فعلی صنعت

منابع و ذخایر طبیعی هر کشور از جمله دلایل رشد و اهمیت استراتژیک آن محسوب میشود. ایران با توجه به منابع غنی نفت و گاز دارای اقتصاد مبتنی بر نفت است و این امر موجب سرازیر شدن حجم عظیمی از درآمدهای نفتی به کشور میشود؛ درآمدهایی که خارج از محدوده صنعت و اقتصاد، از یک جهت پایدار نبوده و از جهتی دیگر میزان آنها تابع شرایطی خارج از اختیار و برنامه ریزیهای اقتصادی است و اگر از سیاستهای درست در کنترل حجم عظیم نقدینگی در جهت صحیح و علمی استفاده نگردد موجب عدم رشد اقتصادی و وابستگی کشور به درآمد نفتی (بیماری هلندی) میشود.

در صورت حذف نفت از اقتصاد ملی، تمام ارکان حیات اقتصادی و اجتماعی شدیداً تحت تأثیر قرار خواهد گرفت. تزریق سرمایه به بخش صنعت، واردات کالاهای اساسی، تأمین و دستیابی به تکنولوژی از دغدغه های امروزی ایران و کاهش وابستگی اقتصاد به درآمدهای نفتی است. با توجه به ساختار اقتصاد ایران و رکود حاکم بر کشور، یکی از بخشهای بسیار مهمی که تحریک آن میتواند به تحریک کل اقتصاد منجر شود، تحریک و ایجاد رونق در بخش ساختمان و مسکن است. بخش مسکن یکی از بخشهای اصلی اقتصاد و محرک صنایع پایین دستی محسوب میشود. بر اساس آمارهای منتشره بانک مرکزی و مرکز آمار ایران متوسط سهم ارزش افزوده ساختمان خصوصی از کل تولید ناخالص داخلی بدون نفت طی سالهای ۱۳۷۰ - ۱۳۹۴، حدود ۶,۴ درصد بوده است. همچنین این بخش به جهت سهم قابل توجه در اقتصاد خانوارها همواره مورد توجه سیاستگذاران است. متوسط سهم هزینه مسکن در بودجه خانوار طی سالهای ۱۳۷۰ - ۱۳۹۶ رقم قابل ملاحظه ۳۲,۵ درصد بوده است. از منظر اشتغال نیز بخش مسکن، بخش بزرگی از جمعیت شاغل کشور را به خود اختصاص داده است. در سال ۱۳۹۶ کارکنان شاغل در بخش ساختمان و بخش املاک و مستغلات ۱۳,۷ درصد کل شاغلین کشور را تشکیل دادند. ضمن آنکه سایر فعالیتهای نظیر تولید درب و پنجره و مصالح ساختمانی که به صورت غیرمستقیم با بخش مسکن در ارتباط اند نیز سهم قابل توجهی از اشتغال کل را دارا هستند. نوسانات بازار مسکن از الگوی خاصی در اقتصاد ایران پیروی میکند، زیرا طی دوره سه تا چهار ساله، قیمت با نرخی متعارف و یکنواخت افزایش میابد و طی سالهای بعد از آن، قیمتها به صورت جهشی افزایش خواهند یافت. عوامل متعددی بر قیمت مسکن و به طور کلی بخش مسکن تأثیرگذار میباشند که در یک تقسیم بندی میتوان آنها را به دو دسته عوامل درونزا و برونزا تفکیک کرد. عواملی که بر اثر عملکرد متغیرهای درونبخشی مسکن (زمین و قیمت آن، تکنولوژی ساخت، برنامه ها و سیاستهای شهرسازی، عوارض اعمال شده بر بخش مسکن، هزینه های مربوط به ساختوساز نظیر هزینه مصالح ساختمانی و دستمزد کارگران)، موجب تغییر حجم و چگونگی عرضه یا تقاضا میشوند، عوامل درونزا هستند. از وجه دیگر عواملی که خارج از بازار مسکن و بر اثر تغییرات سایر بخشهای اقتصاد (درآمدهای نفتی، بازارهای موازی و جایگزین همانند بازار ارز و طلا، تغییرات حجم نقدینگی، تورم، عوامل جمعیتی و سیاستهای دولت در بخش مسکن) بر عملکرد این بازار تأثیر میگذارند، از عوامل برونزا به شمار میروند. ازاینرو بخش مسکن تحت تأثیر شوکهای اقتصادی درون بازاری و برون بازاری مسکن قرار میگیرد و به تبع آن، چرخه های رونق و رکود در این بخش شکل میگیرد.





عوامل تاثیر گذار بر بازار مسکن

اهمیت بخش مسکن از دو بعد اقتصاد خرد و اقتصاد کلان قابل بررسی است. از منظر اقتصاد خرد، مسکن کالای مصرفی است که پس از غذا و پوشاک، مهمترین نیاز اساسی بشر است و بخش مهمی از مخارج خانوار را شامل میشود. با توجه به اینکه استفاده از مسکن به عنوان سرپناه یکی از نیازهای اولیه انسان میباشد، بنابراین در نگاه اول میتوان گفت که امروزه مسکن به عنوان یک بخش ضروری در زندگی بشر بوده و نمیتوان برای آن جانشینی در نظر گرفت. علاوه بر این مسکن، به عنوان یک کالای بادوام، دارای ویژگیهای منحصر به فردی است که بازار این کالا را از سایر کالاها تمایز میکند. ویژگیهای مسکن عبارتند از:

- کالایی بادوام و دارای ثبات فضایی است،
- یک کالای سرمایه‌های با عمر طولانی است،
- کالایی ناهمگن با تعداد زیادی مولفه است،
- دارای ماهیت دوگانه مصرفی-سرمایه‌ای است.

از دیدگاه اقتصاد کلان، مسکن یک کالای اقتصادی است که با سایر بازارها و بخشهای اقتصادی، ارتباطی قوی دارد و سرمایه گذاری در این بخش، اشتغال و رشد اقتصادی را تحت تأثیر قرار میدهد.

طی پنج سال گذشته، ساخت و ساز در حوزه مسکن با کاهش بسیاری مواجه بوده به گونه ای که به پایینترین حد آمار مجوز احداث واحدهای مسکونی جدید در ۱۰ سال اخیر رسیده است و شکاف تولید و عرضه مسکن متناسب با نیاز و تقاضای بازار نبوده است. به لحاظ قیمت نیز بعد از یک دوره چند ساله ثبات نسبی قیمتها از ابتدای سال ۱۳۹۷ تا نیمه اول ۱۳۹۸، رشد قابل توجهی تا بیش از دو برابر را تجربه نموده است. عوامل بسیاری بر افزایش قیمت مسکن تأثیرگذار بوده که علاوه بر تأثیر رکود سالهای گذشته، کاهش تولید و به عبارتی افزایش تقاضا نسبت به بعد عرضه یکی از عوامل قابل پیشبینی افزایش سطح عمومی قیمتها بوده است، از عوامل دیگر آن میتوان به نوسانهای بازارهای موازی از جمله ارز و سکه اشاره کرد. با افزایش تورم و کاهش سود سپردههای بانکی در سال گذشته بخش عمدهای از نقدینگی کشور به سمت بازارهایی که میتوانند باعث حفظ ارزش سرمایه از جمله مسکن، ارز و سکه شوند حرکت نموده و افزایش قیمتها را تشدید کرده است. در واقع حرکت مسکن از سمت یک کالای مصرفی به سمت یک کالای سرمایه ای و معاملات پرسود آن در غیاب مالیاتهای کنترل کننده سبب تشویق دلان، سوداگران به فعالیت در این بازار و دامن زدن به نابسامانی آن شده است. در کنار این عوامل، موضوع مهم دیگر تأثیرگذار بر بازار مسکن عدم تعادل بین عرضه و تقاضا است.

• چشم انداز آتی صنعت

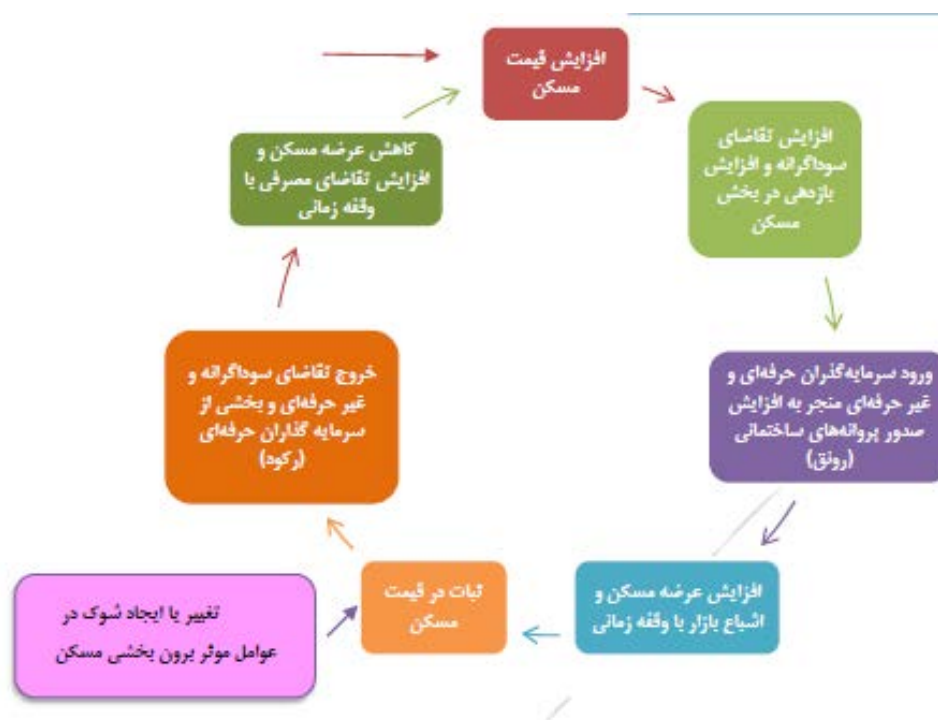
بر طبق آمار سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، تعداد واحدهای مسکونی در تصرف حدود ۲۲,۸ میلیون واحد و تعداد خانوار حدود ۲۴,۲ میلیون بوده که نشانگر کمبود قریب به ۱,۴ میلیون واحدی مسکن در این سال است. بر اساس گزارش اتاق بازرگانی با استفاده از داده های مرکز آمار ایران و طرح جامع مسکن وزارت راه و شهرسازی، با فرض رشد ۲ درصدی تعداد خانوار در سال طی بازه زمانی ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۵ و افزایش تعداد خانوار از ۲۴,۲ به ۲۹,۵ میلیون، حدود ۵,۳ میلیون خانوار به خانوارهای موجود در کشور اضافه میگردد که این خانوارها تحت عنوان خانوار تازه تشکیل شده شناخته میشود. از این رو تا سال ۱۴۰۵ کل نیاز به مسکن جدید در کشور حدود ۶,۶۷ میلیون واحد مسکونی است. لیکن باید توجه داشت که در سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۲,۵۸ میلیون واحد مسکونی (حدود ۱۰ درصد از کل واحدهای موجود کشور) در کشور خالی بوده است که با فرض کاهش این تعداد واحد به میزان نرمال و متعارف آن در مناطق شهری و روستایی (۵ درصد در مناطق شهری و ۲,۵ درصد در مناطق روستایی از کل واحدهای موجود)، قابلیت عرضه ۱,۳۲ میلیون واحد مسکونی از محل خانه های خالی به بازار مسکن وجود دارد. از این رو برای پوشش نیاز به مسکن کشور بدون احتساب نوسازی واحدهای فرسوده کشور، طی دوره زمانی ده ساله منتهی به ۱۴۰۵، حدود ۵,۳۴ میلیون واحد مسکونی جدید میبایست تولید گردد. ولی باید توجه داشت که حسب نتایج مطالعات طرح جامع مسکن بالغ بر ۳,۸ میلیون واحد مسکونی موجود در کشور فرسوده بود و نیاز به نوسازی دارند. ازاینرو با فرض اضافه شدن تعداد واحدهای فرسوده نیازمند نوسازی به تعداد واحدهای جدید در دوره زمانی ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۵، کل نیاز به مسکن کشور طی دوره مذکور بالغ بر ۹ میلیون واحد و به صورت سالیانه در این دوره حدود ۹۰۰ هزار واحد است و میتواند منجر به افزایش قیمت ها در بازار مسکن شود.

• عوامل موفقیت در صنعت

طی پنج سال گذشته، تولید مسکن با کاهش بسیاری مواجه بوده به گونه ای که به پایین ترین حد آمار شروع احداث واحدهای مسکونی جدید در ۱۰ سال اخیر رسیده است و شکاف تولید و عرضه مسکن متناسب با نیاز و تقاضای بازار نبوده است. به لحاظ قیمت نیز بعد از یک دوره چندساله ثبات نسبی قیمتها از ابتدای سال ۱۳۹۷ تا نیمه اول ۱۳۹۸، رشد شدیدی تا بیش از دو برابر را داشته است. عوامل بسیاری بر افزایش قیمت مسکن تأثیرگذار بوده که علاوه بر تأثیر رکود سالهای گذشته و کاهش تولید یکی از عوامل قابل پیش بینی افزایش سطح عمومی قیمتها بوده است، از عوامل دیگر آن میتوان به نوسانهای بازارهای موازی از جمله ارز و سکه اشاره کرد. با افزایش تورم و کاهش سود سپرده های بانکی در سال گذشته بخش عمدهای از نقدینگی کشور به سمت بازارهایی (که میتوانند باعث حفظ ارزش سرمایه از جمله مسکن، ارز و سکه شوند) حرکت نمود و افزایش قیمتها را تشدید کرده است. در واقع حرکت مسکن از سمت یک کالای مصرفی به سمت یک کالای سرمایه ای و معاملاتی پرسود آن در غیاب مالیاتهای کنترلکننده سبب تشویق دلالتان، سوداگران به فعالیت در این بازار و دامن زدن به نابسامانی آن شده است. در کنار این عوامل، موضوع مهم دیگر تأثیرگذار بر بازار مسکن عدم تعادل بین عرضه و تقاضا است. سیکل ها یا دوره تجاری بیانگر نوسانها یا انحرافات سطح فعالیتهای اقتصادی از یک روند نرمال در طول زمان است. درواقع نوسانهای دوره های که در سطح قیمتها، سطح تولید کالاها و خدمات گوناگون، میزان سرمایه گذاری، سطح اشتغال، نرخ بهره، عرضه و تقاضای پول، سطح دستمزدها و مواردی از این دست بروز میکند، اصطلاحاً ادوار یا سیکلهای تجاری نامیده میشود.

نحوه شکلگیری دوره تجاری در بخش مسکن را میتوان در قالب نمایه زیر نشان داد. به دنبال افزایش قیمت در بازار مسکن (به دلیل کمبود نسبی عرضه مسکن و همچنین ایجاد شوک در یکی از عوامل مؤثر برون بخشی مسکن نظیر نرخ ارز، نقدینگی، درآمدهای نفتی و...) تقاضای سوداگران و همچنین بازدهی سرمایه گذاری در بخش مسکن افزایش مییابد و به تبع این امر، سرمایه گذاری در بخش مسکن با ورود فعالین بخش ساخت و ساز به خصوص سرمایه گذاران غیرحرفهای افزایش مییابد و اصطلاحاً بازار مسکن با رونق مواجه میشود. در پی این اتفاق با وقفه زمانی معادل طول دوره ساخت مسکن در هر کشور، بازار مسکن با افزایش عرضه و اشباع مواجه شده و پس از آن روند معکوس در بازار مسکن شروع میشود به طوریکه بازار مسکن به دلیل عرضه مازاد و عموماً تغییر یا شوک

در عوامل مؤثر برونبخشی (همچون رکود اقتصادی، کاهش قدرت خرید خانوار، کنترل نقدینگی و ...) با ثبات نسبی در قیمت مواجه میگردد. لذا تقاضای سوداگرانه از بازار حذف میشود و سازندگان غیرحرفه ای و بخشی از سازندگان حرفه ای نیز از بازار خارج میگردند و در نتیجه مجدداً بازار با وقفه زمانی با کاهش عرضه و افزایش قیمت روبرو میشود. نکته قابل توجه در شکل گیری دوره های رونق و رکود در بازار مسکن آن است که علاوه بر عوامل درونبخشی بازار مسکن (دوره ساخت، ورود و خروج سازندگان غیرحرفه ای)، عوامل برونبخشی (قدرت خرید خانوار، نقدینگی، تورم، نرخ بهره، بازارهای موازی و ...) نیز در شکل گیری ادوار تجاری دخیل میباشند.



جهت موفقیت در این بازار میبایست کلیه عوامل تاثیرگذار مذکور بر بررسیها لحاظ گردد و به تناسب آن سیاستگذاریها جهت سرمایه گذاری اتخاذ گردد. شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی خاص) با به کارگیری روشهای نوین و مبتکرانه در اجرای پروژه ها و اعتمادآفرینی در اجرای مناسب و به موقع تعهدات، همواره در راستای بالا بردن سهم ارزش افزوده این صنعت در تولید ناخالص داخلی به صورت تخصصی و حرفه ای گام برداشته و برای رونق بخشیدن به اقتصاد ملی بر اساس سیاستهای کلی اقتصاد مقاومتی، ایفای نقش مینماید. این شرکت با هدف افزایش سطح کیفی ارائه خدمات، اقدام به حفظ و ارتقای سیستم مدیریت کیفیت سازمان و کیفیت پروژه و ساخت بر اساس استانداردهای بین المللی ۲۰۰۸، ISO ۹۰۰۱ و ISO ۲۱۵۰۰ نموده و دستیابی به اهداف زیر را جهت موفقیت در صنعت در راستای اهداف خود قراردادده است:

□ توجه ویژه به کیفیت و مدت زمان اجرای پروژهها در راستای بهبود مستمر؛

□ شناخت نیازمندیهای مشتریان و تلاش در جهت برآورده ساختن انتظارات آنها.

- مزیت‌های رقابتی شرکت
- ✓ برخورداری از زمین‌های ستاد اجرایی فرمان امام (ره)؛ این امر موجب می‌گردد تا همواره شرکت بتواند سرمایه‌گذاری‌های خود را با حداقل هزینه و عدم وجود محدودیت در دسترسی به منابع داشته باشد؛
- ✓ به دلیل مشارکت در اجرای پروژه‌های ساختمانی، ریسک‌های مرتبط با ساخت و تغییرات قیمت نهاده‌ها متوجه شرکت نخواهد بود و به شریک منتقل می‌گردد.

#### • موانع ورود به صنعت

از جمله موانع ورود به صنعت میتوان به موارد زیر اشاره نمود:

- رکود اقتصادی حاکم بر بازار املاک و مسکن؛
- فقدان منابع مالی؛
- کاهش قدرت خرید مردم؛
- مقررات و ضوابط جدید که توسط شهرداری تعیین می‌گردد.

#### توصیف راهبردهای شرکت

اهداف و راهبردهای شرکت به شرح زیر میباشد؛

- ارتقای همسویی فعالیت‌های شرکت با سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی؛
- توسعه حجم کار از طریق توسعه سرمایه‌گذاری‌ها؛
- ارتقای بهره‌وری و توانمندی نیروی انسانی؛
- افزایش کیفیت محصولات ( ساختمان )؛
- مدیریت بهینه زمانبندی پروژه‌ها؛
- ایجاد نشان تجاری.

#### • فرصت‌ها و زمینه رشد شرکت

از آنجا که سهامدار عمده شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی خاص)، گروه توسعه ساختمانی تدبیر (سهامی خاص) وابسته به ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) است، لذا این شرایط فرصت مناسبی را برای شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی خاص) به منظور بهره‌برداری از امکان سرمایه‌گذاری در تعریف پروژه‌های ساختمانی با کاربردهای ترکیبی (تجاری / اداری / مسکونی) فراهم مینماید. همچنین رویکرد هیئت مدیره شرکت، حداکثر بهره‌مندی از هم افزایی درون گروه توسعه ساختمانی تدبیر است و وظیفه این شرکت طراحی، تعریف و اجرای پروژه‌های سودده خواهد بود. به دلیل قدمت و تداوم فعالیت سهامدار عمده، پیگیری و اجرای این راهبرد، تداوم فعالیت و سودآوری شرکت را در بلندمدت محقق و تضمین مینماید.

در این بخش به معرفی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای شرکت بهساز کاشانه تهران پرداخته شده است:

| جدول ۱۰: تحلیل SWOT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| فرصت                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | تهدید                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ درصد بیکاری بالا و نیروی کار؛</li> <li>✓ افزایش میانگین سطح تحصیلات و دانش فنی؛</li> <li>✓ افزایش حمایت‌های دولتی از صنعت ساختمان؛</li> <li>✓ حجم بافت‌های فرسوده در کلان شهرهای کشور.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ تعداد زیاد رقبای موجود در داخل کشور؛</li> <li>✓ افزایش احتمال ورود رقبای بالقوه به صنعت؛</li> <li>✓ نرخ بالای بهره در کشور؛</li> <li>✓ افزایش دستمزد نیروی کار؛</li> <li>✓ شرایط رکودی حاکم بر بازار؛</li> <li>✓ کاهش قدرت خرید مردم.</li> </ul> |
| قوت                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ضعف                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ تجربه کاری در پروژه‌های عظیم و متنوع؛</li> <li>✓ تعاملات مناسب سازمانی با ارگان‌ها، سازمان‌ها و نهادها؛</li> <li>✓ روحیه مشارکت‌پذیری مناسب کارکنان؛</li> <li>✓ برخورداری از مدیران با تجربه و آگاه به نوع خدمات و فعالیت‌های شرکت؛</li> <li>✓ امکان برخورداری از املاک تملیکی و املاک مازاد و املاک ستاد پروژه‌های ساختمانی شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ساختمانی تدبیر و شرکت‌های تابعه.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ وجود محدودیت‌های مقرراتی جهت انتخاب شرکا در پروژه‌های عمرانی؛</li> <li>✓ وابستگی به سهامداران عمده؛</li> <li>✓ عدم بهره‌مندی از فرصت‌ها در سایر مناطق جغرافیایی کشور.</li> </ul>                                                                 |

• راهکارهای پوشش دهی ضعفها و تهدیدات شرکت:

- ✓ وجود محدودیت‌های مقرراتی جهت انتخاب شرکا در پروژه‌های عمرانی : جهت این مهم، بازنگری دستورالعمل انتخاب شرکا در دستور کار قرار گرفته است؛
- ✓ وابستگی به سهامداران عمده :از برنامه های شرکت در طرحهای توسعه آتی، مشارکت در ساخت در زمینهای خارج از حوزه ستاد اجرایی فرمان امام(ره) میباشد؛
- ✓ عدم بهره‌مندی از فرصتها در سایر مناطق جغرافیایی کشور :برنامهریزی جهت شناسایی سایر مناطق کشور به منظور گسترش حوزه فعالیت؛
- ✓ رقبای موجود در داخل کشور :در اختیار داشتن زمینهای ستاد اجرایی فرمان امام(ره) و توانایی رقابت قیمتی با سایر رقبا؛
- ✓ نرخ بالای بهره در کشور :عدم دریافت تسهیلات توسط شرکت بهساز کاشانه تهران.

- بازار خدمات و رقبا
- عرضه مسکن در ایران

برای بررسی عرضه مسکن و تطابق کمی و کیفی آن با میزان نیاز و تقاضای مسکن میتوان از آمار پروانه های ساختمانی صادرشده و همچنین تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده و مشخصات آنها استفاده نمود. همانگونه که در نمودار مشخص است، تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور به خصوص در سالهای اخیر روند نوسانی داشته و حداکثر میزان این شاخص در سال ۱۳۹۲ برابر ۸۳۴ هزار واحد است لیکن پس از این سال، روند شاخص مذکور نزولی گردیده و در سال ۱۳۹۵ به ۳۸۲ هزار واحد رسیده است. نکته قابل ذکر این است که در سال ۱۳۹۶، تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده شهری، ۴۰۲ هزار واحد بوده که با کل ساخت و ساز مورد نیاز مناطق شهری کشور ۷۰۰ هزار واحد، فاصله قابل توجهی دارد.



بررسی تعداد واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره در مناطق شهری در نمودار ۵ نیز نشان میدهد که این شاخص، نوسانات سالانه قابل توجهی داشته و از حدود ۷۴۰ هزار واحد طی سالهای ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۱ به حدود ۳۳۰ هزار واحد در سالهای اخیر رسیده است. با توجه به طول دوره ساخت ۲ تا ۳ ساله در ایران، کاهش واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی، منجر به کمبود عرضه واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری طی سالهای آتی خواهد گردید.



لازم به ذکر است با توجه به افزایش شهرنشینی و محدودیتهای عرضه زمین، تعداد طبقات در پروانه های ساختمانهای مسکونی افزایش یافته به گونه ای که سهم پروانه های یک طبقه از ۴۵ درصد در سال ۱۳۷۰ به حدود ۳۰ درصد در سال ۱۳۹۶ کاهش یافته و از طرف دیگر در این دوره سهم پروانه های ۴ طبقه و ۵ طبقه و بیشتر، از حدود دو درصد به بیش از ۳۰ درصد افزایش یافته است.

طی پنج سال گذشته، تولید مسکن با کاهش بسیاری مواجه بوده به گونه‌ای که به پایین‌ترین حد آمار شروع احداث واحدهای مسکونی جدید در ۱۰ سال اخیر رسیده است و شکاف تولید و عرضه مسکن متناسب با نیاز و تقاضای بازار نبوده است. به لحاظ قیمت نیز بعد از یک دوره چند ساله ثبات نسبی قیمت‌ها از ابتدای سال ۱۳۹۷ تا نیمه اول ۱۳۹۸، رشد شدیدی تا بیش از دو برابر را تجربه نموده است.

#### • تقاضای مسکن در ایران

بر طبق آمار سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، تعداد واحدهای مسکونی در تصرف حدود ۲۲,۸ میلیون واحد و تعداد خانوار حدود ۲۴,۲ میلیون بوده که نشانگر کمبود قریب به ۱,۴ میلیون واحدی مسکن در این سال است. بر اساس گزارش اتاق بازرگانی با استفاده از داده‌های مرکز آمار ایران و طرح جامع مسکن وزارت راه و شهرسازی، با فرض رشد ۲ درصدی تعداد خانوار در سال طی بازه زمانی ۱۳۹۵ الی ۱۴۰۵ و افزایش تعداد خانوار از ۲۴,۲ به ۲۹,۵ میلیون، حدود ۵,۳ میلیون خانوار به خانوارهای موجود در کشور اضافه میگردد که این خانوارها تحت عنوان خانوار تازه تشکیل شده شناخته میشود. از این رو تا سال ۱۴۰۵ کل نیاز به مسکن جدید در کشور حدود ۶,۶۷ میلیون واحد مسکونی است. ولی باید توجه داشت که در سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۲,۵۸ میلیون واحد مسکونی (حدود ۱۰ درصد از کل واحدهای موجود کشور) در کشور خالی بوده است که با فرض کاهش این تعداد واحد به میزان نرمال و متعارف آن در مناطق شهری و روستایی (۵ درصد در مناطق شهری و ۲,۵ درصد در مناطق روستایی از کل واحدهای موجود)، قابلیت عرضه ۱,۳۲ میلیون واحد مسکونی از محل خانه‌های خالی به بازار مسکن وجود دارد. از این رو برای پوشش نیاز به مسکن کشور بدون احتساب نوسازی واحدهای فرسوده کشور، طی دوره زمانی ده ساله منتهی به ۱۴۰۵، حدود ۵,۳۴ میلیون واحد مسکونی جدید میبایست تولید گردد. لیکن باید توجه داشت که حسب نتایج مطالعات طرح جامع مسکن بالغ بر ۳,۸ میلیون واحد مسکونی موجود در کشور فرسوده بود و نیاز به نوسازی دارند. ازاینرو با فرض اضافه شدن تعداد واحدهای فرسوده نیازمند نوسازی به تعداد واحدهای جدید در دوره زمانی ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۵، کل نیاز به مسکن کشور طی دوره مذکور بالغ بر ۹ میلیون واحد و به صورت سالیانه در این دوره حدود ۹۰۰ هزار واحد است. لازم به ذکر است برآورد سهم بازار در صنعت ساختمان مطرح نمیشود. به عبارتی شرکتهای فعال در این صنعت جهت کسب سهم بازار با یکدیگر رقابت نمی نمایند.

#### • رقبا

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی متقاضی خرید املاک با انواع کاربری مشتریان بالقوه این شرکت هستند. عوامل بسیاری در شکل گیری رقابت در صنعت ساختمان وجود دارند. عوامل تعیین کننده عرضه و تقاضا نقش مهمی در رقابت در این صنعت دارند. عواملی مانند سرمایه گذاری در بخش مسکن و ساختمان در برنامه های توسعه اقتصادی، سهم و نقش دولت در تولید و عرضه مسکن، نحوه تعیین

قیمت مسکن، میزان و چگونگی اعطای تسهیلات بانکیها، قدرت خرید در اقتصاد، مدیریت در تجهیز و هدایت نقدینگی، کنترل و نظارت بر بخش مسکن و ساختمان، نحوه سیاستگذاریها در بخش مسکن و ... از عواملی هستند که باعث تغییر در طرف عرضه و تقاضای بخش مسکن میشود. تغییر در مولفه های اصلی صنعت نقش مهمی نیز در ورود و یا خروج رقبا به صنعت ساختمان دارند. کلیه شرکتهای ساختمانی و فعالین این صنعت میتوانند از رقبای شرکت محسوب شوند. از جمله رقبای شرکت میتوان به شرکتهایی چون، سرمایه گذاری مسکن پردیس، سامان گستر اصفهان، بین المللی توسعه ساختمان، عمران و توسعه شاهد، توس گستر، سرمایه گذاری مسکن تهران، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب، سرمایه گذاری شاهد، سرمایه گذاری ساختمان ایران، سرمایه گذاری توسعه آذربایجان و عمران و توسعه فارس اشاره نمود.

در حوزه صنعت ساختمان کسب سهم بازار برای فعالین مطرح نمیشود؛ نوع صنعت به گونه های است که رقابت در آن جهت کسب سهم بازار نبوده و عوامل دیگری همچون در اختیار داشتن سرمایه کافی، توانایی گسترش ارتباطات، توانایی در شناسایی مکانهای مناسب جهت سرمایه گذاری و نوع کاربری از اهمیت ویژه ای برخوردار است.

#### • عوامل ریسک شرکت

از نقطه نظر محیط قانونی، شرکت از بدو تأسیس در چارچوب قوانین و مقررات عمومی جاری کشور، قانون تجارت و آیین نامه ها و دستورالعملهای مصوب فعالیت نموده است و مانند سایر شرکتهای در این صنعت ناچار به مواجهه با انواع ریسکها میباشد. اهم ریسکهای شرکت به شرح زیر است:

##### ۱. ریسک بازار

تغییرات قیمت فروش ساختمانها و یا خرید نهاده های تولید را اصطلاحاً ریسک بازار مینمایند.

این ریسک به علت نوسان در قیمت فروش املاک و همچنین نهاده های تولید ساختمان به وجود میآید که خود میتواند به صورت محلی و به دلیل سطح تقاضا و یا در رقابت در فروش صورت گرفته و یا در سطح کشور و به دلیل دوره های رونق و رکود به وجود بیاید. برای مقابله با این مخاطره، شرکت دو سیاست کلی را مدنظر دارد که عبارتند از رصد دقیق از وضعیت دوره های رکود و رونق املاک و مستغلات در کشور و منطقه فعالیت برای متعادل کردن حجم فعالیتها و دوم تقسیم حوزه های فعالیت از نظر جغرافیایی، نوع مشتری و انواع مختلفی از فعالیتهای ساخت و ساز در حوزه املاک و مستغلات است.

##### ۲. ریسک نوسانات نرخ بهره

به طور کلی نوسانات نرخ بهره که در نتیجه اتخاذ سیاستهای پولی در کشور و دستورالعملهای بانک مرکزی به شبکه بانکی کشور رخ میدهد، بر عملکرد و سودآوری شرکتهای تأثیرگذار خواهد بود. یکی از منابع در دسترس شرکتهای تسهیلات مالی میباشد. 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. ریسک نرخ تورم

ریسک نرخ تورم به معنی کاهش ارزش سرمایه به دلیل کاهش قدرت خرید پول میباشد همچنین افزایش قیمت کالاهای مصرفی و سرمایه های، بر بهای تمام شده تأثیر گذاشته و حاشیه سود را کاهش میدهد.

##### ۴. ریسک نقدینگی

عبارت است از خطر کمبود نقدینگی برای تأمین هزینه های جاری در ساخت پروژه های شرکت. این ریسک با توجه به دوره طولانی ساخت پروژه های ساختمانی که به طور میانگین در حدود ۲ تا ۳ سال میباشد و یکی از عوامل مهم در تعیین سودآوری شرکت است. با توجه به همبستگی جدی این ریسک با ریسک فروش محصولات شرکت با توجه به دوره های رکود و رونق، میتوان گفت یکی از مهمترین عوامل تعیین سودآوری شرکت ریسک نقدینگی است. با توجه به اینکه هزینه در پروژه در طول چند سال صورت گرفته و علی



الاصول فروش پس از این دوره صورت انجام میشود، سازگار کردن هزینه ها و درآمدهای شرکت یکی از دغدغه های جدی مدیران است. راه متداول کنترل این ریسک نیز پیش فروش محصولات است که منجر به کاهش سودآوری شرکت است.

#### ۵. ریسک اعتباری

ریسک اعتباری شامل رفتارهای پیشین شرکت و تجربه استفاده کنندگان با شرکت در دوره های گذشته همکاری است. مسیر شرکت برای کنترل این ریسک نیز در طی سالیان گذشته ایجاد ارتباطی موثر با شرکای تجاری و همچنین ارائه محصولاتی با کیفیت بوده است که در نهایت منجر به ایجاد اعتباری مناسب برای شرکت در مناطق فعالیت مسکن شده است.

#### ۶. ریسک منابع انسانی

این ریسک به سیاست های پرسنلی شرکت مانند استخدام، آموزش، انگیزش و حفظ کارمندان مربوط میشود. ریسک منابع انسانی به اشکال مختلفی مانند ریسک از دست دادن کارمندان ارزشمند، ریسک انگیزش ناکافی یا غلط کادر مدیریتی و غیره بروز 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.

#### ۷. ریسک قراردادی

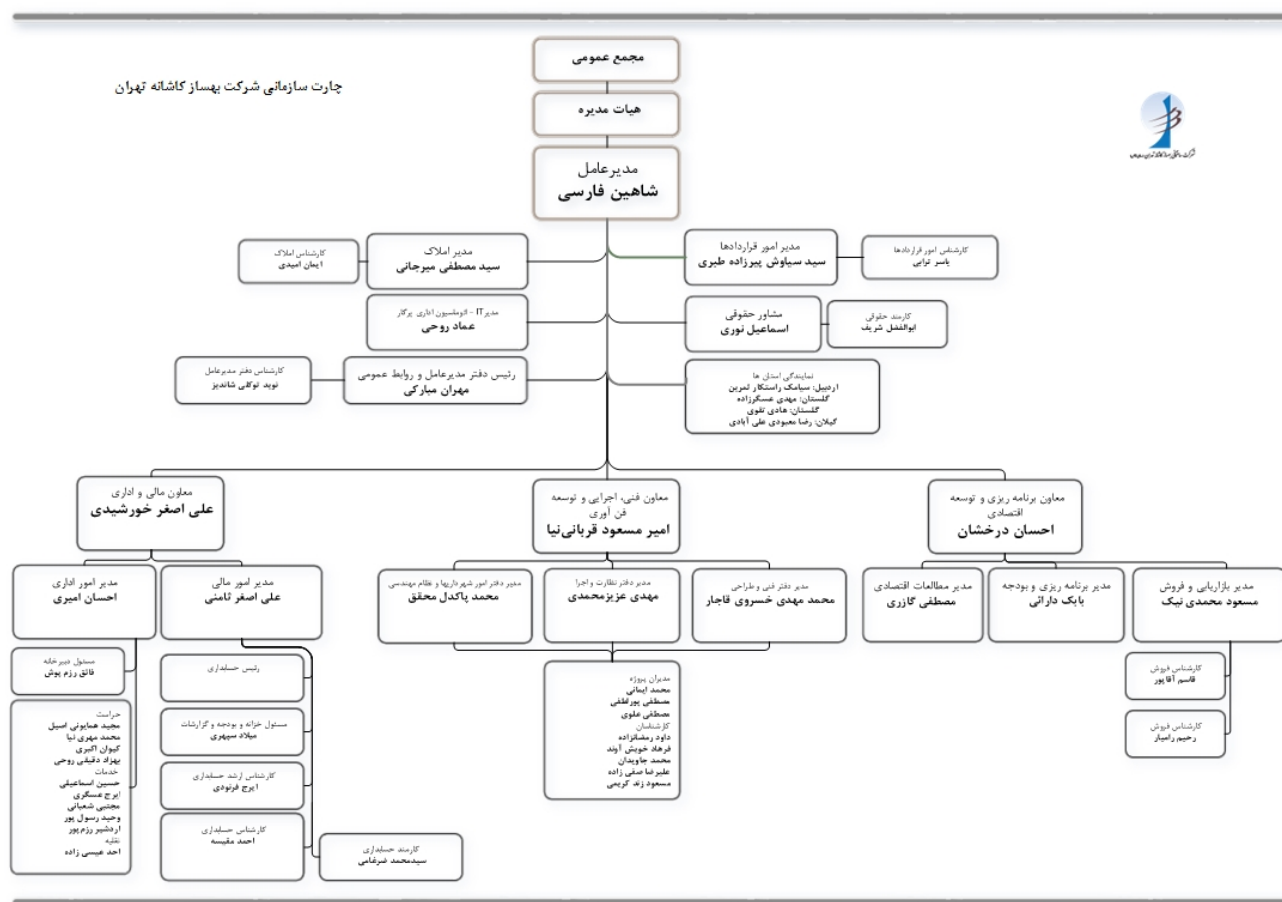
در زمان ضعف و خلل در ساختار قراردادهای شرکت و در صورت بروز اختلاف میان شرکت و سایر عوامل درگیر در فعالیت، این ریسک بروز خواهد کرد. در صورت عدم دقت کافی در تدوین قراردادهای شرکت و در نظر نگرفتن تمامی عوامل موثر، ممکن است این ریسک منجر به نقصهای جدی در سودآوری شرکت شود. این قراردادها عمدتاً در سه بخش قراردادهای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

لازم به ذکر است شرکت بهساز کاشانه تهران با مدیریت و بهره گیری از متخصصان داخلی مجموعه توانسته است ریسکهای مذکور را به خوبی پوشش دهد. در جدول نحوه پوشش ریسک ها مشاهده میشود:

| ردیف | ریسک                  | پوشش ریسک                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | ریسک بازار            | برای مقابله با این مخاطره، شرکت دو سیاست کلی را مدنظر دارد که عبارتند از رصد دقیق از وضعیت دوره‌های رکود و رونق املاک و مستغلات در کشور و منطقه فعالیت برای متعادل کردن حجم فعالیت‌ها و دوم تقسیم حوزه‌های فعالیت از نظر جغرافیایی، نوع مشتری و انواع مختلفی از فعالیت‌های ساخت و ساز در حوزه املاک و مستغلات است. |
| ۲    | ریسک نوسانات نرخ بهره | شرکت تسهیلات نداشته و لذا ریسک نوسانات نرخ بهره بر طرح تاثیر نخواهد داشت.                                                                                                                                                                                                                                          |
| ۳    | ریسک نرخ تورم         | از آنجا که اجرای قراردادها برون سپاری می شود، لذا تاثیر تورم و تغییر قیمت نهاده ساخت به طرف قرارداد منتقل خواهد شد.                                                                                                                                                                                                |
| ۴    | ریسک نقدینگی          | از آنجا که خرید زمین به صورت اقساط و بدون بهره می‌باشد، لذا شرکت با مشکل ریسک نقدینگی مواجه نخواهد بود.                                                                                                                                                                                                            |
| ۵    | ریسک اعتباری          | مسیر شرکت برای کنترل این ریسک نیز در طی سالیان گذشته ایجاد ارتباطی موثر با شرکای تجاری و همچنین ارائه محصولاتی با کیفیت بوده است که در نهایت منجر به ایجاد اعتباری مناسب برای شرکت در مناطق فعالیت مسکن شده است.                                                                                                   |
| ۶    | ریسک منابع انسانی     | شرکت بهساز کاشانه تهران دارای نیروی عملیاتی نمی‌باشد و اجرای قراردادها برون سپاری می‌شود. لذا در حوزه عملیات شرکت دارای ریسک نخواهد بود. در بخش ستادی نیز با توجه به سیاست‌های شرکت جهت آموزش و افزایش وفاداری کارکنان شرکت با ریسک منابع انسانی مواجه نخواهد بود.                                                 |
| ۷    | ریسک قراردادی         | برای مدیریت کردن ریسک قراردادی، با توجه به تجربه طولانی شرکت و رفع آن با استفاده از مشاوران حقوقی مجرب، ساختار قراردادی مناسبی در ابعاد مختلف فعالیت شرکت توسعه داده شده و مورد استفاده قرار می‌گیرد.                                                                                                              |

## بخش سوم: اهم اقدامات مدیریتی و نظارتی واحدهای سازمانی

چارت سازمانی عملیاتی شرکت :



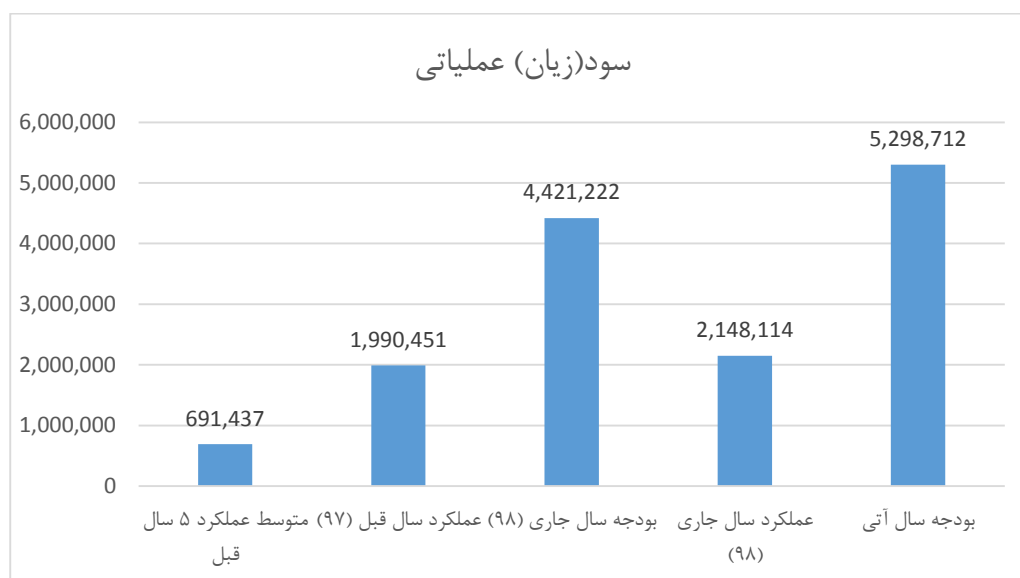
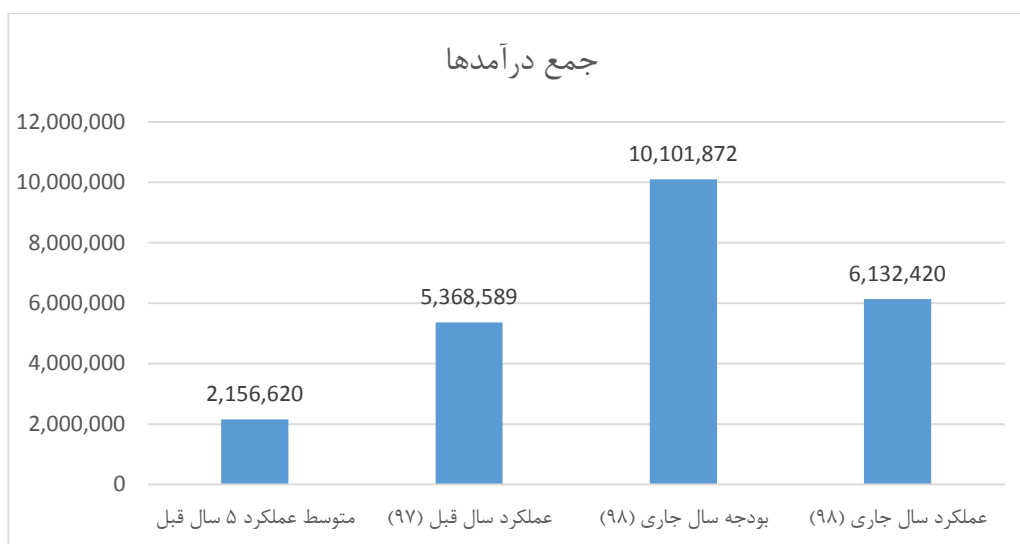
## اهم اقدامات مدیریتی و نظارتی و پروژه‌های بهبود اجرا شده توسط واحدهای سازمانی:

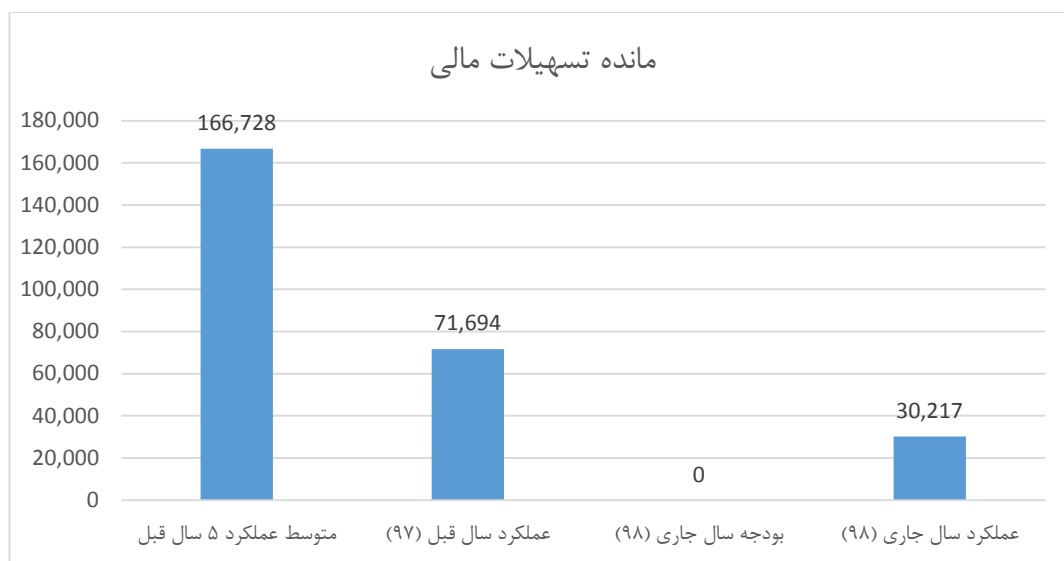
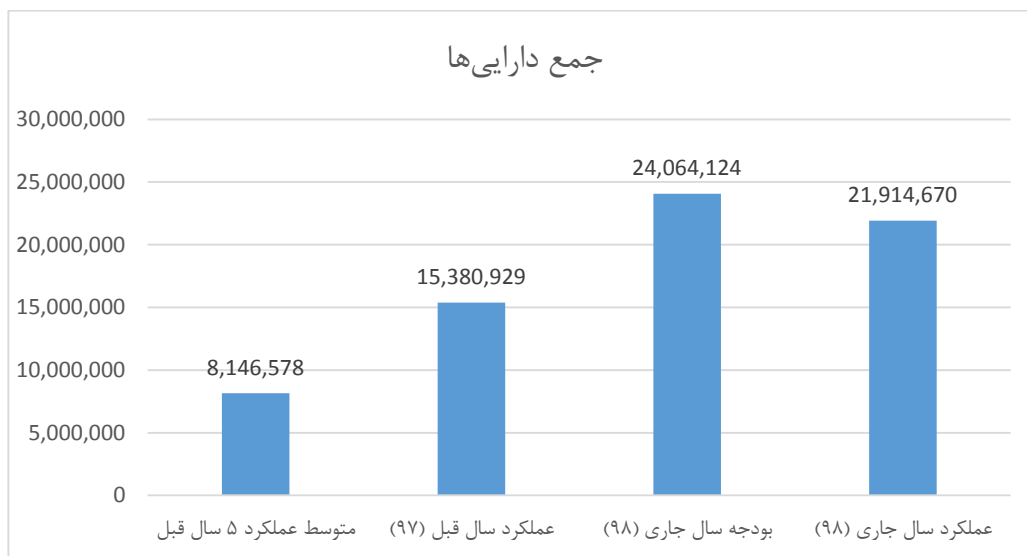
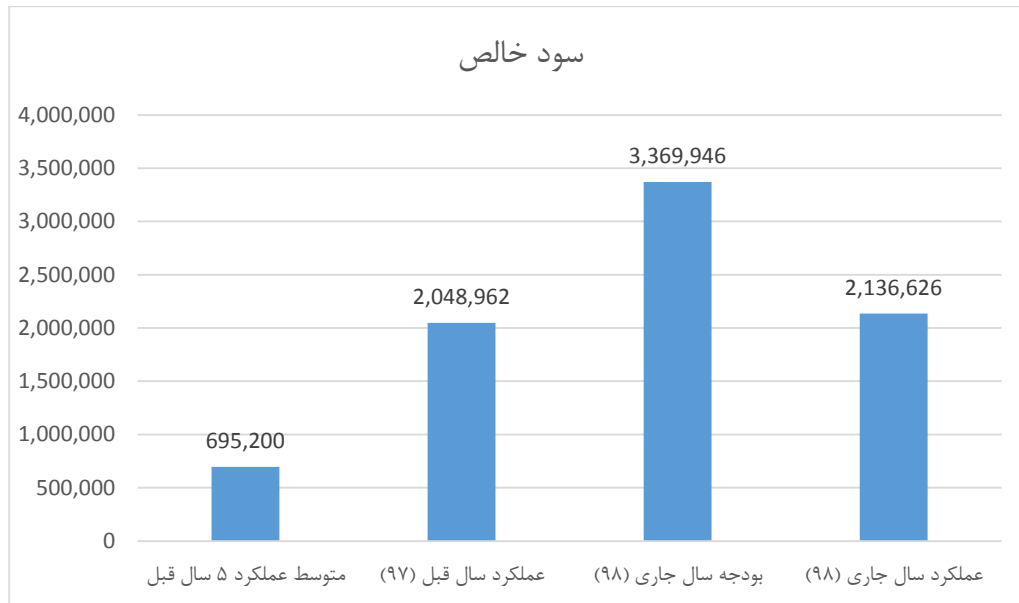
| عنوان برنامه                               | واحد پیگیری کننده            | زمینه قابل بهبود                                                                                |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| بروزرسانی برنامه استراتژیک ۵ سال           | مدیرعامل<br>واحد برنامه ریزی | به روزآوری اهداف استراتژیک                                                                      |
| پایه سازی نظام جامع ارزیابی عملکرد کارکنان | معاونت برنامه ریزی           | ۱- بهبود قابلیت‌ها و ترویج عدالت و برابری<br>۲- تشویق و قدردانی و ایجاد انگیزه در سرمایه انسانی |
| راه اندازی بایگانی الکترونیکی              | فناوری اطلاعات               | ۱- ایجاد دسترسی آسان و کاهش زمان دسترسی به اطلاعات پایه<br>۲- بهبود مدیریت دانش                 |
| توسعه خلاقیت                               | معاونت برنامه ریزی           | ۱- توسعه برنامه ریزی آموزشی<br>۲- بهبود فرآیندهای اجرایی شرکت                                   |

| عنوان برنامه                     | واحد پیگیری کننده  | زمینه قابل بهبود                                                                                                                                     |
|----------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| تهیه و توسعه برنامه جانشین پروری | معاونت برنامه ریزی | ۱- حفظ، تقویت و توسعه برنامه فرآیندی<br>۲- افزایش شاخص نتایج کلیدی<br>۳- حفظ، توسعه و نگهداری از توانایی و ارزش نیروی انسانی                         |
| استقرار نظام مدیریت فرآیند       | معاونت برنامه ریزی | ۱- تحقق اهداف و استراتژی های شرکت<br>۲- مدیریت بهینه زمان<br>۳- توانمندسازی کارکنان                                                                  |
| استقرار نظام مدیریت دانش         | معاونت برنامه ریزی | ۱- گردش صحیح و کامل اطلاعات در شرکت<br>۲- توانمندسازی کارکنان<br>۳- کاهش دوباره کاری ها و زمان های از دست رفته<br>۴- مدیریت بهینه زمان بندی پروژه ها |

## بخش چهارم: نماگرهای مالی

| شرح                   | (سال مالی مورد گزارش) |            |           | عملکرد     | درصد رشد نسبت به سال قبل |
|-----------------------|-----------------------|------------|-----------|------------|--------------------------|
|                       | بودجه                 | عملکرد     | درصد تحقق |            |                          |
| جمع درآمدها           | ۱۰,۱۰۱,۸۷۲            | ۶,۱۳۲,۴۲۰  | ۶۰,۷۱٪    | ۵,۳۶۸,۵۸۹  | ۱۴,۲۳٪                   |
| سود(زیان) عملیاتی     | ۴,۴۲۱,۲۲۲             | ۲,۱۴۸,۱۱۴  | ۴۸,۵۹٪    | ۱,۹۹۰,۴۵۱  | ۷,۹۲٪                    |
| سود خالص              | ۳,۳۶۹,۹۴۶             | ۲,۱۳۶,۶۲۶  | ۶۳,۴۰٪    | ۲,۰۴۸,۹۶۲  | ۴,۲۸٪                    |
| جمع دارایی‌ها         | ۲۴,۰۶۴,۱۲۴            | ۲۱,۹۱۴,۶۷۰ | ۹۱,۰۷٪    | ۱۵,۳۸۰,۹۲۹ | ۴۲,۴۸٪                   |
| وضعیت سرمایه گذاری‌ها | ۸,۰۷۹,۳۵۹             | ۵,۴۴۲,۳۴۹  | ۶۷,۳۶٪    | ۱۰,۹۸۹,۳۰۸ | -۵۰,۴۸٪                  |
| مانده تسهیلات مالی    | ۰                     | ۳۰,۲۱۷     |           | ۷۱,۶۹۴     | -۵۷,۸۵٪                  |





| عنوان شاخص         | ارزیابی سال ۹۸         |                     |                     |                      |        | نسبت عملکرد به |
|--------------------|------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------|----------------|
|                    | متوسط عملکرد ۵ سال قبل | عملکرد سال قبل (۹۷) | بودجه سال جاری (۹۸) | عملکرد سال جاری (۹۸) | بودجه  | عملکرد         |
| جمع درآمدها        | ۲,۱۵۶,۶۲۰              | ۵,۳۶۸,۵۸۹           | ۱۰,۱۰۱,۸۷۲          | ۶,۱۳۲,۴۲۰            | ۶۰,۷۱٪ | ۱۱۴,۲۳٪        |
| سود (زیان) عملیاتی | ۶۹۱,۴۳۷                | ۱,۹۹۰,۴۵۱           | ۴,۴۲۱,۲۲۲           | ۲,۱۴۸,۱۱۴            | ۴۸,۵۹٪ | ۱۰۷,۹۲٪        |
| سود خالص           | ۶۹۵,۲۰۰                | ۲,۰۴۸,۹۶۲           | ۳,۳۶۹,۹۴۶           | ۲,۱۳۶,۶۲۶            | ۶۳,۴۰٪ | ۱۰۴,۲۸٪        |
| جمع دارایی‌ها      | ۸,۱۴۶,۵۷۸              | ۱۵,۳۸۰,۹۲۹          | ۲۴,۰۶۴,۱۲۴          | ۲۱,۹۱۴,۶۷۰           | ۹۱,۰۷٪ | ۱۴۲,۴۸٪        |
| مانده تسهیلات مالی | ۱۶۶,۷۲۸                | ۷۱,۶۹۴              | ۰                   | ۳۰,۲۱۷               | ۰      | ۴۲,۱۵٪         |

— افزایش فروش نسبت به عملکرد سال قبل و بودجه مصوب سال جاری به دلیل افزایش در رونق بازار مسکن و به تبع آن افزایش قیمت‌ها در سال ۹۸ می باشد.

#### مترائ فروش طی سال ۹۸:

| نام پروژه         | مترائ    |
|-------------------|----------|
| حصاری             | ۲۸۵,۴۵   |
| شیخ بهایی طالقانی | ۴۹۷,۷۱   |
| پردیس             | ۴۳,۴۵    |
| صومعه سرا         | ۲۶۷۰,۳۳  |
| لادن              | ۱,۷۱۴,۴۹ |
| بابلسر            | ۸۹۷۴     |
| ۳۹ قطعه علی آباد  | ۱۰۴۳۳,۳۹ |
| قطعه ۵ علی آباد   | ۱۱۶۸,۱   |
| برلیان خزر        | ۱۸۹۸۳,۴۶ |
| عبقری             | ۱۶۷۴,۳۷  |
| پیوند             | ۱۱۷۳۴,۴۸ |
| البرز             | ۲۰۹۹     |
| اسلامشهر          | ۲۵۲      |
| ۱۵ خرداد اردبیل   | ۳۱۸      |
| احمد قصیر         | ۳۶۰      |
| بخارست ۲۱         | ۱۷۰۳,۱۷  |
| الوند ۳۳          | ۱۵۹۲,۷   |
| شهریار            | ۱۲۹۵     |
| خلیج              | ۲۶۶۵۲    |
| جمع کل            | ۹۲,۴۵۱   |

## بخش پنجم: دامنه تحقق بودجه در اقلام اصلی

| شرکت               | درآمد عملیاتی |           |           | سود ناخالص |           |           | سود عملیاتی |           |           | سود خالص  |           |           |
|--------------------|---------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    | بودجه         | عملکرد    | درصد پوشش | بودجه      | عملکرد    | درصد پوشش | بودجه       | عملکرد    | درصد پوشش | بودجه     | عملکرد    | درصد پوشش |
| بهباز کاشانه تهران | ۱۰,۱۰۱,۸۷۲    | ۶,۱۳۲,۴۲۰ | ۶۰.۷۱%    | ۴,۴۷۳,۱۵۵  | ۲,۲۹۹,۶۳۹ | ۵۱.۴۱%    | ۴,۴۲۱,۲۲۲   | ۲,۱۴۸,۱۱۴ | ۴۸.۵۹%    | ۳,۳۶۹,۹۴۶ | ۲,۱۳۶,۶۲۶ | ۶۳.۴۰%    |

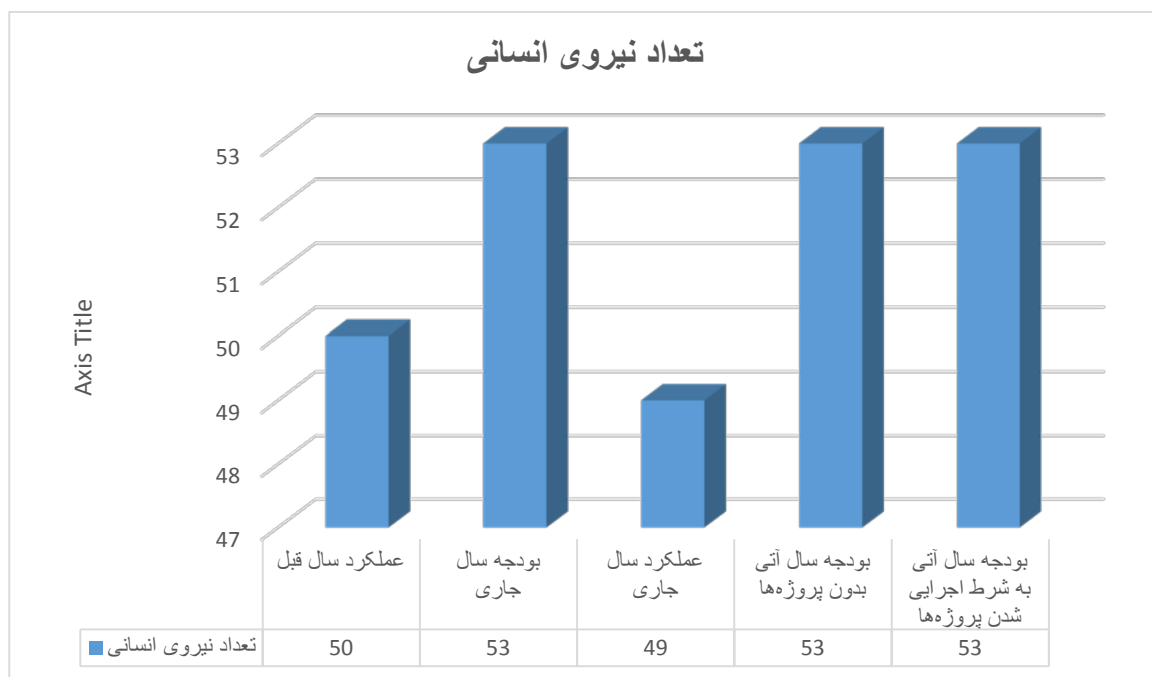
## اطلاعات مرتبط با منابع انسانی:

| شرکت               | متوسط تحصیلات |        |           | تعداد پرسنل |        |           | سرايه هزینه پرسنلی |        |           | سن    |        |           |
|--------------------|---------------|--------|-----------|-------------|--------|-----------|--------------------|--------|-----------|-------|--------|-----------|
|                    | بودجه         | عملکرد | درصد پوشش | بودجه       | عملکرد | درصد پوشش | بودجه              | عملکرد | درصد پوشش | بودجه | عملکرد | درصد پوشش |
| بهباز کاشانه تهران | ۱۵,۳۲         | ۱۵,۵۵  | ۱۰۱,۵۰%   | ۵۳          | ۴۹     | ۹۲,۴۵%    | ۹۵,۷۲              | ۱۰۳,۲۲ | ۱۰۷,۸۳%   | ۳۹,۶  | ۳۸,۹۲۵ | ۹۸,۳۰%    |

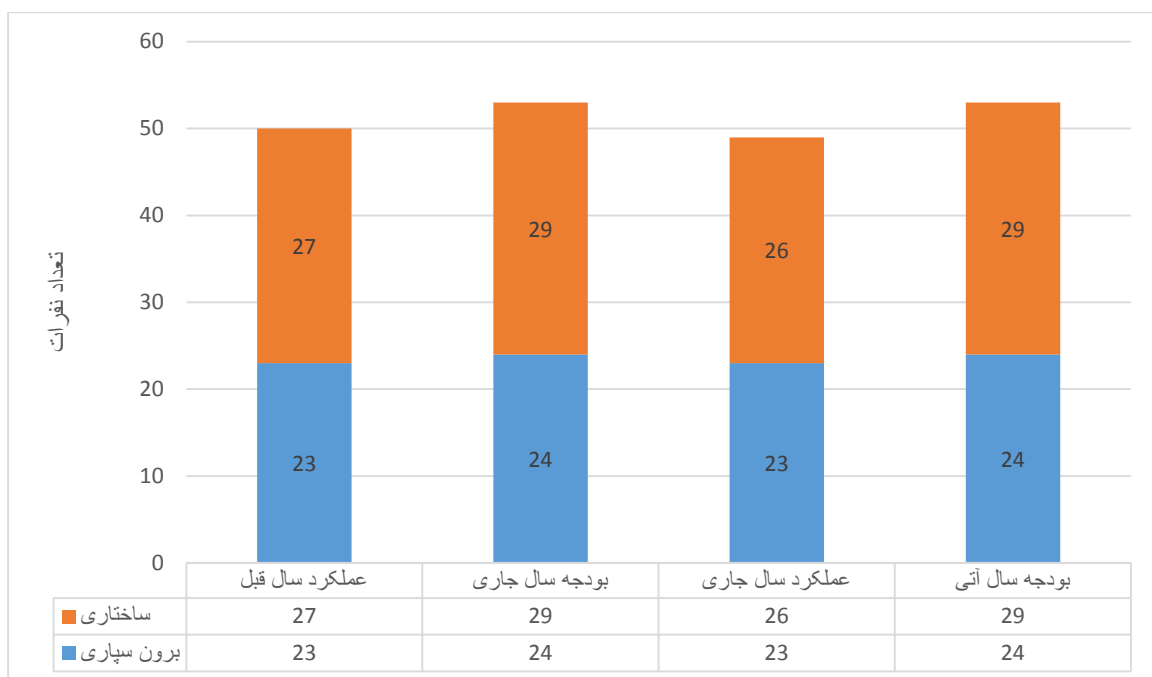


## بخش ششم: سرمایه انسانی در هلدینگ‌ها و شرکت‌های تابعه

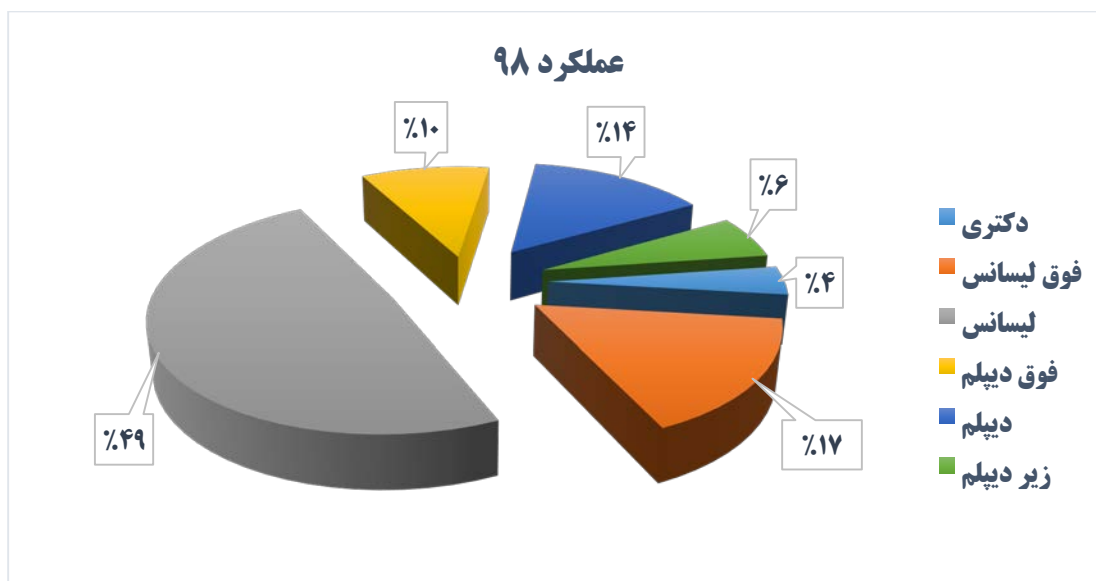
۷-۱- نمودار تعداد کارکنان شرکت:



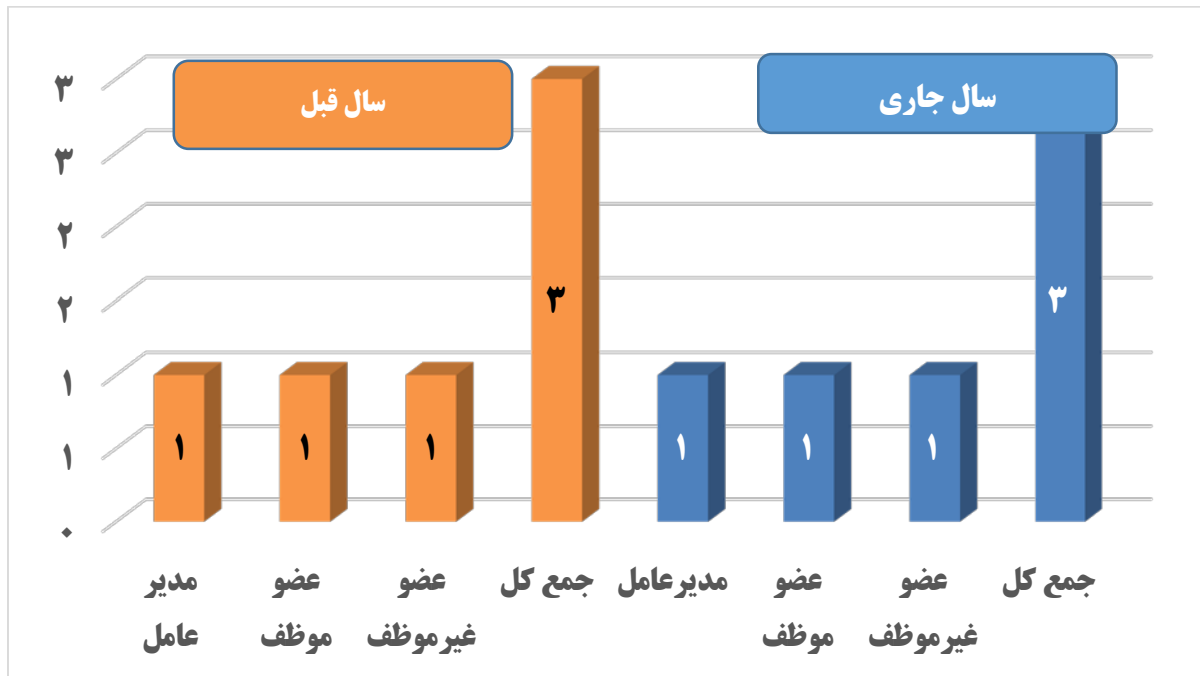
## ۷-۲- توزیع نیروی انسانی به تفکیک ساختاری و برون سپاری :



## ۷-۳- سطح تحصیلات کارکنان در انتهای سال ۹۸:

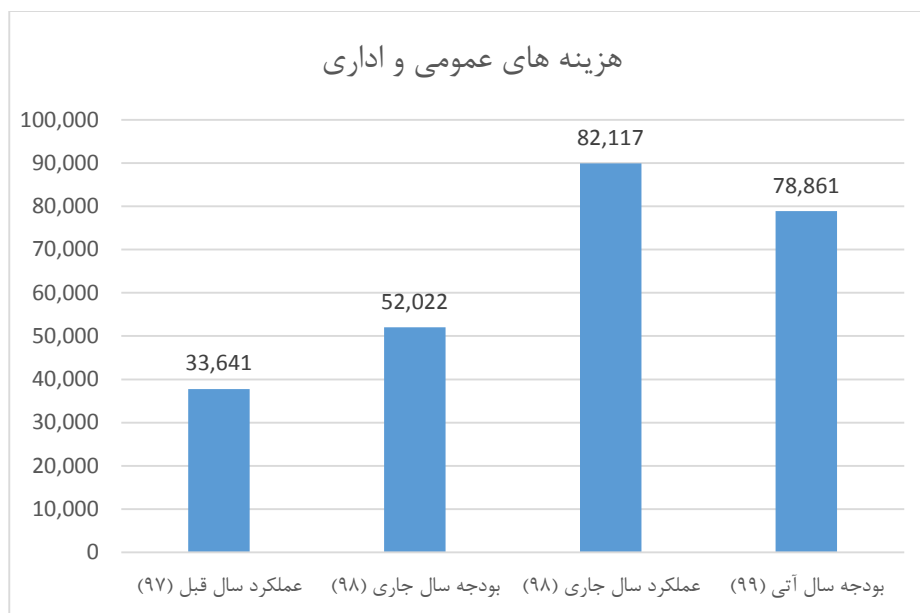


## ۷-۴- تعداد اعضای هیات مدیره موظف و غیرموظف شرکت در سال جاری و سال قبل:



## بخش هفتم: هزینه‌های عمومی و اداری و پرسنلی

## ۸-۱- هزینه‌های عمومی و اداری:



| شرح                                           | بودجه  | عملکرد | درصد تحقق |
|-----------------------------------------------|--------|--------|-----------|
| هزینه کارکنان مربوط به پیمان کار نیروی انسانی | ۱۱,۱۱۲ | ۱۷۸۴۲  | ۱۶۱٪      |
| حق الزحمه مشاورین                             | ۶۳۶    | ۲۳۷۳۵  | ۳۷۳۲٪     |
| حقوق پایه و فوق العاده‌های مرتبط با شغل       | ۸,۸۲۰  | ۵۸۸۶   | ۶۷٪       |
| عیدی و پاداش و بهره وری                       | ۵,۹۷۰  | ۳۴۰۶   | ۵۷٪       |
| اضافه کار                                     | ۲,۹۴۰  | ۳۱۵۳   | ۱۰۷٪      |
| حق بیمه سهم کارفرما                           | ۱,۷۴۰  | ۱۸۱۴   | ۱۰۴٪      |
| اجاره و کرایه                                 | ۳,۵۴۰  |        | ۰٪        |
| بازخرید خدمت کارکنان                          | ۷۴۸    | ۲۶۰۸   | ۳۴۹٪      |
| هزینه حسابرسی                                 | ۲,۱۳۶  | ۶۵۴    | ۳۱٪       |
| رستوران (کمک هزینه غذا)                       | ۶۸۴    | ۱۷۹۲   | ۲۶۲٪      |
| هزینه استهلاك دارایی‌های ثابت مشهود           | ۱,۱۷۶  | ۱۰۱۵   | ۸۶٪       |
| کمکهای غیر نقدی                               | ۹۱۲    | ۷۲۴    | ۷۹٪       |
| ورزش                                          | ۹۰۰    | ۵۱۱    | ۵۷٪       |

| شرح                                          | بودجه  | عملکرد | درصد تحقق |
|----------------------------------------------|--------|--------|-----------|
| سایر هزینه های پرسنلی                        | ۱,۳۳۲  |        | ۰٪        |
| پاداش هیات مدیره                             | ۱,۳۰۸  |        | ۰٪        |
| هزینه آگهی و تبلیغات                         | ۶۴۸    | ۳۳۴    | ۵۲٪       |
| حمل و نقل                                    | ۷۸۰    | ۵۵     | ۷٪        |
| کمک مسکن - خواربار - حق اولاد                | ۳۳۷    | ۴۹۰    | ۱۴۵٪      |
| بیمه تکمیلی و عمر و حوادث                    | ۶۱۲    |        | ۰٪        |
| فوق العاده سفر و حق ماموریت                  | ۴۵۶    | ۱۱۶    | ۲۵٪       |
| آب، برق و سوخت                               | ۳۷۲    | ۱۷۳    | ۴۷٪       |
| ایاب و ذهاب (در صورتی که نقدا پرداخت می شود) | ۲۶۳    | ۲۵۲    | ۹۶٪       |
| ایاب و ذهاب                                  | ۴۰۸    | ۱۰۱    | ۲۵٪       |
| بهداشت و درمان                               | ۴۲۰    | ۰      | ۰٪        |
| بازخرید مرخصی                                | ۴۱۱    | ۰      | ۰٪        |
| هزینه های تعمیر و نگهداری                    | ۳۴۸    | ۲۵۸    | ۷۴٪       |
| آموزش                                        | ۲۱۶    | ۶۶     | ۳۱٪       |
| مالیات افزایش سرمایه                         | ۲۵۰    |        | ۰٪        |
| هزینه استهلاک دارایی های نامشهود             | ۲۳۲    |        | ۰٪        |
| پست و تلفن                                   | ۲۱۶    | ۱      | ۰٪        |
| پوشاک و لوازم ایمنی                          | ۱۴۴    |        | ۰٪        |
| بیمه اموال و سایر بیمه ها                    | ۹۶     |        | ۰٪        |
| سایر هزینه ها                                | ۱,۸۶۰  | ۱۷۱۳۱  | ۹۲۱٪      |
|                                              | ۵۲,۰۲۲ | ۸۲,۱۱۷ |           |

## ۸-۲- مقایسه سرانه هزینه پرسنلی با بودجه:

| ردیف | واحد تابعه              | بودجه | عملکرد | درصد پوشش | علت انحراف                                                                                                                                                                                              |
|------|-------------------------|-------|--------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | شرکت بهساز کاشانه تهران | ۹۵,۷۲ | ۱۰۳,۲۲ | ۱۰۷,۸۳٪   | علت انحراف به دلیل افزایش حقوق در قانون کار نسبت به بودجه مصوب ستاد و همچنین به علت ادغام شدن شرکت بهساز کاشانه و توسعه آینده پارس و بازخرید سنوات پرسنل جدا شده از شرکت که در بودجه پیش بینی نشده بود. |

## بخش هشتم: آخرین وضعیت پروژه‌ها

الف. پروژه های در حال ساخت:

| نام پروژه | محل اجرای پروژه | زیربنای کل | تاریخ شروع واقعی | مدت اجرای (ماه) | زمان خاتمه طبق FS | برآورد زمان خاتمه | سرمایه گذاری مصوب | برآورد سرمایه گذاری کل (میلیون ریال) | درصد پیشرفت برنامه ای | درصد پیشرفت محقق شده کل | انحراف پیشرفت برنامه کل |
|-----------|-----------------|------------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| شهریار    | تهران           | ۱۲۹۵       | ۹۵/۰۵/۲۰         | ۱۸              | ۹۶/۱۱/۲۰          | ۹۸/۱۲/۲۹          | ۱۳۵۴۴             | ۲۶۹۱۹                                | ۱۰۰                   | ۶۶,۲۰                   | ۳۳,۸۰                   |
| آرژانتین  | تهران           | ۱۰۱۴۹      | ۹۵/۰۲/۲۶         | ۲۴              | ۹۷/۰۲/۲۶          | ۹۹/۰۲/۰۵          | ۷۳۴۱۰۳            | ۶۴۶۹۴۳                               | ۸۲,۱                  | ۴۲,۱۰                   | ۴۰,۰۰                   |
| گلدان     | تهران           | ۶۲۲۸       | ۹۵/۰۷/۱۸         | ۱۸              | ۹۷/۰۱/۱۸          | ۹۹/۰۱/۳۰          | ۲۸۷۰۰۰            | ۳۰۰۰۰۰                               | ۴۶,۹۱                 | ۴۲,۰۰                   | ۴,۹۱                    |
| البرز     | تهران           | ۵۰۱۵       | ۹۵/۰۷/۱۲         | ۲۴              | ۹۷/۰۷/۱۲          | ۹۹/۰۲/۳۱          | ۲۲۳۶۶۴            | ۲۱۱۵۲۶                               | ۸۸                    | ۵۰,۵۱                   | ۳۷,۴۹                   |
| گلچین     | تهران           | ۶۸۵۶       | ۹۶/۰۴/۱۳         | ۲۴              | ۹۸/۰۴/۱۳          | ۹۸/۱۰/۳۰          | ۲۵۶۵۶۰            | ۲۸۲۹۰۰                               | ۹۱,۵۶                 | ۴۳,۹۳                   | ۴۷,۶۳                   |
| آجودانیه  | تهران           | ۸۹۲۰       | ۹۷/۰۵/۰۹         | ۲۴              | ۹۹/۰۵/۰۸          | ۹۹/۱۲/۲۹          | ۳۹۲۱۴۳            | ۳۹۲۳۷۶                               | ۳۲,۳                  | ۱,۶۵                    | ۳۰,۶۵                   |
| لادن      | تهران           | ۹۹۸۰       | ۹۷/۰۷/۲۰         | ۱۵              | ۹۸/۱۰/۲۰          | ۹۹/۰۴/۱۷          | ۲۵۵۰۰۰            | ۳۲۱۸۳۵                               | ۸۲,۴۹                 | ۶۹,۴۰                   | ۱۳,۰۹                   |
| قزاقی     | تهران           | ۱۳۰۷       | ۹۷/۱۱/۳۰         | ۱۲              | ۹۸/۱۱/۳۰          | ۹۹/۰۶/۳۱          | ۳۶۰۵۰             | ۳۷۵۷۲                                | ۸۴,۴۳                 | ۵۲,۲۹                   | ۳۲,۰۴                   |
| موج       | مازندران        | ۳۲۵۴۰      | ۹۷/۰۳/۲۴         | ۳۶              | ۱۴۰۰/۰۳/۲۴        | ۰۰/۰۹/۲۴          | ۶۸۷۴۳۱            | ۵۷۰۴۷۵                               | ۵۳,۲۱                 | ۱۲,۷۰                   | ۴۰,۵۱                   |
| ساحل ۱۳   | مازندران        | ۸۷۲۸       | ۹۷/۱۲/۲۲         | ۲۴              | ۹۹/۱۲/۲۲          | ۰۰/۰۳/۱۲          | ۱۸۷۰۵۳            | ۱۷۲۰۳۰                               | ۲۲,۵۵                 | ۱۳,۵۰                   | ۹,۰۵                    |
| پیوند     | تهران           | ۵۶۱۷۲      | ۹۱/۰۴/۲۵         | ۱۵              | ۹۲/۰۷/۲۵          | ۹۹/۰۶/۲۵          | ۱۷۷۶۴۰            | ۳۱۶۵۹۰                               | ۷۳,۸۷                 | ۶۹,۰۸                   | ۴,۷۹                    |
| درخشان    | تهران           | ۱۹۹۷       | ۹۸/۰۵/۱۰         | ۱۸              | ۹۹/۱۱/۱۰          | ۹۹/۱۱/۱۰          | ۸۲۱۹۳             | ۸۲۳۳۸                                | ۱۷,۰۲                 | ۸,۸۳                    | ۸,۱۹                    |
| پیامبران  | تهران           | ۱۸۵۱۵      | ۹۲/۰۷/۱۱         | ۲۰              | ۹۴/۰۳/۱۱          | پیگیری حقوقی      | ۱۷۰۰۶۳            | ۱۳۱۰۰۰                               | ۱۰۰                   | ۵۶,۶۸                   | ۴۳,۳۰                   |
| گلزار     | رشت             | ۲۳۶۹۰      | ۹۴/۰۵/۳۰         | ۲۶              | ۹۶/۰۷/۳۰          | پیگیری حقوقی      | ۳۳۶۳۲۷            | ۲۸۵۰۰۰                               | ۷۷,۵                  | ۱۴,۶۸                   | ۶۲,۸۰                   |
| برزیل     | تهران           | ۶۸۱۹       | ۹۴/۱۰/۰۸         | ۲۶              | ۹۶/۱۲/۰۸          | پیگیری مدیریتی    | -                 | -                                    | ۱۰۰                   | ۸۱,۳۸                   | ۱۸,۶۰                   |
| شاهین     | تهران           | ۳۶۴۸۱      | ۹۵/۰۵/۰۱         | ۳۰              | ۹۷/۱۱/۰۱          | پیگیری حقوقی      | ۲۷۷۵۰۰            | ۷۸۱۱۴۶                               | ۲۵,۹۵                 | ۱۸,۹۷                   | ۶,۹۸                    |

## ب. زمین و سایر پروژه ها:

| ردیف | نام زمین                  | شهر پروژه | متر از زمین (موجود) | سطح زیربنای پروانه / قرارداد / تعریف شده | اقدامات انجام شده |                |                |            |           |
|------|---------------------------|-----------|---------------------|------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|------------|-----------|
|      |                           |           |                     |                                          | تأیید FS          | اخذ دستور نقشه | انعقاد قرارداد | اخذ پروانه | شروع اجرا |
| ۱    | ولنجک ۱۹                  | تهران     | ۶,۳۰۷               | ۱۰,۵۰۲                                   | ✓                 | -              | ✓              | -          | -         |
| ۲    | ولنجک ۲۴                  | تهران     | ۲,۱۰۵               | ۱۲,۸۶۲                                   | ✓                 | ✓              | -              | -          | -         |
| ۳    | فرید (لاریجانی)           | تهران     | ۶۲۰                 | ۲,۷۶۴                                    | ✓                 | -              | ✓              | -          | -         |
| ۴    | الوند                     | تهران     | ۱,۰۳۰               | ۴,۶۹۹                                    | ✓                 | ✓              | ✓              | -          | -         |
| ۵    | تابان ۳                   | تهران     | ۸۷۷                 | ۵۵۲۵                                     | -                 | -              | -              | -          | -         |
| ۶    | ژنرال سرعین (۲ قطعه)      | سرعین     | ۷۸۶                 | -                                        | -                 | -              | -              | -          | -         |
| ۷    | تیر                       | تهران     | ۱۰۰۳,۸              | ۵,۵۰۸                                    | ✓                 | ✓              | ✓              | ✓          | ✓         |
| ۸    | نیلوفر                    | تهران     | ۱,۵۵۲               | ۱۰,۲۵۸                                   | ✓                 | ✓              | ✓              | -          | -         |
| ۹    | علامه (۲ قطعه)            | تهران     | ۲۰۰۰                | ۵۶,۳۵۱                                   | ✓                 | ✓              | ✓              | -          | -         |
| ۱۰   | نهارخوران                 | گورگان    | ۵۳۸۳                | ۲۶۰۰۰                                    | -                 | -              | -              | -          | -         |
| ۱۱   | ستاری                     | تهران     | ۲۹۳                 | ۱,۲۵۶                                    | ✓                 | ✓              | -              | ✓          | -         |
| ۱۲   | ایناتلو                   | تهران     | ۷۰۳                 | ۳,۷۳۹                                    | -                 | -              | -              | -          | -         |
| ۱۳   | ونک                       | تهران     | ۱۸۵۴۴               | ۲۲,۲۰۷۰                                  | ✓                 | ✓              | ✓              | -          | -         |
| ۱۴   | بلوار قائم                | تهران     | ۲,۳۷۳               | -                                        | ✓                 | ✓              | -              | -          | -         |
| ۱۵   | توانبخشی                  | تهران     | ۳,۷۹۷               | ۵,۶۹۶                                    | ✓                 | -              | ✓              | -          | -         |
| ۱۶   | ارسباران                  | تهران     | ۲,۱۹۰               | ۲۳,۷۱۷                                   | ✓                 | ✓              | -              | -          | -         |
| ۱۷   | مرمر                      | محمودآباد | ۳,۷۳۸               | ۳۵۰۰۰                                    | -                 | -              | -              | -          | -         |
| ۱۸   | چیچکلو                    | اسلامشهر  | ۶۵۰,۰۰۰             | ۲۶۰,۰۰۰                                  | ✓                 | -              | ✓              | -          | ✓         |
| ۱۹   | ملا کلا محمود آباد        | محمودآباد | ۳۳۹,۰۰۰             | -                                        | ✓                 | -              | -              | -          | -         |
| ۲۰   | وطن (کلاهدوز)             | تهران     | ۳۳۸                 | ۱,۵۶۸                                    | ✓                 | ✓              | -              | ✓          | -         |
| ۲۱   | پروژه رحمان آباد (کاشانک) | تهران     | ۷۴۰                 | ۴,۰۹۱                                    | ✓                 | ✓              | -              | ✓          | -         |
| ۲۲   | اولیایی بابلسر (۲ قطعه)   | بابلسر    | ۲۰۰۰                | ۱۳,۹۸۰                                   | ✓                 | -              | -              | -          | -         |
| ۲۳   | دانشور                    | تهران     | ۹۹۸                 | ۴۲۰۰                                     | -                 | -              | -              | -          | -         |

| ردیف | نام زمین                           | شهر پروژه     | مترائ زمین<br>(موجود) | سطح زیربنای<br>پروانه/قرارداد/تعریف شده | اقدامات انجام شده |                   |                   |               |              |               |
|------|------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|--------------|---------------|
|      |                                    |               |                       |                                         | تائید FS          | اخذ دستور<br>نقشه | انعقاد<br>قرارداد | اخذ<br>پروانه | شروع<br>اجرا | اتمام<br>اجرا |
| ۲۴   | شیخ بهایی ۱۱                       | تهران         | ۴,۱۲۴                 | -                                       | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۲۵   | دلیری                              | تهران         | ۵۸۷                   | -                                       | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۲۶   | ۴ قطعه محمود آباد                  | محمودآباد     | ۳,۸۰۸                 | -                                       | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۲۷   | ساحلی مرمر (۲قطعه محمود آباد)      | محمودآباد     | ۱,۷۴۲                 | -                                       | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۲۸   | یوسف آباد(آرارات)                  | تهران         | ۳۷۸                   | ۱۵۸۸                                    | ✓                 | ✓                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۲۹   | پل رومی                            | تهران         | ۴۰۳                   | ۱۴۱۱                                    | -                 | ✓                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۳۰   | استاد نظر (کل ۳ قطعه)              | تهران         | ۳۰۳۹                  | ۲۰۳۸۹                                   | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۳۱   | مریم                               | تهران         | ۱,۵۶۵                 | ۹۹۰۰                                    | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۳۲   | پیله سحران جدید (سه قطعه جدید)     | اردبیل        | ۹۷۵                   | ۴۱۰۰                                    | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۳۳   | سعادت آباد-یکم شرقی                | تهران         | ۸۴۰                   | ۴۰۰۰                                    | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۳۴   | گرگان (انبار جهاد)                 | گرگان         | ۸۸۶۵,۸۳               | ۱۰۷۶۲                                   | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۳۵   | جمال آباد (۲ قطعه)                 | تهران         | ۷۴۰                   | ۳۸۳۴                                    | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۳۶   | علی آباد (۶ قطعه) جنب وزارت دارایی | علی آباد کتول | ۴۱۲۰۱                 | -                                       | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۳۷   | مجیدیه                             | تهران         | ۲,۴۹۵                 | ۱۵,۶۵۶                                  | ✓                 | ✓                 | ✓                 | ✓             | ✓            | ✓             |
| ۳۸   | پانزده خرداد                       | اردبیل        | ۲۳۵,۳۵                | ۱,۹۶۲                                   | ✓                 | ✓                 | ✓                 | ✓             | ✓            | ✓             |
| ۳۹   | باهنر (۴ قطعه زمین باقیمانده)      | رشت           | ۱,۴۰۲                 | -                                       | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۴۰   | پل مدیریت                          | تهران         | -                     | -                                       | -                 | ✓                 | ✓                 | ✓             | ✓            | -             |
| ۴۱   | اسلامشهر (۲ قطعه)                  | اسلامشهر      | ۴۲۰                   | ۱,۴۳۱                                   | ✓                 | ✓                 | ✓                 | ✓             | ✓            | -             |
| ۴۲   | ولنجک ۶                            | تهران         | ۲,۱۱۳                 | ۱۱,۷۲۵                                  | ✓                 | ✓                 | ✓                 | -             | -            | -             |
| ۴۳   | درکه                               | تهران         | ۳,۲۰۲                 | ۱۳,۴۴۰                                  | ✓                 | ✓                 | ✓                 | -             | -            | -             |
| ۴۴   | چشمه                               | تهران         | ۱۵,۹۸۴                | -                                       | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |
| ۴۵   | پارس (خلیج فارس)                   | تهران         | ۶۶,۶۳۰                | ۱۱۱,۹۴۷                                 | ✓                 | -                 | ✓                 | -             | -            | -             |
| ۴۶   | صومعه سرا (۱۰ قطعه)                | صومعه سرا     | ۱۹۰۰۰۷                | ۲۰,۹۸۳                                  | ✓                 | ✓                 | -                 | ✓             | -            | -             |
| ۴۷   | لاله صدر (۳ قطعه)                  | تهران         | ۲,۳۳۳                 | ۱۴,۸۵۶                                  | ✓                 | ✓                 | ✓                 | ✓             | ✓            | -             |
| ۴۸   | شیخ بهایی طالقانی ۲                | تهران         | ۷۱۷,۹۱                | -                                       | -                 | -                 | -                 | -             | -            | -             |

## بخش نهم: وضعیت پذیرش در بورس اوراق بهادار

۱۰-۱- آخرین وضعیت پذیرش در بورس اوراق بهادار

| شرکت بهساز کاشانه تهران - شرکت مشاور سرمایه گذاری دیدگاهان نوین |            |                                                             |                    |                  |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| فعالیت لازم برای بررسی شدن                                      | تاریخ شروع | تاریخ پایان                                                 | مدت زمان-روز       | پیشرفت کل - درصد | توضیحات                                                                                                                                                                              |
| بررسی وضعیت شرکت                                                | ۱۳۹۸/۰۹/۰۵ | در حال بررسی                                                | ۳ ماه              | بیش از ۹۵٪       | جلسه هیات پذیرش در مورخ ۹۸/۱۱/۲۶ برگزار شده است و در حال حاضر شرکت در حال تهیه و تکمیل موارد درخواستی می باشد                                                                        |
| انعقاد قرارداد                                                  | ۱۳۹۸/۰۸/۰۱ | تا زمان عرضه سهام شرکت / رد قطعی درخواست در هیات پذیرش بورس | تا زمان حصول نتیجه | ۶۰٪              | درصد پیشرفت با توجه موارد ذکر شده در ماده ۲ قرارداد مشاوره پذیرش ذکر شده است                                                                                                         |
| دریافت مدارک و مستندات از شرکت                                  | ۱۳۹۸/۰۹/۰۱ | ادامه دارد                                                  | بیش از ۳ ماه       | ۹۰٪              | تایحال بیش از ۲۰۰ فایل و مستندات به مشاور ارائه شده است، بجز گزارش حسابرسی ۹۸/۰۹/۳۰ تنها یک فایل دیگر باقیمانده است که در حال حاضر در حال تکمیل می باشد و به محض تکمیل ارسال می گردد |
| تهیه طرح کسب و کار                                              | ۱۳۹۸/۱۰/۰۱ | ۱۳۹۸/۱۰/۲۵                                                  | ۲۵                 | ۱۰۰٪             | -                                                                                                                                                                                    |
| تهیه امیدنامه                                                   | ۱۳۹۸/۱۰/۰۱ | ۱۳۹۸/۱۰/۲۵                                                  | ۲۵                 | ۱۰۰٪             | -                                                                                                                                                                                    |
| ارسال مدارک به بورس                                             | ۱۳۹۸/۰۹/۰۵ | ادامه دارد                                                  | بیش از ۳ ماه       | بیش از ۹۵٪       | انجام اصلاحات اعلامی توسط هیات پذیرش در امیدنامه توسط مشاور و ارسال به آن هیات                                                                                                       |
| جلسه معارفه به بورس                                             | ۱۳۹۸/۰۸/۱۹ | -                                                           | -                  | -                | -                                                                                                                                                                                    |
| بررسی مدارک توسط کارشناس بورس                                   | ۱۳۹۸/۰۹/۰۵ | ادامه دارد                                                  | بیش از ۳ ماه       | بیش از ۹۵٪       | منتظر دریافت امیدنامه (ویرایش جدید)                                                                                                                                                  |
| برگزاری هیات پذیرش                                              | ۱۳۹۸/۱۱/۲۶ | ادامه دارد                                                  | -                  | ۵۰٪              | منتظر دریافت گزارش حسابرسی شده و سایر موارد درخواست شده هستیم                                                                                                                        |
| تغییر شخصیت به سهامی عام                                        | ۱۳۹۸/۱۰/۱۷ | -                                                           | -                  | -                | در انتظار ثبت شرکت ها                                                                                                                                                                |

## بخش دهم: نتایج ارزیابی ریسک، گزارشات حسابرسی داخلی و گزارش تفکیکی وضعیت حسابرسی

## مستقل

۱۱-۱- آخرین وضعیت ریسک شرکت:

| نام شرکت   | ریسک پایان دوره سال جاری | ریسک پایان دوره سال قبل | میزان تغییرات | توضیحات در خصوص تغییرات                                         |
|------------|--------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------|
| شرکت بهساز | ۵۰/۵                     | ۴۸/۳                    | ۲/۲           | کمیود نقدینگی شرکت<br>تغییر اعضای هیات مدیره شرکت<br>نوسان قیمت |

۱۱-۲- وضعیت اخذ گزارشات حسابرسی مستقل (مقبول، مردود، مشروط و عدم اظهارنظر) و تعداد روزهای تاخیر در اخذ گزارشات حسابرسی مستقل نسبت به برنامه اعلامی از سوی گروه:

| نام شرکت   | برنامه اخذ گزارش | تاریخ اخذ گزارش | نوع گزارش | انحراف از برنامه سال جاری | انحراف سال قبل |
|------------|------------------|-----------------|-----------|---------------------------|----------------|
| شرکت بهساز | ۱۳۹۷/۱۲/۰۸       | ۱۳۹۷/۱۲/۲۶      | مقبول     | -۱۸                       | -۷۴            |

\*تاخیر در اخذ گزارش با رنگ قرمز و علامت منفی و تعجیل در اخذ گزارش با رنگ سبز و علامت مثبت نشان داده شود.

۱۱-۳- گزارشات حسابرسی داخلی براساس تعداد یافته و همچنین تعداد موارد رفع شده در طی سال:

| ردیف | نام شرکت   | تعداد یافته های گزارش حسابرسی داخلی | تعداد موارد رفع شده طی سال |
|------|------------|-------------------------------------|----------------------------|
| ۱    | شرکت نمونه | ۱۵                                  | ۱۱                         |



## بخش یازدهم: عملکرد کمیته‌های تخصصی و حاکمیت شرکتی

| ردیف | عنوان کمیته     | تعداد اعضای کمیته | تعداد جلسات کمیته | تعداد مصوبات | تعداد مصوبات اجرا شده |
|------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------|-----------------------|
| ۱    | کمیسیون فروش    | ۹                 | ۵                 | ۱۵           | ۱۵                    |
| ۲    | کمیته بررسی طرح | ۷                 | ۷                 | ۹            | ۹                     |
| ۳    | تصویب طرح       | ۶                 | ۳                 | ۱۰           | ۱۰                    |
| ۴    | کمیسیون معاملات | ۶                 | ۳۰                | ۳۰           | ۳۰                    |
| ۵    | کمیسیون مشارکت  | ۴                 | ۴                 | ۵            | ۴                     |

اطلاعات کمیته‌ها به صورت جداگانه، براساس ماموریت و نتایج حاصله

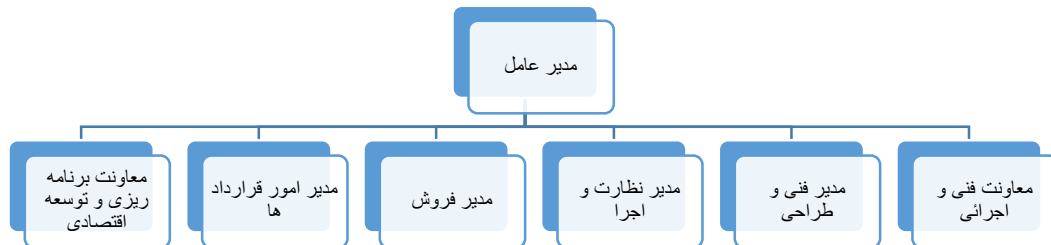
| نام کمیته: کمیسیون فروش                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>شرح وظایف و ماموریت:</p> <p>✓ ماموریت ۱: تعیین قیمت پایه فروش</p> <p>✓ ماموریت ۲: تعیین شرایط فروش</p>                                                                                                                                                                                                     |
| <p>ارکان کمیته:</p> <p>دبیر کمیسیون: معاون املاک، مشارکت و فروش گروه توسعه ساختمان تدبیر</p> <p>اعضای کمیسیون: اعضای هیأت مدیره شرکت بهساز کاشانه، معاون برنامه ریزی و توسعه اقتصادی گروه توسعه ساختمان تدبیر</p> <p>مدعویین: معاون مالی، معاون برنامه ریزی و توسعه اقتصادی و مدیر فروش شرکت بهساز کاشانه</p> |
| <p>نتایج اقدامات کمیته در سال مالی مورد گزارش:</p> <p>فروش پروژه اسلامشهر و بخشی از پروژه ۱۵ خرداد اردبیل بر مبنای نظر کمیسیون</p>                                                                                                                                                                            |

### کمیته بررسی طرح

#### شرح وظایف و ماموریت:

✓ ماموریت ۱: بررسی کلیه امور مرتبط با مشخصات فنی و طراحی پروژه ها

#### ارکان کمیته:



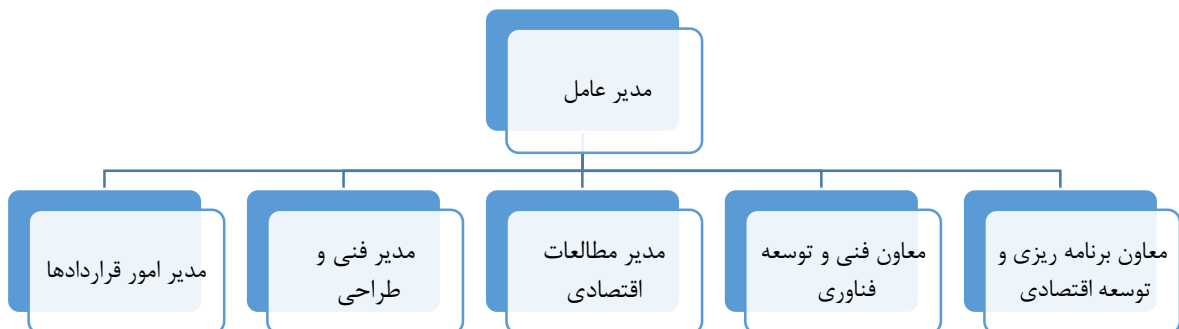
نتایج اقدامات کمیته در سال مالی مورد گزارش: تصویب طرح معماری پروژه ها، تصویب تغییرات درخواستی شرکا، تعیین کاربری پروژه ها بررسی و تصویب نمای پروژه ها

### کمیته تصویب طرح اقتصادی

#### شرح وظایف و ماموریت:

✓ بررسی طرح های توجیهی ارائه شده و تصویب کلیات

#### ارکان کمیته:



#### نتایج اقدامات کمیته در سال مالی مورد گزارش:

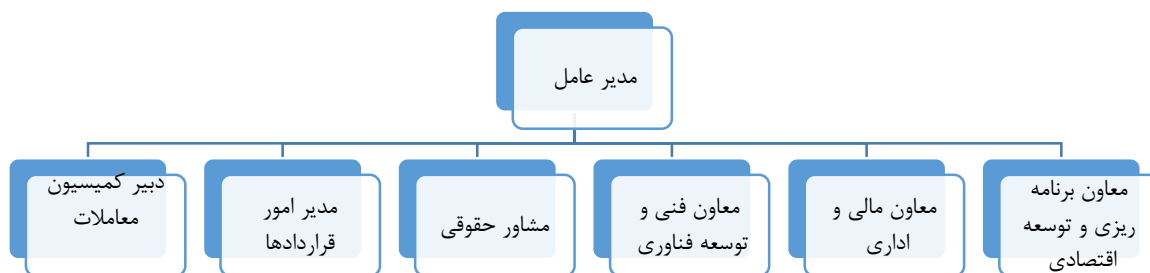
با توجه به برگزاری جلسات تصویب طرح، تعداد ۴ فقره از صورتجلسات مربوطه پس از طی مراحل تصویب منتج به انعقاد قرارداد مشارکت گردیده است.

### کمیسیون معاملات

#### شرح وظایف و مأموریت:

- ✓ بررسی درخواست خرید واحدهای شرکت
- ✓ بررسی انعقاد قرارداد های خدماتی فنی و مهندسی
- ✓ بررسی و صدور مجوز خرید تجهیزات و ملزومات مورد نیاز شرکت

#### ارکان کمیسیون مشارکت :



#### نتایج اقدامات کمیسیون معاملات در سال مالی مورد گزارش :

کمیسیون معاملات شرکت پس از بررسی درخواست واحدهای شرکت ، با تعداد ۳۰ درخواست خرید کالا و خدمات ، انعقاد قرارداد خدمات مهندسی و پیمانکاری و ... موافقت نمود .

### کمیسیون مشارکت

#### شرح وظایف و مأموریت:

- ✓ بررسی و صدور مجوز انعقاد قرارداد مشارکت

#### ارکان کمیسیون مشارکت :

دبیر کمیسیون: معاون املاک، مشارکت و فروش گروه توسعه ساختمان تدبیر  
اعضای کمیسیون: اعضای هیأت مدیره شرکت بهساز کاشانه، معاون برنامه ریزی و توسعه اقتصادی گروه توسعه ساختمان تدبیر، معاون فنی و توسعه فناوری گروه توسعه ساختمان تدبیر  
(عضو ناظر : نماینده حراست)

#### نتایج اقدامات کمیسیون مشارکت در سال مالی مورد گزارش :

کمیسیون مشارکت پس از برگزاری ۴ جلسه و صدور مجوز برای انعقاد ۵ فقره قرارداد مشارکت برای پروژه های شرکت ، در نهایت ۴ پروژه منتج به انعقاد قرارداد مشارکت گردید .

## بخش دوازدهم: اقدامات انجام شده در راستای تکالیف و توصیه‌های مجمع سال مالی مورد گزارش

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| در خصوص بند ۵-۲ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید ضمن تعیین تکلیف قدرالسهم شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران در پروژه ونک و ضمانت نامه اخذ شده از شرکت توسعه و عمران رویال رنسانس، پیگیری های لازم در خصوص اخذ پروانه ساختمانی و فروش پروژه ونک معمول و نتایج اقدامات انجام شده تا حصول نتیجه بصورت مستمر در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |                                     |
| بند ۵-۲: براساس مذاکرات انجام شده با شهرداری منطقه ۳ تهران فیش علی‌الحساب صدور پروانه به مبلغ ۶,۰۰۰ میلیارد ریال صادر گردید که با توجه به پرداخت‌ها و تهاثرهای انجام شده قبلی جمعا به مبلغ ۱,۹۲۵ میلیارد ریال نسبت به درخواست مبلغ ۴,۰۷۵ میلیارد ریال و صدور چک‌های مربوطه در وجه سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) اقدام شده است و جهت صدور هولگرام با شهرداری منطقه ۳ نیز در حال مکاتبه می باشد.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |                                     |
| بر اساس تفاهم نامه منعقد شده با شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران مقرر گردید این شرکت بر اساس بند ۴-۲ همین تفاهم نامه همزمان با تحویل ۳ فقره چک ( شامل چک ۳۰ میلیارد ریال نیز می باشد) وکالت نامه بلاعزل نیز به شرکت ارائه نماید تا شرکت نسبت به انتقال قدرالسهم خود و همچنین ۷۰٪ سهم شهرداری بابت تغییر کاربری اقدام نماید. که با توجه به عدم اعطای وکالت نامه بلاعزل این مهم انجام نشد. بنابراین وصول چک ۳۰ میلیارد ریال به صرفه و صلاح نبود هر چند این شرکت طی نامه ۴۴۸ مورخ ۹۷/۰۳/۱۳ و به صورت تلفنی به دفعات به شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران اعلام نمود که چک مزبور آماده وصول می باشد. شرکت از وصول چک امتناع می نمود که تا تاریخ ۹۷/۰۵/۰۱ شرکت با توجه به عدم دریافت وکالت نامه بلاعزل وجه چک را جابجا نمود که بعد از جابجایی چک در تاریخ ۹۷/۰۵/۱۴ توسط شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران برگشت داده شد. (حدود ۴۵ روز موجودی چکها تامین بوده است) و همچنین با توجه به در جریان بودن مذاکرات و مکاتبات ، استرداد چک ها به صرفه و صلاح شرکت نبوده است. |                                                              |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | تعدیل شده (در حال اقدام) <input checked="" type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| در خصوص بند ۵-۳ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید پرونده حقوقی مربوط به فسخ قرارداد مشارکت و خلع ید شریک پروژه پیوند و تعیین تکلیف مطالبات از شرکت پیشگامان اقتصاد سماء تا حصول نتیجه با جدیت پیگیری و نتایج اقدامات انجام شده بصورت مستمر در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد. |                                                              |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              |                                     |
| پروژه پیوند در در حال پیشرفت می باشد ، همچنین بلوک مسکونی پیوند به سازمان اموال و املاک به مبلغ حدود ۷۴ میلیارد تومان واگذار گردید. پروژه خلیج نیز حکم خلع ید از دادگاه اخذ گردید                                                                                                            |                                                              |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                               | تعدیل شده (در حال اقدام) <input checked="" type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| در خصوص بند ۶ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، ضمن تاکید بر رعایت کامل مفاد دستورالعمل فروش یا پیش فروش اموال غیر منقول و نظام نامه فرآیند معرفی و واگذاری املاک برای سرمایه گذاری و ساخت فی مابین سازمان اموال و املاک و شرکتها مقرر گردید به شرح زیر اقدام شود:                                                                                                                                                                                         |  |  |
| ۱- مقرر گردید طرح توجیهی فنی و اقتصادی پروژه های آجودانیه و ولنجک ۱۹ تهیه و حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه ۱۳۹۸ به گروه توسعه ساختمان تدبیر ارائه گردد.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| ۲- مقرر گردید نسبت به پیگیری و تعیین تکلیف قرارداد مشارکت پروژه ولنجک ۲۴ اقدام و نتایج اقدامات انجام شده در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| ۳- مقرر گردید صورتجلسه تحویل زمین پروژه بهساز آرژانتین به حسابرس محترم ارائه گردد.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| ۴- مقرر گردید نسبت به تحویل و یا تعیین تکلیف زمین پروژه ولنجک ۱۹، پل رومی، اینانلو، مریم ۲، احمد قصیر و آراوات اقدام و نتایج مربوطه بطور مستمر در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد.                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| ۵- مقرر گردید نسبت به پیگیری و اخذ وکالت کاری زمینهای احمد قصیر و آراوات از سازمان اموال و املاک ستاد و یا تعیین تکلیف زمینهای مذکور اقدام و نتایج مربوطه بطور مستمر در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد.                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| ۶- مقرر گردید نسبت به پیگیری و انتقال اسناد مالکیت زمینهای مورد نظر حسابرس محترم از سازمان اموال و املاک ستاد بنام شرکت اقدام و نتایج مربوطه بطور مستمر در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد.                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| بند ۶: الف) عدم رعایت مستندات مربوطه آیین نامه معاملات:<br>مطابق با مفاد بندهای ۳۱-۷ و ۳۲-۷ دستورالعمل فروش تنظیمی و ابلاغی از سوی گروه توسعه ساختمان تدبیر "نتیجه مذاکره می بایست طی صورتجلسه ای به امضای طرفین (فروشنده و خریدار) رسیده و پس از تصویب هیات مدیره شرکت و تایید هیات مدیره گروه قابل اجرا می باشد." و "یک نسخه از مذاکره ای که منتج به عقد قرارداد گردیده می بایست به دبیرخانه کمیسیون فروش ارائه گردد."                                    |  |  |
| در این خصوص لازم به توضیح است که در صورتیکه مذاکرات انجام شده، منتج به قرارداد گردد، یک نسخه از مفاد قرارداد برای تنفیذ به گروه توسعه ساختمان تدبیر ارسال می گردد و پس از تنفیذ ایشان قرارداد منعقد و ابلاغ می گردد و از آنجاکه قرارداد اعتبار بیشتری نسبت به صورتجلسه مذاکرات دارد لذا نیازی به تهیه صورتجلسه مذاکرات نمی باشد. و در صورتیکه که مذاکرات منتج به قرارداد نگردد، هیچ خریداری صورتجلسه مزبور را بدلیل جلوگیری از تعهدات آتی امضاء نخواهد کرد. |  |  |
| ۱-۱) طرح توجیهی امضاء شده قرارداد مشارکت پروژه آجودانیه ارائه گردید.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| ۱-۲) طرح توجیهی قرارداد مشارکت پروژه ولنجک ۱۹ ارائه گردید.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |

|                                                                                                                                   |                                                   |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ۲- مدارک آخرین اقدامات انجام شده به پیوست ۳-۲ ارائه گردید.                                                                        |                                                   |                                     |
| ۳- تصویر صورتحساب تحویل زمین پروژه آرژانتین از ستاد و تحویل به شریک ارائه گردید.                                                  |                                                   |                                     |
| ۴- تغییر و تحول املاک خریداری شده :                                                                                               |                                                   |                                     |
| پل رومی: رفع تصرف شده است و در حال پیگیری مابقی امور می باشد                                                                      |                                                   |                                     |
| مریم: در حال پیگیری جهت تشکیل پرونده در شهرداری                                                                                   |                                                   |                                     |
| احمد قصیر: پرداخت ۸۰ م تومان بابت رفع معارض انجام شد و از سازمان تحویل گرفته شده و این زمین واگذار گردید .                        |                                                   |                                     |
| آرارت: در حال رفع تصرف می باشد ، دستور نقشه اخذ شده و در حال بررسی نقشه فاز ۱ و همچنین مزایده مشارکت برگزار شد و برنده نیز دارد . |                                                   |                                     |
| ولنجک ۱۹ : اظهارنامه فسخ به شریک ارسال شده بعلت عدم اجرای تعهدات جهت اخذ پروانه                                                   |                                                   |                                     |
| ایناتلو: طرح توجیهی آماده و به هلدینگ جهت تایید نهایی ارسال گردید.                                                                |                                                   |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                           |                                                   |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input checked="" type="checkbox"/>                                                                         | تعدیل شده (در حال اقدام) <input type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| در خصوص بند ۷ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، ضمن تاکید بر اخذ گزارش کارشناسی جدید در مواقع بروز نوسانات شدید در بازار مسکن، مقرر گردید گزارش کاملی از فروش ۱۶ ملک مورد نظر حسابرس محترم و همچنین ۱۰ واحد ملک بهستان و ساختمان مسکونی گل نبی تهیه و به همراه مدارک و مستندات مربوطه حداکثر تا پایان خردادماه ۱۳۹۸ به گروه ارائه گردد. |  |  |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |

: تفاوت بین تاریخ‌های کارشناسی و فروش ۱۶ ملک و توضیحات مربوطه به شرح ذیل ارائه می‌گردد:

| ردیف | نام مالک | تاریخ کارشناسی    | مقایسه نامه |         | تاریخ کارشناسی | مبلغ    | تاریخ   | مبلغ | تاریخ |
|------|----------|-------------------|-------------|---------|----------------|---------|---------|------|-------|
|      |          |                   | مبلغ        | تاریخ   |                |         |         |      |       |
| ۱    | چیتگر    | مسلم اسدی         | ۹۷/۰۲/۳۱    | ۶,۵۸۴   | ۹۷/۰۵/۰۲       | ۹,۷۸۰   | ۲ ماه   |      |       |
| ۲    | لاله صدر | محمود توکلی       | ۹۷/۰۵/۲۸    | ۳۳,۳۵۶  | ۹۷/۰۸/۰۶       | ۳۷,۱۱۰  | ۲/۵ ماه |      |       |
| ۳    | ۱۵ خرداد | بابک رستگار       | ۹۷/۰۱/۲۶    | ۱,۳۰۳   | ۹۷/۰۵/۰۲       | ۱,۴۸۹   | ۳ ماه   |      |       |
| ۴    | ۱۵ خرداد | فردین طهماسبی     | ۹۷/۰۱/۲۶    | ۲,۹۱۴   | ۹۷/۰۵/۰۲       | ۳,۳۴۴   | ۳ ماه   |      |       |
| ۵    | گل نبی   | فاطمه یوسف زاده   | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۵,۶۵۳   | ۹۷/۰۵/۱۵       | ۶,۸۶۰   | ۳ ماه   |      |       |
| ۶    | گل نبی   | علی مرادخانی      | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۲۳,۶۴۸  | ۹۷/۰۵/۱۰       | ۲۸,۳۵۷  | ۳ ماه   |      |       |
| ۷    | گل نبی   | جواد غیاثی        | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۶,۱۲۷   | ۹۷/۰۵/۱۷       | ۷,۳۱۴   | ۳/۵ ماه |      |       |
| ۸    | گل نبی   | پارسا فخاریان     | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۸,۴۰۷   | ۹۷/۰۵/۲۷       | ۱۰,۱۷۲  | ۳/۵ ماه |      |       |
| ۹    | گل نبی   | امیر عباس گرایلو  | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۵,۸۹۶   | ۹۷/۰۵/۰۹       | ۶,۴۹۰   | ۳ ماه   |      |       |
| ۱۰   | گل نبی   | امین نظری         | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۱۱,۱۴۱  | ۹۷/۰۵/۱۶       | ۱۳,۴۸۰  | ۳/۵ ماه |      |       |
| ۱۱   | گل نبی   | احمد ابراهیمی     | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۵,۷۵۷   | ۹۷/۰۵/۱۶       | ۶,۹۶۶   | ۳/۵ ماه |      |       |
| ۱۲   | گل نبی   | سیدحسین رضوی      | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۷,۵۰۰   | ۹۷/۰۵/۰۲       | ۸,۴۵۱   | ۳ ماه   |      |       |
| ۱۳   | گل نبی   | محمد باقرپور رضا  | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۷,۶۷۶   | ۹۷/۰۵/۲۰       | ۹,۲۸۷   | ۳/۵ ماه |      |       |
| ۱۴   | گل نبی   | محمد باقر پور رضا | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۱۱,۵۶۰  | ۹۷/۰۵/۰۹       | ۱۳,۹۸۸  | ۳ ماه   |      |       |
| ۱۵   | گل نبی   | مریم جلیلی        | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۱۰,۷۱۶  | ۹۷/۰۵/۰۶       | ۱۲,۹۶۶  | ۳ ماه   |      |       |
| ۱۶   | گل نبی   | مریم علی نوری     | ۹۷/۰۲/۰۵    | ۱۰,۸۸۶  | ۹۷/۰۵/۰۲       | ۱۲,۲۳۶  | ۳ ماه   |      |       |
|      |          | جمع               |             | ۱۵۹,۱۲۴ |                | ۱۸۸,۲۹۰ |         |      |       |

با توجه به طولانی بودن مراحل اخذ کارشناسی، مزایده ، مذاکره برای فروش، اخذ تاییدیه و انعقاد قرارداد ، حدوداً مهلت زمانی ۳ ماهه عنوان شده در دستورالعمل فروش برای فاصله زمانی بین تاریخ کارشناسی و فروش، رعایت شده است . بدیهی است هیچگونه آیین نامه جدید مبنی بر کاهش مدت اخذ کارشناسی به این شرکت ابلاغ نگردیده است .

۲: پروژه محسنیان (بهستان ) توجه به این نکته ضروری می باشد که خرید آنها مربوط به تهاجر با پروژه حقانی بوده و به طور معمول قیمت گذاری املاک تهاجری توسط کارشناس با قیمت گذاری فروش نقدی متفاوت بوده و اندکی بالاتر می باشد و در خصوص املاک مذکور نیز این قاعده برقرار بوده است. با توجه به این مسأله می توان گفت در پروژه محسنیان میزان افزایش قیمت در بازه زمانی مذکور، کارشناس قیمت فروش نقدی (با توجه به واگذاری ۵ واحد مایه ازای تعهدات نقدی شرکت که ۳ واحد به هدینگ ساختمانی مربوط می شود) را به قیمت واگذاری از طریق تهاجر رسانده است

۳ - در خصوص فروش ساختمان مسکونی گل نبی شایان ذکر است مطابق مصوبه کمیسیون فروش مورخ ۹۷/۰۲/۱۹ مربوطه مقرر گردید قیمت پایه مزایده ۱۰ درصد بالاتر از قیمت کارشناسی مورخ ۹۷/۰۲/۰۵ منظور گردد و در نتیجه مزایده صرفاً ۳ واحد از ۱۵ واحد متعلق به شرکت با قیمت های نزدیک به قیمت پایه واگذار گردید. با عنایت به مصوبه مورخ ۹۷/۰۴/۲۶ کمیسیون فروش مقرر گردید واحدهای باقی مانده از طریق مذاکره به متقاضیان واگذار گردد که نسبت به اخذ مجدد گزارش کارشناسی اقدام گردید و کلیه واحدها با ۱۰٪ افزایش قیمت به نسبت مصوبه کمیسیون و ۲۱٪ افزایش به نسبت گزارش کارشناسی فروخته شده است.

| ردیف | طبقه | موقعیت آپارتمان | مساحت (مترمربع) | قیمت کل کارشناسی (ریال) | قیمت کل طبق مصوبه کمیسیون فروش (ریال) | قیمت کل ثمن معامله (ریال) | درصد افزایش قیمت فروش به نسبت قیمت کارشناسی | روش فروش |
|------|------|-----------------|-----------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|----------|
| ۱    | اول  | شمالی           | ۵۷,۸            | ۵,۵۴۸,۸۰۰,۰۰۰           | ۶,۱۰۳,۶۸۰,۰۰۰                         | ۶,۷۱۴,۰۴۸,۰۰۰             | ۲۱,۰۰٪                                      | مذاکره   |
| ۲    | اول  | غربی            | ۱۰۶,۱           | ۱۰,۵۰۳,۹۰۰,۰۰۰          | ۱۱,۵۵۴,۲۹۰,۰۰۰                        | ۱۲,۷۰۹,۷۱۹,۰۰۰            | ۲۱,۰۰٪                                      | مذاکره   |
| ۳    | اول  | جنوبی           | ۷۳,۱            | ۷,۳۸۳,۱۰۰,۰۰۰           | ۸,۱۲۱,۴۱۰,۰۰۰                         | ۸,۹۳۳,۵۵۱,۰۰۰             | ۲۱,۰۰٪                                      | مذاکره   |

|        |       |       |       |                 |                 |                 |        |        |
|--------|-------|-------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|--------|--------|
| ۴      | دوم   | شمالی | ۵۷,۸  | ۵,۶۵۲,۸۴۰,۰۰۰   | ۶,۲۱۸,۱۲۴,۰۰۰   | ۶,۸۳۹,۹۳۶,۴۰۰   | ٪۲۱,۰۰ | مذاکره |
| ۵      | دوم   | غربی  | ۱۰۶,۱ | ۱۰,۷۱۶,۱۰۰,۰۰۰  | ۱۱,۷۸۷,۷۱۰,۰۰۰  | ۱۲,۹۶۶,۴۸۱,۰۰۰  | ٪۲۱,۰۰ | مذاکره |
| ۶      | دوم   | جنوبی | ۷۳,۱  | ۷,۵۰۰,۰۶۰,۰۰۰   | ۸,۲۵۰,۰۶۶,۰۰۰   | ۸,۴۵۱,۴۷۹,۰۰۰   | ٪۱۲,۶۹ | مزایده |
| ۷      | سوم   | شمالی | ۵۷,۸  | ۵,۷۵۶,۸۸۰,۰۰۰   | ۶,۳۳۲,۵۶۸,۰۰۰   | ۶,۹۶۵,۸۲۴,۸۰۰   | ٪۲۱,۰۰ | مذاکره |
| ۸      | سوم   | غربی  | ۱۰۶,۱ | ۱۰,۸۸۵,۸۶۰,۰۰۰  | ۱۱,۹۷۴,۴۴۶,۰۰۰  | ۱۲,۲۳۵,۹۶۶,۰۰۰  | ٪۱۲,۴۰ | مزایده |
| ۹      | سوم   | جنوبی | ۷۳,۱  | ۷,۶۷۵,۵۰۰,۰۰۰   | ۸,۴۴۳,۰۵۰,۰۰۰   | ۹,۲۸۷,۳۵۵,۰۰۰   | ٪۲۱,۰۰ | مذاکره |
| ۱۰     | چهارم | شمالی | ۵۷,۸  | ۵,۸۹۵,۶۰۰,۰۰۰   | ۶,۴۸۵,۱۶۰,۰۰۰   | ۶,۴۹۰,۰۰۰,۰۰۰   | ٪۱۰,۰۸ | مزایده |
| ۱۱     | چهارم | غربی  | ۱۰۶,۱ | ۱۱,۱۴۰,۵۰۰,۰۰۰  | ۱۲,۲۵۴,۵۵۰,۰۰۰  | ۱۳,۴۸۰,۰۰۵,۰۰۰  | ٪۲۱,۰۰ | مذاکره |
| ۱۲     | چهارم | جنوبی | ۷۳,۱  | ۷,۸۹۴,۸۰۰,۰۰۰   | ۸,۶۸۴,۲۸۰,۰۰۰   | ۹,۵۵۲,۷۰۸,۰۰۰   | ٪۲۱,۰۰ | مذاکره |
| ۱۳     | پنجم  | شمالی | ۵۷,۸  | ۶,۱۲۶,۸۰۰,۰۰۰   | ۶,۷۳۹,۴۸۰,۰۰۰   | ۷,۴۱۳,۴۲۸,۰۰۰   | ٪۲۱,۰۰ | مذاکره |
| ۱۴     | پنجم  | غربی  | ۱۰۶,۱ | ۱۱,۵۶۰,۲۵۹,۹۲۹  | ۱۲,۷۱۶,۲۸۵,۹۲۲  | ۱۳,۹۸۷,۹۱۴,۵۱۴  | ٪۲۱,۰۰ | مذاکره |
| ۱۵     | پنجم  | جنوبی | ۷۳,۱  | ۸,۴۰۶,۵۰۰,۰۰۰   | ۹,۲۴۷,۱۵۰,۰۰۰   | ۱۰,۱۷۱,۸۶۵,۰۰۰  | ٪۲۱,۰۰ | مذاکره |
| جمع کل |       |       |       | ۱۲۲,۶۴۷,۴۹۹,۹۲۹ | ۱۳۴,۹۱۲,۲۴۹,۹۲۲ | ۱۴۶,۲۰۰,۲۸۰,۷۱۴ | ٪۱۹,۲۰ |        |

## نتیجه اقدامات انجام شده

|                                                           |                                                   |                                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> اقدام شده (تکمیل شده) | <input type="checkbox"/> تعدیل شده (در حال اقدام) | <input type="checkbox"/> اقدام نشده |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|

## شرح تکالیف

در خصوص بند ۸ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید گزارش مربوط به دلایل فروش زمین شهرک گلستان و ۳ واحد از ملک عظیمیه کرج پایین تر از بهای کارشناسی و همچنین فروش ۳/۴۸ درصد از قدرالسهم شرکت در پروژه ولنجک ۶ به شریک پروژه بمبلغ ۴,۱۵۰ میلیون ریال کمتر از بهای تعیین شده از سوی گروه، تهیه و حداکثر تا پایان خرداد ماه ۱۳۹۸ به گروه توسعه ساختمان تدبیر ارائه گردد.

## اقدامات انجام شده

با توجه به اینکه خریدار زمین گلستان (شهرک راه آهن)، شرکت دارویی برکت از شرکتهای تابعه ستاد اجرایی می باشد. مبلغ فروش مزبور مطابق با کارشناسی مورد تایید ستاد اجرایی تعیین شده است. ۱۰ واحد از ملک عظیمیه طی دو مرحله براساس درصد پیشرفت فیزیکی با مطالبات حال شده پیمانکار پروژه برزیل (شرکت) تهاتر گردیده است. در مرحله اول طی انعقاد قراردادی در سال مالی ۹۶، سه واحد از ملک مزبور و در مرحله دوم طی تنظیم الحاقیه ای در همان سال، ۷ واحد دیگر به شرکت مذکور واگذار گردید که در مجموع ۱۰ واحد واگذار شده حدوداً ۳/۶ میلیون ریال بالاتر از قیمت کارشناسی به شرح جدول ذیل انجام شده است.

| ردیف | شرح          | مبلغ کارشناسی | مبلغ تهاتر | تفاوت |
|------|--------------|---------------|------------|-------|
| ۱    | مجموع ۳ واحد | ۱۲,۱۹۸        | ۱۱,۸۸۰     | (۳۱۸) |
| ۲    | مجموع ۷ واحد | ۲۷,۳۹۸        | ۲۷,۷۲۰     | ۳۲۲   |
|      | جمع          | ۳۹,۵۹۶        | ۳۹,۶۰۰     | ۴     |

در خصوص فروش سهم الشرکه به شریک در پروژه ولنجک ۶ مبنای تعیین سهم الشرکه مجموع آورده طرفین مشارکت مطابق مفاد پیوست ۱ قرارداد می باشد و این قرارداد و پیوست های مربوطه به تصویب مراجع ذیربط از جمله هیئت مدیره محترم گروه توسعه ساختمان تدبیر (موضوع بند ۱-۲ مصوبه هیات مدیره براساس نامه ۴۳۸۷ مورخ ۹۷/۷/۵) و گروه توسعه اقتصادی تدبیر رسیده و موضوع واگذاری سهم الشرکه به شریک به قیمت کمتر از بهای تعیین شده از سوی هلدینگ ساختمان بلاموضوع می باشد. همچنین در این پروژه با وجود دریافت مبلغ ۳۰ میلیارد ریال از شریک معادل ۲۹ میلیارد ریال سهم الشرکه واگذار گردیده و در واقع یک میلیارد ریال بلاعوض از شریک اخذ گردیده است.

## نتیجه اقدامات انجام شده

|                                                           |                                                   |                                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> اقدام شده (تکمیل شده) | <input type="checkbox"/> تعدیل شده (در حال اقدام) | <input type="checkbox"/> اقدام نشده |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|

## شرح تکالیف

مبلغ ۲,۲۰۰,۰۰۰ دلار ضمانت نامه بانکی دریافتی از شریک خارجی پروژه ونک، در مورخ ۱۳۹۰/۰۸/۰۲ سررسید شده و تاکنون تمدید نگردیده است. (جهت پیگیری)

| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ضمانتنامه به مبلغ ۳/۲۰۰/۰۰۰ میلیون یورو مزبور مربوط به شرکت رویال رونسانس (شریک ساخت پروژه ونک) و دریافتی از بانک ترکیه‌ای می‌باشد و مدت آن به پایان رسیده و با توجه به شرایط حاکم بر جامعه بین‌الملل و تحریم های بانکی و عدم امکان مرادات بانکی ایران سال ۹۱، ۹۲ و ادامه آن، تا کنون امکان تمدید آن برای شرکت حاصل نشده است. |                                                              |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                     |
| اقدام شده(تکمیل شده) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | تعدیل شده (در حال اقدام) <input checked="" type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                              |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| در خصوص بند ۱۱ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، ضمن تاکید بر رعایت کامل مفاد دستورالعمل فروش یا پیش فروش اموال غیر منقول و خودداری از بروز موارد مشابه، مقرر گردید گزارش مربوط به دلایل واگذاری قدرالسهم شرکت در پروژه شیخ بهایی ۱۱ به شرکت نوید فرهنگ و تجربه و دریافت مبلغ ۵۰ میلیارد ریال علی الحساب از شرکت یادشده، با عنایت به عدم اخذ مجوز از گروه و برگزاری تشریفات مزایده، به هلدینگ ساختمان ارائه گردد. همچنین مقرر گردید حداکثر تا پایان خرداد ماه ۱۳۹۸ نسبت به تعیین تکلیف مبلغ ۵۰ میلیارد ریال پیش دریافت از شرکت نوید فرهنگ و تجربه اقدام و نتایج اقدامات انجام شده در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد. |                                                              |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                              |                                     |
| مطابق بند ۲-۲ تفاهم نامه منعقد به شرکت نوید فرهنگ و تجربه در خصوص مشارکت در پروژه شیخ بهایی ۱۱، موضوع تفاهم نامه مزبور منوط به برگزاری مزایده و برنده شدن ایشان در مزایده و موافقت گروه توسعه ساختمان میباشد که در صورت عدم پذیرش در مراحل مزایده تفاهم نامه مزبور ملغی می گردد، و هیچ گونه هزینه ای به شرکت مزبور پرداخت نخواهد شد.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |                                     |
| اقدام شده(تکمیل شده) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | تعدیل شده (در حال اقدام) <input checked="" type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| در خصوص بند ۱۲ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید نسبت به پیگیری و تعیین تکلیف مانده مطالبات از شرکت آبادگران نوآندیش سماء (پیمانکار پروژه برزیل) اقدام و نتایج اقدامات انجام شده بطور مستمر در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                     |
| با توجه به فعالیت‌های باقی مانده در پروژه عظیمیه کرج که مانع بهره‌برداری و تحویل واحدها به خریداران می‌گردید و عدم برقراری انشعابات، مشکلات شهرداری و عدم اخذ پایانکار پروژه و نیز اخذ حکم قضایی خریداران واحدها از سوی شریک شرکت ساخت عمران تدبیر ( نوآوران قبل از ادغام ) و تصرف ۳ واحد از واحدهای سهم شرکت در پروژه که بر اساس مبایعه نامه به پیمانکار واگذار گردیده بود، عملاً امکان تحویل واحدها به پیمانکار میسر نگردید. از طرفی با توجه به نوسانات نرخ ارز، افزایش روزافزون قیمت مصالح و تجهیزات، همچنین عدم امکان تهیه تجهیزات، جهت ایجاد نقدینگی برای ادامه اجرای پروژه و خرید اقلام اساسی از قبیل آسانسور، فن کوئل و ... پس از اخذ مجوزات لازم از گروه ساختمان تدبیر یک واحد از ساختمان محسنیان تحویل پیمانکار گردید و مقرر شد پس از فروش آن توسط پیمانکار مابه التفاوت مازاد مبلغ پرداخت شده به حساب مشترک فی مابین مسترد و صرف خرید اقلام اساسی پروژه گردد. |                                                              |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              |                                     |
| اقدام شده(تکمیل شده) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | تعدیل شده (در حال اقدام) <input checked="" type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| در خصوص بند ۱۳ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید به شرح ذیل اقدام گردد:                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| ۱- مقرر گردید ضمن اخذ پروانه ساخت پروژه ونک و فروش آن، نسبت به تعیین تکلیف پروژه امین پور با توجه به فروش پروژه مذکور در مزایده (علیرغم ترهین آن نزد سازمان امور مالیاتی بابت مالیات پروژه حقانی) اقدام و نتایج اقدامات انجام شده بطور مستمر تا حصول نتیجه در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد.                                 |  |  |
| ۲- مقرر گردید نسبت به فعال نمودن و یا تعیین تکلیف پروژه های گلسار، پیوند و ستاک ، عبقری، خلیج، درکه و چیچکلو اقدام و نتایج اقدامات انجام شده در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد.                                                                                                                                               |  |  |
| ۳- مقرر گردید گزارش کاملی از دلایل تاخیر ، مستندات و صور تجلسات کمیسیون تاخیرات در رابطه با پروژه های مورد نظر حسابرس محترم به همراه برنامه های اجرایی شرکت در خصوص تسریع در اجرای پروژه های مذکور تهیه و ضمن ارائه به معاونت فنی و توسعه فناوری گروه، گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه های مذکور در جلسات بررسی عملکرد شرکت ارائه گردد. |  |  |
| ۴- مقرر گردید گزارشی از دلایل بروز زیان در فروش پروژه های مجیدیه ، پبله سحران اردبیل و تجاری اداری گاندی تهیه و حداکثر تا پایان خرداد ماه ۱۳۹۸ به گروه توسعه ساختمان تدبیر ارائه گردد. ضمناً تاکید گردید با انجام برنامه ریزی های مناسب و اقدامات لازم از بروز زیان در پروژه ها جلوگیری گردد.                                     |  |  |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| ونک در حال مذاکره فروش می باشد .<br>گلسار مشکل حقوقی دارد و شرکت در دادگاه در حل رایزنی می باشد.<br>پیوند در حال اجرای عملیات می باشد و پیشرفت فیزیکی دارد عبقری بفروش رفته.<br>خلیج خلع ید از شریک توسط دادگاه اخذ گردید .<br>درکه مهر باغ دارد.<br>چیچکلو در حال مذاکره جهت اجرا و اخذ تایید کارگروه می باشد.                   |  |  |

|                                                                   |                                                              |                                     |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| همچنین تاخیرات پروژه ها در جلسات ماهیانه هلدینگ رصد و پایش می شود |                                                              |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                           |                                                              |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input type="checkbox"/>                    | تعدیل شده (در حال اقدام) <input checked="" type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |                                     |            |                  |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------|------------------|---------------------------|
| در خصوص بند ۱۴ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید ضمن ارائه صورت ریز مطالبات سنواتی و اسناد سررسید گذشته شرکت به گروه توسعه ساختمان تدبیر، پیگیری ها و اقدامات جدی و موثر به منظور وصول مطالبات مذکور تا حصول نتیجه معمول و نتایج مربوطه بطور مستمر در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد. |                                                              |                                     |            |                  |                           |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |                                     |            |                  |                           |
| اقدامات راكد سرفصل حسابها و اسناد دریافتی شامل خالص مبلغ ۱۶۶,۸۸۲ میلیون ریال اسناد سررسید گذشته و توضیحات مربوطه به شرح ذیل می باشد.                                                                                                                                                                 |                                                              |                                     |            |                  |                           |
| ردیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | نام                                                          | مبلغ                                | نوع طلب    | تضمین/سپرده/بدهی | مانده مد                  |
| ۱                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | سمات                                                         | ۲,۲۰۴                               | مطالبات    | -                | در مرحله اخذ پایانک       |
| ۲                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | شرکت شاهین فراز باختر                                        | ۱,۲۸۳                               | مطالبات    | ۱۲,۹۹۶           |                           |
| ۳                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | آقای محمد باقر رابط                                          | ۱,۵۰۰                               | مطالبات    | -                |                           |
| ۴                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | شرکت ثابت راه سیلان                                          | ۱,۴۲۰                               | مطالبات    | ۱,۲۶۸            |                           |
| ۵                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | پروژه سلیمانیه عراق                                          | ۴۲۴                                 | سپرده      | -                | سپرده                     |
| ۶                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | آقای امیررضا روحانی                                          | ۱۲۰,۰۰۰                             | چک برگشتی  | ۲۱۰,۴۶۰          | شریک پروژ                 |
| ۷                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | شرکت گسترش سازه ماد                                          | ۸,۲۲۹                               | مطالبات    | ۱۷,۱۹۰           | پیمانکار پرو              |
| ۸                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | آقایان باقری، شکری و رستم پور                                | ۹,۰۰۰                               | چک برگشتی  | -                | خرید سهم الشرکه شریک      |
| ۹                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | آقایان شمیرانی و حسنعلیزاده                                  | ۱,۸۳۰                               | چک برگشتی  | ۴,۵۳۵            | شریک پروژه طالقانی و      |
| ۱۰                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | خریداران مسکن مهر                                            | ۲,۵۳۸                               |            |                  | عمدتا مربوط به حصه انتقال |
| ۱۱                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | شهرداری سنندج                                                | ۷,۵۱۸                               | مطالبات    |                  | خریدار فاز تج             |
| ۱۲                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | آقای اصغر عالی                                               | ۷,۴۴۵                               | مطالبات/چک | ۱۴,۰۰۰           | شریک پرو                  |
| ۱۳                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | سایر                                                         | ۳,۴۹۴                               |            |                  |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | جمع                                                          | ۱۶۶,۸۸۵                             |            |                  |                           |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                                     |            |                  |                           |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                       | تعدیل شده (در حال اقدام) <input checked="" type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |            |                  |                           |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| تکالیف مقرر در مجمع عمومی سالیانه مورخ ۱۳۹۷/۰۱/۳۰ صاحبان سهام در خصوص بندهای ۶، ۱۳ و ۱۴ این گزارش، پیگیری وصول ودیعه دفتر مرکزی تستیجاری سابق و ارائه مبانی تعیین مبلغ قابل پرداخت بابت فسخ قرارداد مشارکت با ارزش آفرینان هوشمند، به نتیجه نهایی نرسیده است. (پیگیری) |                                                   |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   |                                     |
| با توجه به رای صادر شده پیوست ۱۲-۱ توسط دادگاه طی صورت جلسه تنظیمی کلیه مطالبات شرکت ارزش آفرینان پرداخت و تسویه گردید                                                                                                                                                 |                                                   |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                |                                                   |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              | تعدیل شده (در حال اقدام) <input type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                              |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| به شرح یادداشت های توضیحی ۱-۳-۵-۴ و ۳-۲-۵ صورتهای مالی، مبلغ ۷/۴۳ میلیارد ریال طلب سنواتی از شرکت پیشگامان اقتصاد سماء (شریک پروژه پیوند) بابت سهم نامبرده از عوارض ساخت پروژه، به دلیل اعتراض شریک، تا کنون وصول نشده است. موضوع فسخ قرارداد مشارکت و خلع ید شریک پروژه فوق، توسط واحد مورد گزارش به مراجع قضایی ارجاع گردیده، که با توجه به صدور رای دادگاه بدوی در خصوص فسخ قرارداد، به دلیل اعتراض شریک پروژه، موضوع در مرحله تجدید نظر خواهی می باشد. (پیگیری) |                                                              |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |                                     |
| بند ۳-۵: با توجه به مذاکره انجام شده مقرر گردید شریک در مهلت ۱۵ ماهه نسبت به تحویل پروژه بصورت تکمیل شده اقدام نماید، پروژه در حال حاضر ۵۹ درصد پیشرفت می باشد و برنامه زمانی پیشرفت نیز بطور روزانه کنترل می گردد.                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              |                                     |
| گزارش اصلاحی شعبه ۱۴ دادگاه عمومی مجتمع شهید بهشتی ارائه گردیده است.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                              |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | تعدیل شده (در حال اقدام) <input checked="" type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |



| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <p>به شرح یادداشت توضیحی ۲-۵ صورت‌های مالی، علرغم تاخیرات صورت گرفته در اجرای پروژه ونک و با توجه به رای مورخ ۲۵/۰۴/۱۳۹۲ دیوان عدالت اداری مبنی بر تایید رای شماره ۴۸۴ مورخ ۲۵/۱۱/۱۳۸۹ کمیسیون ماده ۵ شهرداری در خصوص اختصاص ۷۰ درصد از ملک موصوف، به فضای سبز در اختیار شهرداری و ۳۰ درصد به مستحقات تجاری و اداری، مجوز گودبرداری در مورخ ۲۵/۱۰/۱۳۹۲ از شهرداری اخذ، لیکن عملیات مربوط از سال ۱۳۹۳ متوقف شده و پروانه ساخت پروژه مزبور تا کنون دریافت نگردیده است. همچنین براساس تفاهم نامه منعقد شده با شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران در دوره مالی مورد گزارش، قدرالسهم شرکت مزبور در پروژه فوق، به واحد مورد رسیدگی عودت شده لیکن به دلیل عدم پرداخت مبلغ ۳۰ میلیارد ریال قسط اول تفاهم نامه در سررسید (۱۵/۰۲/۱۳۹۷)، موضوع آن به استناد مفاد تبصره یک ماده ۴ تفاهم نامه و نامه مورخ ۱۳/۰۶/۱۳۹۷ شرکت مذکور، از درجه اعتبار ساقط گردیده است. (پیگیری)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              |                                     |
| <p>بند ۲-۵: براساس مذاکرات انجام شده با شهرداری منطقه ۳ تهران فیش علی‌الحساب صدور پروانه به مبلغ ۶۰۰۰ میلیارد ریال صادر گردید که با توجه به پرداخت‌ها و تها‌های انجام شده قبلی جمعا به مبلغ ۱۰۹۲۵ میلیارد ریال نسبت به درخواست مبلغ ۴۰۷۵ میلیارد ریال و صدور چک‌های مربوطه در وجه سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) اقدام شده است و جهت صدور هولگرام با شهرداری منطقه ۳ نیز در حال مکاتبه می باشد.</p> <p>بر اساس تفاهم نامه منعقد شده با شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران مقرر گردید این شرکت بر اساس بند ۴-۲ همین تفاهم نامه همزمان با تحویل ۳ فقره چک ( شامل چک ۳۰ میلیارد ریال نیز می باشد) وکالت نامه بلاعزل نیز به شرکت ارائه نماید تا شرکت نسبت به انتقال قدرالسهم خود و همچنین ۷۰٪ سهم شهرداری بابت تغییر کاربری اقدام نماید. که با توجه به عدم اعطای وکالت نامه بلاعزل این مهم انجام نشد. بنابراین وصول چک ۳۰ میلیارد ریال به صرفه و صلاح نبود هر چند این شرکت طی نامه ۴۴۸ مورخ ۹۷/۰۳/۱۳ و به صورت تلفنی به دفعات به شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران اعلام نمود که چک مزبور آماده وصول می باشد. شرکت از وصول چک امتناع می نمود که تا تاریخ ۹۷/۰۵/۰۱ شرکت با توجه به عدم دریافت وکالت نامه بلاعزل وجه چک را جابجا نمود که بعد از جابجایی چک در تاریخ ۹۷/۰۵/۱۴ توسط شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران برگشت داده شد. (حدود ۴۵ روز موجودی چکها تامین بوده است) و همچنین با توجه به در جریان بودن مذاکرات و مکاتبات، استرداد چک ها به صرفه و صلاح شرکت نبوده است.</p> |                                                              |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | تعدیل شده (در حال اقدام) <input checked="" type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <p>در خصوص بند ۴-۵ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، با عنایت به توضیحات مدیرعامل محترم شرکت و نظر به تعدیل مبلغ مالیات مورد مطالبه، مقرر گردید براساس آرای هیات تجدید نظر حل اختلاف مالیاتی نسبت به پرداخت و تسویه حساب کامل مالیات و عوارض ارزش افزوده سنوات ۱۳۹۲ الی ۱۳۹۴ اقدام گردد.</p> |                                                   |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |                                     |
| <p>رای هیات تجدید نظر به نفع شرکت صادر اصل مالیات تعیین شده براساس رای هیات به مبلغ ۵۰۰۰ میلیون تقسیت و پرداخت شد، جرایم مربوطه پس از اخذ ۷۰٪ بخشودگی پرداخت و کلا با سازمان امور مالیاتی در این خصوص تسویه شده است.</p>                                                                      |                                                   |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                   |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                     | تعدیل شده (در حال اقدام) <input type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                         |                                                   |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <p>مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود سهام ظرف مدت ۸ ماه از تاریخ تصویب مجمع عمومی، رعایت نشده است. (پیگیری)</p> |                                                   |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                  |                                                   |                                     |
| <p>پرداخت و تسویه گردیده است</p>                                                                                                   |                                                   |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                            |                                                   |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input checked="" type="checkbox"/>                                                                          | تعدیل شده (در حال اقدام) <input type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <p>سرفصل دریافتنی های تجاری و غیر تجاری و پیش پرداختها جمعاً شامل مبلغ ۳/۴۵ میلیارد ریال مطالبات سنواتی و اسناد سررسید گذشته ( شامل مشتریان به مبلغ ۳/۲۳ میلیارد ریال که اسناد مالکیت واحدهای واگذاری، به خریداران منتقل نشده) می باشد که علی رغم پیگیری های به عمل آمده تا کنون وصول نگردیده است. همچنین توافقات به عمل آمده با شهرداری سندج در خصوص تسویه مبلغ ۵/۷ میلیارد ریال طلب شرکت در قبال یکی از واحدهای تجاری متعلق به شهرداری، تا کنون اجرایی نشده و ۷ فقره از پروژه های ساختمانی در دست مطالعه راکد سنواتی جمعاً به مبلغ ۷/۵۳۲ میلیارد ریال، تعیین تکلیف نگردیده است. (پیگیری)</p> |                                                              |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                                     |
| <p>عمده مبالغ مربوط به بدهی زمان سند خریداران می باشد که به محض انتقال سند وصول می گردد</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                              |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | تعدیل شده (در حال اقدام) <input checked="" type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| در خصوص بند ۸ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید، مراحل مربوط به تصویب مبلغ سرمایه گذاری در پروژه های ساختمانی بر اساس سطوح اختیارات تعیین شده بطور کامل رعایت گردد و مستندات مربوط به نحوه انتخاب طرف های مشارکت و مبانی تعیین قدرالسهم طرفین در پروژه های مشارکتی موج و ساحل ۱۳ و همچنین مستندات مربوط به مبانی تعیین بهای واگذاری بخشی از قدرالسهم شرکت در پروژه های مذکور و تصاویر قراردادهای مربوطه به بازرس محترم و گروه توسعه ساختمان تدبیر ارائه گردد. ضمناً مقرر گردید بر اساس مفاد قرارداد مشارکت مذکور ضمانت نامه های بانکی لازم از طرف های مشارکت اخذ و بر حسب سطوح اختیارات تعیین شده نیز مجوزات لازم دریافت و گزارش اقدامات انجام شده در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد. |                                                              |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | تعدیل شده (در حال اقدام) <input checked="" type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| در خصوص بند ۹ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید مستندات و مبانی تعیین بهای واگذاری بخشی از قدرالسهم شرکت در پروژه های وطن و کاشانک به طرف های مشارکت، به بازرس محترم و گروه توسعه ساختمان تدبیر ارائه گردد. ضمناً واگذاری ۵۰ درصد از قدرالسهم پروژه لادن به گروه به مبلغ ۱۸۰ میلیارد ریال مورد تنفیذ قرار گرفت. |                                                   |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                     |
| مستندات و مبانی تعیین بهای واگذاری بخشی از قدرالسهم شرکت در پروژه های وطن و کاشانک به طرف های مشارکت و صورتجلسه واگذاری ۵۰ درصد از قدرالسهم پروژه لادن به گروه به مبلغ ۱۸۰ میلیارد ریال ارائه گردیده است.                                                                                                                  |                                                   |                                     |
| - ضمناً پروژه وطن طی فرایند مزایده مشارکت توسط آقای رضا سلطانی برنده گردیده است .                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                  | تعدیل شده (در حال اقدام) <input type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| در خصوص بند ۱۰ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید گزارشی از دلایل مربوط به واگذاری ۲۳ قطعه از اراضی اسلامشهر به شهرداری بر اساس بهای ارزیابی سال ۱۳۹۴ و تقبل مبلغ ۴۸۶ میلیون ریال زیان ناشی از واگذاری مذکور تهیه و حداکثر تا پایان خرداد ماه ۱۳۹۸ به گروه توسعه ساختمان تدبیر ارائه گردد. |                                                   |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   |                                     |
| این شرکت براساس توافقات اولیه ستاد اجرایی با شهرداری اسلامشهر عمل نموده است.(در سال ۹۳) ، مستندات ارائه گردیده است.                                                                                                                                                                                  |                                                   |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                   |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                            | تعدیل شده (در حال اقدام) <input type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                   |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| در خصوص بند ۱۱ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، ضمن تاکید بر رعایت دستورالعمل مربوط به سطوح اختیارات شرکتها در تصمیم گیری و انجام معاملات، مقرر گردید مستندات مربوط به نحوه انتخاب خریدار پروژه ایران مهر (شرکت نوید فرهنگ و تجربه) و همچنین مبانی تعیین مبلغ ۱۰ میلیارد ریال بعنوان حق الزحمه وکیل حقوقی شرکت ( بابت طرح دعوی حقوقی جهت فسخ قرارداد و خلع ید شریک پروژه پیوند) حداکثر تا پایان خردادماه ۱۳۹۸ به بازرس محترم و گروه توسعه ساختمان تدبیر ارائه گردد. |                                                   |                                     |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   |                                     |
| مستندات مربوط به واگذاری پروژه ایرانمهر به شرکت نوید فرهنگ ارائه گردیده است.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                     |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                     |
| اقدام شده (تکمیل شده) <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | تعدیل شده (در حال اقدام) <input type="checkbox"/> | اقدام نشده <input type="checkbox"/> |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| سرفصل پیش دریافتها شامل مبلغ ۵۰ میلیارد ریال علی الحساب دریافتی از شرکت نوید فرهنگ و تجربه بابت تفاهم نامه واگذاری قدرالسهم شرکت در پروژه شیخ بهایی ۱۱ می باشد که افاهم نامه فوق، قبل از انجام تشریفات مزایده، منعقد گردیده و مجوز گروه توسعه ساختمان در این خصوص، ارائه نشده است. (پیگیری) |  |  |

| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| مطابق بند ۲-۳ تفاهم نامه منعقد شده با شرکت نوید فرهنگ و تجربه در خصوص مشارکت در پروژه شیخ بهایی ۱۱، موضوع تفاهم نامه مزبور منوط به برگزاری مزایده و برنده شدن ایشان در مزایده و موافقت گروه توسعه ساختمان میباشد که در صورت عدم پذیرش در مراحل مزایده تفاهم نامه مزبور ملغی می گردد، و هیچ گونه هزینه ای به شرکت مزبور پرداخت نخواهد شد. |                          |            |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |            |
| اقدام شده (تکمیل شده)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | تعدیل شده (در حال اقدام) | اقدام نشده |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| در خصوص بند ۱۳ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، ضمن تاکید بر رعایت کامل مفاد دستورالعمل فروش یا پیش فروش اموال غیر منقول مقرر گردید دلایل مربوط به فروش قدرالسهم شرکت در پروژه گلستان به طرف مشارکت قبل از اخذ مجوز از هیات مدیره گروه و همچنین تقسیط مبلغ ۲۸ میلیارد ریال از ثمن غیر نقدی معامله با توجه به روند افزایش قیمتها، حداکثر تا پایان خرداد ماه ۱۳۹۸ بصورت مکتوب به گروه توسعه ساختمان تدبیر گزارش گردد. |                          |            |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |            |
| براساس دستورالعمل ها و بخشنامه ها اقدام خواهد گردید.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |            |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |            |
| اقدام شده (تکمیل شده)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | تعدیل شده (در حال اقدام) | اقدام نشده |

| شرح تکالیف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۳۰/۱/۱۳۹۷ صاحبان سهام، در خصوص اخذ پروانه ساخت و آغاز عملیات اجرایی پروژه ونک و تعیین تکلیف قرارداد پروژه و ضمانت نامه اخذ شده از شرکت توسعه عمران رویال رنسانس ، فسخ قرارداد مشارکت پروژه پیوند و وصول مطالبات سنواتی از شریک پروژه ، رعایت کامل دستورالعمل فروش یا پیش فروش اموال غیر منقول شرکتهای تابعه گروه توسعه ساختمان تدبیر ، ارائه مستندات مربوط به مبانی تعیین مبلغ ۱۳،۵۰۰ میلیون ریال حق الزحمه وکیل حقوقی شرکت و موضوع بندهای ۴-۵ و ۶ گزارش فوق ، به نتیجه نهایی نرسیده است. (پیگیری) |                          |            |
| اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |            |
| نتیجه اقدامات انجام شده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |            |
| اقدام شده (تکمیل شده)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | تعدیل شده (در حال اقدام) | اقدام نشده |

## بخش سیزدهم: سیستم های مالی و مدیریتی

## اقدامات انجام شده جهت استقرار سیستم های مالی، مدیریتی :

شرکت بهساز کاشانه تهران جهت ایجاد دیدگاه سیستماتیک قوی و با توجه دقیق به مدیریت مبتنی بر فرآیند سازمانی و نتیجه گرایی از مدل EFQM استفاده نموده و روال اجرایی خود را بر این پایه نهادینه نموده است. از این رو شرکت بهساز کاشانه تهران با توجه به استقرار سیستم مدیریت کیفیت (ISO ۹۰۰۱:۲۰۱۵)، ضمن فعال نمودن تمام لایه های سازمان در اجرای مدل مذکور و مشارکت کارکنان در قالب کمیته های تصمیم گیری با رویکرد بهبود مداوم، اقدام به استفاده از مدل EFQM نموده است.

## اقدامات انجام شده جهت بهبود سیستم های مالی، مدیریتی :

| عنوان برنامه                                | زمینه قابل بهبود                                                                                                                                     | آخرین وضعیت  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| بروزرسانی برنامه استراتژیک ۵ سال            | به روزآوری اهداف استراتژیک                                                                                                                           | در حال تکمیل |
| پیاده سازی نظام جامع ارزیابی عملکرد کارکنان | ۱- بهبود قابلیت ها و ترویج عدالت و برابری<br>۲- تشویق و قدردانی و ایجاد انگیزه در سرمایه انسانی                                                      | تکمیل شده    |
| راه اندازی بایگانی الکترونیکی               | ۱- ایجاد دسترسی آسان و کاهش زمان دسترسی به اطلاعات پایه<br>۲- بهبود مدیریت دانش                                                                      | تکمیل شده    |
| توسعه خلاقیت                                | ۱- توسعه برنامه ریزی آموزشی<br>۲- بهبود فرآیندهای اجرایی شرکت                                                                                        | در حال تکمیل |
| تهیه و توسعه برنامه جانشین پروری            | ۱- حفظ، تقویت و توسعه برنامه فرآیندی<br>۲- افزایش شاخص نتایج کلیدی<br>۳- حفظ، توسعه و نگهداری از توانایی و ارزش نیروی انسانی                         | در حال اجرا  |
| استقرار نظام مدیریت فرآیند                  | ۱- تحقق اهداف و استراتژی های شرکت<br>۲- مدیریت بهینه زمان<br>۳- توانمندسازی کارکنان                                                                  | در حال اجرا  |
| استقرار نظام مدیریت دانش                    | ۱- گردش صحیح و کامل اطلاعات در شرکت<br>۲- توانمندسازی کارکنان<br>۳- کاهش دوباره کاری ها و زمان های از دست رفته<br>۴- مدیریت بهینه زمان بندی پروژه ها | در حال اجرا  |

## برنامه های آتی جهت رفع مشکلات و محدودیت های سیستم های مالی، مدیریتی :

شرکت در نظر دارد با استقرار سیستم مدیریت پروژه (ISO ۲۱۵۰۰) و سیستم مدیریت ریسک (ISO ۳۱۰۰۰) و مدیریت کیفیت محصول (ISO ۱۰۰۰۶)، بیش از پیش نسبت به پیاده سازی نگاه سیستمی در شرکت اقدام نماید.

## بخش چهاردهم: نسبت های مالی و بهره وری

| بودجه | ۱۳۹۷/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ |                             |                                |
|-------|------------|------------|-----------------------------|--------------------------------|
| ۱,۵۹  | ۱,۹۰       | ۲,۳۸       | نسبت جاری                   | دارایی جاری                    |
|       |            |            |                             | بدهی جاری                      |
| ۰,۵۱  | ۰,۳۶       | ۰,۷۶       | نسبت آنی                    | دارایی سریع                    |
|       |            |            |                             | بدهی جاری                      |
| ۰,۰۷  | ۰,۱۸       | ۰,۱۱       | نسبت بازده دارایی ها        | سود خالص                       |
|       |            |            |                             | میانگین دارایی                 |
| ۰,۸۴  | ۰,۶۹       | ۰,۷۷       | نسبت بدهی                   | جمع بدهی                       |
|       |            |            |                             | جمع دارایی                     |
| ۰,۱۶  | ۰,۳۱       | ۰,۲۳       | نسبت مالکانه                | جمع حقوق مالکانه               |
|       |            |            |                             | جمع دارایی                     |
| ۸۷۴   | ۱,۰۰۰      | ۱,۲۷۹      | نسبت گردش موجودی کالا       | متوسط موجودی کالا $\times ۳۶۰$ |
|       |            |            |                             | بهای تمام شده                  |
| ۰,۲۵  | ۰,۴۶       | ۰,۳۳       | نسبت گردش جمع دارایی        | فروش                           |
|       |            |            |                             | متوسط دارایی ها                |
| ۰,۶۴  | ۰,۴۴       | ۰,۴۳       | نسبت بازده حقوق صاحبان سهام | سود خالص                       |
|       |            |            |                             | حقوق صاحبان سهام               |
| ۳۱٪   | ۳۸٪        | ۳۷٪        | نسبت حاشیه سود ناخالص       | سود ناخالص                     |
|       |            |            |                             | فروش                           |
| ۳۰٪   | ۳۷٪        | ۳۵٪        | نسبت حاشیه سود خالص         | سود عملیاتی                    |
|       |            |            |                             | فروش                           |
| ۲۹٪   | ۳۸٪        | ۳۵٪        | نسبت حاشیه سود خالص         | سود خالص                       |
|       |            |            |                             | فروش                           |

## بخش پانزدهم: پرونده های حقوقی

پرونده های جاری :

| ردیف | نام پرونده        | خواهان                  | خوانده                                 | کلاس پرونده | موضوع پرونده                                                                  | مرجع رسیدگی                                     | تاریخ شروع دعوی | وقت رسیدگی | توضیح / آخرین نتیجه                                                                                                                                                                                |
|------|-------------------|-------------------------|----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | وفادار            | شرکت توسعه آینده پارس   | آقای اکبر عالی                         | ۱           | مطالبه وجه چک به میزان ۱۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال.                                       | شعبه ۲۵ دادگاه عمومی تهران                      | ۱۳۹۲/۰۸/۱۵      | -          | حکم غیابی محکومیت خوانده صادر شده و در اجرای ماده ۳ قانون نحوه اجرای محکومیت های مالی برگ جلب وی صادر شده و اقدامات اجرایی برای شناسایی محل اختفای محکوم علیه و یا شناسایی اموال وی در دست اجراست. |
| ۲    | پارس              | شرکت توسعه آینده پارس   | شرکت فنی و مهندسی پیشگامان اقتصاد سماء | ۷           | اعلام فسخ قرارداد/ ضبط تضمین (اسناد تجاری)                                    | شعبه ۲۰۰ دادگاه عمومی و شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر | ۱۳۹۵/۱۱/۰۹      | -          | رای قطعی صادر شده و پرونده در مرحله اجرا می باشد                                                                                                                                                   |
| ۳    | سندج              | شرکت توسعه آینده پارس   | محمد دارا صیدی                         | ۸           | ضبط وثیقه / رهنی                                                              | دادگاه عمومی و تجدید نظر سندج                   | ۱۳۹۶/۰۲/۲۵      | -          | رای له شرکت صادر شده است                                                                                                                                                                           |
|      |                   |                         |                                        |             | اجرای ثبت سندج                                                                |                                                 | ۱۳۹۶/۰۴/۱۲      | -          | پرونده در اداره ثبت در مرحله کارشناسی و مزایده قرار دارد                                                                                                                                           |
| ۴    | دانشور شرقی       | شرکت بهساز کاشانه تهران | محمد/علی/علا خوانساری                  | ۹           | مطالبه خسارت قراردادی                                                         | شعبه ۳۹ دادگاه عمومی تهران                      | -               | -          | رای له شرکت صادر و محکوم به وصول شده است                                                                                                                                                           |
|      |                   |                         |                                        |             |                                                                               | شعبه ۴۶ دادگاه تجدید نظر                        | -               | -          | رفع نقص پرداخت هزینه دادرسی مرحله تجدید نظر                                                                                                                                                        |
| ۵    | گلزار ۱           | شرکت بهساز کاشانه تهران | احیاء موتور شمال (شاپور باقری مذهبی)   | ۱۰          | مطالبه وجه سه فقره چک به مبلغ ۹ میلیارد ریال دستور موقت                       | شعبه دوم دادگاه عمومی رشت                       | ۱۳۹۰/۱۱/۲۵      | ۰          | انجام مزایده ملک توقیفی محکوم علیه و درخواست کارشناسی ارزش گذاری ملک                                                                                                                               |
| ۶    |                   | شرکت آنابوردسازه گستر   | شرکت بهساز کاشانه تهران بانک ملت       | ۱۱          | مطالبه خسارت تأخیر تأدیه از بابت یک فقره ضمانتنامه بانکی به شماره ۸۸۸۸۲۶۱۷۰۳۰ | شعبه ۲ دادگاه عمومی حقوقی رشت                   | ۱۳۹۳/۰۵/۲۱      | -          | رای محکومیت شرکت به پرداخت مبلغ ۱,۱۱۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال خسارت و خسارت دادرسی صادر شده و در مرحله تجدید نظر می باشد                                                                                      |
| ۷    | پیامبران          | شرکت بهساز کاشانه تهران | امیر رضا روحانی                        | ۱۳          | فسخ مبایعه نامه پروژه پیامبران                                                | شعبه ۲۱۳ - مجتمع قضایی شهید مفتاح               | -               | ۱۳۹۷/۰۹/۰۵ | با توجه به اتمام دادرسی در مرحله صدور رأی بدوی است                                                                                                                                                 |
|      |                   | آقای امیر رضا روحانی    | بهساز کاشانه تهران                     |             | دعوی متقابل الزام به تنظیم سند رسمی و مطالبه خسارت                            | ۲۱۳ شهید مفتاح                                  | ۱۳۹۷/۰۹/۱۴      | ۱۳۹۸/۰۴/۰۸ | با توجه به اتمام دادرسی در مرحله صدور رأی بدوی است                                                                                                                                                 |
| ۸    | گلزار ۲           | آقای مومن صالحی         | بهساز کاشانه تهران                     | ۱۶          | مطالبه قدر السهم قراردادی                                                     | ۵ عمومی رشت                                     | -               | -          | قرار رد دعوی خواهان صادر و پرونده مختومه شده است                                                                                                                                                   |
| ۹    | گلزار ۲           | آقای مومن صالحی         | بهساز کاشانه تهران                     |             | مطالبه قدر السهم قراردادی                                                     | ۵ عمومی رشت                                     | ۱۳۹۹/۰۲/۰۳      | -          | در جریان رسیدگی                                                                                                                                                                                    |
| ۱۰   | پیامبران          | سید کاظم موسوی          | بهساز کاشانه تهران-امیر رضا روحانی     | ۱۹          | الزام به تنظیم سند رسمی و مطالبه خسارت                                        | ۲۱۲ عمومی مفتاح                                 | ۱۳۹۷/۱۲/۱۹      | -          | قرار رد دعوی خواهان صادر شده است                                                                                                                                                                   |
| ۱۱   | اجودانیه ولنچک ۱۹ | شرکت ارزش آفرینان       | بهساز کاشانه تهران                     | ۲۲          | تقسیم مال مشاعی/ مطالبه قدر السهم                                             | ۱۰۱ عمومی عدالت                                 | ۱۳۹۸/۰۲/۱۹      | -          | نظر هیات کارشناسی ۳ نفره صادر شده و در مرحله نظریه تکمیلی کارشناس مالی است                                                                                                                         |

| ردیف | نام پروژه     | خواهان                       | خواننده                                            | کلاس پرونده | موضوع پرونده                           | مرجع رسیدگی                         | تاریخ شروع دعوی | وقت رسیدگی | توضیح / آخرین نتیجه                                                                                     |
|------|---------------|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱۲   | پیامبران      | نرگس اسلامی / حمید رضا ستاری | بهباز کاشانه تهران                                 | ۲۴          | الزام به تنظیم سند رسمی و مطالبه خسارت | ۲۱۹ عمومی مفتاح                     | ۱۳۹۸/۰۲/۰۲      | ۱۳۹۸/۰۷/۲۸ | رسیدگی به ادعای اعسار خواهان از پرداخت هزینه دادرسی                                                     |
| ۱۳   | گلزار         | شرکت اسکان سازه گروه         | بهباز کاشانه تهران                                 | ۲۶          | تائید فسخ و ابطال ضمانت نامه بانکی     | ۲ عمومی رشت                         | ۱۳۹۸/۰۲/۳۰      | ۱۳۹۹/۰۱/۱۷ | -                                                                                                       |
| ۱۴   | پیامبران      | آقای عطالله جعفرنژاد         | بهباز کاشانه تهران-امیر رضا روحانی- سید کاظم موسوی | ۲۷          | الزام به تنظیم سند رسمی                | ۲۱۲ عمومی مفتاح                     | ۱۳۹۷/۱۰/۱۷      | -          | قرار رد دعوی خواهان (۱۱/۱۲/۱۳۹۸) صادر شده است.                                                          |
| ۱۵   | آرژانتین      | بانک تجارت                   | بهباز کاشانه تهران                                 | ۲۹          | مطالبه خسارت ناشی از انجام گودبرداری   | ۲۳ عمومی تهران                      | ۱۳۹۷/۰۶/۲۶      | ۰          | رای قطعی مبنی بر محکومیت شرکت بهساز کاشانه تهران به پرداخت ۸۵ میلیون ریال خسارت صادر شده است.           |
| ۱۶   | پیامبران      | شرکت بهساز کاشانه تهران      | آقای امیررضا روحانی                                | ۳۰          | تصرف غیر مجاز فروش مال غیر             | ۵ بازپرسی دادسرای ناحیه ۵ تهران     | -               | ۱۳۹۷/۹/۲۷  | در جریان رسیدگی و رفع نقص تحقیقات مقدماتی                                                               |
| ۱۷   | پارس          | آقای محمود سائلی             | شرکت بهساز کاشانه تهران                            | ۳۱          | اعتراض ثالث                            | ۶۱ تجدید نظر تهران                  | ۱۳۹۸/۰۴/۰۲      | ۰          | در جریان رسیدگی                                                                                         |
| ۱۸   | عبقری         | شرکت ساخت و عمران ایجاد      | شرکت بهساز کاشانه تهران                            | ۳۲          | مطالبه وجه + خسارت                     | ۸۱ عمومی صدر                        | ۱۳۹۸/۰۵/۱۶      | ۱۳۹۸/۷/۷   | حکم بدوی مبنی بر رد دعوی خواهان صادر شده و به دلیل اعتراض محکوم علیه در مرحله رسیدگی تجدید نظر می‌باشد. |
| ۱۹   | پیامبران      | نیما کتیراچی / ناهید حلاجی   | بهباز کاشانه تهران                                 | ۳۹          | الزام به تنظیم سند رسمی                | ۲۰۶ عمومی / مفتاح                   | ۱۳۹۸/۰۸/۰۱      | ۱۳۹۸/۱۱/۱۳ | قرار رد دعوی (۳۰/۱۱/۱۳۹۸) صادر شده است.                                                                 |
| ۲۰   | علی آباد کتول | محترم قمری سبزواری           | بهباز کاشانه تهران                                 | ۴۰          | الزام به تنظیم سند رسمی                | شعبه دوم دادگاه حقوقی علی آباد کتول | ۱۳۹۸/۰۹/۲۴      | ۱۳۹۸/۱۲/۰۳ | قرار رد دعوی خواهان (۱۰/۱۲/۱۳۹۸) صادر شده است                                                           |
| ۲۱   | پیامبران      | محمد علی کریمی               | بهباز کاشانه تهران                                 | ۴۱          | الزام به تنظیم سند رسمی/ مطالبه خسارت  | ۲۱۴ عمومی / مفتاح                   | ۱۳۹۸/۱۲/۰۴      | ۱۳۹۹/۰۵/۰۷ | در جریان رسیدگی                                                                                         |

### پرونده های مختومه :

| ردیف | نام پروژه | خواهان                                  | خواننده               | کلاس پرونده | موضوع پرونده            | مرجع رسیدگی                 | تاریخ مختومه شدن دعوی | نوع پرونده |       | توضیح / آخرین نتیجه                                                                                                                                  |
|------|-----------|-----------------------------------------|-----------------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |           |                                         |                       |             |                         |                             |                       | حقوقی      | کیفری |                                                                                                                                                      |
| ۱    | وفادار    | خانم گل افروز انصاری و آقای عباس اخلاقی | شرکت توسعه آینده پارس | ۴           | الزام به تنظیم سند رسمی | شعبه ۱۱۶ دادگاه عمومی تهران | ۱۳۹۸/۰۴/۲۶            | *          |       | اجرائیه تنظیم سند رسمی از سوی اجرای احکام به شرکت ابلاغ شده و با توجه به ابلاغ اخطاریه دفتر اسناد رسمی مبنی بر تنظیم سند رسمی پرونده مختومه شده است. |
| ۲    | کمالی     | آقای جریان                              | بهباز کاشانه تهران    | ۱۷          | الزام به تنظیم سند      | ۲۱۹ مفتح                    | ۱۳۹۷/۰۷/۱۶            | *          |       | حکم عدم توجه دعوی به شرکت بهساز صادر گردیده و پرونده مختومه گردیده است.                                                                              |

| ردیف | نام پروژه    | خواهان                     | خوانده                                        | کلاس پرونده | موضوع پرونده                       | مرجع رسیدگی                                               | تاریخ مختمومه شدن دعوی | نوع پرونده |       | توضیح / آخرین نتیجه                                                                                                        |
|------|--------------|----------------------------|-----------------------------------------------|-------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |              |                            |                                               |             |                                    |                                                           |                        | حقوقی      | کیفری |                                                                                                                            |
| ۳    | ولنجک        | شرکت ارزش آفرینان          | بهباز کاشانه تهران                            | ۲۰          | مطالبه طلب ناشی از فسخ قرارداد     | ۸۹ عمومی صدر                                              | ۱۳۹۸/۰۱/۲۴             | *          |       | قرار رد دعوی خواهان صادر و پرونده مختمومه شده است.                                                                         |
| ۴    | ولنجک        | شرکت ارزش آفرینان          | بهباز کاشانه تهران                            | ۲۱          | مطالبه طلب ناشی از فسخ قرارداد     | ۷۹ عمومی صدر                                              | ۱۳۹۷/۱۲/۰۸             | *          |       | محکومیت شرکت بهساز به پرداخت وجه و با توجه به اجرای حکم پرونده مختمومه شده است                                             |
| ۵    | دوما         | تامین اجتماعی              | بهباز کاشانه تهران                            | ۲۵          | تجدید نظر خواهی                    | ۲۰ تجدید نظر دیوان عدالت اداری                            | ۱۳۹۸/۰۴/۲۹             | *          |       | رأی قطعی بر محکومیت تامین اجتماعی صادر و پرونده مختمومه شده است.                                                           |
| ۶    | البرز        | آرش اکبری                  | بهباز کاشانه تهران                            | ۲۸          | مطالبه وجه                         | ۱۰۸ شورای حل اختلاف - مجتمع شماره ۳                       | ۱۳۹۸/۰۶/۱۶             | *          |       | با توجه به استرداد دادخواست و صدور قرار رد پرونده مختمومه شده است                                                          |
| ۷    | حقانی        | ایستاساز تمجید             | بهباز کاشانه تهران                            | ۱۴          | مطالبه وجه                         | ۹۰ عمومی صدر                                              | ۱۳۹۸/۰۸/۳۰             | *          |       | رأی قطعی محکومیت شرکت به پرداخت مطالبات خواهان صادر شده و با توجه به پرداخت محکوم به پرونده از آمار کسر و مختمومه شده است. |
| ۸    | عبقری        | شرکت ساختار و عمران ایجاد  | بهباز کاشانه تهران                            | ۲۳          | مطالبه وجه و خسارت دادرسی          | ۸۲ عمومی صدر                                              | ۱۳۹۸/۰۵/۲۵             | *          |       | رای قطعی بطلان دعوی خواهان صادر و پرونده مختمومه شده است.                                                                  |
| ۹    | مجیدیه شمالی | شرکت آب و فاضلاب           | شرکت بهساز کاشانه آقای مهدیقلی مسعود          | ۳۵          | انشعاب غیر مجاز آب شهری            | شعبه دوم بازپرسی ناحیه ۳۷                                 | -                      | *          |       | صدور قرار موقوفی تعقیب به استناد گذشت شاکی و مختمومه شدن پرونده                                                            |
| ۱۰   | مینا         | شرکت بهساز کاشانه تهران    | دادسرای ناحیه ۳۶                              | ۳۸          | رفع بازداشت پلاک ثبتی              | اجرای احکام دادسرای ناحیه ۳۶ / دادگاه عمومی تهران شعبه ۱۶ | ۱۳۹۸/۰۸/۱۹             | *          |       | رای رفع بازداشت صادر و پرونده مختمومه شده است                                                                              |
| ۱۱   | پیوند        | شرکت بهساز کاشانه تهران    | شرکت بهساز پیشگامان اقتصاد سما                | ۶           | اعلام فسخ قرارداد و خلع ید         | شعبه ۱۳ عمومی شعبه ۶۲ تجدید نظر                           | ۱۳۹۸/۰۴/۲۳             | *          |       | اجراییه بر اساس گزارش اصلاحی صادر و پرونده مختمومه شده است                                                                 |
| ۱۲   | وفادار       | بهرز زارعی کیودان          | شرکت بهساز کاشانه تهران                       | ۲           | الزام به تنظیم سند رسمی            | شعبه ۱۲۲ دادگاه عمومی تهران                               | ۱۳۹۴/۰۷/۰۴             | *          |       | با توجه به ابلاغ اجراییه و انجام مفاد آن پرونده مختمومه شده است                                                            |
| ۱۳   | وفادار       | اصغر لطیفی داریان          | شرکت بهساز کاشانه تهران                       | ۳           | الزام به تنظیم سند رسمی            | شعبه ۱۱۶ دادگاه عمومی تهران                               | ۱۳۹۴/۰۵/۱۸             | *          |       | با توجه به ابلاغ اجراییه و انجام مفاد آن پرونده مختمومه شده است                                                            |
| ۱۴   | وفادار       | فریبا الیاسی - رامین چراغی | شرکت بهساز کاشانه تهران                       | ۵           | الزام به تنظیم سند رسمی            | شعبه ۱۱۶ دادگاه عمومی تهران                               | ۱۳۹۷/۰۷/۲۹             | *          |       | با توجه به ابلاغ اجراییه و انجام مفاد آن پرونده مختمومه شده است                                                            |
| ۱۵   | بندر ترکمن   | آقای محمد قره قول          | شرکت بهساز کاشانه تهران / شرکت بهاب گستر بندر | ۳۳          | الزام به تنظیم سند رسمی تحویل مبیع | شعبه اول عمومی بندر ترکمن                                 | ۱۳۹۸/۵/۲۸              | *          |       | قرار رد دعوی خواهان صادر و با توجه به عدم اعتراض محکوم علیه پرونده مختمومه شده است                                         |
| ۱۶   | بندر ترکمن   | شاهپور قرنجیک              | شرکت بهساز کاشانه تهران                       | ۳۶          | الزام به تنظیم سند رسمی            | شعبه اول عمومی بندر ترکمن                                 | ۱۳۹۸/۱۰/۹              | *          |       | صدور قرار رد دعوی به استناد استرداد دادخواست توسط خواهان و مختمومه شدن پرونده                                              |



| ردیف | نام پروژه | خواهان                     | خوانده                                  | کلاس پرونده | موضوع پرونده                            | مرجع رسیدگی                         | تاریخ مختومه شدن دعوی | نوع پرونده |       | توضیح / آخرین نتیجه                                                               |
|------|-----------|----------------------------|-----------------------------------------|-------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|      |           |                            |                                         |             |                                         |                                     |                       | حقوقی      | کیفری |                                                                                   |
| ۱۷   | حقانی     | ایستاساز تمجید             | بهساز کاشانه تهران                      | ۱۵          | مطالبه خسارت                            | شعبه ۸۰ عمومی صدر شعبه... تجدید نظر | ۱۳۹۸/۰۵/۰۱            | *          |       | رای بدوی مبنی بر بی حقی خواهان صادر و قطعی شده و پرونده مختومه شده است.           |
| ۱۸   | پیامبران  | سید کاظم موسوی             | بهساز کاشانه تهران                      | ۱۸          | اعسار از پرداخت هزینه دادرسی            | ۲۲۰ شهید مفتاح                      | ۱۳۹۸/۱۰/۰۷            | *          |       | قرار ابطال دادخواست خواهان صادر و قطعی و پرونده مختومه شده است                    |
| ۱۹   | پیامبران  | شهناز فروزانی              | امیر رضا روحانی شرکت بهساز کاشانه تهران | ۳۷          | الزام به تنظیم سند رسمی                 | شعبه ۲۰۶ عمومی مفتاح                | ۱۳۹۸/۰۸/۲۶            | *          |       | قرار رد دعوی صادر و پرونده مختوم شده است                                          |
|      |           |                            |                                         |             | تعیین داور                              | شعبه ۲۱۹ عمومی مفتاح                | ۱۳۹۸/۱۲/۰۶            | *          |       |                                                                                   |
| ۲۰   | ولنجک ۶   | شرکت بهساز کاشانه تهران    | حسینعلی شوقی                            | ۱۲          | تأیید و تنفیذ فسخ قرارداد پروژه ولنجک ۶ | شعبه ۱۰۴ عمومی شعبه ۶۵ تجدیدنظر     | ۱۳۹۸/۱۲/۰۵            | *          |       | حکم تجدید نظر به نفع شرکت بهساز کاشانه تهران صادر و پرونده مختومه شده است         |
| ۲۱   | پیامبران  | نسرين رحيمي سعيد ميرزاجاني | امیر رضا روحانی شرکت بهساز کاشانه تهران | ۳۴          | الزام به سند تنظیم رسمی تحویل مبیع      | شعبه ۲۱۹ عمومی مفتاح                | -                     | *          |       | صدور قرار عدم استماع دعوی خواهان (۱۵/۰۴/۱۳۹۸) صادر گردیده و پرونده مختومه شده است |

## بخش شانزدهم: برنامه های آتی مدیریت

برنامه های پیش بینی شده جهت آموزش و ارتقا سطح کیفی کارکنان :

| عنوان برنامه                     | زمینه قابل بهبود                                                                                                                                    | آخرین وضعیت  |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| توسعه خلاقیت                     | ۱- توسعه برنامه ریزی آموزشی<br>۲- بهبود فرآیندهای اجرایی شرکت                                                                                       | در حال تکمیل |
| تهیه و توسعه برنامه جانشین پروری | ۱- حفظ، تقویت و توسعه برنامه فرآیندی<br>۲- افزایش شاخص نتایج کلیدی<br>۳- حفظ، توسعه و نگهداری از توانایی و ارزش نیروی انسانی                        | در حال اجرا  |
| استقرار نظام مدیریت دانش         | ۱- گردش صحیح و کامل اطلاعات در شرکت<br>۲- توانمندسازی کارکنان<br>۳- کاهش دوباره کاری ها و زمان های از دست رفته<br>۴- مدیریت بهینه زمانبندی پروژه ها | در حال اجرا  |

برنامه و بودجه فعالیت های سال آینده :

| شرح                                                     | سال مالی آتی (۱۳۹۹) |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| جمع درآمدها                                             | ۱۴,۶۹۰,۶۲۰          |
| سود ناخالص                                              | ۵,۳۸۷,۵۵۶           |
| سود عملیاتی                                             | ۵,۲۹۸,۷۱۲           |
| سود خالص                                                | ۳,۹۷۵,۲۸۶           |
| هزینه های پرسنلی بر اساس ساختار                         | ۵۱,۵۳۴              |
| هزینه های پرسنل پیمانکاری (برون سپاری)                  | ۲۱,۹۷۵              |
| جمع هزینه های پرسنلی                                    | ۷۳,۴۹۸              |
| متوسط تعداد پرسنل بر اساس ساختار (نفر)                  | ۳۰                  |
| متوسط تعداد پرسنل پیمانکاری (برون سپاری-نفر)            | ۲۳                  |
| تعداد پرسنل بر اساس ساختار در پایان دوره (نفر)          | ۳۰                  |
| تعداد پرسنل پیمانکاری (برون سپاری) در پایان دوره (نفر)  | ۲۳                  |
| جمع تعداد پرسنل در پایان دوره (نفر)                     | ۵۳                  |
| جمع تعداد پرسنل کل                                      | ۵۳                  |
| متوسط هزینه پرسنلی بر اساس ساختار هر نفر در ماه         | ۱۴۳,۱۲              |
| متوسط هزینه پرسنلی پیمانکاری (برون سپاری) هر نفر در ماه | ۷۹,۶۲               |
| جمع متوسط هزینه های پرسنلی هر نفر در ماه                | ۱۱۵,۵۶              |
| متوسط سن پرسنل بر اساس ساختار                           | ۳۹,۹                |
| متوسط سن پرسنل پیمانکاری (برون سپاری)                   | ۳۹,۴                |
| جمع متوسط سن کل پرسنل شرکت                              | ۳۹,۷                |
| متوسط تحصیلات پرسنل بر اساس ساختار                      | ۱۷,۳۷               |
| متوسط تحصیلات پرسنل پیمانکاری (برون سپاری)              | ۱۳,۶۵               |
| جمع متوسط تحصیلات کل                                    | ۱۵,۷۵               |
| علی الحساب و پرداخت سود سهام شرکت مادر                  | ۱,۳۶۵,۰۰۰           |

## پیش بینی سوددهی سال آینده:

| شرح         | سال مالی آتی (۱۳۹۹)<br>(میلیون ریال) |
|-------------|--------------------------------------|
| سود ناخالص  | ۵,۳۸۷,۵۵۶                            |
| سود عملیاتی | ۵,۲۹۸,۷۱۲                            |
| سود خالص    | ۳,۹۷۵,۲۸۶                            |

## راهکارها و پیشنهادات جهت رفع مشکلات و محدودیت های اساسی سال گذشته :

- ۱- پیگیری و رفع پرونده های حقوقی در جریان
- ۲- پیگیری جهت رفع مشکل زمین های دارای رای باغ
- ۳- پیگیری انتخاب شریک در پروژه های تعریف شده
- ۴- پیگیری اخذ پروانه از شهرداری