



میراث
سازمان
بازار
کالا

گزارش فعالیت

مدیریت به مجمع

سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۹۹

فهرست

I	.....	فهرست
۱	.....	۱) خلاصه تاریخچه و فعالیتهای شرکت
۱	.....	۱_۱) تاریخچه
۱	.....	۱_۲) موضوع فعالیت شرکت
۱	.....	۱_۳) نحوه فعالیت شرکت
۱	.....	۱_۴) نوع و درصد مالکیت سهامداران عمدہ
۱	.....	۱_۴_۱) نوع شرکت
۱	.....	۱_۴_۲) نحوه مالکیت صاحبان سهام عمدہ شرکت
۲	.....	۱_۴_۳) اعضای هیأت مدیره
۳	.....	۱_۴_۴) تغییرات اعضای هیأت مدیره
۳	.....	۱_۴_۵) کمیته حسابرسی
۵	.....	۱_۴_۶) معرفی واحد حسابرسی داخلی
۷	.....	۲) اهداف و خط مشی ها
۷	.....	۲_۱) اهداف و خط مشی ها و سیاست های کلی
۷	.....	۲_۱_۱) چشم انداز شرکت
۷	.....	۲_۱_۲) مأموریت شرکت
۷	.....	۲_۱_۳) اهداف ۵ ساله شرکت
۸	.....	۲_۲) برنامه های پیش بینی شده و بررسی تحقق اهداف
۸	.....	۲_۲_۱) نمایه تحقق اهداف
۹	.....	۲_۲_۲) جزئیات تحقق اهداف در بخش فروش
۱۰	.....	۲_۲_۳) جزئیات تحقق اهداف در بخش خرید زمین
۱۰	.....	۲_۲_۴) جزئیات تحقق اهداف در بخش تعریف پژوهه
۱۱	.....	۲_۲_۵) جزئیات تحقق اهداف در بخش اخذ پروانه
۱۱	.....	۲_۲_۶) جزئیات تحقق اهداف در بخش عقد قرارداد
۱۲	.....	۲_۲_۷) جزئیات تحقق اهداف در بخش اجرا
۱۵	.....	۳) تولید
۱۵	.....	۱_۳) مقایسه عملکرد تولید سال جاری و عملکرد تولید سال قبل و توجیه نوسانات عمدہ

گزارش فعالیت مدیریت



۱۶	۲_۳) طرح‌های افزایش تولید سال آینده.....
۱۸	۴) فروش.....
۱۸	۱_۴) مقایسه عملکرد ریالی و متراثی سال جاری و عملکرد ریالی و متراثی سال قبل و توجیه نوسانات عمدہ.....
۱۸	۲_۴) طرح‌های افزایش فروش و محدودیت‌های موجود.....
۱۸	۱_۲_۴) طرح‌های افزایش فروش.....
۱۸	۲_۲_۴) محدودیت‌های موجود.....
۱۹	۵) بهای تمام شده تولید فروش رفته و هزینه‌های عمومی و فروش و سوددهی.....
۱۹	۱_۵) مقایسه بهای تمام شده سال جاری و سال قبل و نوسانات عمدہ.....
۱۹	۲_۵) مقایسه اطلاعات مربوط به هزینه‌های اداری، عمومی و فروش سال جاری و سال قبل و توجیه نوسانات عمدہ.....
۲۰	۳_۵) اطلاعات مربوط به روند تغییرات سود ناویژه، سود عملیاتی و سود ویژه سال جاری و سال قبل و توجیه نوسانات عمدہ.....
۲۲	۶) مقایسه بودجه و عملکرد.....
۲۲	۱_۶) مقایسه بودجه و عملکرد فروش سال جاری و توجیه نوسانات عمدہ.....
۲۲	۲_۶) مقایسه عملکرد و بودجه سایر درآمدهای عمدہ سال جاری و توجیه نوسانات عمدہ.....
۲۲	۳_۶) مقایسه عملکرد و بودجه هزینه‌های اداری، عمومی و فروش.....
۲۵	۷) وضعیت نیروی انسانی و فعالیت‌های آموزشی.....
۲۵	۷_۱) تعداد کارکنان بر حسب میزان تحصیلات.....
۲۵	۷_۲) تعداد کارکنان بر حسب گروههای شغلی.....
۲۵	۷_۳) مقایسه تعداد کارکنان سال جاری با سال قبل و توجیه تغییرات آنها.....
۲۵	۷_۴) تعداد دوره‌های آموزشی برگزار شده و تعداد شرکت‌کنندگان.....
۲۶	۸) اقدامات انجام شده جهت کنترل و ارتقاء کیفیت محصولات.....
۲۶	۸_۱) برگزاری نظر سنجی رضایت مشتریان.....
۲۶	۸_۲) انجام مطالعه بازار در تمام پروژه‌ها.....
۲۶	۹) سیستم‌های مالی و مدیریتی.....
۲۸	۱۰) نسبت‌های مالی و بهره‌وری.....
۲۸	۱۰_۱) ارائه و تحلیل نسبت‌های مهم مالی.....
۲۸	۱۰_۲) جدول نسبت‌های مالی.....

۱_۲_۱۰) نسبت جاری.....	۲۸
۱_۲_۱۱) نسبت آنی.....	۲۹
۱_۲_۱۲) نسبت بدھی.....	۲۹
۱_۲_۱۳) دوره وصول مطالبات.....	۲۹
۱_۲_۱۴) نسبت بدھی به حقوق مالکانه.....	۲۹
۱_۲_۱۵) نسبت مالکانه.....	۲۹
۱_۲_۱۶) نسبت بازده سرمایه در گردش.....	۲۹
۱_۲_۱۷) نسبت حاشیه سود نا ویژه.....	۲۹
۱_۲_۱۸) نسبت سود قبل از کسر مالیات به فروش خالص.....	۳۰
۱_۲_۱۹) نسبت بازده مجموع دارایی ها.....	۳۰
۱_۲_۲۰) نسبت بازده حقوق مالکانه.....	۳۰
۱_۲_۲۱) مقایسه نسبت های مالی و بهرهوری با شاخص ها و معیار های صنعت و توجیه نوسانات آنها.....	۳۰
۱_۲_۲۲) مقایسه نسبت های مالی و بهرهوری با عملکرد واحد ها و دستگاه های مشابه و توجیه نوسانات.....	۳۱
۱_۲_۲۳) اطلاعات اختصاصی سازمان.....	۳۲
۱_۲_۲۴) اطلاعات پروژه های در دست اجرا.....	۳۲
۱_۲_۲۵) توجیه نوسانات تأخیرات.....	۳۲
۱_۲_۲۶) آجودانیه.....	۳۲
۱_۲_۲۷) گلچین.....	۳۳
۱_۲_۲۸) پیامبران.....	۳۳
۱_۲_۲۹) موج.....	۳۳
۱_۲_۳۰) ساحل.....	۳۳
۱_۲_۳۱) شهریار.....	۳۳
۱_۲_۳۲) گلسار.....	۳۳
۱_۲_۳۳) وطن.....	۳۳
۱_۲_۳۴) برآورد سود (زیان) کل پروژه های ساختمانی.....	۳۴
۱_۲_۳۵) سایر اطلاعات.....	۳۶
۱_۲_۳۶) موارد عمدہ حقوقی شرکت.....	۳۶
۱_۲_۳۷) مهمترین دعاوی له و علیه شرکت و تعداد حقوقی.....	۳۶
۱_۲_۳۸) اقدامات انجام شده جهت حل و فصل آنها.....	۳۶

۳۶	۲_۱۲) اقدامات انجام شده جهت رفع تکالیف مجمع
۱	۱۳) برنامه های آتی مدیریت
۱	۱_۱۳) آموزش و ارتقای سطح کیفی کارکنان
۱	۱۳_۲) پیش‌بینی سوددهی سال آینده

۱) خلاصه تاریخچه و فعالیت‌های شرکت

۱_۱) 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 ۱۳۸۲/۰۶/۱۰ 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 دارایی‌ها 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. شرکت بهساز کاشانه تهران در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۱ در سازمان بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۲ تعداد ۴,۰۲۶,۱۵۷,۴۰۰ از سهام این شرکت به عموم عرضه شد.

۲_۱) موضوع فعالیت شرکت

به شرح یادداشت ۱-۲ صورت‌های مالی شرکت است.

۳_۱) نحوه فعالیت شرکت

به شرح یادداشت ۱-۲ صورت‌های مالی شرکت است.

۴_۱) نوع و درصد مالکیت سهامداران عمدہ

۴_۱_۱) نوع شرکت

شرکت بهساز کاشانه سهامی عام است و که در تاریخ ۲۲ مردادماه ۱۳۹۹ به عنوان پانصد و چهل و چهارمین شرکت در فهرست نرخ‌های بازار دوم بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته و عرضه شده است.

۴_۱_۲) نحوه مالکیت صاحبان سهام عمدہ شرکت

سرمایه شرکت بهساز کاشانه تهران مبلغ ۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰ سهم هزار ریالی با نام بوده و ترکیب سهامداران در تاریخ تهیه گزارش به شرح ذیل می‌باشد.

نام صاحبان سهام	تعداد سهام	درصد سهام	جمع سهام
شرکت توسعه ساختمان تدبیر	۱۴,۷۶۱,۰۰۰,۰۰۰	۷۳/۳۲۵۵۰	۱۴,۷۶۱,۰۰۰,۰۰۰
گروه توسعه اقتصادی تدبیر	۱,۱۴۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵/۷	۱,۱۴۸,۰۰۰,۰۰۰
شرکت توسعه و عمران امید	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰/۰۰۰۰۰۵	۱,۰۰۰
شرکت رویا ساختمان آریا	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰/۰۰۰۰۰۵	۱,۰۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری تدبیر	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰/۰۰۰۰۰۵	۱,۰۰۰
سایر	۴,۲۲۱,۷۸۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۱	۴,۲۲۱,۷۸۴,۰۰۰
جمع	۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰

گزارش فعالیت مدیریت



۱_۴) اعضای هیأت مدیره

اعضاء حقوقی هیأت مدیره بر اساس صورت جلسه مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۰۱ 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.

تاریخ تصدی		سمت	اهم سوابق کاری	مدرک تحصیلی	نام اعضاء	ردیف
تا	از					
هم اکنون	۱۳۹۹/۰۷/۱۵	رئيس هیأت مدیره غیر موظف	- مدیر عامل بنیاد تعاون ارتش		بیوک عباس زاده به نمایندگی از گروه توسعه ساختمان تدبیر	۱
هم اکنون	۱۳۹۹/۰۷/۱۵	نایب رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل	- سرپرست بهین ساز خلیج فارس - عضو هیات مدیره و معاون اجرایی بهین ساز خلیج فارس - مدیر دفتر فنی و طراحی شرکت ساخت و عمران تدبیر - مدرس دانشگاه آزاد اسلامی (تهران مرکز)	دکتری عمران (تدوین پایان نامه)	امیر مسعود قربانی نیا به نمایندگی از شرکت توسعه و عمران امید	۲
هم اکنون	۱۳۹۹/۰۷/۱۵	عضو موظف هیأت مدیره	- معاونت مالی و اداری شرکت توسعه آینده پارس - رئیس حسابداری هلدینگ بین المللی توسعه ساختمان - رئیس حسابداری شرکت نیرو سرمایه	کارشناس حسابداری	علی اصغر خورشیدی به نمایندگی از گروه توسعه اقتصادی تدبیر	۳
هم اکنون	۱۳۹۸/۱۲/۲۱	عضو غیر موظف هیأت مدیره	- مدیر عامل و نائب رئیس هیأت مدیره هلدینگ اقتصادی البرز فام - جانشین معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری بانک انصار - عضو هیات مدیره هلدینگ اقتصادی صبا - معاون سرمایه گذاری هلدینگ مهر اقتصاد ایرانیان	کارشناس ارشد رشته علوم اقتصادی (گرایش بانکداری)	محمدحسین برخورداری به نمایندگی از سرمایه گذاری تدبیر	۴

گزارش فعالیت مدیریت



ردیف	نام اعضاء	مدرک تحصیلی	اهم سوابق کاری	سمت	تاریخ تصدی	
تا	از					
۵	محمد صدرایی به نمایندگی از شرکت رویا ساختنمان آریا	دکتری اقتصاد انرژی (تدوین پایان نامه)	- مشاور اقتصادی بنیاد تبلیغ نوین - مشاور اقتصادی شرکت سرمایه گذاری امین اعتماد - مدیر عامل شرکت سبدگردان آسمان - عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری گروه صنایع بشهر ایران	عضو غیر موظف هیأت مدیره	۱۳۹۸/۱۲/۲۱	هم اکنون

۱_۴_۴) تغییرات اعضای هیأت مدیره

ترکیب اعضای هیأت مدیره تغییر یافته					تاریخ
عضو غیر موظف	عضو غیر موظف	عضو موظف	رئیس هیأت مدیره	مدیر عامل	
--	--	امیر مسعود قربانی نیا	علی کیانی	مهديقلی مسعود	۹۸/۱۰/۰۱
--	--	امیر مسعود قربانی نیا	مهديقلی مسعود	شاهین فارسی	۹۸/۱۰/۲۵
محمد صدرایی	محمد حسین برخورداری	امیر مسعود قربانی نیا	مهديقلی مسعود	شاهین فارسی	۹۸/۱۲/۲۱
محمد صدرایی	محمد حسین برخورشیدی	علی اصغر خورشیدی	بیوک عباس زاده	امیر مسعود قربانی نیا	۹۹/۰۷/۱۴

۱_۴_۵) کمیته حسابرسی

کمیته حسابرسی از تاریخ ۹۹/۰۴/۲۹ تشکیل و فعالیت خود را آغاز نموده و تعداد ۵ جلسه تا پایان سال مالی تشکیل شده است.

گزارش فعالیت مدیریت



(۱۵_۴) اعضای کمیته حسابرسی

نام و نام خانوادگی	مدرک تحصیلی	مدارک حرفه‌ای	اهم سوابق کاری
رئیس کمیته آقای محمد صدرائی	دکتری اقتصاد انسانی (تدوین پایان نامه)	- گواهینامه مدیریت استراتژیک کسب و کار از دانشگاه تهران - گواهینامه مهندسی مالی و مدیریت ریسک از دانشگاه تهران	- عضو غیر موظف هیات مدیره شرکت بهساز کاشانه تهران - مشاور اقتصادی بنیاد تبلیغ نوین - مشاور اقتصادی موسسه کمک به توسعه فرهنگ و هنر - مشاور اقتصادی شرکت سرمایه گذاری امین اعتماد
عضو کمیته آقای سعید رضایی قدیم	کارشناس ارشد حسابداری	- عضویت در جامعه حسابداران رسمی ایران - عضو هیات حل اختلاف مالیاتی - عضو انجمن حسابداران خبره ایران - عضو انجمن حسابداری ایران - عضو انجمن حسابرسی ایران	- سرپرست ارشد موسسه حسابرسی مفید راهبر - مدیر عامل موسسه حسابرسی پندار اندیشه
عضو کمیته آقای امیرحسین عظیمیان معز	کارشناس ارشد حسابداری		- مدیر مالی شرکت عمران گستر - مدیر مالی شرکت امداد سبز هکمتانه - مشاور مالی شرکت صنایع پویان طلب
دبیر کمیته آقای محمد سرحدی	کارشناس ارشد حسابداری	- گواهینامه حسابرسی ارشد از جامعه حسابداران رسمی - عضو انجمن حسابرسان داخلی ایران	- حسابرس ارشد - مدیر حسابرسی داخلی شرکت بهساز کاشانه تهران

گزارش فعالیت مدیریت

(۱۴_۵_۲) اهم اقدامات انجام شده کمیته حسابرسی

ردیف	شرح اقدامات انجام شده
۱	ارائه پیشنهاد های تصلاحی برای مدیریت از طریق ریاست کمیته حسابرسی و ارائه نتایج گزارش های بررسی شده و صورتجلسات کمیته به هیات مدیره
۲	بررسی و تصویب صورتهای مالی و سایر گزارشات مالی قبل از ارایه به هیات مدیره
۳	تدوین برنامه سالانه کمیته حسابرسی و واحد حسابرس داخلی
۴	ناظارت بر اجرای دستورالعمل حاکمیت شرکتی و کنترل داخلی سازمان بورس و اوراق بهادر
۵	بررسی نهایی ریسک های شناسایی شده شرکت توسط کمیته ریسک
۶	بررسی ارزیابی حسابرس داخلی از کنترل های داخلی و اظهار نظر حسابرس مستقل در خصوص کنترل های داخلی
۷	پیگیری اجرای توصیه ها و رفع نقاط ضعف کنترل داخلی و که توسط مدیر حسابرس داخلی به کمیته گزارش می گردد و ارائه گزارش کنترل های داخلی به هیات مدیره شامل ارزیابی و اظهار نظر نسبت به کنترل های داخلی
۸	نشست مشترک با حسابرس مستقل بررسی وضعیت تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی متمیز به ۹۸/۰۹/۳۰
۹	بررسی اقدامات انجام شده در خصوص رفع تکالیف مصوب مجمع عمومی سال مالی متمیز به ۹۸/۰۹/۳۰
۱۰	بررسی صلاحیت و تعیین حق الزحمه مدیر حسابرسی داخلی
۱۱	بررسی صلاحیت، استقلال و مبلغ قرارداد حسابرس مستقل

۱_۶) معرفی واحد حسابرسی داخلی

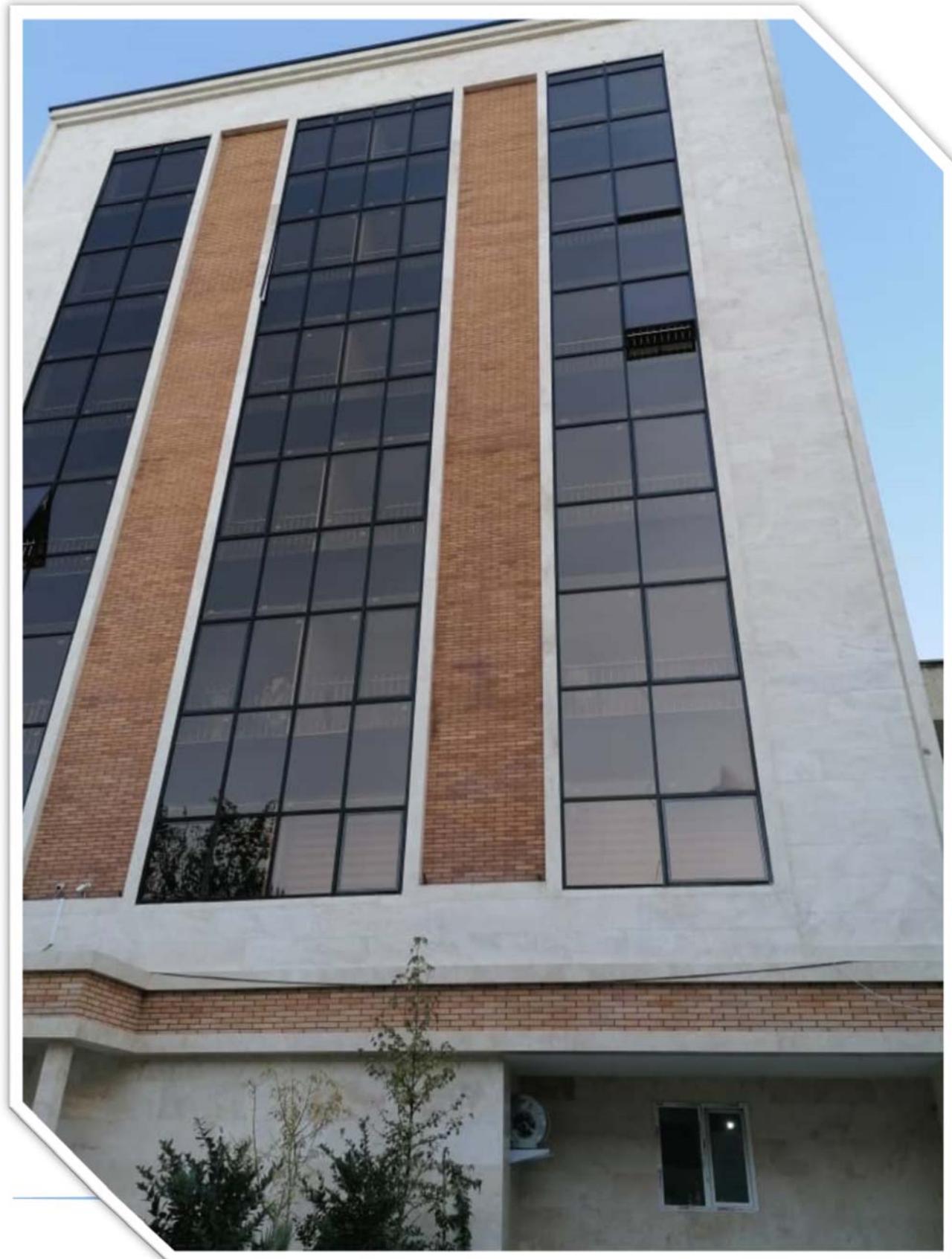
ماموریت واحد حسابرس داخلی ارائه خدمات اطمینان دهنده و مشاوره ای به منظور ارزش افزایی و بهبود عملیات شرکت است حسابرس داخلی با ایجاد رویکردی منظم و روشمند به شرکت کمک می کند که برای دستیابی به خود اثر بخشی، فرآیندهای راهبری و مدیریت ریسک و کنترل را ارزیابی نموده و بهبود بخشد. در همین راستا واحد حسابرسی داخلی این شرکت بصورت دوره ای گزارش کنترل داخلی (برونسپاری شده) را به هیات مدیره شرکت ارائه می نماید و هیات مدیره بر اساس گزارش مذبور از کفایت کنترل های داخلی و یا ضعف در سیستم کنترل داخلی آگاهی می یابد.

تعداد کارکنان: ۱۰ نفر

مدیر واحد حسابرسی داخلی: آقای محمد سرحدی

سال مالی
متنهی به
۹۹/۰۹/۳۰

گزارش فعالیت مدیریت



(۲) اهداف و خط مشی‌ها

۱_۲) اهداف و خط مشی‌ها و سیاست‌های کلی

۱_۱_۲) چشم انداز شرکت

شرکت بهساز کاشانه تهران در راستای تحقق مأموریت‌های خود با حضور مؤثر در صنعت ساختمان در افق ده سال مجموعه‌ای است که دارای جایگاه ۱۰۰ شرکت برتر کشور از نظر درآمد عملیاتی است و معیار سنجش عملکرد در حوزه پژوهش‌های مشارکتی ساختمانی شناخته می‌شود.

۱_۲_۲) مأموریت شرکت

شرکت بهساز کاشانه تهران براساس مفاد اساسنامه و بمنظور ایجاد ارزش افزوده، مأموریت‌های زیر را در چارچوب بیانیه گام دوم انقلاب و اقتصاد مقاومتی بر عهده دارد:

- ایجاد ارزش افزوده بر روی املاک مستعد از طریق بهره‌مندی از کارکنان توانمند و دانش محور
- مشارکت با برترین شرکای حاضر در عرصه ساخت و ساز
- تأمین رضایت مشتریان در جهت تامین منافع سهامداران و ذینفعان کلیدی

شرکت خود را متعهد می‌داند با تاکید بر مشارکت مردم و کارآفرینان در فعالیت‌های اقتصادی و با بکارگیری سرمایه انسانی خلاق و توانمند، تمرکز بر نوآوری، کیفیت، روش‌های نوین تامین مالی و روابط اثر بخش با سازمان‌های مربوطه، حقوق ذی‌نفعان خود را به نحو مطلوب تامین نماید.

۳_۱_۲) اهداف ۵ ساله شرکت

برنامه استراتژیک شرکت با استفاده از روش‌های علمی روزآوری شده است. بر این اساس مهمترین اهداف استراتژیک شرکت در ۵ سال آینده به شرح زیر است.

اولویت	پنج هدف کلان اولویت‌دار
۱	افزایش ارزش سهام شرکت در بازار نسبت به میانگین صنعت
۲	افزایش سودآوری شرکت
۳	افزایش کیفیت سود شرکت
۴	افزایش شفافیت فعالیت‌های شرکت
۵	ارتقای بهره‌وری نیروی انسانی

گزارش فعالیت مدیریت

۲_۲) برنامه های پیش‌بینی شده و بررسی تحقق اهداف

۱_۲_۲) نمایه تحقق اهداف

درصد انحراف	مبلغ نوسان	عملکرد سالیانه	بودجه سالیانه	شرح
درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
(۵۲)	(۴,۹۵۰,۹۵۰)	۴,۵۷۹,۶۱۰	۹,۵۳۰,۵۶۰	درآمدهای عملیاتی
(۵۹)	۳,۶۲۲,۳۵۹	(۲,۵۲۳,۲۴۲)	(۶,۱۴۵,۶۰۱)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۳۹)	(۱,۳۲۸,۰۹۱)	۲,۰۵۶,۳۶۸	۳,۳۸۴,۹۵۹	سود ناخالص
۳۹	(۲۲۴,۴۹۳)	(۸۶,۶۶۶)	(۶۲,۱۷۳)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۲۲۲	(۲۲۳,۶۲۷)	(۲۹۳,۰۳۵)	(۶۹,۴۰۸)	سایر هزینه ها
(۴۸)	(۱,۵۷۶,۷۱۱)	۱,۶۷۶,۶۶۷	۳,۲۵۳,۳۷۸	سود عملیاتی
(۱۰۰)	(۱۰۰,۱۴)	(۱۰۰,۱۴)	.	هزینه های مالی
(۱۰۰)	۱۱,۰۷۸	۱۱,۰۷۸	.	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۴۸)	(۱,۵۷۵,۶۴۷)	۱,۶۷۷,۷۳۱	۳,۲۵۳,۳۷۸	سود قبل از مالیات
(۶۸)	۲۷۱,۷۲۲	(۱۲۷,۸۴۴)	(۳۹۹,۵۶۶)	مالیات سال جاری
(۱۰۰)	(۱۱۳,۸۴۶)	(۱۱۳,۸۴۶)	.	مالیات سال های قبل
(۶۴)	(۲,۵۳۹,۲۴۵)	۱,۴۳۶,۰۴۱	۳,۹۷۵,۲۸۶	سود خالص

۱_۱_۲_۲) توجیه انحرافات فروش و بهای تمام شده

انحراف ۵۲ درصدی درآمدهای عملیاتی و ۵۵ درصدی بهای تمام شده نسبت به بودجه پیش‌بینی شده به دلیل عدم وجود بازار فروش (افزایش نرخ تورم و کاهش قدرت خرید متقارضیان) جهت پروژه‌های و همچنین وجود برخی مشکلات حقوقی به شرح یادداشت ۳-۷-۱۹ صورت‌های مالی به وجود آمده است.

۲_۱_۲_۲) توجیه انحرافات هزینه‌های فروش، اداری و عمومی

انحرافات این بخش به دلایل زیر ایجاد شده است:

- ۱) تغییر وضعیت کاری راندگان شرکت از ساعتی به برونسپاری
- ۲) پرداخت پاداش پذیرش در بورس، پاداش بودجه و پاداش موردي ابلاغ شده توسط ستاد اجرایی فرمان حضرت امام(ره) بابت شرایط اقتصادی کشور
- ۳) با توجه به منتفی شدن تهیه غذا از رستوران برای پرسنل، هزینه مزایای غیرنقدی افزایش یافته است.

گزارش فعالیت مدیریت

۳_۱_۲_۲) توجیه انحرافات سایر هزینه‌ها

انحراف ۱۵ درصدی سایر هزینه‌ها به دلیل پرداخت جرایم بیمه معوقه پروژه‌های اتمام یافته در سال مالی قبل و عدم موضوعیت در سال جاری است.

۴_۱_۲_۲) توجیه انحرافات هزینه‌های مالی

هزینه‌های مالی سال جاری مربوط به تسهیلات اخذ شده از بانک اقتصاد نوین جهت تأمین نقدینگی به منظور اخذ پروانه پروژه و نک در طی سال مالی است که در سال قبل موضوعیت نداشته است.

۵_۱_۲_۲) توجیه انحرافات مالیات عملکرد

انحراف مزبور به دلیل کاهش فروش به شرح بند ۲_۱_۱ فوق و به تناسب آن کاهش مبلغ مالیات مقطوع است.

۲_۲_۲) جزئیات تحقق اهداف در بخش فروش

۱_۲_۲_۲) بودجه فروش

ردیف	نام پروژه	فروش	ردیف	نام پروژه	فروش	ردیف	نام پروژه	فروش	ردیف
۱	آجودانیه	۱۸۵,۸۲۲	۹	وطن	۵۸,۲۲۳	۱۷	کاشانی	۱۵۰,۸۰۰	
۲	ساحل	۱۰۹,۴۰۶	۱۰	ستاری	۸۴,۷۵۷	۱۸	مرمر	۲۶۰,۰۰۰	
۳	گلچین	۴۲۴,۰۵۹	۱۱	اینانلو	۱۳۱,۷۰۶	۱۹	مریم	۷۰۰,۰۰۰	
۴	گلدان	۱۳۶,۶۲۰	۱۲	تیر	۲۵۳,۷۵۷	۲۰	صومعه سرا	۲۰۰,۰۰۰	
۵	پیوند	۲۰۰,۰۰۰	۱۳	چیچکلو	۵۸۳,۶۰۴	۲۱	ژنرال سرعین	۲۵,۰۰۰	
۶	سمیه	۴۹,۱۲۸	۱۴	پل مدیریت	۱,۶۰۰,۰۰۰	۲۲	خلیج فارس	۱,۲۰۰,۰۰۰	
۷	لادن	۳۲۱,۱۸۲	۱۵	ارسیاران	۵۰۰,۰۰۰	۲۳	دانایکیش	۱,۶۵۰,۰۰۰	
۸	کاشانک	۲۰۶,۴۹۶	۱۶	تونیخشی	۵۰۰,۰۰۰		جمع کل	۹,۵۳۰,۵۶۰	

۲_۲_۲_۲) عملکرد فروش

ردیف	نام پروژه	عملکرد	ردیف	نام پروژه	عملکرد	ردیف	نام پروژه	عملکرد
۱	آرژانین	۸۷۸,۰۰۰	۸	مجیدیه	۱,۱۱۷			
۲	پروژه پیوند	۲۷۶,۶۷۰	۹	قزاقی	۳۷,۹۹۶			
۳	البرز	۳۴۴,۳۳۰	۱۰	اسلامشهر	۱۱,۱۵۵			
۴	مهرتاب	۱۰۵,۶۰۰	۱۱	قائم	۷۰۰,۰۰۰			
۵	برزیل	۲۷,۲۳۱	۱۲	پل مدیریت	۱,۹۵۰,۵۰۰			
۶	شهریار	۱۹,۴۵۲	۱۳	صومعه سرا	۸۲,۶۰۰			
۷	خرداد اردبیل	۱۴,۹۶۰	۱۴	امین پور	۱۳۰,۰۰۰			

گزارش فعالیت مدیریت



۴,۵۷۹,۶۱۰	جمع			
-----------	-----	--	--	--

۳_۲_۲) جزئیات تحقق اهداف در بخش خرید زمین

ردیف	نام ملک	مبلغ	متراز
۱	کوهستان (یادگار)	۲۱۹,۷۰۰	۱۰,۹۸۵
۲	پاسداران	۱۴۵,۰۰۰	۳۷۵
۳	زنجان شمالی	۷۴,۰۰۰	۴۳۱
۴	سنگر	۲,۷۵۰,۰۰۰	۴,۱۴۰
۵	عرفانی	۲۵۴,۰۰۰	۴۵۲
۶	مجیدیه شمالی	۱۹۵,۰۰۰	۷۲۲
۷	کلارآباد	۱۳۰,۷۵۰	۷۷,۰۰۰
۸	لیکو کلایه	۱,۲۲۰,۰۰۰	۳۰۵,۱۴۵
۹	همدان	۱۸۵,۰۰۰	۶,۶۳۸
جمع			۴۰۵,۸۸۸
جمع			۵,۱۷۳,۴۵۰

۴_۲_۲) جزئیات تحقق اهداف در بخش تعریف پروژه

ردیف	برنامه سال (متر مربع)	عملکرد واقعی	عملکرد	نام پروژه
۱	۵۶,۸۰۲			نورافشار
۲				استاد نظر
۳				اینانلو
۴				پیله سحران
۵				پل رومی
۶				کوهستان
۷				لادن (اضافه متراز)
۸				بهزاد (اضافه متراز)
۹				۱۵ خردداد(اضافه متراز)
۱۰				۳۶۵ نیایش(اضافه متراز)
۱۱				۱,۳۲۲ پیامبران(اضافه متراز)
۱۲				۱,۷۰۷ گلچین(اضافه متراز)
۱۳				۱۷,۵۲۵ پارکینگ پیوند
۱۴				۸,۳۴۵ پل مدیریت
جمع			۶۸,۹۱۳	

گزارش فعالیت مدیریت



ردیف	برنامه سال (متر مربع)	عملکرد واقعی
ردیف	عملکرد	نام پروژه
۱۲۱		درصد تحقق

۵_۲_۲) جزئیات تحقق اهداف در بخش اخذ پروانه

ردیف	برنامه سال (متر مربع)	عملکرد واقعی	عملکرد	نام پروژه
۱	۸۷,۸۱۶		۴,۶۹۲	باهنر
۳			۱,۳۱۸	لادن (اضافه متراژ)
۴			۲۴۵	بهزاد (اضافه متراژ)
۵			۴	۱۵ خرداد(اضافه متراژ)
۶			۳۶۵	نیایش(اضافه متراژ)
۷			۱,۳۲۲	پیامبران(اضافه متراژ)
۸			۱,۷۰۷	گلچین(اضافه متراژ)
۹			۱۷,۵۲۵	پارکینگ پیوند
۱۰			۸,۳۴۵	پل مدیریت
۱۱			۳,۹۶۲	پیله سحران ۲
جمع	۳۹,۴۸۵			
درصد تحقق	۴۵			

۶_۲_۲) جزئیات تحقق اهداف در بخش عقد قرارداد

ردیف	برنامه سال (متر مربع)	عملکرد واقعی	عملکرد	نام پروژه
۱	۴۴,۰۷۲		۴,۰۹۱	کاشانک
۲			۳,۷۳۹	اینانلو
۳			۱,۵۶۷	وطن
۴			۱,۲۵۶	ستاری
۵			۲۰,۳۸۹	استاد نظر
۶			۱,۴۱۱	پل رومی
۷			۱,۳۱۸	لادن (اضافه متراژ)

گزارش فعالیت مدیریت



عملکرد واقعی		برنامه سال (متر مربع)	ردیف
عملکرد	نام پروژه		
۲۴۵	بهزاد (اضافه متراث)		۸
۴	خرداد(اضافه متراث)		۹
۳۶۵	نیایش(اضافه متراث)		۱۰
۱,۳۲۲	پیامبران(اضافه متراث)		۱۱
۱,۷۰۷	گلچین(اضافه متراث)		۱۲
۱۷,۵۲۵	پارکینگ پیوند		۱۳
۸,۳۴۵	پل مدیریت		۱۴
۴,۴۵۳	پیله سحران ۲		۱۵
۶۷,۷۳۶	جمع		
۱۵۴	درصد تحقق		

(۷_۲_۲) جزئیات تحقق اهداف در بخش اجرا

عملکرد واقعی		برنامه سال (متر مربع)	ردیف
عملکرد	نام پروژه		
۴,۰۹۱	کاشانک		۱
۱,۵۶۸	وطن		۲
۱,۲۵۶	ستاری		۳
۳,۷۳۹	اینانلو		۴
۵,۵۰۸	تیر		۵
۱,۳۱۸	لادن (اضافه متراث)		۶
۲۴۵	بهزاد (اضافه متراث)	۱۰۲,۵۶۲	۷
۴	خرداد(اضافه متراث)		۸
۳۶۵	نیایش(اضافه متراث)		۹
۱,۳۲۲	پیامبران(اضافه متراث)		۱۰
۱,۷۰۷	گلچین(اضافه متراث)		۱۱
۱۷,۵۲۵	پارکینگ پیوند		۱۲
۸,۳۴۵	پل مدیریت		۱۳
۴۶,۹۹۲	جمع		

گزارش فعالیت مدیریت



عملکرد واقعی		برنامه سال (متر مربع)	ردیف
عملکرد	نام پروژه		
۴۶	درصد تحقق		

سال مالی
متنهی به
۹۹/۰۹/۳۰

گزارش فعالیت مدیریت



(۳) تولید

۱_۳ مقایسه عملکرد تولید سال جاری و عملکرد تولید سال قبل و توجیه نوسانات عمده

وضعیت تولید شرکت (پروژه‌های پایان یافته) طی سال جاری و ماقبل آن به شرح جدول زیر است:

ردیف	نام پروژه	زیربنای کل	پیشرفت فیزیکی طی دوره	مساحت معادل ساخت		
				۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸
۱	برزیل	۶,۷۸۹	%۱۴,۱۳	%۱۴,۶۲	%۱۴,۰۰	۹۵۹
۲	اسلامشهر	۱,۴۳۲	%۲۵,۱۱	%۱,۹۰	%۰,۰۰	۳۶۰
۳	شهریار	۲,۵۸۰	%۵,۰۵	%۱,۴۴	%۳۲,۳۶	۱۳۰
۴	مجیدیه	۱۵,۶۵۶	%۱۰,۱۸	%۰,۵۵	%۰,۰۰	۱,۵۹۴
۵	گلستان	۶,۲۲۸	%۱۳,۹۳	%۳۸,۰۵	%۲۱,۰۰	۸۶۸
۶	البرز	۵۰,۰۱۵	%۲۰,۲۱	%۴۹,۴۹	%۰,۰۰	۱,۰۱۴
۷	گلچین	۶,۸۵۶	%۱۶,۱۴	%۱۱,۰۷	%۳۴,۰۰	۱,۱۰۷
۸	آجودانیه	۸,۹۲۱	%۰,۲۳	%۳,۳۵	%۲۱,۰۰	۲۱
۹	لادن	۱۱,۲۹۹	%۲۲,۳۵	%۲۲,۳۰	%۹,۰۰	۲,۰۵۲۰
۱۰	قراقی	۱,۳۰۷	%۳۷,۰۲	%۴۷,۷۵	%۰,۰۰	۴۸۴
۱۱	موج	۳۲,۰۵۰	%۱۲,۷۰	%۴,۳۱	%۰,۰۰	۴,۱۲۳
۱۲	ساحل	۸,۰۰۷	%۱۳,۰۱	%۱۸,۹۹	%۲۶,۰۰	۱,۰۰۵۲
۱۳	پیوند	۷۳,۶۹۷	%۱۳,۳۱	%۱۵,۰۷	%۰,۰۰	۹,۸۰۹
۱۴	درخشنان	۱,۹۹۷	%۸,۵۵	%۳۵,۴۵	%۵۶,۰۰	۱۷۱
۱۵	وطن	۱,۵۶۸	%۰,۰۰	%۴۶,۰۰	%۵۴,۰۰	۷۲۱
۱۶	ستاری	۱,۲۵۱	%۰,۰۰	%۵۲,۰۰	%۴۸,۰۰	۰
۱۷	کاشانک	۴,۰۹۱	%۰,۰۰	%۳۰,۰۰	%۷۰,۰۰	۰
۱۸	تیر	۵,۵۰۸	%۰,۰۰	%۳۲,۰۰	%۶۸,۰۰	۰
۱۹	اینانلو	۳,۷۳۹	%۰,۰۰	%۲۷,۰۰	%۷۳,۰۰	۰
۲۰	پل مدیریت	۸,۰۳۴۵	%۳۹,۶۷	%۳,۴۳	%۰,۰۰	۳,۳۱۰
۲۱	پیامبران	۱۸,۰۵۱۵	%۰,۰۰	%۸,۳۲	%۰,۰۰	۰
۲۲	گلسار	۲۳,۶۹۱	%۰,۰۰	%۰,۰۰	%۰,۰۰	۰

گزارش فعالیت مدیریت



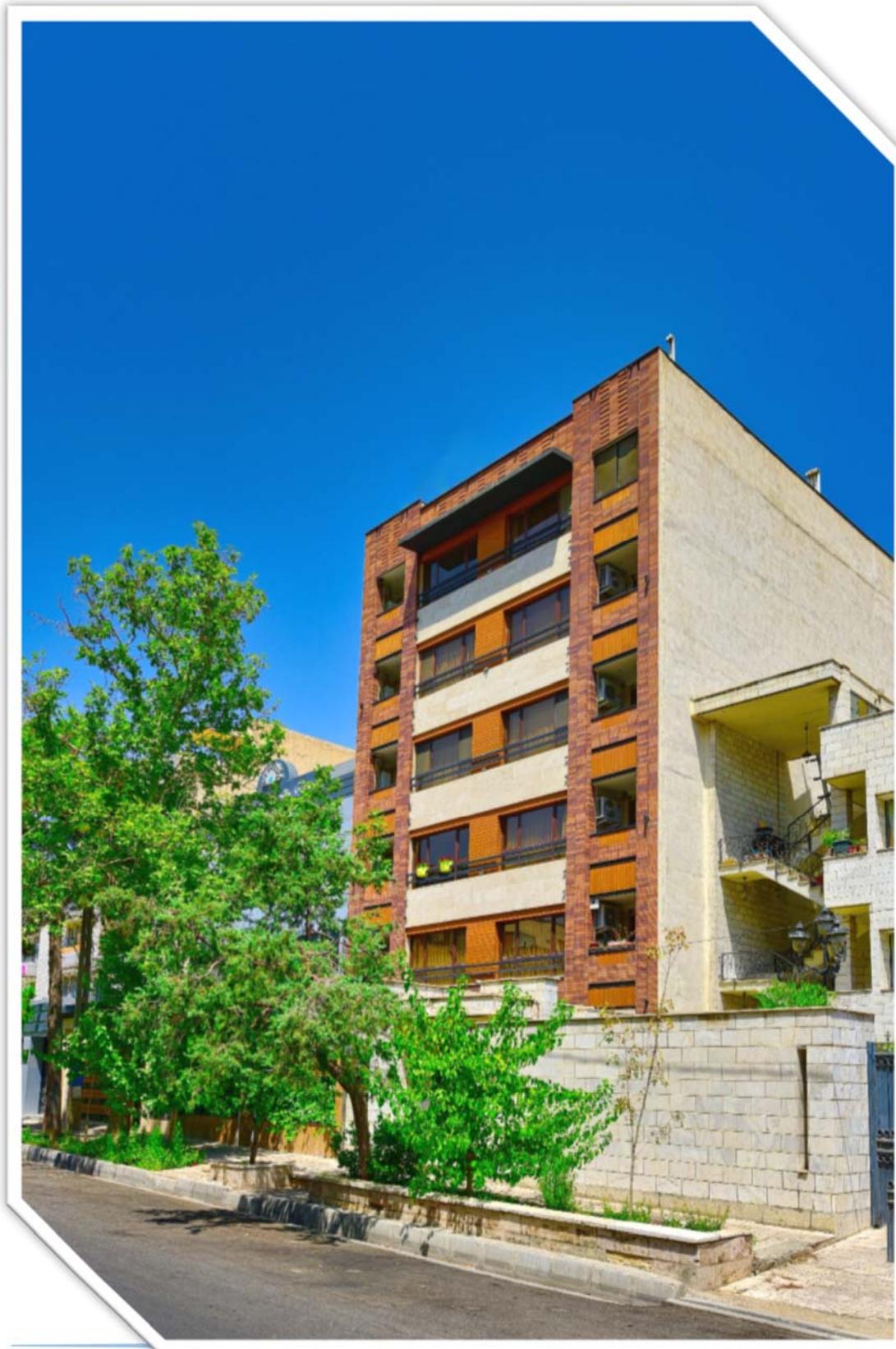
ردیف	نام پروژه	زیربنای کل	پیشرفت فیزیکی طی دوره			مساحت معادل ساخت	سال مالی
			۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸		
۲۳	شاهین شمالی	۳۶,۴۸۱	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	٪۴,۵۵	۱,۶۶۰	۰
۲۴	ولنجک	۱۰,۹۷۲	٪۱۰,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۱,۰۹۷
۲۵	استادنظر	۲۰,۳۸۹	٪۷,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۱,۴۲۷
۲۶	الوند	۴,۶۹۹	٪۱۶,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۷۵۲
۲۷	پیله سحران	۴,۴۵۳	٪۳۵,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۱,۵۵۹
۲۸	لطیفی	۱,۴۱۱	٪۲۴,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۳۳۹
۲۹	عدالت ۱	۷,۶۳۳	٪۱۸,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۱,۳۷۴
۳۰	عدالت ۲	۷,۶۹۱	٪۱۳,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۱,۰۰۰
۳۱	نورافشار	۴,۰۹۱	٪۱۰,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۴۰۹
۳۲	باهنر	۴,۶۹۲	٪۲۹,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۱,۳۶۱
۳۳	اولیایی	۱۲,۹۸۰	٪۳,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۳۸۹
۳۴	پاسداران	۱,۵۷۵	٪۱۸,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۲۸۴
۳۵	موسایی	۳,۸۲۴	٪۸,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۳۰۶
۳۶	همدان	۱۱,۸۷۵	٪۱۹,۰۰	٪۰,۰۰	٪۰,۰۰	۰	۲,۲۵۶
جمع		۳۸۱,۸۷۸	-	-	-	۳۴,۱۹۵	۳۲,۱۴۶

۲_۳) طرح‌های افزایش تولید سال آینده

شرکت در نظر دارد سال آینده با تمرکز بر رفع مشکلات اخذ پروانه و شروع به موقع پروژه‌ها و از طریق کاهش طول کل پروژه از زمان ساخت تا تحویل به مشتری، میزان تولید سالیانه شرکت را افزایش دهد. همچنین با استفاده از تکنولوژی‌های نوین ساخت و مصالح تکنولوژیک مدرن، مدت زمان ساخت پروژه را کاهش دهد.

سال مالی
متنهی به
۹۹/۰۹/۳۰

گزارش فعالیت مدیریت



۴) فروش

۴_۱) مقایسه عملکرد ریالی و مترازی سال جاری و عملکرد ریالی و مترازی سال قبل و توجیه نوسانات

عمده

وضعیت فروش شرکت طی سال جاری مالی و ماقبل آن به شرح جدول زیر است

عملکرد ۹۹		عملکرد ۹۸		شرح	ردیف
آپارتمان	زمین	آپارتمان	زمین		
۹,۲۴۸	۲۱,۶۳۶	۱۸,۹۷۲	۷۱,۶۹۹	فروش مترازی	۱
۲,۵۹۹,۶۷۵	۱,۷۶۶,۲۰۰	۲,۷۳۰,۳۱۷	۳,۶۲۵,۵۱۲	فروش ریالی	۲

مهماًترین دلیل کاهش شاخصه‌های مستقیم فروش در این بخش در سال ۹۹، برنامه‌ریزی واحد و فعالیت شرکت بهساز کاشانه تهران در جهت حفظ ارزش افزوده متعلق به سهامداران و کاهش فروش زمین خام و پیش‌فروش واحد بوده است.

۴_۲) طرح‌های افزایش فروش و محدودیت‌های موجود

۴_۱_۲) طرح‌های افزایش فروش

شرکت در نظر دارد با استفاده از ظرفیت‌های ایجاد شده در اثر ورود به بازار بورس و گسترش فعالیت‌های شرکت، برنامه مشخص و هدفمندی در زمینه برنده‌سازی اجرا نماید. همچنین با استفاده از روش‌های مرکزی و مؤثر تبلیغ بخش بزرگتری از بازار را پوشش خواهیم داد.

۴_۲_۲) محدودیت‌های موجود

۱_۲_۲_۴) ممنوعیت بازاریابی دیجیتالی

ممنوعیت بازاریابی دیجیتالی موجب شده است برد تبلیغی شرکت در بازار و مخصوصاً در برابر رقبای اصلی به شدت کاهش یابد.

۲_۲_۲_۴) ممنوعیت استفاده از پلت فرم‌های غیر بومی

با توجه به گستردگی استفاده از زیرساخت‌های غیر بومی در بین کاربران عمومی این مجموعه از نرم‌افزارها، محدود شدن شرکت به استفاده از زیرساخت‌های داخلی موجب کاهش بیش از پیش برد تبلیغی شرکت شده است.

گزارش فعالیت مدیریت

۵) بهای تمام شده تولید فروش رفته و هزینه‌های عمومی و فروش و سوددهی

۱_۵) مقایسه بهای تمام شده سال جاری و سال قبل و نوسانات عمدۀ

کاهش بهای تمام شده فروش های سال جاری نسبت به سال مالی قبل بابت کاهش متراد فروش رفته سال مالی جاری است.

۲_۵) مقایسه اطلاعات مربوط به هزینه‌های اداری، عمومی و فروش سال جاری و سال قبل و توجیه

نوسانات عمدۀ

شرح	عملکرد ۹۹	عملکرد ۹۸	تغییرات	درصد پوشش
حقوق پایه و فوق العاده‌های مرتبط با شغل	۶,۹۵۳	۵,۸۸۶	۱,۰۶۷	%۱۸
اضافه کار	۳,۴۲۱	۳,۱۵۳	۲۶۸	%۸
عیدی و پاداش و بهره وری	۶,۶۰۹	۳,۲۷۹	۳,۳۳۰	%۱۰۲
کمکهای غیر نقدی	۶,۵۶۵	۱,۲۳۵	۵,۳۳۰	%۴۳۲
حق بیمه سهم کارفرما	۲,۲۷۱	۱,۸۱۴	۴۵۷	%۲۵
کمک مسکن - خواربار - حق اولاد	۱,۳۱۴	۴۹۰	۸۲۴	%۱۶۸
ایاب و ذهاب	۲۷۴	۲۵۲	۲۲	%۹
بازخرید خدمت و مرخصی کارکنان	۳,۵۳۲	۲,۶۰۸	۹۲۴	%۳۵
حق الزرحمه برون سپاری پرسنل	۲۹,۰۵۲	۱۷,۸۴۲	۱۱,۷۱۰	%۶۶
هزینه استهلاک دارایی های ثابت مشهود	۹۲۱	۱,۰۱۵	(۹۴)	(%۹)
فوق العاده سفر و حق ماموریت	۴۸	۱۱۶	(۶۸)	(%۵۹)
هزینه آگهی و تبلیغات	۵۹	۳۳۴	(۲۷۵)	(%۸۲)
هزینه های تعمیر و نگهداری	۴۰۹	۲۰۳	۲۰۶	%۱۰۱
آب، برق و سوخت	۲۶۱	۲۲۸	۳۳	%۱۴
پست و تلفن	۱۳۱	۱	۱۳۰	%۱۳۰۰۰
هزینه حسابرسی	.	۶۵۴	(۸۵۴)	(%۱۰۰)
حق الزرحمه مشاورین	۶,۵۶۵	۲۳,۷۳۵	(۱۷,۱۷۰)	(%۷۲)
پوشاک و لوازم ایمنی	۳۱۸	۵۵	۲۶۳	%۴۷۸
آموزش	۶	۶۶	(۶۰)	%۹۱
بهداشت و درمان	۳۳۰		۳۳۰	-
ایاب و ذهاب	۱۵۳	۱۰۱	۵۲	%۵۱
پذیرایی تشریفات، غذا	۱,۹۱۵	۷۹۲	۱,۱۲۳	%۱۴۲
بیمه اموال و سایر بیمه‌ها	۶۰		۶۰	-

گزارش فعالیت مدیریت



شرح	عملکرد ۹۹	عملکرد ۹۸	تغییرات	در صد پوشش
حق حضور در جلسات	۴۵۰	۱۲۷	۳۲۳	% ۲۵۴
سایر هزینه ها	۱۴,۵۴۹	۱۸,۸۲۷	(-۴,۲۷۸)	% ۲۳
جمع کل	۸۶,۶۶۶	۸۲,۸۱۳	۳,۸۵۳	% ۴۶

علی‌رغم افزایش قابل ملاحظه سطح عمومی قیمت‌ها نسبت به سال قبل هزینه‌های اداری و تشکیلاتی به میزان ناچیزی افزایش داشته است که عمدتاً به دلیل کاهش هزینه‌های حقوقی ناشی از حق الوکاله پروژه‌های پیوند و خلیج است که دعاوی حقوقی آنها در سال قبل به نتیجه رسیده است..

۳_۵) اطلاعات مربوط به روند تغییرات سود ناویژه، سود عملیاتی و سود ویژه سال جاری و سال قبل و توجیه نوسانات عمدۀ

عنوان	سال مالی متنهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	سال مالی متنهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	تغییرات
سود ناخالص	۲,۰۵۶,۳۶۵	۲,۲۹۹,۶۳۹	-۲۴۳,۲۷۱
سود عملیاتی	۱,۶۷۶,۶۶۷	۲,۱۴۷,۴۱۸	-۴۷۰,۷۵۱
سود خالص	۱,۴۳۶,۰۴۱	۲,۱۳۶,۶۲۶	-۷۰۲,۵۸۵

عمده دلیل کاهش در سود شرکت بدلیل کاهش در فروش زمین با توجه به تغییر سیاست شرکت مبنی بر عدم فروش زمین خام در جهت افزایش سودآوری می‌باشد.

سال مالی
متنهی به
۹۹/۰۹/۳۰

گزارش فعالیت مدیریت



۶) مقایسه بودجه و عملکرد

۶_۱) مقایسه بودجه و عملکرد فروش سال جاری و توجیه نوسانات عمدہ

مقادیر بودجه و عملکرد فروش سال جاری در شرکت به شرح جدول زیر است

درصد تحقق	انحراف عملکرد از بودجه	عملکرد ۹۹		بودجه ۹۹	شرح	ردیف
		آپارتمان	زمین			
% ۶۷/۳۳	(۱۴,۹۸۴)	۹,۲۴۸	۲۱,۶۳۶	۴۵,۸۶۸	فروش متراثی	۱
% ۳۰/۰۹	(۱۰,۱۴۳,۲۴۵)	۲,۵۹۹,۶۷۵	۱,۷۶۶,۲۰۰	۱۴,۰۹,۱۲۰	فروش ریالی	۲

رکود بازار مسکن در دوره یکسال گذشته در پی افزایش قیمت‌ها و سوددهی مناسب بورس در دوره متناظر موجب شده فروش شرکت به شدت کاهش یابد. با توجه به ثبت قیمت‌ها و ثبت نمایشگر بورس پیش‌بینی می‌شود رونق نسبی به بازار برگردد. از سویی انباشتگی نیاز به مسکن حاصل از افزایش جمعیت و روند روبه رشد ازدواج و فرزندآوری افق روشنی را در برابر شرکت‌های ساختمانی از جمله شرکت بهساز کاشانه تهران قرار خواهد داد. پیش‌بینی می‌شود با تدقیق بودجه و رفع مشکلات معاملات عمدہ تهاتری شرکت، رقم تحقق بودجه در سال آینده وضعیت بسیار مناسب‌تری داشته باشد.

۶_۲) مقایسه عملکرد و بودجه سایر درآمدهای عمدہ سال جاری و توجیه نوسانات عمدہ

تغیرات	عملکرد ۹۸	عملکرد ۹۹	بودجه ۹۹	شرح	ردیف
(۳۲۰)	۲,۶۶۰	۱,۳۵۰	۱۶۷۰	سود سپرده	۱
۱,۰۶۰	۴	۱,۰۶۰		تسعیر ارز	۲
۸,۵۷۸	۰	۸,۵۷۸		درآمد حاصل از تاخیر اقساط فروش پروژه ها	۳
۹۰	۶۹۲	۹۰		سایر	۴
۰	۶۱,۱۴۲	۰		سود (زیان) فروش دارایی	۵
۹,۴۰۸	۶۴,۴۹۸	۱۱,۰۷۸	۱,۶۷۰	جمع	

تفاوت بین عملکرد و بودجه مربوط به درآمدهای موردنی و متفرقه و غیرمستمر می‌باشد که در بودجه پیش‌بینی نشده است.

۶_۳) مقایسه عملکرد و بودجه هزینه‌های اداری، عمومی و فروش

درصد تحقق	تغیرات	عملکرد ۹۹	بودجه ۹۹	شرح
% ۷۱	(۲۸۹۵)	۶,۹۵۳	۹,۸۴۸	حقوق پایه و فوق العاده‌های مرتبط با شغل
% ۸۷	(۴۹۶)	۳,۴۲۱	۳,۹۱۷	اضافه کار
% ۱۵۲	۲,۲۷۵	۶,۶۰۹	۴,۳۳۴	عیدی و پاداش و بهره وری
% ۲۹۸	۴,۳۶۰	۶,۵۶۵	۲,۰۰۵	کمکهای غیر نقدی

گزارش فعالیت مدیریت



شرح	بودجه ۹۹	عملکرد ۹۹	تغییرات	درصد تحقق
حق بیمه سهم کارفرما	۲,۸۷۴	۲,۲۷۱	(۶۰۳)	%۷۹
کمک مسکن - خواربار - حق اولاد	۹۰۳	۱,۳۱۴	۴۱۱	%۱۴۶
ایاب و ذهاب	۶۱۸	۲۷۴	(۳۴۴)	%۴۴
بازخرید خدمت و مرخصی کارکنان	۳,۰۵۹	۳,۵۳۲	۷۳	%۱۰۲
حق الزحمه برون سپاری پرسنل	۱۴,۰۲۵	۲۹,۵۰۲	۱۵,۳۱۷	%۲۰۸
هزینه استهلاک دارایی های ثابت مشهود	۱۵,۵۶۶	۹۲۱	(۱۴,۶۴۵)	%۶
مالیات افزایش سرمایه	۱,۰۰۰		(۱,۰۰۰)	%۰
فوق العاده سفر و حق ماموریت	۵۳۸	۴۸	(۴۹۰)	%۹
هزینه آگهی و تبلیغات	۶۰۰	۵۹	(۵۴۱)	%۱۰
هزینه های تعمیر و نگهداری	۴۱۱	۴۰۹	(۲)	%۱۰۰
آب، برق و سوخت	۴۲۹	۲۶۱	(۱۷۸)	%۵۹
اجاره و کرایه	۴,۱۷۷		(۴,۱۷۷)	%۰
حمل و نقل	۹۲۰		(۹۲۰)	%۰
پست و تلفن	۲۰۵	۱۳۱	(۱۲۴)	%۵۱
هزینه حسابرسی	۲,۰۵۲۰	۰	(۲,۰۵۲۰)	%۰
حق الزحمه مشاورین	۷۵۰	۶,۵۶۵	۵,۸۱۵	%۸۷۵
پوشак و لوازم ایمنی	۱۷۰	۳۱۸	۱۴۸	%۱۸۷
آموزش	۲۰۵	۶	(۲۴۹)	%۲
بهداشت و درمان	۴۹۶	۳۳۰	(۱۶۶)	%۶۷
ورزش	۱,۰۶۲		(۱,۰۶۲)	%۰
ایاب و ذهاب	۴۸۱	۱۵۳	(۳۲۸)	%۳۲
پذیرایی تشریفات، غذا	۸۰۷	۱,۹۱۵	۱,۱۰۸	%۲۳۷
بیمه تکمیلی و عمر و حوادث	۷۲۲		(۷۲۲)	%۰
بیمه اموال و سایر بیمه ها	۱۱۳	۶۰	(۵۳)	%۵۳
پاداش و حق حضور هیات مدیره	۱,۵۴۳	۴۵۰	(۱,۰۹۳)	%۲۹
سایر هزینه ها	۳,۶۴۳	۱۴,۵۴۹	۱۰,۹۰۶	%۳۹۹
جمع	۷۸,۸۶۱	۸۶,۶۶۶	۷۸,۰۵	%۱۱۰

انحراف عملکرد هزینه های اداری، عمومی و فروش نسبت به بودجه عمدتاً با بت هزینه های حقوقی و سایر هزینه های انجام شده طی سال مالی است.

سال مالی
متنهی به
۹۹/۰۹/۳۰

گزارش فعالیت مدیریت



گزارش فعالیت مدیریت



۷) وضعیت نیروی انسانی و فعالیت‌های آموزشی

۱_۷) تعداد کارکنان بر حسب میزان تحصیلات

سطح تحصیلات	دکتری تخصصی	فوق لیسانس و دکترا حرفه‌ای	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم	زیر دیپلم	جمع
تعداد نفرات	۲	۹	۲۵	۱	۵	۳	۴۵

۲_۷) تعداد کارکنان بر حسب گروه‌های شغلی

گروه شغلی	ساختاری	برونسپاری	ساعتی	حجمی	قرارداد اجاره
تعداد نفرات	۲۶	۱۸	۸	۸	۱

۳_۷) مقایسه تعداد کارکنان سال جاری با سال قبل و توجیه تغییرات آنها

شرح		۹۸	۹۹
تعداد کارکنان		۴۹	۵۱

نوسان عده‌ای در این بخش وجود ندارد و تعداد کارکنان بر اساس بودجه و برنامه صحیح است.

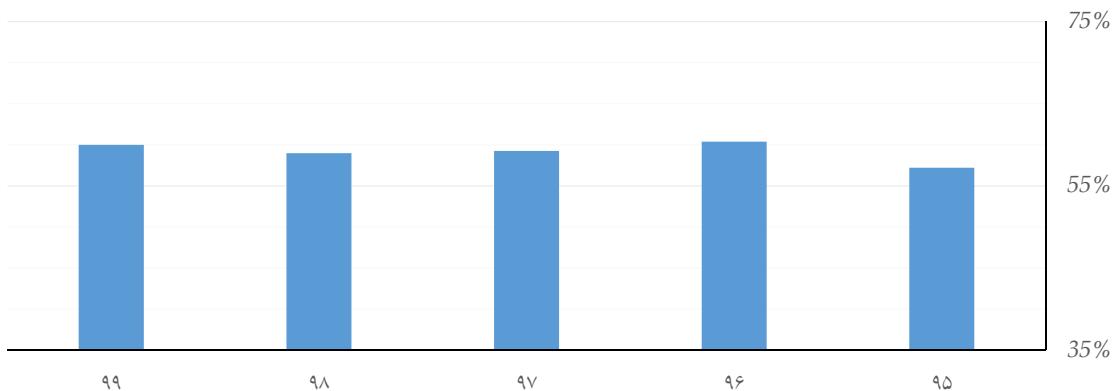
۴_۷) تعداد دوره‌های آموزشی برگزار شده و تعداد شرکت‌کنندگان

ردیف	نام دوره	تعداد شرکت‌کنندگان
۱	قدرت مذاکره و مقاudosازی	۸
۲	مدیریت مالی برای مدیران غیر مالی	۶
۳	مدیریت سرمایه‌گذاری	۲
۴	آشنایی با مسائل حقوقی (قانون ثبت)	۵
۵	آینده پژوهی	۷
۶	برنامه‌ریزی و هماهنگی	۱
۷	تفکر تحلیلی	۲
۸	آشنایی با مسائل حقوقی (قانون کیفری)	۲
۹	کاربرد اکسل در حسابداری	۳

(۸) اقدامات انجام شده جهت کنترل و ارتقاء کیفیت محصولات

۱_۸) برگزاری نظر سنجی رضایت مشتریان

نظرسنجی رضایت مشتریان در سال ۹۹ توسط زیرساخت‌های الکترونیک و به صورت مکتوب انجام شد که نتایج حاصله و روند سالانه به شرح نمودار زیر است.



نتایج حاصل از این نظرسنجی جهت رعایت در مطالعه بازار و پیش‌بینی و برنامه‌ریزی آتی در اختیار واحدهای مربوطه قرار گرفته است.

۲_۸) انجام مطالعه بازار در تمام پروژه‌ها

جهت شناسایی نیازهای مشتریان و ارتقای کیفیت محصولات و پیش‌بینی و پاسخگویی به نیازهای عمدۀ مشتریان در آینده، جهت تعریف و برنامه‌ریزی کلیه پروژه‌های شرکت، متناسب با نوع و زیربنای کل و کل سرمایه‌گذاری پروژه، مطالعات میدانی انجام می‌شود و نتایج در پروژه منعکس می‌شود. در این راستا از نمونه کارهای رقبای شرکت بازدید می‌شود تا بهترین فعالیت‌های آنان، در صورتیکه قبلًاً توسط شرکت اجرا نشده باشد، به پروژه‌ها منتقل می‌شود.

(۹) سیستم‌های مالی و مدیریتی

شرکت از سال‌های گذشته سیستمهای شرکت راهکاران را مستقر نموده است و از ابتدای پذیرش در سازمان بورس اوراق بهادار تهران نیز سیستم‌های سهام فصل و پرتال سهام شرکت راهکاران را مستقر نموده است.

سال مالی
متنهی به
۹۹/۰۹/۳۰

گزارش فعالیت مدیریت



۱۰) نسبت‌های مالی و بهره‌وری ۱۰_۱) ارائه و تحلیل نسبت‌های مهم مالی

ردیف	نسبت	دوره وصول مطالبات	نسبت بدھی به حقوق مالکانه	نسبت حقوق مالکانه	نسبت بازده سرمایه درگردش	حاشیه سود ناویزه	نسبت سود قبل از کسر مالیات به فروش خالص	بازدۀ مجموع دارایی‌ها	نسبت بازدۀ حقوق مالکانه	تغییرات	سال مالی ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی ۱۳۹۹/۰۹/۳۰
۱	نسبت جاری									%۲۱۵	%۲۲۴	%۴۳۹
۲	نسبت آنی									%۴۰	%۱۴	%۵۴
۳	نسبت بدھی									%۵۹-	%۷۷	%۱۸
۴	دوره وصول مطالبات									۹۳	۷۸	۱۷۱
۵	نسبت بدھی به حقوق مالکانه									%۳۰۹-	%۳۳۰	%۲۲
۶	نسبت حقوق مالکانه									%۵۹	%۲۳	%۸۲
۷	نسبت بازده سرمایه درگردش									%۱۱-	%۲۰	%۹
۸	حاشیه سود ناویزه									%۳	%۳۷	%۴۰
۹	نسبت سود قبل از کسر مالیات به فروش خالص									%۱	%۳۶	%۳۷
۱۰	بازدۀ مجموع دارایی‌ها									%۶-	%۱۲	%۶
۱۱	نسبت بازدۀ حقوق مالکانه									%۳۳-	%۴۴	%۱۱

۱۰_۲) جدول نسبت‌های مالی

با توجه به اینکه اهداف گزارشگری مالی و ارائه صورتهای مالی کمک به استفاده کنندگان جهت اخذ تصمیمات اقتصادی مناسب می‌باشد و از آنجا که یکی از روش‌های تجزیه و تحلیل صورتهای مالی ارائه و تحلیل نسبتهای مالی می‌باشد همواره می‌باشد اطلاعات ارائه شده پس از در نظر گرفتن محدودیت‌هایی از قبیل تاریخی بودن اطلاعات ، میانگینی از شرایط موجود در گذشته ، عدم امکان انعکاس سطح عمومی قیمت‌ها و ارزش‌های جاری و... بکار گرفته شود در ادامه گردیده ای از تحلیل نسبت‌های مالی ارائه گردیده است.

۱۰_۲_۱) نسبت جاری

این نسبت سنجرش توانایی واحد تجاری در پرداخت تعهدات کوتاه مدت شرکت را نشان می‌دهد. دلیل افزایش نسبت مزبور در سال جاری نسبت به سال قبل افزایش سرمایه شرکت و انتقال بدھیهای جاری سهامداران به حساب سرمایه و همچنین اخذ املاک جدید از سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان امام (ره) جهت شرکت در افزایش سرمایه مزبور در طی سال می‌باشد.

گزارش فعالیت مدیریت

۲_۱۰) نسبت آنی

این نسبت توانایی انجام تعهدات واحد تجاری را بدون فروش موجودی املاک و پروژه‌ها و بدون مستهلک کردن پیش پرداخت‌ها بیان می‌نماید که با توجه به توضیحات بند ۱ فوق (نسبت جاری) در این شرکت با اقدامات انجام شده در طی سال جاری نسبت به سال قبل بهبود قابل توجهی مشهود می‌باشد.

۲_۲_۳) نسبت بدھی

این نسبت نشان می‌دهد در مقابل دارایی‌ها چند درصد بدھی ایجاد گردیده است که با عنایت به توضیحات بند ۱ (نسبت جاری) در این شرکت نسبت به سال قبل، نسبت مزبور کاهش قابل توجهی داشته است.

۲_۴) دوره وصول مطالبات

دوره مزبور نشان می‌دهد چند روز طول می‌کشد تا مطالبات ناشی از فروش وصول گردد با عنایت به فروش پروژه‌های قائم، پیوند، پانزده خرداد، خلیج، شهریار در پایان سال جاری بصورت نسیه دوره وصول مطالبات نسبت به سال قبل افزایش یافته است. آنجاییکه نسبت مزبور محدود به دوره زمانی بوده و صرفاً پایان دوره مالی را در نظر می‌گیرد باعث افزایش دوره مزبور گردیده است. شایان ذکر است با عنایت به وصول بخشی از مطالبات ایجاد شده پایان سال تا تاریخ تائید صورت‌های مالی نسبت مزبور در سال آتی بهبود خواهد یافت.

۲_۵) نسبت بدھی به حقوق مالکانه

این نسبت که رابطه بین بدھیها را با حقوق صاحبان سهام نشان می‌دهد در سال جاری به دلیل توضیحات بند ۱ (نسبت جاری) نسبت به سال قبل تعديل شده است. این نشان دهنده بهبود نسبت مزبور در سال جاری می‌باشد.

۲_۶) نسبت مالکانه

این نسبت نشان می‌دهد که چند درصد از دارایی‌های واحد تجاری از محل حقوق صاحبان سرمایه تامین گردیده است. با عنایت به افزایش سرمایه این شرکت در سال مالی جاری نسبت مزبور افزایش داشته است.

۲_۷) نسبت بازده سرمایه در گردش

این نسبت رابطه بین سود خالص و سرمایه در گردش را نشان می‌دهد هر چه نسبت مزبور بالاتر باشد نشان دهنده احتمال مواجهه واحد تجاری با کمبود سرمایه در گردش می‌باشد این شرکت با توجه به اطلاع ساختار مالی و ورود منابع جدید در نتیجه افزایش سرمایه با کمیود سرمایه در گردش مواجهه نیست.

۲_۸) نسبت حاشیه سود نا ویژه

این نسبت نشان دهنده توانایی مدیریت در کنترل هزینه‌های ساخت می‌باشد و بیان می‌نماید که از هر یک ریال فروش پس از کسر بهای تمام شده چند درصد باقی مانده است افزایش نسبت مزبور در سال جاری به دلیل سنواتی بودن بهای تمام شده املاک قائم، مهتاب^۶، صومعه سرا و پروژه پیوند و همچنین اثر تورم بر نرخ فروش در سال‌جاری باعث ایجاد تفاوت قابل ملاحظه‌ای در حاشیه سود گردیده است.

گزارش فعالیت مدیریت

۹_۲_۱۰) نسبت سود قبل از کسر مالیات به فروش خالص

این نسبت نشان می دهد که هر یک ریال فروش ، چند درصد سود قبل از مالیات ایجاد کرده است. با عنایت به توضیحات بند ۸ (نسبت حاشیه سود ناویژه) علیرغم افزایش درصد حاشیه سود ناویژه شرکت ، به دلیل تحمیل هزینه های باقیمانده پروژه گاندی ، الوند طی توافق فیما بین شرکت با پیمانکاران پروژه های ذکر شده به این شرکت در طی سال جاری نسبت مزبور فاقد تغییر بوده است.

۱۰_۲_۱۰) نسبت بازده مجموع دارایی ها

این نسبت بیانگر میزان موفقیت مدیریت در استفاده از دارایی ها جهت تحصیل سود را نشان می دهد دلیل تعديل نسبت مزبور در سال جاری انتقال بخش عمده ای از املاک سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان امام (ره) جهت شرکت سهامدار اصلی در افزایش سرمایه در سال جاری می باشد که با عنایت به اینکه چرخه عملیاتی شرکت بیش از یکسال مالی می باشد امکان استفاده بهینه از منابع ایجاد شده در فرصت محدود تا پایان سال مالی میسر نگردیده است و در برنامه های آتی شرکت جهت بخشی از املاک مزبور پیش بینی ساخت در نظر گرفته شده است.

۱۱_۲_۱۰) نسبت بازده حقوق مالکانه

این نسبت که یکی از مهمترین نسبت های سودآوری به شمار می آید بیان می دارد که به ازای هر یک ریال سرمایه گذاری صاحبان سرمایه چند درصد سود تحصیل کرده است تعديل نسبت مزبور در سال جاری به دلیل افزایش سرمایه شرکت طی سال جاری از مبلغ ۲/۳۱۰ میلیارد ریال به مبلغ ۲۰/۱۳۰ میلیارد ریال از محل آورده غیر نقد و مطالبات سهامداران و همچنین کاهش درآمد عملیاتی شرکت به دلیل فروش املاک برليان و عقري در سال قبل می باشد که درآمد آن بطور کامل در سال قبلی شناسايی شده است. با توجه به برنامه ریزی انجام شده و اهداف مدیریت و همچنین منابع جدیدالورود در نتیجه افزایش سرمایه ذکر شده در سال آتی نسبت مزبور بهبود خواهد یافت.

۱۰_۳_۱۰) مقایسه نسبت های مالی و بهره وری با شاخص ها و معیار های صنعت و توجیه نوسانات آنها

میانگین صنعت (امید-ثابت-شاهد-وساخت)		به ساز کاشانه		شرح
۹۹	۹۸	۹۹	۹۸	
%۴۳۸	%۱۵۱	%۴۳۹	%۲۲۹	نسبت جاری
%۱۱۲	%۵۷	%۵۴	%۱۴	نسبت آنی
%۲۵	%۵۲	%۲۲	%۵۰	گرددش سرمایه جاری
%۲۰	%۶۰	%۱۸	%۷۷	نسبت بدھی
%۸۰	%۴۰	%۸۲	%۲۳	نسبت مالکانه
%۱۹	%۴۲	%۶۰	%۶۳	نسبت بهای تمام شده به درآمد عملیاتی

تفاوت عمده در نسبت های مالی این شرکت و سایر شرکت های فعال در صنعت ساختمن، بدليل تفاوت در نوع قعالیت این شرکت که مشارکت در فعالیت ساخت املاک با فعالیت ساخت املاک سایر شرکت های صنعت می باشد.

گزارش فعالیت مدیریت

۱۰_۴) مقایسه نسبت‌های مالی و بهره‌وری با عملکرد واحدها و دستگاه‌های مشابه و توجیه نوسانات

ثامد		بهسازکاشانه		شرح
۹۹	۹۸	۹۹	۱۳۹۸	
%۸۳۴	%۲۰۵	%۴۳۹	%۲۲۹	نسبت جاری
%۷۱	%۴۱	%۵۴	%۱۴	نسبت آنی
%۱۱	%۴۵	%۲۲	%۵۰	گردش سرمایه جاری
%۱۳	%۶۶	%۱۸	%۷۷	نسبت بدھی
%۸۷	%۳۴	%۸۲	%۲۳	نسبت مالکانه
%۳۹	%۴۳	%۶۰	%۶۳	نسبت بهای تمام شده به درآمد عملیاتی

با توجه به نوع فعالیت دو شرکت، تفاوت با اهمیتی در نسبتهای مالی دو شرکت (به استثنای بهای تمام شده به درآمد عملیاتی) وجود ندارد. علت تفاوت در نسبت مزبور نیز بدلیل تفاوت در قیمت بهای تمام شده زمین ناشی از تفاوت قیمت در زمانهای مختلف خرید است.

(۱۱) اطلاعات اختصاصی سازمان

(۱_۱۱) اطلاعات پروژه‌های در دست اجرا

ردیف	نام پروژه	کل زیربنا	پیشرفت برنامه‌ای واقعی	تأخیر پیشرفت	تاریخ تحویل پیش‌بینی	برآورد بودجه مورد نیاز تا تکمیل
۱	برزیل	۶,۸۱۹	۱۰۰	۵,۶۲	۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۶۷/۷ میلیارد ریال
۲	گلستان	۶,۲۲۸	۹۸,۵۱	۲۰,۱۵	۱۴۰۰/۰۲/۳۰	۱/۸ میلیارد ریال
۳	البرز	۵,۰۱۵	۱۰۰	۰,۳	۱۳۹۹/۱۱/۱۵	۸ میلیارد ریال
۴	لادن	۱۱,۲۹۹	۷۴,۶۳	-۱,۸۷	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۵/۴ میلیارد ریال
۵	ساحل	۸,۰۸۷	۲۹,۵۹	-۱,۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۰۱	۴/۷ میلیارد ریال
۶	پیوند	۷۳,۶۹۷	۹۴,۶۰	۱۱,۱۴	۱۴۰۰/۰۷/۲۵	۱/۸ میلیارد ریال
۷	درخشان	۱,۹۹۷	۵۴,۲۵	۱۲,۲۵	۱۴۰۰/۰۷/۳۰	۳/۱ میلیارد ریال
۸	وطن	۱,۵۶۸	۵۱,۳۲	۱,۲۷	۱۴۰۰/۰۲/۱۱	۲/۶ میلیارد ریال
۹	ستاری	۱,۲۵۱	۶۸,۸۲	۱۲,۰۶	۱۴۰۰/۰۱/۰۴	۲/۵ میلیارد ریال
۱۰	کاشانک	۴,۰۹۱	۲۱,۷۳	-۱۰,۰۷	۱۴۰۰/۱۱/۲۱	۵/۱ میلیارد ریال
۱۱	تیر	۵,۵۰۸	۵۹,۶۰	۲۷,۵۳	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۲/۱ میلیارد ریال
۱۲	اینانلو	۳,۷۳۹	۲۳,۱۳	-۶,۰۲	۱۴۰۰/۰۸/۲۸	۶ میلیارد ریال
۱۳	آجودانیه	۸,۹۲۱	۶,۸۳	۱,۱۷	۱۴۰۱/۰۹/۰۱	۱۱/۴ میلیارد ریال
۱۴	گلچین	۸,۰۵۶۳	۹۱,۵۶	۴۷,۶۳	۱۴۰۱/۰۳/۲۰	۱/۸ میلیارد ریال
۱۵	موج	۳۲,۵۴۰	۵۳,۲۱	۴۰,۵۱	-	۵/۳ میلیارد ریال
۱۶	شهریار	۲,۰۵۸۰	۱۰۰	۲۴,۵۰	-	۱ میلیارد ریال
۱۷	گلسار	۲۳,۶۹۱	۷۷,۵۰	۱۴,۶۸	۶۲,۸۲	-
۱۸	شاهین شمالی	۳۶,۴۸۱	۲۵,۹۵	۱۸,۹۷	۶,۹۸	-
مجموع						۲۴۲,۰۷۵

(۲_۱۱) توجیه نوسانات تأخیرات

(۱_۲_۱۱) آجودانیه

با توجه به مشکلات فنی در خصوص عدم امکان ساخت بر اساس پروانه به علت بالا بودن سطح آب های زیرزمینی، شریک در صدد اصلاح پروانه و کاهش تعداد طبقات منفی برآمد که این امر منجر به اصلاح سیستم پایدارسازی و تغییر نقشه های معماری گردید و در حال حاضر پروژه همزمان با پیگیری اخذ پروانه جدید فعال است.

گزارش فعالیت مدیریت

۱۱_۲_۲) گلچین

با توجه به نظر کمیسیون فروش هدینگ مبنی بر اخذ ۲ طبقه مازاد و فروش پروژه پس از اخذ دو طبقه مازاد بر این اساس توافق لازم با شریک طی صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۰۶ صورت پذیرفت و مقرر گردید طبقات مازاد پروژه پیگیری و پروانه جدید اخذ گردد که به دلیل مشکلات متعدد در روند اخذ پروانه جدید، اخذ پروانه تا کنون میسر نگردیده است و انتظار می رود در یک ماه آینده اخذ و پروژه مجددا شروع به کار نماید.

۱۱_۳_۲) پیامبران

با توجه به فروش پروژه به شریک (آقای روحانی)، و عدم وصول مطالبات شرکت بر اساس قرارداد فروش، موضوع به محکم قضایی ارجاع گردید و طی چندین مرحله پیگیری های قضایی نهایتا آخرین حکم دادگاه به نفع شریک صادر گردیده و مقرر شده است مطالبات شرکت پرداخت و پروژه به شریک واگذار گردد.

۱۱_۴_۲) موج

به علت افزایش تاخیرات غیرمجاز، اظهار نامه فسخ قرارداد تنظیم و به شریک ابلاغ گردید و در حال حاضر طی توافق با شریک، صورتجلسه جریمه تاخیرات مبنی بر اعمال جریمه تاخیرات در آورده ها و کاهش آورده شریک اقدام شد و با توجه به تصمیم هیئت مدیره شرکت اقدامات لازم جهت فروش پروژه با وضع موجود در دستور کار قرار دارد.

۱۱_۵_۲) ساحل ۱۳

پروژه به علت عدم توانایی در مدیریت فنی شریک، موجب تغییرات چندین باره پیمانکار اسکلت گردید و این امر باعث تطویل در تخلیه و اسقرار پیمانکار جدید شد که بر این اساس شرکت با توجه به افزایش تاخیرات غیرمجاز نسبت به اعمال جریمه مطابق مفاد قرارداد اقدام نمود و اکنون در حال نهایی سازی صورتجلسه مبنی بر کسر آورده شریک و افروزن به آورده این شرکت و توافق مجدد جهت ادامه روند عملیات اجرائی پروژه است.

۱۱_۶_۲) شهریار

طی دوره مشارکت، قرارداد خرید سهم شریک تنظیم گردید که در طول دوره ساخت مقرر شد سهم شرکت از پروژه که به میزان یک بلوک بود تکمیل و تحويل شرکت گردد که تا کنون بخش ابینه تکمیل گردیده و تنها نصیبات پروژه باقی مانده است که این امر نیز به علت عدم امکان تحويل پروژه به دلیل عدم اخذ انشعبادات با توجه به شرایط خاص منطقه و نبود انشعبادات اصلی در محدوده منطقه بوده و در صدد انجام آن و نهایتا نصب و تحويل پروژه است.

۱۱_۷_۲) گلسار ۲

با توجه به عدم توانایی مالی شریک فسخ قرارداد به شریک ابلاغ شد ولی با توجه به عدم پذیرش شریک پرونده به محکم قضایی ارجاع گردید و تاکنون رای قطعی از دادگاه جهت حل و فصل نهایی موضوع قرارداد اخذ نگردیده و در مرحله تجدید نظر است و در صورت اخذ نظر قطعی دادگاه اقدامات آتی صورت خواهد پذیرفت.

۱۱_۸_۲) وطن

تاخیرات صورت گرفته در پروژه وطن طی بررسی های صورت گرفته در آذر ماه ۹۹ مجاز تلقی شده و صورتجلسه رسیدگی به لایحه تاخیرات شریک تنظیم گردیده است و اکنون پروژه بدون تاخیر با برنامه زمانبندی جدید در حال اجرا است.

گزارش فعالیت مدیریت



۱۱_۳) برآورد سود (زیان) کل پروژه‌های ساختمانی

نام پروژه	فروش	بهای تمام شده	سود (زیان)
ارسیاران	۱,۰۰۰,۰۰۰	۵۶۶,۸۲۴	۴۳۳,۱۷۶
ازگل	۵۰۰,۰۰۰	۲۰۸,۰۷۸	۲۹۱,۹۲۲
استاد نظر	۱,۰۰۰,۰۰۰	۵۶۸,۹۴۲	۴۳۱,۰۵۸
البرز	۲۱۰,۰۰۰	۱۴۴,۲۹۶	۶۵,۷۰۴
الوند	۲۲۰,۰۰۰	۱۱۸,۰۰۶	۱۰۱,۹۹۴
اینانلو	۱۳۱,۷۰۷	۷۱,۴۶۷	۶۰,۲۳۹
آجودانیه	۱۹۶,۶۶۲	۹۰,۴۵۸	۱۰۶,۲۰۴
باهنر	۲۰,۰۰۰	۲۵,۵۶۱	۵,۵۶۱-
برزیل	۴۷۰,۰۴۶	۵۵,۷۶۳	۸,۷۱۷-
پروژه پیوند	۴۲۲,۵۳۰	۴۱,۴۰۸	۳۸۱,۱۲۲
پل رومی	۲۰۱,۴۹۱	۱۱۰,۰۰۳	۹۱,۴۸۸
پل مدیریت	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۴۸۶,۷۶۹	۱۱۳,۲۳۱
تابان غربی	۱۵۰,۰۰۰	۵۵,۰۶۵	۹۴,۹۳۵
تیر	۲۵۳,۷۵۷	۸۶,۷۵۳	۱۶۷,۰۰۴
چیچکلو	۶۰۰,۰۰۰	۹۷,۹۶۶	۵۰۲,۰۳۴
دانا	۳,۰۸۶,۵۴۰	۲,۹۵۶,۱۶۶	۱۳۰,۳۷۴
زمین پروژه خلیج	۱,۰۲۶,۶۶۳	۴۷۶,۹۵۹	۵۴۹,۷۰۴
زمین علی آباد	۸,۰۰۰	۴,۴۹۶	۳,۰۰۴
ژنرال سرعین	۲۵,۰۰۰	۵,۵۵۸	۱۹,۴۴۲
ساحل ۱۳	۱۰۰,۰۰۰	۴۱,۱۲۶	۵۸,۸۷۴
ستاری	۸۵,۲۲۷	۵۸,۴۲۰	۲۶,۸۰۶
سمیه	۴۹,۱۲۸	۲۹,۹۴۱	۱۹,۱۸۷
شهریار	۳۳,۲۷۰	۱۹,۲۳۲	۱۴,۰۳۸
شیخ بهائی ۱۱	۵۰۰,۰۰۰	۳۱۴,۵۵۱	۱۸۰,۴۴۹
صومعه سرا	۲۰۰,۰۰۰	۱۰۹,۸۵۳	۹۰,۱۴۷
فرید	۲۰۰,۰۰۰	۱۷۱,۰۳۰	۲۸,۹۷۰
کاشانک	۲۰۶,۴۹۶	۱۱۲,۹۹۵	۹۳,۵۰۱
گلستان	۱۴۰,۰۰۰	۱۱۸,۶۹۴	۲۱,۳۰۶

گزارش فعالیت مدیریت



نام پروژه	فروش	بهای تمام شده	سود (زیان)
لادن	۳۲۱,۱۸۲	۹۱,۰۲۶	۲۳۰,۱۵۶
مرمر	۲۶۵,۳۹۸	۷۲,۷۰۷	۱۹۲,۶۹۱
مریم	۷۰۰,۰۰۰	۵۱۰,۶۶۷	۱۸۹,۳۳۳
نهارخوران	۱۰۰,۰۰۰	۴۹,۱۹۹	۵۰,۸۰۱
وطن	۵۸,۲۲۴	۳۹,۰۲۰	۱۹,۰۲۱
ولنجک	۷۰۰,۰۰۰	۲۳۰,۰۵۳	۴۶۹,۴۶۸
سایر	۱۵۰,۸۰۰	۰	۱۵۰,۸۰۰
جمع	۱۴,۵۰۹,۱۲۰	۹,۱۳۹,۷۱۳	۵,۳۶۹,۴۰۶

(۱۲) سایر اطلاعات

(۱_۱۲) موارد عمده حقوقی شرکت

(۱_۱_۱۲) مهمترین دعاوی له و علیه شرکت و تعداد حقوقی

ردیف	نام پروژه	خواهان	خوانده	موضوع پرونده	توضیح / آخرین نتیجه
۱	گلسا	آقای مومن صالحی	بهساز کاشانه	مطلوبه قدر السهم قراردادی	رای بدوي عليه شرکت صادر گردیده. به شعبه ۲۱ تجدید نظر گیلان ارجاع شد.
۲			تهران		

(۲_۱_۱۲) اقدامات انجام شده جهت حل و فصل آنها

آخرین اقدامات و وضعیت پروندها در جدول بند قبل توضیح داده شده است. همچنین شرکت در راستای حل و فصل دعاوی خود اقدام به برگزاری جلسات متعدد با طرفین دعوا با موضوع حل و فصل دعاوی نموده است که از موارد آن می توان به حل و فصل و جلوگیری از تشکیل پرونده های حقوقی در پروژه های آرژانتین، سنندج و ونک اشاره نمود. شرکت در راستای دفاع از حقوق خود اقدام به جذب و بکارگیری وکلای دادگستری حاذق و خوش سابقه نموده است.

(۲_۲_۱۲) اقدامات انجام شده رفع تکالیف مجمع

تکالیف مجمع و اقدامات انجام شده در جهت انجام آنها به شرح جداول زیر است:

گزارش فعالیت مدیریت

اقدامات انجام شده	تکاليف مجمع عمومي	شماره بند تکليف مجمع عمومي	شرح بند گزارش حسابرسى	شماره بند گزارش حسابرسى	نمره
حصه نقدی پروانه پرداخت و تسويه گردید. در خصوص فروش ملک مزبور نيز مذکرات با طرفهای خريدار در جريان پيگيري و اقدام است. بدليل تحريم ها و مشكلات مربوطه امكان تمديد ضمانت نامه وجود ندارد.	تعين تکليف قدرالسهم شركت توسعه سپهر تهران در پروژه ونك و ضمانت نامه اخذ شده از شركت توسعه و عمران رویال رنسانس. پيگيري های لازم در خصوص اخذ پروانه ساختماني و فروش پروژه ونك تا پایان خرداد ماه ۱۳۹۹.	۱۰	با توجه به تأخيرات صورت گرفته در اجرای پروژه ونك عمليات مربوطه از سال ۱۳۹۳ متوقف شده و پروانه ساخت پروژه مزبور تا کنون دريافت نگريده است که اخذ پروانه ساخت منوط به توافق ستاد اجرائي فرمان امام(ره) با شهرداري گردیده است. سرفصل پيش دريافتها مشتمل بر مبلغ ۴,۷۵۲ ميليارد ريال اسناد دريافتنی از شركت وطن سازه بابت فروش شش دانگ پروژه ونك است. براساس تفاهم نامه منعقده با شركت توسعه ساختمان سپهر تهران، قدرالسهم شركت مزبور در پروژه فوق، به واحد رسيدگى واگذار شده ل يكن به دليل عدم پرداخت قسط اول تفاهم نامه در تاريخ سرسيد، موضوع آن متنفي گردیده و استرداد چكهاي پرداختي تا کنون انجام نشده است و تعين تکليف مالكيت پروژه و تعهدات شركت منوط به توافقات طرفين است.	۳-۵	۱

گزارش فعالیت مدیریت

اقدامات انجام شده	تکاليف مجمع عمومى	شماره بند تکلیف مجمع عمومی	شرح بند گزارش حسابرسی	شماره بند گزارش حسابرسی	تفصیل
	ارائه طرح توجیهی فنی و اقتصادی معاوضه پروژه های برلیان سلمانشهر با ۷ طبقه آپارتمان در سعادت آباد و واحدهای اداری پروژه آرژانتین و احمد قصیر با واحدهای بخارست و الوند تا پایان اردیبهشت ماه ۱۳۹۹	۱-۱۱	طرح توجیهی فنی و اقتصادی معاوضه پروژه های برلیان سلمان شهر با ۷ طبقه آپارتمان در سعادت آباد و واحدهای اداری آرژانتین و احمد قصیر با واحدهای اداری بخارست و الوند ارائه نشده است. گردش حساب سالانه بانکهای مسکن و اقتصاد نوین جمعاً به مبلغ ۸۵ میلیارد بیش از گردش دفاتر می باشد که	۶	۲
مقرر گردید مفاد آیین نامه های مربوطه به صورت کامل راعیت گردد.	رعايت کامل مفاد دستورالعمل فروش یا پیش فروش اموال غیر منقول و دستورالعمل کلی و شرایط عمومی قراردادهای مشارکت مورد تاكيد قرار گرفت.	۲-۱۱	توجیهات مورد لزوم و پرداخت مبلغ ۹۳ میلیارد ریال به شريك پروژه ارغوان خارج از مفاد قرارداد، ارائه نشده است.		

گزارش فعالیت مدیریت



اقدامات انجام شده	تکاليف مجمع عمومي	شماره بند تکلیف مجمع عمومی	شرح بند گزارش حسابرسی	شماره بند گزارش حسابرسی	نمره
عمده موارد مربوط به اصلاح اشتباه از سوی بانک و ثبت استناد بانک به صورت خالص در دفاتر حسابداری بوده است. که مقرر گردید در سال جاری رویه اصلاح گردد.	گزارش مربوط به دلایل بروز مغایرت مابین گردش حساب سالانه بانک های مسکن و اقتصاد نوین با گردش دفاتر شرکت تا پایان اردیبهشت ماه ۱۳۹۹ به گروه ارائه گردد.	۳-۱۱			
مستندات مربوطه به پیوست ارائه میگردد.	گزارش دلایل و مستندات مربوط به پرداخت مبلغ ۹۳ میلیارد ریال به شریک پژوهه ارغوان خارج از مقاد قرارداد ، تا پایان اردیبهشت ماه ۱۳۹۹ به گروه ارائه گردد.	۴-۱۱			

گزارش فعالیت مدیریت

اقدامات انجام شده	تکالیف مجمع عمومی	شماره بند تکلیف مجمع عمومی	شرح بند گزارش حسابرسی	شماره بند گزارش حسابرسی	نمره
<p>مبلغ ۲۰۷ میلیارد ریال از اقلام راکد دریافتی مربوط به پرونده های حقوقی در جریان رسیدگی است و همچنین مبلغ ۴۸۰ میلیارد از اقلام راکد دریافتی مربوط به استاد دریافتی از شرکت گسترش الکترونیک میان ایران و مربوط به فروش نگین به نمایندگی از موسسه تامین آتیه و رفاه تدبیر می باشد.</p> <p>(صورت ریز اقلام راکد به پیوست ارائه میگردد.)</p>	<p>ارائه صورت ریز مطالبات سنواتی و پروژه های راکد و دارای تاخیر به گروه و در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد و دلایل تاخیر پروژه های مورد نظر حسابرس محترم ، ضمناً به معاونت فنی و توسعه فناوری گروه ارائه گردد .</p>	۱-۱۲	<p>سرفصل حسابهای دریافتی تجاری و غیرتجاری و پروژه های در جریان به ترتیب مشتمل بر مبالغ ۸۲۵ میلیارد ریال و ۳,۷۷۷ میلیارد ریال اقلام راکد سنواتی می باشد که به همراه مبلغ ۲۱۶ میلیارد ریال اقلام راکد پیش دریافتها و موضوع قرارداد مشارکت پروژه ولنجک ۲۴ تاکنون تعیین تکلیف نشده است.</p> <p>مضافاً پیشرفت واقعی برخی از پروژه های در جریان در تاریخ ترازنامه بیانگر تاخیر قابل توجهی نسبت به برنامه زمان بندی شده می باشد.</p>	۷	۳

گزارش فعالیت مدیریت



شماره بند گزارش حسابرسی	تفصیل	شرح بند گزارش حسابرسی	شماره بند تکلیف مجمع عمومی	اقدامات انجام شده
		مفاد ماده ۳۵ نظام نامه واگذاری املاک سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی مبنی بر انتقال سند مالکیت املاک خریداری شده حداقل طرف ۶۰ روز پس از تسویه بخش نقدی ثمن معامله بطور کامل رعایت نشده است.	۲-۱۲	ارائه صورت ریز پیش دریافت های راکد و سنواتی به گروه و پیگیری تعیین تکلیف بدھی ها در جلسات بررسی عملکرد شرکت گزارش گردد. (صورت ریز پیوست ارائه می گردد)
		گزارش آخرین وضعیت قرارداد مشارکت پروژه ولنجک ۲۴ تهیه و تا پایان اردیبهشت ۱۳۹۹ به گروه ارائه گردد .	۳-۱۲	
۱۰	۴	نظام راهبری شرکت (ابلاغیه معاونت محترم نظارت و حسابرسی) بطور کامل رعایت نگردیده است .	۱۴	تاكيد بر رعایت تمامی مفاد نظام راهبری مطلوب، مقرر گردید موارد عدم رعایت به گروه اعلام گردد.

۱۳) برنامه‌های آتی مدیریت ۱۳_۱) آموزش و ارتقای سطح کیفی کارکنان

سال‌های برنامه					واحد سنجش	شاخص کلیدی	برنامه عملیاتی	ردیف
۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	ساعت	ساعت آموزش	برگزاری دوره آموزشی عمومی	۱
۶۰	۶۰	۶۰	۶۰	۶۰			برگزاری دوره آموزشی اختصاصی	۲
۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰				

۲_۱۳) پیش‌بینی سوددهی سال آینده

جمع	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	شرح
۴۳,۷۸۸,۸۵۲	۱۲,۴۸۰,۰۰۰	۱۱,۳۷۴,۸۱۹	۱۰,۴۰۳,۴۷۳	جمع درآمدها
۱۰,۹۵۴,۸۱۵	۴,۶۱۴,۵۸۳	۴,۱۸۹,۰۶۰	۳,۷۶۶,۲۱۳	سود ناخالص
۱۰,۳۴۳,۴۳۶	۴,۴۳۷,۷۳۹	۴,۰۳۰,۱۲۲	۳,۶۲۲,۱۹۷	سود عملیاتی
۱۲,۴۳۸,۷۶۱	۳,۳۰۱,۶۷۹	۳,۲۵۹,۰۳۶	۳,۰۲۴,۲۳۴	سود خالص

۱۳-۲-۱) برنامه فروش پروژه‌ها در سال آتی

ردیف	نام پروژه	ردیف	مبلغ فروش (میلیون ریال)	ردیف	نام پروژه	ردیف
۱	قطعه پیله سحران	۸	۴۱,۹۴۰	۳	فرید	۲۵۰,۰۰۰
۲	قائم	۹	۵۰۰,۰۰۰	۲	تابان ۲	۱۵۰,۰۰۰
۳	گلسا ر ۱	۱۰	۳۰,۰۰۰	۱	دیلری	۱۲۰,۰۰۰
۴	بندر ترکمن	۱۱	۱۰,۰۰۰	۵	سعادت آباد یکم	۳۵۰,۰۰۰
۵	دانشور	۱۲	۴۵۰,۰۰۰	۶	شاهین شمالی	۱,۶۰۰,۰۰۰
۶	پل رومی	۱۳	۳۰۰,۰۰۰	۷	دانان کیش	۱,۶۵۰,۰۰۰
۷	شیخ بهایی ۱۱	۱۴	۱,۱۰۰,۰۰۰	۸	موج	۴۰۰,۰۰۰
۸	اولینایی		۱۳۰,۰۰۰		جمع	۱۰,۴۰۳,۴۷۳





ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	امضاء
۱	بیوک عباس زاده (به نمایندگی گروه توسعه ساختمان تدبیر)	رئیس هیئت مدیره	
۲	امیر مسعود قربانی نیا (به نمایندگی توسعه و عمران امید)	نایب رئیس هیئت مدیره و مدیر عامل	
۳	علی اصغر خورشیدی پاجی (به نمایندگی گروه توسعه اقتصادی تدبیر)	عضو هیئت مدیره	
۴	محمد حسین برخورداری (به نمایندگی گروه سرمایه گذاری تدبیر)	عضو هیئت مدیره	
۵	محمد صدرائی (به نمایندگی رویال ساختمان آریا)	عضو هیئت مدیره	