



گزارش سالانه هیأت مدیره به مجمع عمومی

عادی سالیانه

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

| شماره ردیف                                                                                | شرح | صفحه |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| (۱) کلیات                                                                                 |     | ۲    |
| ۱-۱) گزیده اطلاعات مالی                                                                   |     | ۲    |
| ۱-۲) قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت                                             |     | ۳    |
| ۱-۳) سرمایه و ترکیب سهامداران                                                             |     | ۳    |
| ۱-۴) ماهیت شرکت و صنعت                                                                    |     | ۴    |
| ۱-۵) فرصتها و تهدیدهای پیش روی شرکت:                                                      |     | ۵    |
| ۱-۶) نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت:                                                           |     | ۵    |
| ۱-۷) فعالیتهای اصلی شرکت                                                                  |     | ۶    |
| ۱-۸) روش های ساخت املاک                                                                   |     | ۶    |
| ۱-۸-۱) پروژه های مشارکتی                                                                  |     | ۶    |
| ۱-۸-۲) پروژه های اجرایی توسط شرکت                                                         |     | ۶    |
| ۱-۹) تکنولوژی های مورد استفاده در صنعت                                                    |     | ۷    |
| ۱-۱۰) مقایسه تکنولوژی تولید با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان                          |     | ۸    |
| ۱-۱۱) مواد اولیه مورد استفاده در ساخت پروژه ها                                            |     | ۸    |
| ۱-۱۲) نحوه تامین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت                                            |     | ۸    |
| ۱-۱۳) برنامه های توسعه کسب و کار شرکت                                                     |     | ۹    |
| ۱-۱۴) تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه ای بر شرکت                                        |     | ۱۰   |
| ۱-۱۵) اختراعات، علائم تجاری، حق چاپ، پروانه بهره برداری، پروانه تولید، گواهینامه ها و ... |     | ۱۰   |
| ۱-۱۶) تعداد کارکنان شرکت                                                                  |     | ۱۱   |
| (۲) اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت                                        |     | ۱۱   |
| ۲-۱) فهرست زمین و ساختمان                                                                 |     | ۱۱   |
| ۲-۲) سهام خزانه                                                                           |     | ۱۱   |
| ۲-۳) دعاوی حقوقی و کیفری شرکت علیه دیگران و اثرات ناشی از آن                              |     | ۱۲   |
| ۲-۳-۱) دعاوی حقوقی و کیفری دیگران علیه شرکت و اثرات ناشی از آن                            |     | ۱۳   |
| ۲-۴) بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت                                                |     | ۱۴   |



شرکت بهاساز کاشانه تهران (سهامی عام)

شرکت بهاساز کاشانه تهران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

| شماره ردیف | شرح                                             | صفحه |
|------------|-------------------------------------------------|------|
| ۲-۵        | مراودات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:  | ۱۴   |
| ۲-۵-۱      | وضعیت پرداختی‌ها به دولت                        | ۱۴   |
| ۲-۶        | کیفیت سود شرکت:                                 | ۱۵   |
| ۲-۷        | نسبت های مالی                                   | ۱۵   |
| ۲-۸        | وضعیت معافیت های مالیاتی عملکرد شرکت:           | ۱۵   |
| ۲-۹        | پرداخت سود:                                     | ۱۵   |
| ۲-۱۰       | سیاست تقسیم سود شرکت-های فرعی و وابسته          | ۱۵   |
| ۳          | اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت        | ۱۶   |
| ۳-۱        | وضعیت معاملات و قیمت سهام                       | ۱۶   |
| ۳-۲        | امتیاز و رتبه ناشر در بازار سرمایه و صنعت       | ۱۶   |
| ۳-۳        | اطلاعات بازارگردان شرکت                         | ۱۶   |
| ۴          | حاکمیت شرکتی                                    | ۱۷   |
| ۴-۱        | نظام راهبری شرکت                                | ۱۷   |
| ۴-۱-۱      | اطلاعات مربوط به مدیران ارشد اجرایی شرکت        | ۱۸   |
| ۴-۲        | کمیته‌های تخصصی                                 | ۱۹   |
| ۴-۲-۱      | اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، انتصابات و ریسک | ۱۹   |
| ۴-۲-۲      | شرح وظایف کمیته‌ها                              | ۲۰   |
| ۴-۳        | اصول حاکمیت شرکتی                               | ۲۳   |
| ۴-۳-۱      | اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته        | ۲۳   |
| ۴-۴        | گزارش پایداری شرکتی                             | ۲۴   |
| ۴-۴-۱      | رد پای سبز                                      | ۲۴   |
| ۴-۴-۲      | سرمایه های اجتماعی و انسانی                     | ۲۵   |
| ۴-۵        | اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته | ۲۶   |
| ۴-۶        | تشریح برنامه های راهبردی                        | ۲۷   |
| ۵          | اطلاعات تماس با شرکت                            | ۲۷   |



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

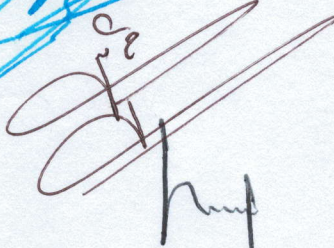
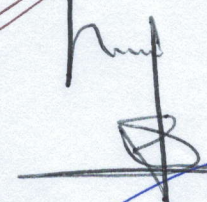
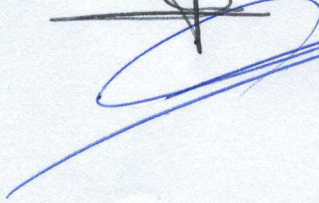
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

تهران (سهامی عام)

مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد. این گزارش به عنوان یکی از گزارش های سالانه هیئت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت های مالی و سایر اطلاعات در دسترس طی سال مالی تا تاریخ این گزارش بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد و برنامه های هیئت مدیره فراهم می آورد. به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می توان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان می شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۴ به تایید هیئت مدیره رسیده است.

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







شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

(۱) کلیات

(۱-۱) گزیده اطلاعات مالی

| اطلاعات عملکرد مالی طی سال          | مبالغ به میلیون ریال |                |                | درصد تغییر   |              | دلایل تغییرات                                                               |
|-------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                     | ۱۴۰۳                 | ۱۴۰۲           | ۱۴۰۱           | نسبت به ۱۴۰۲ | نسبت به ۱۴۰۱ |                                                                             |
| درآمدهای عملیاتی                    | ۲۳,۱۷۷,۲۷۷           | ۱۶,۸۸۹,۶۷۶     | ۲۷,۶۹۷,۴۸۵     | ۳۷٪          | (۱۶)٪        | بابت افزایش در فروش زمین و فروش واحدهای ساختمانی نسبت به سال قبل می باشد .  |
| سود عملیاتی                         | ۱۵,۵۸۸,۲۹۵           | ۱۱,۷۷۳,۹۱۷     | ۱۴,۳۰۰,۱۹۴     | ۳۲٪          | ۹٪           | بابت افزایش در فروش زمین و فروش واحدهای ساختمانی نسبت به سال قبل می باشد .  |
| درآمدهای غیر عملیاتی                | ۴۴۱,۱۲۸              | ۳۹۰,۶۷۰        | ۶,۵۷۰          | ۱۳٪          | ۶۶۱۴٪        | -                                                                           |
| سود خالص - پس از کسر مالیات         | ۱۳,۹۲۹,۶۵۳           | ۱۱,۰۰۸,۸۷۴     | ۱۴,۰۱۰,۹۱۰     | ۲۷٪          | (۰.۶)٪       | بابت افزایش در فروش زمین و فروش واحدهای ساختمانی نسبت به سال قبل می باشد .  |
| وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی | ۱,۲۶۱,۵۸۶            | ۷۳۱,۲۲۷        | ۲,۵۸۵,۹۷۲      | ۷۳٪          | (۵۱)٪        | بابت افزایش در موجودی املاک و پروژه های در جریان ساخت می باشد .             |
| اطلاعات وضعیت مالی طی سال           |                      |                |                |              |              |                                                                             |
| جمع داراییها                        | ۸۳,۶۵۲,۰۴۸           | ۷۹,۵۶۶,۵۹۶     | ۵۷,۲۴۹,۸۱۸     | ۵٪           | ۴۶٪          | -                                                                           |
| جمع بدهی‌ها                         | ۳۳,۵۱۹,۰۸۵           | ۳۷,۳۲۴,۰۴۹     | ۱۹,۹۷۶,۹۰۹     | (۱۰)٪        | ۶۸٪          | -                                                                           |
| سرمایه ثبت شده                      | ۲۰,۱۳۰,۷۸۷           | ۲۰,۱۳۰,۷۸۷     | ۲۰,۱۳۰,۷۸۷     | ۰٪           | ۰٪           | -                                                                           |
| اندوخته قانونی                      | ۲,۰۱۳,۰۷۸            | ۱,۷۹۷,۰۳۸      | ۱,۲۴۶,۵۹۴      | ۱۳٪          | ۶۱٪          | دلیل افزایش مربوط به تخصیص بخشی از سود سهام مصوب به اندوخته قانونی می باشد. |
| سود انباشته                         | ۲۷,۹۸۹,۰۹۸           | ۲۰,۳۱۴,۷۲۲     | ۱۵,۸۹۵,۵۲۸     | ۳۸٪          | ۷۶٪          | دلیل افزایش مربوط به تخصیص بخشی از سود سهام مصوب به اندوخته قانونی می باشد. |
| جمع حقوق صاحبان سهام                | ۵۰,۱۳۲,۹۶۳           | ۴۲,۲۴۲,۵۴۷     | ۳۷,۲۷۲,۹۰۹     | ۱۹٪          | ۳۵٪          |                                                                             |
| اطلاعات مربوط به هر سهم:            |                      |                |                |              |              |                                                                             |
| تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع     | ۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰       | ۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰ | ۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰ | ۰٪           | ۰٪           |                                                                             |
| سود هر سهم - ریال                   | ۶۹۲                  | ۵۴۷            | ۶۹۶            | ۲۶٪          | ۱٪-          |                                                                             |
| سایر اطلاعات :                      |                      |                |                |              |              |                                                                             |
| تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)     | ۴۵                   | ۴۷             | ۳۹             | (۴)٪         | ۱۵٪          |                                                                             |

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

۱-۲) قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت:

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- ۱- قانون تجارت
- ۲- قانون مالیات مستقیم و قانون مالیات برارزش افزوده
- ۳- قانون کار و آیین نامه های مرتبط از جمله آیین نامه مربوط به حفاظت و بهداشت
- ۴- قانون تامین اجتماعی و آیین نامه های مربوط به آن
- ۵- قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار تهران
- ۶- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- ۷- قانون مبارزه با پولشویی
- ۸- اساسنامه و مصوبات مجمع و آیین نامه های داخلی شرکت
- ۹- قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی
- ۱۰- مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات بانکی
- ۱۱- شرایط عمومی پیمان و دستورالعمل های ناظر بر آن
- ۱۲- استانداردهای حسابداری و حسابرسی
- ۱۳- سایر قوانین و مقررات موضوعه

۱-۳) سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۲۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰۰۰ ریال) بوده که در حال حاضر به مبلغ ۲۰،۱۳۰،۷۸۷،۰۰۰ ریال (شامل تعداد ۲۰،۱۳۰،۷۸۷،۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰ ریال) رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ سال اخیر به شرح جدول زیر است.

تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ سال اخیر به شرح زیر می باشد:

| تاریخ افزایش سرمایه | درصد افزایش سرمایه | سرمایه جدید (میلیون ریال) | محل افزایش سرمایه |
|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|
| ۱۳۹۹/۳/۱۱           | ۷۷۱٪               | ۲۰،۱۳۰،۷۸۷                | مطالبات حال شده   |

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

| سهامداران عمده شرکت (بالای یک درصد) در پایان سال مالی ۱۴۰۳ و تاریخ تایید گزارش |                                             |                |      |                   |      |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|------|-------------------|------|
| ردیف                                                                           | نام سهامدار                                 | ۱۴۰۳/۰۹/۳۰     |      | تاریخ تایید گزارش |      |
|                                                                                |                                             | تعداد سهام     | درصد | تعداد سهام        | درصد |
| ۱                                                                              | شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر (سهامی خاص)   | ۱۳،۴۲۲،۲۸۸،۰۱۴ | ۶۷٪  | ۱۳،۴۲۲،۲۸۸،۰۱۴    | ۶۷٪  |
| ۲                                                                              | BFM صندوق سرمایه گذاری، اب. تدبیر گران فردا | ۴۷۷،۲۷۲،۵۰۷    | ۲٪   | ۴۷۷،۲۷۲،۵۰۷       | ۲٪   |
| ۳                                                                              | شرکت سرزمین پهناور مهر ایران (سهامی خاص)    | ۲۱۳،۱۸۴،۹۷۹    | ۱٪   | ۲۱۳،۱۸۴،۹۷۹       | ۱٪   |
| ۴                                                                              | سایر                                        | ۶،۰۱۸،۰۴۱،۵۰۰  | ۳۰٪  | ۶،۰۱۸،۰۴۱،۵۰۰     | ۳۰٪  |
| جمع                                                                            |                                             | ۲۰،۱۳۰،۷۸۷،۰۰۰ | ۱۰۰٪ | ۲۰،۱۳۰،۷۸۷،۰۰۰    | ۱۰۰٪ |

#### ماهیت شرکت و صنعت (۱-۴)

- ۱- فعالیت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن.
- ۲- تهیه زمین جهت اجرای پروژه های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری و اداری
- ۳- مطالعه، طراحی و اجرای کلیه فعالیتهای شهرسازی و ساختمانی
- ۴- انجام کلیه فعالیتهای پیمانکاری و مقاطعه کاری
- ۵ - واگذاری واحدهای ساختمانی
- ۶- قبول مشاوره، نظارت، اجرا و انجام پروژه های ساختمانی به صورت مشارکتی، مباشرت یا امانی
- ۷- جذب سرمایه های اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی جهت مشارکت مدنی در ساخت و ساز یا توسعه و تکمیل پروژه ها.
- ۸- مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری مستقیم و یا خرید سهام در داخل و خارج از کشور
- ۹- سرمایه گذاری در فعالیت های عمرانی از جمله در زمینه های ساخت و ساز واحدهای مسکونی، اداری، خدماتی، بلند مرتبه سازی، انبوه سازی، شهرک سازی و سایر کاربری ها
- ۱۰- آماده سازی زمین و ساخت و ساز در سایر کاربری های سودآور

#### نحوه فعالیت شرکت

شرکت بهساز کاشانه تهران پس از شناسایی املاک مستعد و حصول اطمینان اولیه از توجیه پذیری اجرای پروژه بر روی این املاک، نسبت به خریداری املاک اقدام و پس از اخذ پروانه نسبت به اجرای پروژه از طریق جذب شرکای توانمند و یا اجرای پروژه توسط شرکت اقدام می نماید.

شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

۵-۱) فرصتها و تهدیدهای پیش روی شرکت:

۶-۱) نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت:

| ضعف W                                                  |    | قوت S                                                                          |       | SWOT |
|--------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| تاخیرات در برخی پروژه ها                               | W۱ | توانایی در مدیریت زنجیره تامین                                                 | S۱    |      |
| بوروکراسی در سازمانهای بالادست                         | W۲ | امکان پرداخت تهاژی عوارض به شهرداری ها                                         | S۲    | SWOT |
| کندبودن برخی فرآیندهای شرکت                            | W۳ | خوشنامی و اعتبار در بازار                                                      | S۳    |      |
| وجود املاک غیر مولد در سبد املاک شرکت                  | W۴ | استقرار سیستم یکپارچه مدیریت                                                   | S۴    |      |
| عدم وجود سرمایه در گردش مناسب                          | W۵ | حضور در بازار اول بورس اوراق بهادار                                            | S۵    |      |
|                                                        |    | امکان اخذ زمین بصورت اقساط از سازمان اموال و املاک                             | S۶    |      |
|                                                        |    | استفاده از مزیت مادری هلدینگ ساختمان (تامین منابع مالی، هم افزایی شرکتهای ...) | S۷    |      |
| فرصت O                                                 |    |                                                                                |       | SWOT |
| وجود سازندگان توانمند در کشور                          | O۱ | استراتژی مشارکت در ساخت با شرکا توانمند                                        | S۱ O۱ |      |
| نیاز به ساخت حداقل ۹۰۰ هزار واحد مسکونی در سال تا ۱۴۰۵ | O۲ |                                                                                |       |      |
| امکان تامین منابع نقدینگی از بازار سرمایه              | O۳ |                                                                                |       |      |
| افزایش تقاضای مسکن به عنوان کالای سرمایه ای مطمئن      | O۴ |                                                                                |       |      |
| امکان تامین مصالح از بازار داخلی                       | O۵ |                                                                                |       |      |
| امکان تامین مصالح از بورس کالا                         | O۶ |                                                                                |       |      |
| وجود زمینهای مناسب در سطح کشور                         | O۷ |                                                                                |       |      |
| تهدید T                                                |    |                                                                                |       | SWOT |
| تغییر قوانین و مقررات                                  | T۱ | مجهود فرآیند طراحی و ساخت متناسب با نیاز مشتریان                               | S۶ T۷ |      |
| کاهش سهم تسهیلات وام مسکن جهت خرید مسکن                | T۲ | استراتژی مشارکت در ساخت با شرکا توانمند                                        | T۳ T۶ |      |
| انوسانات قیمت مصالح                                    | T۳ | ارتقا کیفیت ساخت                                                               | T۵ S۱ |      |
| کاهش سبد املاک مرغوب ستاد                              | T۴ | استراتژی فروش بر اساس شرایط پرداخت اقساطی                                      | S۶ T۷ |      |
| وجود رقبای حقیقی و حقوقی فراوان در کشور                | T۵ |                                                                                |       |      |
| دوره های رکود مسکن                                     | T۶ |                                                                                |       |      |
| افزایش هزینه مسکن در سبد خانوار (کاهش قدرت خرید مسکن)  | T۷ |                                                                                |       |      |
| عدم انجام به موقع تعهدات توسط برخی شرکا                | T۸ |                                                                                |       |      |
| افزایش نرخ مالیات فعالیتهاى ساختمانی                   | T۹ |                                                                                |       |      |



**شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)**

**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**

**برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰**



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

**۱-۷) فعالیتهای اصلی شرکت**

فعالیتهای شرکت شامل واحد های مسکونی، تجاری، اداری و ... در قالب پروژه های اجرایی توسط خود شرکت، مشارکتی با سازنده های به نام و معتبر می باشد. که در سطح کشور به شرح جدول ذیل در حال اجرا می باشد.

**پروژه های مشارکتی**

| ردیف | نام پروژه       | استان    | متراژ زمین<br>(مترمربع) | مساحت زیربنای کل<br>(مترمربع) | مساحت زیربنای مفید<br>در حال ساخت (مترمربع) |
|------|-----------------|----------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|
| ۱    | آجودانیه        | تهران    | ۱,۲۵۰                   | ۱۰,۳۸۱                        | ۴,۹۶۱                                       |
| ۲    | پيله سحران ۲    | اردبیل   | ۹۷۵                     | ۳,۸۸۷                         | ۳,۲۱۶                                       |
| ۳    | پیوند و ستاک    | تهران    | ۱۳,۰۴۰                  | ۷۴,۰۵۰                        | ۳۷,۸۹۰                                      |
| ۴    | موسایی          | تهران    | ۷۲۲                     | ۲,۸۶۹                         | ۱,۱۰۸                                       |
| ۵    | نیلوفر          | تهران    | ۱,۵۵۲                   | ۸,۴۸۶                         | ۵,۳۴۳                                       |
| ۶    | زیتون           | تهران    | ۱,۰۰۰                   | ۳,۲۸۹                         | ۲,۱۳۵                                       |
| ۷    | سالیئا (ولیایی) | مازندران | ۲,۰۰۰                   | ۱۹,۲۱۴                        | ۱۲,۹۶۸                                      |
| ۸    | مروارید         | تهران    | ۵,۹۷۴                   | ۵۱,۳۵۸                        | ۲۹,۰۵۰                                      |
| ۹    | آپادانا ۱       | تهران    | ۷۵۰                     | ۱۱,۷۴۹                        | ۷,۳۶۳                                       |
| جمع  |                 |          | ۲۷,۲۶۳                  | ۱۸۵,۲۸۴                       | ۱۰۴,۰۳۳                                     |

**پروژه های اجرایی شرکت**

| ردیف | نام پروژه                           | استان | متراژ زمین<br>(مترمربع) | مساحت زیربنای کل<br>(مترمربع) | مساحت زیربنای مفید<br>(مترمربع) |
|------|-------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| ۱    | عرفانی                              | تهران | ۴۵۲                     | ۲,۳۷۶                         | ۱,۲۱۶                           |
| ۲    | زنجان شمالی                         | تهران | ۲۴۸                     | ۱,۰۷۸                         | ۵۲۴                             |
| ۳    | شهران                               | تهران | ۴۲۰                     | ۱,۹۸۷                         | ۱,۳۰۶                           |
| ۴    | کوهک                                | تهران | ۵۰۱                     | ۱,۲۴۱                         | ۸۴۷                             |
| ۵    | دقیقی (میدان نماز اسلامشهر) ۳ قطعه  | تهران | ۵۴۰                     | ۲,۲۷۳                         | ۱,۲۹۴                           |
| ۶    | دقیقی (میدان نماز اسلامشهر) تک قطعه | تهران | ۱۸۰                     | ۹۶۲                           | ۶۷۵                             |
| ۷    | گلزار ۲                             | گیلان | ۲,۷۰۰                   | ۲۴,۲۵۳                        | ۴,۸۹۲                           |
| ۸    | بوکان                               | تهران | ۱,۰۰۰                   | ۶,۴۰۱                         | ۳,۳۱۴                           |
| جمع  |                                     |       | ۶,۰۴۱                   | ۴۰,۵۷۱                        | ۱۴,۰۶۸                          |

**۱-۸) روش های ساخت املاک**

**۱-۸-۱) پروژه های مشارکتی**

عمده پروژه های شرکت از طریق ساخت بصورت مشارکتی ساخته می شوند در این مدل آورده شرکت، زمین و پروانه و شرکا، کلیه مخارج ساخت را بعهده دارند که سهم مشخصی از پروژه نیز در قبال ساخت به شریک تخصیص می یابد. این مدل باعث عدم وجود چالش های نقدینگی در دوره های مختلف رکود می باشد.

**۱-۸-۲) پروژه های اجرایی توسط شرکت**

در این مدل کلیه مخارج خرید زمین، اخذ پروانه و ساخت پروژه ها توسط شرکت تامین می شود، که برخی از پروژه های کوتاه مدت شرکت براساس توان نقدینگی و منابع انسانی شرکت ساخته می شوند.

## (۱- تکنولوژی های مورد استفاده در صنعت

| مزایای فناوری نوین                                                                                                 | مصالح سنتی                                      | جنبه مؤثر     |                      |     |      |       | فناوری نوین                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|----------------------|-----|------|-------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                    |                                                 | قابلیت اجرایی | کاهش آثار زیست محیطی | دقت | سرعت | کیفیت |                                                                          |
| مدیریت مصارف آب، برق، گاز در پروژه‌ها، تفکیک مصارف، صرفه جویی در مصرف                                              | کنترل های مشترک                                 | *             | *                    | *   |      | *     | انرژی مینر                                                               |
| استفاده از انرژی پاک و فاقد آلودگی، صرفه جویی در مصرف انرژی                                                        | استفاده از برق شهری                             | *             | *                    | *   |      | *     | پنل های خورشیدی تامین برق                                                |
| کاهش مصرف انرژی، رادمان بالاتر نسبت به کولرهای آبی سنتی؛ کاهش مصرف آب و برق، قابلیت تنظیم فشار هوای خروجی          | کولر آبی                                        | *             | *                    | *   | *    | *     | سیستم برودتی ایرومکس                                                     |
| کاهش مصرف انرژی و افزایش راندمان، پرهیز از آلودگی محیطی                                                            | جاروبرقی معمولی                                 | *             | *                    |     | *    | *     | جاروبرقی مرکزی                                                           |
| بهبود کیفیت طراحی معماری                                                                                           | سقف تیرچه و بلوک                                | *             |                      | *   | *    | *     | سقف های نوین (مانند بابل دک، وافل، اینتل دک و ...)                       |
| قابل شستشو                                                                                                         | رنگ روغنی معمولی                                | *             | *                    |     |      | *     | رنگ روغنی نانو                                                           |
| ضد لک و آنتی باکتریال                                                                                              | کاشی دیواری ۶۰*۶۰*۲۰ ایرانی درجه ۱              | *             |                      |     |      | *     | کاشی و سرامیک دیواری ضد لک با فناوری نانو                                |
| شناسایی و اصلاح تداخلات رشته های مختلف و در نتیجه کاهش هزینه های اجرایی و افزایش سرعت اجرا - کاهش مصرف مصالح و ... | سیستم های ترسیم و محاسبه دو بعدی (عمدتاً اتوکد) | *             | *                    | *   | *    | *     | مدلسازی BIM                                                              |
| کاهش تلفات در برابر زلزله                                                                                          | در ساخت و ساز های معمول انجام نمی شود.          | *             |                      | *   |      | *     | تقویت سازه اتاق ایمن                                                     |
| عایق بندی و کاهش آلودگی صوتی                                                                                       | تنها به بلوک های سیمانی و سفالی بنده می شود.    | *             |                      | *   |      | *     | عایق های صوتی و حرارتی نانو در دیوار و کف و سقف                          |
| صرفه جویی در مصرف انرژی (برق، گاز، آب)                                                                             | -                                               | *             | *                    | *   |      | *     | سیستم های سرمایش و گرمایشی رده A                                         |
| ضد لک و آنتی باکتریال                                                                                              | شیرآلات معمولی                                  | *             |                      |     |      | *     | شیرآلات با پوشش نانو و ضد لک                                             |
| عدم آسیب رسانی به طبقات زیرین در زمان نشت و یا شکستگی                                                              | -                                               | *             |                      | *   |      | *     | اجرای لوله کشی تاسیسات الکتریکی و مکانیکی از سقف                         |
| کاهش وزن ساختمان، سرعت و دقت بالا در اجرا، کاهش مصرف انرژی                                                         | بلوک های سفالی و سیمانی                         | *             | *                    | *   | *    | *     | استفاده از بلوک های جدید جهت اجرای دیوارچینی (مانند والکریت و AAC و ...) |
| صرفه جویی در مصرف آب تصفیه شهری، فشار کمتر بر روی فاضلاب شهری، استفاده از انرژی و مواد شیمیایی کمتر                | فاضلاب                                          | *             | *                    |     |      | *     | استفاده از آب خاکستری                                                    |
| کاهش مصرف انرژی، افزایش راحتی مصرف کنندگان،                                                                        | مدل های کنترل دستی                              | *             | *                    | *   | *    | *     | سیستم مدیریت هوشمند ساختمان (BMS)                                        |

**شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰**

**(۱- مقایسه تکنولوژی تولید با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان**

| عنوان فن آوری تولید                                                      | مزایای فن آوری نوین                                                                                                                                                                                                                                                 | جنبه مؤثر       |             |             |             |             | فن آوری موجود در سطح کشور                         | فن آوری موجود در کشورهای توسعه یافته                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                     | کاهش مصرف انرژی | کاهش آلودگی | کاهش آلودگی | کاهش آلودگی | کاهش آلودگی |                                                   |                                                                                            |
| انرژی مینر                                                               | مدیریت مصرف آب، برق، گاز در پروژه‌ها، تفکیک مصرف، صرفه جویی در مصرف                                                                                                                                                                                                 | *               | *           | *           | *           | *           | کنترل های مشترک                                   | استفاده از کنورها و انرژی مینر های بسیار دقیق برای مدیریت مصرف و پرداخت هزینه ها           |
| پنل های خورشیدی تامین برق                                                | استفاده از انرژی پاک و فاقد آلودگی، صرفه جویی در مصرف انرژی                                                                                                                                                                                                         | *               | *           | *           | *           | *           | استفاده از برق شهری                               | تامین بخش زیادی از مصرف انرژی الکتریکی با پنل های خورشیدی ساختمان و یا نیروگاه های خورشیدی |
| سیستم برودتی ایرومکس                                                     | کاهش مصرف انرژی، راندمان بالاتر نسبت به کولرهای آبی سنتی؛ کاهش مصرف آب و برق، قابلیت تنظیم فشار هوای خروجی                                                                                                                                                          | *               | *           | *           | *           | *           | کولر آبی                                          | استفاده از سیستم های راندمان بالا همانند ایرومکس                                           |
| جاروبرقی مرکزی                                                           | کاهش مصرف انرژی و افزایش راندمان، پرهیز از آلودگی محیطی                                                                                                                                                                                                             | *               | *           | *           | *           | *           | جاروبرقی معمولی                                   | استفاده از جاروبرقی مرکزی در پروژه های بزرگ مقیاس                                          |
| سقف های نوین (مانند وافل، کوبیکس و اینتل دک، بابل دک و ...)              | - بهبود کیفیت طراحی معماری<br>- افزایش دهانه بین ستون ها<br>- حذف تیرها و آویزها در سازه<br>- کاهش مصالح مصرفی                                                                                                                                                      | *               | *           | *           | *           | *           | عمدتا سقف تیرچه و بلوک                            | بکارگیری از سقف های نوین (مانند وافل، کوبیکس و ...) و سقف های پیش ساخته و پیش تنیده        |
| روش گودبرداری و پایدار سازی به روش تاپ دان                               | - بی نیاز از اخذ رضایت همسایگان و کاهش مشکلات حقوقی و افزایش سرعت اجرای پروژه<br>- عدم نیاز به سازه نگهدارنده جهت پایداری سازه<br>- امکان اجرای همزمان روسازه و زیر سازه و به طبع آن کاهش زمان پروژه<br>- قابل اجرا در انواع زمین های محدود و وسیع و گودبرداری عمیق | *               | *           | *           | *           | *           | اغلب روش خرابایی و نیلینگ                         | طراحی و مدلسازی به روش تاپ دان                                                             |
| کاشی و سرامیک ضد لک با فناوری نانو                                       | - ضد لک و آنتی باکتریال                                                                                                                                                                                                                                             | *               | *           | *           | *           | *           | عمدتا کاشی دیواری ۲۰x۳۰ ایرانی درجه ۱             | تولید کاشی و سرامیک دیواری ضد لک با فناوری نانو                                            |
| مدلسازی اطلاعات ساختمان (BIM)                                            | - شناسایی و اصلاح تداخلات رشته های مختلف و در نتیجه کاهش هزینه های اجرایی<br>- افزایش سرعت اجرا<br>- کاهش مصرف مصالح<br>- متره و برآورد مصالح و تجهیزات با دقت بالا، برآورد هزینه دقیق و تهیه اسناد مناقصه<br>- طراحی دقیق برنامه ی زمانی پروژه                     | *               | *           | *           | *           | *           | عمدتا سیستم های ترسیم و محاسبه دو بعدی (توکد)     | مدلسازی BIM                                                                                |
| عایق های صوتی و حرارتی در دیوار و سقف                                    | - عایق بندی و کاهش آلودگی صوتی                                                                                                                                                                                                                                      | *               | *           | *           | *           | *           | عموما تنها به بلوک های سیمانی و سفالی بنده می شود | عایق های صوتی و حرارتی نانو در دیوار و سقف                                                 |
| سیستم های سرامیک و گرمایشی رده A                                         | - صرفه جویی در مصرف انرژی (برق، گاز، آب)<br>- توجه به رعایت الزامات و توصیه های لازم در مقررات ملی ساختمان و توجه به مسائل زیست محیطی و توسعه پایدار                                                                                                                | *               | *           | *           | *           | *           | سیستم های سرامیک و گرمایشی رده B                  | ساختمان پایدار با مصرف انرژی بسیار پایین و یا انرژی صفر (زیر انرژی)                        |
| استفاده از بلوک های جدید جهت اجرای دیوارچینی (مانند والکریپ و AAC و ...) | - کاهش وزن ساختمان، سرعت و دقت بالا در اجرا، کاهش مصرف انرژی                                                                                                                                                                                                        | *               | *           | *           | *           | *           | اغلب از بلوک های سفالی و سیمانی استفاده می شود    | استفاده از بلوک بتنی اتوکلاشده و سبک سیمانی                                                |
| سیستم هوشمند مدیریت ساختمان                                              | - کاهش مصرف انرژی<br>- افزایش راحتی مصرف کنندگان                                                                                                                                                                                                                    | *               | *           | *           | *           | *           | مدل های کنترل دستی                                | سیستم جامع مدیریت ساختمان بر اساس اینترنت اشیا                                             |

**(۱- مواد اولیه مورد استفاده در ساخت پروژه ها**

عمده مواد اولیه مصرفی در ساخت پروژه های به شرح جدول ذیل می باشد:

| ردیف | عنوان مواد اولیه | حدود مصرف | ردیف | عنوان مواد اولیه | حدود مصرف |
|------|------------------|-----------|------|------------------|-----------|
| ۱    | میلگرد           | ۸         | ۸    | ورق              |           |
| ۲    | بتن              | ۹         | ۹    | سفال             |           |
| ۳    | ماسه شسته        | ۱۰        | ۱۰   | سرامیک           |           |
| ۴    | پروفیل           | ۱۱        | ۱۱   | آجر              |           |
| ۵    | پوکه             | ۱۲        | ۱۲   | پودر سنگ         |           |
| ۶    | کاشی             | ۱۳        | ۱۳   | سیمان            |           |
| ۷    | تیر آهن          | ۱۴        | ۱۴   | بلوک سیمانی      |           |

**(۱- نحوه تامین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت**

شرکت با توجه به نوع فعالیت، جهت ساخت پروژه های خود اقدام به شناسایی تامین کنندگان معتبر و با سابقه که مواد اولیه با کیفیت ارایه می دهند می نماید از جمله این تامین کنندگان عبارتند از:

- \* جهت تامین آهن و میلگرد آجدار از مجتمع معدنی و صنعت آهن و فولاد بافق
- \* جهت تامین بتن آماده از آمین بتن قرن
- \* جهت تامین سیمان و ماسه و بلوک و آجر و گچ و ... از سایر تامین کنندگان معتبر

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰



۱۳-۱) برنامه های توسعه کسب و کار شرکت

| مدل کسب و کار شرکت بهساز کاشانه تهران                                                         |                                                                                          |                                                                                                                                                              |                                                                                                                   |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| بخش بندی مشتریان                                                                              | ارتباط با مشتریان                                                                        | ارزش پیشنهادی                                                                                                                                                | فعالیت های کلیدی                                                                                                  | شرکای کلیدی                                                                          |
| سرمایه گذاری که مدت دار خرید می کنند<br>مصرف کنندگانی که مدت دار خرید می کنند<br>مشتریان گذری | وب سایت<br>گروه های اطلاع رسانی بستر مجازی<br>روزنامه های کثیرالانتشار<br>واحد فروش شرکت | فروش اقساطی میان مدت و انعطاف پذیری در روش های مدیریت کیفیت محصولات<br>اطمینان به برند شرکت                                                                  | خرید املاک<br>مطالعات اولیه و اخذ مجوزات داخلی<br>اخذ پروانه ساختمانی<br>انتخاب شرکای تجاری<br>نظارت و کنترل فروش | سازندگان<br>سازمان اموال و املاک                                                     |
|             | کانال های توزیع                                                                          |                                                                                                                                                              | منابع کلیدی                                                                                                       |  |
|                                                                                               |                                                                                          |                                                                                                                                                              |                                                                                                                   |                                                                                      |
| جریان درآمدی                                                                                  |                                                                                          | ساختار هزینه                                                                                                                                                 |                                                                                                                   |                                                                                      |
| درآمد ناشی از فروش نقدی یا اقساطی املاک                                                       |                                                                                          | هزینه اخذ مجوزات شهری و دولتی<br>هزینه خرید زمین<br>هزینه های عمومی و دفتری و حقوق پرسنل<br>هزینه برونسپاری خدمات اداری<br>هزینه ساخت در پروژه های پیمانکاری |                                                                                                                   |                                                                                      |
|            |                                                                                          |                                                                                                                                                              |                                                                                                                   |                                                                                      |



**شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰**

**۱-۱۴) تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه ای بر شرکت**

در سنوات اخیر تحریم های اقتصادی علیه کشور باعث تسریع رشد نرخ تورم و کاهش قدرت خرید مصرف کنندگان (خانوارها) صنعت ساختمان گردیده است. که این موضوع موجب رکود بازار املاک شده است. در صورت تداوم وضعیت فعلی کشور همواره این رکود را خواهیم داشت. از طرفی با توجه به افزایش نرخ مواد و مصالح در سطح بازار قیمت املاک نیز همواره با رشد مواجه خواهد بود که نتیجه این افزایش قیمت ها موجب عمیق تر شدن رکود بازار خواهد شد. در حال حاضر با توجه به رشد بازارهای موزی از جمله بازار ارز و طلا، ایجاد رونق کوتاه مدت در بازار املاک نیز در اواخر نیمه اول سال ۱۴۰۳ محتمل می باشد.

**۱-۱۵) اختراعات، علائم تجاری، حق چاپ، پروانه بهره برداری، پروانه تولید، گواهینامه ها و ...**

|                                                                               |                                                                                                                       |                                                                                                                    |                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               |                                                                                                                       |                                                                                                                    |                                                                                                                            |
| ارتقا نماد شرکت به تابلو اصلی بازار اول بورس و اوراق بهادار تهران در سال ۱۴۰۲ | تقدیرنامه دوستاره تعالی سازمانی با مدل EFQM                                                                           | کسب رتبه اول از منظر "شاخص فروش" در سال ۱۴۰۲ براساس شاخصهای IMI سازمان مدیریت صنعتی در گروه ساختمان و مهندسی عمران | کسب رتبه اول از منظر "بهره وری کل عوامل" در سال ۱۴۰۲ براساس شاخصهای IMI سازمان مدیریت صنعتی در گروه ساختمان و مهندسی عمران |
|                                                                               |                                                                                                                       |                                                                                                                    |                                                                                                                            |
| کسب گواهینامه ISO 260001                                                      | تمدید استانداردهای بین المللی: ایزو ۱۴۰۰۱                                                                             | تمدید استانداردهای بین المللی: ایزو ۱۴۰۰۱                                                                          | تمدید استانداردهای بین المللی: ایزو ۹۰۰۱                                                                                   |
|                                                                               |                                                                                                                       |                                                                                                                    |                                                                                                                            |
| کسب گواهینامه استاندارد "برند" ISO 10668                                      | کسب رتبه اول شاخص "رهبری بازار و پیشتازی در حوزه صنعتی" در "پنجمین جشنواره ملی حمایت از تولید ملی (حاتم)" در سال ۱۴۰۲ | کسب نشان ملی رتبه نخست کیفیت اجرایی و ساخت منحصر به فرد در صنعت ساختمان و انبوه سازی در سال ۱۴۰۲                   | کسب نشان دو ستاره اشتعار از ششمین جشنواره صنعت سلامت محور                                                                  |

**شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)**

**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

**۱-۱۶ تعداد کارکنان شرکت**

| متوسط تعداد کارکنان (نفر)  |          |          |                              |
|----------------------------|----------|----------|------------------------------|
| سطح تحصیلات (ساختاری)      | سال ۱۴۰۳ | سال ۱۴۰۲ | درصد تغییرات نسبت به سال قبل |
| دکتری تخصصی                | ۱        | ۱        | ۰٪                           |
| فوق لیسانس و دکترا حرفه ای | ۱۴       | ۱۳       | ۸٪                           |
| لیسانس                     | ۲۲       | ۲۵       | (۱۲)٪                        |
| فوق دیپلم                  | ۰        | ۱        | (۱۰۰)٪                       |
| دیپلم                      | ۵        | ۵        | ۰٪                           |
| زیر دیپلم                  | ۳        | ۲        | ۵۰٪                          |
| جمع                        | ۴۵       | ۴۷       | (۴)٪                         |

| تعداد کارکنان      | سال ۱۴۰۳ | سال ۱۴۰۲ | درصد تغییرات نسبت به سال قبل |
|--------------------|----------|----------|------------------------------|
| بخش عملیاتی        | ۳۰       | ۳۰       | ۰٪                           |
| بخش اداری تشکیلاتی | ۱۵       | ۱۷       | (۱۲)٪                        |
| جمع                | ۴۵       | ۴۷       | (۴)٪                         |

**(۲) اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت**

**(۲-۱) فهرست زمین و ساختمان**

(مبالغ به میلیون ریال)

| شرح دارایی              | بهای تمام شده | استهلاک انباشته | ارزش دفتری | نوع کاربری | وضعیت مالکیت    | موقعیت مکانی                                                  | متراژ (متر مربع) | تشریح وضعیت وثیقه                                     | تشریح پرونده حقوقی |
|-------------------------|---------------|-----------------|------------|------------|-----------------|---------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|
| زمین ساختمان دفتر مرکزی | ۱,۰۲۷,۴۴۱     | ۰               | ۱,۰۲۷,۴۴۱  | اداری      | شش دانگ تک برگی | تهران، بزرگراه کردستان، خیابان ۶۴ یوسف آباد، کوچه یکم، پلاک ۸ | ۳۵۰              | در رهن شرکت واسطه مالی دی سوم بابت انتشار اوراق اجاره | مورد ندارد         |
| ساختمان                 | ۳۷۷,۷۳۶       | ۲۸,۷۴۶          | ۳۴۸,۹۹۰    | اداری      | شش دانگ تک برگی | تهران، بزرگراه کردستان، خیابان ۶۴ یوسف آباد، کوچه یکم، پلاک ۸ | ۱۱۵۴             | در رهن شرکت واسطه مالی دی سوم بابت انتشار اوراق اجاره | مورد ندارد         |

**(۲-۲) سهام خزانه**

شرکت فاقد سهام خزانه می باشد. در صورت لزوم هیات مدیره تمهیدات لازم به منظور خرید سهام خزانه را در دستور کار خود قرار خواهد داد. که مطابق دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات به سهامداران محترم اطلاع رسانی خواهد شد.

| ردیف | عنوان پروژه           | خواننده                                                     | موضوع (خواسته یا شکایت)                                                             | تاریخ دعاوی  | مرجع رسیدگی  | آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره) | خلاصه ای از رای صادره                                   | توضیحات                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | البرز                 | یوسف فیضی اربابی<br>سعيد قلی زاده                           | شکایت فروش مال غیر /<br>تنباهی برای بردن مال غیر /<br>جمل / استفاده از سند<br>مجموع | ۱۳۹۹/۱۲/۱۰   | دادگاه کیفری | تحقیقات<br>مقدماتی             |                                                         | لایحه ای متضمن کلیه آرای معاملات فضولی ابطال شده آقایان سعید قلی زاده و یوسف فیضی اربابی با<br>متصرفین ساختمان جهت اطلاع و بهره برداری مقام محترم تحقیق در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۴ به شعبه<br>ارسال گردید                                                           |
| ۲    | البرز                 | یوسف فیضی اربابی<br>سعيد قلی زاده                           | داوری                                                                               | فروردین ۱۴۰۰ | دادگاه عمومی | تجدید نظر                      | له در بدوی- در حال حاضر<br>در مرحله تجدیدنظر            | از ۱۸ واحد موضوع تخلیه، ۱۵ واحد کاملاً تخلیه و حسب دستور شعبه ۸۹، فرایند انتقال اموال موجود در<br>سه واحد باقی مانده تا تعیین تکلیف نهایی توسط دادگاه تجدید نظر استان متوقف مانده است                                                                        |
| ۳    | گلسار ۱ رشت           | شاپور باقری- احیاموتور شمال                                 | مطالبه وجه سه فقره چک<br>به مبلغ ۹ میلیارد ریال                                     | ۱۳۹۱/۱۱/۲۵   | دادگاه عمومی | اجرای احکام                    | له در مرحله بدوی و<br>تجدیدنظر- در مرحله اجرای<br>احکام | وکیل به موجب لایحه مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۳۰ ضمن اعلام وکالت در پرونده درخواست توقیف حساب های<br>بانکی و استعلام اموال منقول و غیر منقول محکوم علیه (شرکت امیراوتور شمال) را کرده است                                                                                  |
| ۴    | علی آباد کنول         | مهدی عسکریزاده                                              | فروش مال غیر و سوء<br>استفاده از جایگاه خود در<br>شرکت                              | ۱۴۰۱/۰۳/۲۵   | دادگاه کیفری | تحقیقات<br>مقدماتی             |                                                         | قرار منع تعقیب آقای عسکریزاده از شعبه ۱۲ بازپرسی داسرای ناحیه ۳ ابلاغ و به آن اعتراض شده است                                                                                                                                                                 |
| ۶    | موج                   | مهدی بسنجیده                                                | فسخ قرارداد فروش                                                                    | ۱۴۰۱/۰۶/۲۴   | دادگاه عمومی | تجدید نظر                      | علیه در بدوی- له در مرحله<br>تجدیدنظر                   | نظر سه نفره کارشناسی منبى بر تعیین ۱۴,۱۹۵,۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان ارزش روز شش دانگ<br>ملک موج در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۲ ابلاغ شد. با توجه به قطعیت نظریه کارشناسان، پرونده در انتظار صدور<br>گزارش اصلاحی از سوی شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران می باشد. |
| ۷    | البرز                 | حنان حمیدپور                                                | ابطال مبایعه نامه                                                                   | ۱۴۰۲/۰۴/۱۷   | دادگاه عمومی | تجدید نظر                      |                                                         | در انتظار صدور رای بدوی                                                                                                                                                                                                                                      |
| ۸    | پیامبران              | امیر رضا روحانی- ایده<br>گستران پارس ونداد                  | مطالبه وجه                                                                          | ۱۴۰۲/۰۴/۱۱   | دادگاه عمومی | تجدید نظر                      | در بخشی از خواسته علیه و<br>در بخش دیگر له              | دادخواست تجدیدنظر آقای روحانی نسبت به حکم رد اسرار ایشان در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۰ جهت تبادل<br>لواجح ابلاغ و به آن پاسخ داده شد                                                                                                                                   |
| ۹    | البرز                 | سعيد قلی زاده- یوسف<br>فیضی اربابی- علیرضا ضیاء             | ابطال مبایعه نامه                                                                   | ۱۴۰۲/۰۷/۰۴   | دادگاه عمومی | تجدید نظر                      | له در مرحله بدوی- در حال<br>رسیدی در مرحله تجدیدنظر     | پیرو تعیین وقت نظارت به تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۶ وکیل پرونده با حضور در شعبه ۲۸ تجدیدنظر توضیحات<br>لازم را در خصوص پرونده به مقام قضایی ارائه نمود                                                                                                                  |
| ۱۰   | خلیج                  | شرکت فنی و مهندسی<br>پیشگامان اقتصاد سماء                   | مطالبه اجرت المثل                                                                   | ۱۴۰۲/۰۷/۲۹   | دادگاه عمومی | بدوی                           |                                                         | نظر کارشناسی اول منبى بر تعیین ۱۲۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان اجرت المثل شرکت ابلاغ شده و<br>در حال حاضر در مرحله صدور نظریه هیئت سه نفره کارشناسی است                                                                                                        |
| ۱۱   | ونک                   | عمران رویال و رنسانس-<br>رامان افروز کوشا                   | فسخ قرارداد فروش- الزام<br>به استرداد مبیع                                          | ۱۴۰۲/۰۸/۰۷   | دادگاه عمومی | بدوی                           |                                                         | در انتظار صدور رای بدوی                                                                                                                                                                                                                                      |
| ۱۲   | البرز                 | غلامعلی یکتائی - سعید قلی<br>زاده - یوسف فیضی اربابی        | ابطال مبایعه نامه                                                                   | ۱۴۰۲/۱۲/۱۳   | داوری        | تجدید نظر                      | له                                                      | رای بدوی ابطال مبایعه نامه آقای غلامعلی یکتائی (یکی از ۶ واحد قدرالسهم آقای فیضی اربابی مطابق<br>صورجلسه تقسیم واحد) ابلاغ شد و در مرحله رسیدگی تجدیدنظر است                                                                                                 |
| ۱۳   | مروارید بندر<br>ترکمن | پیمانکاری بهاب گستر بندر                                    | الزام به اخذ پایان کار-<br>پرداخت ارزش روز<br>قدرالسهم                              | ۱۴۰۳/۰۱/۰۹   | دادگاه عمومی | بدوی                           |                                                         | جلسه سوم رسیدگی تشکیل شد. در انتظار صدور رای بدوی هشتم                                                                                                                                                                                                       |
| ۱۴   | البرز                 | مرال طریفی - یوسف فیضی<br>اربابی - سعید قلی زاده            | دعای تقابل- ابطال مبایعه<br>نامه                                                    | ۱۴۰۲/۰۴/۱۷   | دادگاه عمومی | بدوی                           |                                                         | کارشناسی سه نفره رای به واقعی بودن تاریخ تنظیم مبایعه نامه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۰۷ فی مابین قلی زاده و<br>فیضی اربابی صادر نموده که نسبت به آن اعتراض شده و موضوع به هیأت ۵ نفره کارشناسان ارجاع<br>گردیده است.                                                      |
| ۱۵   | البرز                 | آیدین و رفیع پرنیا - سعید<br>قلی زاده - یوسف فیضی<br>اربابی | بطال معامله                                                                         | ۱۴۰۲/۱۲/۱۲   | دادگاه عمومی | بدوی                           |                                                         | در انتظار صدور رای بدوی                                                                                                                                                                                                                                      |
| ۱۶   | البرز                 | حسینعلی عباسی راد - سعید<br>قلی زاده - یوسف فیضی<br>اربابی  | اعلام بطلان معامله                                                                  | ۱۴۰۲/۱۲/۱۲   | دادگاه عمومی | تجدید نظر                      | له در بدوی و تجدیدنظر                                   | رای بطلان معامله آقای عباسی راد صادر شد                                                                                                                                                                                                                      |
| ۱۷   | البرز                 | توسعه صنایع غذایی هرمس                                      | مطالبه اجرت المثل ایام<br>تصرف                                                      | ۱۴۰۳/۰۸/۲۶   | دادگاه عمومی | بدوی                           |                                                         | در انتظار ارجاع به شعبه                                                                                                                                                                                                                                      |
| ۱۸   | البرز                 | بهراد نکاحی                                                 | مطالبه اجرت المثل ایام<br>تصرف                                                      | ۱۴۰۳/۰۸/۲۶   | دادگاه عمومی | بدوی                           |                                                         | در انتظار ارجاع به شعبه                                                                                                                                                                                                                                      |
| ۱۹   | البرز                 | بهراد نکاحی                                                 | مطالبه اجرت المثل ایام<br>تصرف                                                      | ۱۴۰۳/۰۸/۲۶   | دادگاه عمومی | بدوی                           |                                                         | در انتظار ارجاع به شعبه                                                                                                                                                                                                                                      |
| ۲۰   | البرز                 | بهراد نکاحی                                                 | مطالبه اجرت المثل ایام<br>تصرف                                                      | ۱۴۰۳/۰۸/۲۶   | دادگاه عمومی |                                |                                                         | در انتظار ارجاع به شعبه                                                                                                                                                                                                                                      |

**شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰**

**۱-۳-۲) دعاوی حقوقی و کیفری دیگران علیه شرکت و اثرات ناشی از آن**

| ردیف | عنوان پروژه | خواهان                                 | موضوع (خواسته یا شکایت)                                                              | تاریخ دعاوی | مرجع رسیدگی  | وضعیت رسیدگی (رای صادره) | خلاصه ای از رای صادره                                                                                                                                                                             | توضیحات |
|------|-------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| ۱    | البرز       | سعید قلی زاده                          | اعتراض ثالث به رای داور                                                              | ۱۴۰۱/۰۷/۱۸  | دادگاه عمومی | تجدید نظر                | علیه در بدوی - در جلسه دادگاه تجدیدنظر در خصوص ابطال رای داور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۸ تشکیل شد. در انتظار صدور رای هستیم                                                                              |         |
| ۲    | البرز       | مرال طریقی                             | توقیف عملیات اجرایی و ابطال رای داور                                                 | ۱۴۰۱/۰۹/۰۲  | دادگاه عمومی | تجدید نظر                | له در مرحله بدوی - در جلسه دادگاه تجدیدنظر در خصوص ابطال رای داور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۸ تشکیل شد. در انتظار صدور رای هستیم                                                                          |         |
| ۳    | البرز       | حنان حمیدپور                           | اعتراض ثالث به رای داور                                                              | ۱۴۰۱/۱۱     | دادگاه عمومی | تجدید نظر                | علیه در بدوی - در جلسه دادگاه تجدیدنظر در خصوص ابطال رای داور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۸ تشکیل شد. در انتظار صدور رای هستیم                                                                              |         |
| ۴    | البرز       | علیرضا ضیاء                            | اعتراض ثالث به رای داور                                                              | ۱۴۰۱/۱۱     | دادگاه عمومی | تجدید نظر                | علیه در بدوی - در جلسه دادگاه تجدیدنظر در خصوص ابطال رای داور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۸ تشکیل شد. در انتظار صدور رای هستیم                                                                              |         |
| ۸    | البرز       | بهراد نکاحی                            | الزام به تنظیم سند رسمی                                                              | ۱۴۰۲/۱۱/۲۵  | دادگاه عمومی | بدوی                     | جلسه تشکیل شد و در انتظار صدور رای هستیم                                                                                                                                                          |         |
| ۹    | البرز       | مرال طریقی                             | الزام به تنظیم سند رسمی                                                              | ۱۴۰۲/۰۴/۰۴  | دادگاه عمومی | بدوی                     | کارشناسی سه نفره رای به واقعی بودن تاریخ تنظیم مبایعه نامه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۰۷ فی مابین قلی زاده و فیضی اربابی صادر نموده که نسبت به آن اعتراض شده و موضوع به هیأت ۵ نفره کارشناسان ارجاع گردیده است. |         |
| ۱۰   | البرز       | ایدین پرنیا- رفیع پرنیا                | دعوی تقابل- بطلان بیع نامه                                                           | ۱۴۰۳/۰۲/۲۲  | دادگاه عمومی | بدوی                     | در انتظار صدور رای بدوی                                                                                                                                                                           |         |
| ۱۱   | البرز       | یوسف فیضی اربابی                       | دعوی تقابل- بطلان بیع نامه                                                           | ۱۴۰۳/۰۳/۲۰  | دادگاه عمومی | بدوی                     | در انتظار صدور رای بدوی                                                                                                                                                                           |         |
| ۱۲   | خلیج        | شرکت فنی و مهندسی پیشگامان اقتصاد سماء | مطالبه قیمت بنا                                                                      | ۱۴۰۳/۰۳/۰۶  |              | بدوی                     | در انتظار صدور رای بدوی                                                                                                                                                                           |         |
| ۱۳   | البرز       | حسینعلی عباسی راد                      | دعوی تقابل- بطلان بیع نامه                                                           | ۱۴۰۳/۰۲/۲۲  |              | بدوی                     | رای بطلان معامله آقای عباسی راد صادر شد                                                                                                                                                           |         |
| ۱۴   | کاشانی      | رسول طاهری بناب                        | ایفای تعهد قراردادی و انتقال ۲/۵ درصد از ۱۰ درصد حصه خواهان از ۱۰۰ درصد پروژه کاشانی | ۱۴۰۳/۰۳/۲۱  |              | بدوی                     | در انتظار صدور رای بدوی                                                                                                                                                                           |         |
| ۱۵   | سنگر        | سازمان بوستان ها و فضای سبز تهران      | قطع درختان                                                                           | ۱۴۰۳/۰۴/۱۰  |              | بدوی                     | در انتظار صدور رای بدوی                                                                                                                                                                           |         |
| ۱۶   | لادن        | اسرافیل عینی                           | تسلیم مبیع                                                                           | ۱۴۰۳/۰۴/۱۲  |              | بدوی                     | در انتظار صدور رای بدوی                                                                                                                                                                           |         |
| ۱۷   | کاشانی      | محمود حیدری زاده مطلق محمدرضا احمدی    | الزام به تنظیم سند- مطالبه اجرت المثل                                                | ۱۴۰۳/۰۶/۰۷  |              | بدوی                     | در انتظار صدور رای بدوی                                                                                                                                                                           |         |
| ۱۸   | لادن        | اسرافیل عینی                           | الزام به تنظیم سند رسمی مشاعی و دستور موقت                                           | ۱۴۰۳/۰۷/۱۰  |              | بدوی                     | رای بدوی مبنی بر بی حقی خواهان صادر شد                                                                                                                                                            |         |
| ۱۹   | آفتاب سمنج  | کیوان بختیاری                          | درخواست تعیین داور                                                                   | ۱۴۰۳/۰۷/۱۱  |              | داوری                    | جلسه سوم داوری تشکیل شده است و در انتظار رای داور هستیم.                                                                                                                                          |         |

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

## ۲-۴) بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت:

شرکت در صنعت انبوه سازی فعالیت می کند. رشد فروش صنعت مذکور در سال جاری نسبت به سال قبل ۳۷.۲٪ درصد افزایش داشته است. رکود و ریسک بالای سرمایه گذاری در بازارهای سرمایه، ارز، طلا خودرو و .... باعث شد که صنعت ساختمان به دلیل رشد مناسب و روند صعودی دراز مدت آن یک گزینه خوب مورد توجه و سرمایه گذاری قرار گیرد. بخش ساختمان علاوه بر ویژگی هایی از قبیل قرار گرفتن در انتهای زنجیره تولید و ارتباط تنگاتنگ با سایر بخش های اقتصادی، از ویژگی های مهم دیگری از قبیل توان اشتغال زایی بالا، غیرقابل تجارت بودن و فراگیر بودن نیز برخوردار است. با توجه به اینکه بخش مسکن به اصطلاح از بخش های پیشرو اقتصاد کشور است، رشد آن می تواند محرک قابل توجهی برای سایر صنایع کشور و در نتیجه کاهش بیکاری دانست. می توان گفت دلیل اصلی توجه کلیه دولتها به بخش مسکن نیز نقش آن در افزایش تولید و در نتیجه ایجاد اشتغال بوده است. از طرفی، سهم قابل توجه هزینه های مسکن از سبد هزینه های خانوار، اهمیت و حساسیت آن را دوچندان کرده است. لازم به ذکر است، شرکت در بین شرکتهای فعال در این صنعت با حجم فروش معادل مبلغ ۲۳،۱۷۷،۲۷۷ میلیون ریال و در رده بالا در صنعت انبوه سازی قرار دارد.

### ۲-۴-۱) جزئیات فروش:

| شرح                                           | ۱۴۰۳/۰۹/۳۰        | ۱۴۰۲/۰۹/۳۰        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| فروش زمین                                     | ۶،۲۸۵،۰۰۰         | ۴،۶۵۱،۱۱۴         |
| فروش قدرالسهم و پروژه های نیمه ساخته          | ۶۶۱،۰۰۰           | ۳،۶۰۰،۰۰۰         |
| فروش واحدهای ساختمانی آماده برای فروش         | ۹،۲۲۱،۶۵۵         | ۱،۴۵۱،۲۳۳         |
| فروش واحدهای ساختمانی پروژه های در جریان ساخت | ۷،۰۰۹،۶۲۲         | ۷،۱۸۷،۳۲۹         |
|                                               | <b>۲۳،۱۷۷،۲۷۷</b> | <b>۱۶،۸۸۹،۶۷۶</b> |

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

## ۲-۵) مراودات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:

شرکت به جز تکالیف تامین اجتماعی و مالیاتی، مراودات دیگری با دولت و یا نهادهای وابسته ندارد.

### ۲-۵-۱) وضعیت پرداختی ها به دولت

| ردیف | شرح                | سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ | سال مشابه قبل | سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ | درصد تغییرات نسبت به سال قبل | دلایل تغییرات                                                  |
|------|--------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ۱    | مالیات عملکرد      | ۴۵۱،۷۸۳                      | ۱۹۹،۰۲۰       | ۱۸۸،۶۸۱                      | ۱۲۷٪                         | تسویه مالیات عملکرد شرکت برای سال ۱۴۰۱ و قسمتی از ۱۴۰۰         |
| ۲    | بیمه سهم کارفرما   | ۲۴،۲۵۲                       | ۱۸،۵۴۹        | ۱۳،۸۸۲                       | ۳۱٪                          | دلیل افزایش بابت افزایش حقوق و دستمزد طبق مصوبات دولت می باشد. |
| ۳    | پرداختی بابت انرژی | ۱،۸۶۲                        | ۱،۷۰۵         | ۵۴۴                          | ۹٪                           | افزایش نرخ و مقدار مصرف آب و برق و گاز                         |
|      | جمع                | ۴۷۷،۸۹۷                      | ۲۱۹،۲۷۴       | ۲۰۳،۱۰۷                      | -                            | -                                                              |



## ۲-۶ کیفیت سود شرکت:

| سال مالی منتهی به | سود(زیان) خالص | سود(زیان) حاصل از منابع عملیاتی | سود(زیان) حاصل از سود(زیان) حاصل از | نسبت جریان نقدی عملیاتی به سود(زیان) عملیاتی |
|-------------------|----------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| ۱۴۰۳/۰۹/۳۰        | ۱۳,۹۲۹,۶۵۳     | ۱۵,۵۸۸,۲۹۵                      | ۲۷۷,۸۱۱                             | ۱۱٪                                          |
| ۱۴۰۲/۰۹/۳۰        | ۱۱,۰۰۸,۸۷۴     | ۱۱,۷۷۳,۹۱۷                      | ۳۹۰,۶۷۰                             | ۶٪                                           |
| ۱۴۰۱/۰۹/۳۰        | ۱۴,۰۱۰,۹۱۰     | ۱۴,۳۰۰,۱۹۴                      | ۶,۵۷۰                               | ۱۸٪                                          |

## ۲-۷ نسبت های مالی

| ردیف                    | عنوان نسبت                              | ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ | ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ | تغییرات |
|-------------------------|-----------------------------------------|------------|------------|---------|
| الف) نسبت-های نقدینگی : |                                         |            |            |         |
| ۱                       | نسبت جاری                               | ۳۱۳٪       | ۲۷۸٪       | ۱۳٪     |
| ۲                       | نسبت آتی                                | ۷۸٪        | ۵۳٪        | ۴۷٪     |
| ب) نسبت-های اهرمی :     |                                         |            |            |         |
| ۳                       | نسبت بدهی                               | ۴۰٪        | ۴۷٪        | (۱۵)٪   |
| ۵                       | نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام           | ۶۷٪        | ۸۸٪        | (۲۴)٪   |
| ج) نسبت-های فعالیت :    |                                         |            |            |         |
| ۴                       | نسبت دوره وصول مطالبات                  | ۱۸۰        | ۲۲۲        | (۱۹)٪   |
| ۷                       | نسبت بازده سرمایه در گردش               | ۲۸٪        | ۲۷٪        | ۳٪      |
| ۶                       | نسبت حقوق مالکانه                       | ۶۰٪        | ۵۳٪        | ۱۳٪     |
| ۸                       | حاشیه سود ناویژه                        | ۷۰٪        | ۸۰٪        | (۱۳)٪   |
| ۹                       | نسبت سود قبل از کسر مالیات به فروش خالص | ۶۸٪        | ۷۲٪        | (۵)٪    |
| د)نسبت-های سود آوری :   |                                         |            |            |         |
| ۱۰                      | بازده مجموع دارایی ها                   | ۱۷٪        | ۱۶٪        | (۶)٪    |
| ۱۱                      | نسبت بازده حقوق مالکانه                 | ۳۰٪        | ۲۸٪        | (۹)٪    |
| ۱۲                      | نسبت بازده فروش                         | ۰.۶۸       | ۰.۷۲       | (۵)٪    |

## ه)نسبت های ارزش بازار :

|   |                                                      |      |      |       |
|---|------------------------------------------------------|------|------|-------|
| ۱ | نسبت قیمت به سود هر سهم، تقسیم بر رشد سود سالانه PEG | ۱۲.۸ | ۵.۹  | ۱۱۷٪  |
| ۲ | نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم                       | ۱.۰۲ | ۱.۴  | (۲۹)٪ |
| ۳ | نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم P/S                  | ۲.۲۲ | ۳.۷۷ | (۴۱)٪ |
| ۵ | آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش               | ۲۵۵۱ | ۳۰۲۹ | (۱۶)٪ |
| ۶ | ارزش دفتری هر سهم                                    | ۲۵۰۳ | ۲۰۹۸ | ۱۹٪   |

## ۲-۸ وضعیت معافیت های مالیاتی عملکرد شرکت:

| ردیف | ماده قانونی موضوع معافیت مالیاتی | درصد معافیت مالیاتی | تاریخ شروع معافیت        | تاریخ اتمام معافیت                               |
|------|----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|
| ۱    | ماده ۱۴۳                         | ۱۰٪ مالیات بر درآمد | از سال پذیرش             | تا زمان حذف از فهرست شرکتهای پذیرفته شده در بورس |
| ۲    | ماده ۱۴۳                         | ۱۰٪ مالیات بر درآمد | افزایش شناوری سهم از ۲۵٪ | تا زمان حفظ شناوری سهم در محدوده ۲۵٪ و بالاتر    |

## ۲-۹ پرداخت سود:

| سال مالی | سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره | سود سهام مصوب مجمع | درصد سود تقسیم شده به سود پیشنهادی * | سود سهام پرداخت شده از طریق سهام (تا پایان سال مالی) | سود سهام پرداخت شده (تا پایان سال مالی) | دلایل عدم پرداخت کامل سود سهام |
|----------|------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
| ۱۴۰۲     | ۵۵                           | ۳۰۰                | ۵۵٪                                  | ۱,۶۱۵,۴۸۷                                            | ۱,۶۱۵,۴۸۷                               | شرکت های وابسته                |
| ۱۴۰۱     | ۲۷۸                          | ۳۰۰                | ۱۰۸٪                                 | ۵,۸۲۰,۹۷۶                                            | ۵,۸۲۰,۹۷۶                               | شرکت های وابسته                |
| ۱۴۰۰     | ۱۲۰                          | ۱۲۰                | ۱۰۰٪                                 | ۱,۷۳۹,۹۰۶                                            | ۱,۷۳۹,۹۰۶                               | شرکت های وابسته                |
| ۱۳۹۹     | ۳۴                           | ۶۰                 | ۱۷۶٪                                 | ۲,۱۵۷,۲۷۳                                            | ۲,۱۵۷,۲۷۳                               | شرکت های وابسته                |

\*درصد سود تقسیم شده نسبت به سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره : شرکت با توجه به قوانین تجارت موظف به تقسیم حداقل ۱۰٪ سود سالانه می باشد و هیئت مدیره نیز پیشنهاد ۱۰٪ را ارائه نموده و تصمیم گیری را به مجمع عمومی سهامداران محول کرده است.

## ۲-۱۰ سیاست تقسیم سود شرکت-های فرعی و وابسته

شرکت فاقد شرکت فرعی یا وابسته می باشد .

**شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰**

**۳) اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت**

**۳-۱) وضعیت معاملات و قیمت سهام**

شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۰ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه انبوه سازی با نماد بهساز درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۲ مورد معامله قرار گرفته است.

وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح زیر بوده است:

| پایان سال مالی |          |             | تعداد                |                                | ارزش سهام معامله شده | تعداد سهام معامله شده | سال مالی منتهی به |
|----------------|----------|-------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| سرمایه         | قیمت سهم | ارزش بازار  | درصد سهام شناور آزاد | روزهایی که نماد معامله شده است |                      |                       |                   |
| میلیون ریال    | ریال     | میلیون ریال |                      |                                | میلیون ریال          |                       |                   |
| ۲۰,۱۳۰,۷۸۷     | ۲,۵۵۱    | ۵۱,۳۵۳,۶۳۸  | ۰.۳                  | ۲۲۸                            | ۲۱,۵۳۷,۸۶۴           | ۸,۱۸۶,۱۴۷,۷۴۳         | ۱۴۰۳/۰۹/۳۰        |
| ۲۰,۱۳۰,۷۸۷     | ۳,۱۲۶    | ۶۲,۹۲۸,۸۴۰  | ۰.۳                  | ۲۱۷                            | ۸۴,۹۲۰,۳۶۵           | ۲۵,۸۶۹,۳۶۵,۰۴۶        | ۱۴۰۲/۰۹/۳۰        |
| ۲۰,۱۳۰,۷۸۷     | ۱,۷۳۸    | ۳۴,۹۸۷,۳۰۷  | ۰.۳                  | ۲۲۵                            | ۵,۸۴۷,۴۵۷            | ۳,۹۵۶,۳۹۵,۷۲۰         | ۱۴۰۱/۰۹/۳۰        |

**۳-۲) امتیاز و رتبه ناشر در بازار سرمایه و صنعت**

وضعیت رتبه بندی شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ بر اساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر بوده است:

| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۳/۰۹/۳۰ | شرح                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| ۱۳                              | امتیاز شفافیت اطلاعات                   |
| ۲                               | امتیاز حاکمیت شرکتی                     |
| ۲                               | امتیاز نقش آفرینی در توسعه بازار سرمایه |
| ۳۷.۷                            | امتیاز کلی ناشر                         |
| ۲۹۷                             | رتبه ناشر در بازار سرمایه               |
| ۱۳                              | رتبه ناشر در صنعت                       |

**۳-۳) اطلاعات بازارگردان شرکت**

همچنین طی دوره گروه اقدام به انعقاد قرارداد بازارگردانی بر روی سهام شرکت با شرکت صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی تدبیرگران فردا نمود. قرارداد مذکور تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۸ برقرار می باشد و در پایان قرارداد تمدید خواهد شد.

| ردیف | عنوان                                                                          | پارامتر                                               |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ۱    | نام بازارگردان                                                                 | صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی تدبیرگران فردا |
| ۲    | آغاز دوره بازارگردانی                                                          | ۱۴۰۳/۰۸/۰۱                                            |
| ۳    | پایان دوره بازارگردانی                                                         | ۱۴۰۴/۰۷/۲۸                                            |
| ۴    | منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)                     | ۰                                                     |
| ۵    | منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم) | ۱,۰۰۷,۱۵۴                                             |
| ۶    | مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)                                                | ۱۷۴,۳۹۶                                               |
| ۷    | مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)                                                | ۱۲۴,۱۰۵                                               |
| ۸    | سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)                                           | ۴۱,۱۹۶                                                |
| ۹    | تعداد سهام خریداری شده طی دوره                                                 | ۶۹,۵۹۹,۲۵۳                                            |
| ۱۰   | تعداد سهام فروخته شده طی دوره                                                  | ۵۹,۳۵۳,۱۴۸                                            |
| ۱۱   | مانده سهام نزد بازارگردان                                                      | ۴۷۷,۲۷۲,۵۰۷                                           |

**شرکت بهاسر کاشانه تهران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰**

**۴) حاکمیت شرکتی**

**۴-۱) نظام راهبری شرکت**

اعضاء حقوقی هیأت مدیره بر اساس صورتجلسه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۳۰ انتخاب و اشخاص حقیقی عضو هیئت مدیره مطابق احکام صادره از سوی شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر به نمایندگی از شرکتهای مربوطه برای مدت دو سال شرح جدول ذیل انتخاب گردیدند.

| ردیف | نام اعضا                                                        | مدرک تحصیلی                    | اهم سوابق کاری                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | سمت                     | سمت در سایر شرکت ها | تعداد حضور در جلسات | تاریخ تصدی |          |
|------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|------------|----------|
|      |                                                                 |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                     |                     | از         | تا       |
| ۱    | داود مالکی<br>به نمایندگی از گروه توسعه ساختمان تدبیر           | کارشناس حسابداری               | عضو موظف هیأت مدیره شرکت احداث و بهره برداری آزاد راه تهران<br>مشاور مالی هلدینگ شرکت نصر اصفهان<br>*عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت ساختمانی زهد فارس<br>*عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری ابرار نصر<br>*نائب رئیس هیأت مدیره و مشاور مالی شرکت ملات خشک تراز پی (وابسته به صندوق بازنشستگی کشوری)<br>*مشاور مدیر مالی شرکت مهندسی عمران و ساختمان تراز پی ریز (وابسته به صندوق بازنشستگی کشوری) | رئیس هیأت مدیره         |                     | ۲۷                  | ۱۴۰۲/۰۱/۳۰ | هم اکنون |
| ۲    | امیر مسعود قربانی نیا<br>به نمایندگی از شرکت توسعه و عمران امید | دکتری عمران (تدوین پایان نامه) | سرپرست بهین ساز خلیج فارس<br>عضو هیأت مدیره و معاون اجرایی بهین ساز خلیج فارس<br>مدیر دفتر فنی و طراحی شرکت ساخت و عمران تدبیر<br>مدرس دانشگاه آزاد اسلامی (تهران مرکز)                                                                                                                                                                                                                                 | نایب رئیس هیأت مدیره    | و مدیر عامل         | ۲۷                  | ۱۴۰۲/۰۱/۳۰ | هم اکنون |
| ۳    | علی اصغر خورشیدی به نمایندگی از گروه توسعه اقتصادی تدبیر        | کارشناس ارشد مدیریت مالی       | معاونت مالی و اداری شرکت توسعه آینده پارس<br>رئیس حسابداری هلدینگ بین المللی توسعه ساختمان<br>رئیس حسابداری شرکت نیرو سرمایه                                                                                                                                                                                                                                                                            | عضو موظف هیأت مدیره     |                     | ۲۷                  | ۱۴۰۲/۰۱/۳۰ | هم اکنون |
| ۴    | کامیار اقلیمی به نمایندگی از گروه سرمایه گذاری تدبیر            | کارشناسی ارشد مهندسی عمران     | معاون فناوری و مدیریت ساخت گروه سرمایه گذاری مسکن<br>معاون فنی و اجرایی دفتر مجری طرحهای ساختمانی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران<br>مدیر عامل و رئیس هیأت مدیره شرکت مدیریت ساخت تجارت<br>*مسئول قرارداد های معاونت برنامه ریزی بنیاد مستضعفان                                                                                                                                                          | عضو غیر موظف هیأت مدیره |                     | ۱۹                  | ۱۴۰۳/۰۱/۲۸ | هم اکنون |
| ۵    | اکبر سعید دولت آباد<br>به نمایندگی از شرکت رویا ساختمان آریا    | کارشناسی ارشد حقوق             | *سرپرست شرکت صنایع ریخته گری سایا<br>*مشاور حقوقی شرکت چرم لرستان<br>*مدیر عامل و عضو هیأت مدیره شرکت عمران مسکن آریا                                                                                                                                                                                                                                                                                   | عضو غیر موظف هیأت مدیره |                     | ۲۷                  | ۱۴۰۲/۰۱/۳۰ | هم اکنون |

**تشکیل جلسات هیأت مدیره**

در سال جاری تعداد ۲۷ جلسه هیأت مدیره جهت بحث و بررسی امور و مسائل شرکت تشکیل شده است.

۴-۱-۱) اطلاعات مربوط به مدیران ارشد اجرایی شرکت

| ردیف | نام و نام خانوادگی | مدرک تحصیلی            | سمت در شرکت            | اهم سوابق کاری                         |
|------|--------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------|
| ۱    | یاسر ترابی         | کارشناس ارشد عمران     | معاونت فروش و مشارکتها | مدیر دفتر شرکت عمران گستر              |
| ۲    | بابک دارایی        | کارشناس ارشد عمران     | معاونت برنامه ریزی     | شرکت ملی پالایش و پخش فراورده های نفتی |
| ۳    | محمد مهدی مهری     | کارشناس ارشد عمران     | معاونت فنی و اجرایی    | مدیر مهندسی شرکت توسعه ساختمان تدبیر   |
| ۴    | محمد سرحدی         | کارشناس ارشد حسابداری  | مدیر حسابداری داخلی    | حسابرس موسسه مفید راهبر                |
| ۵    | حمیدرضا شرفی       | کارشناسی ارشد حقوق جزا | مدیر حقوقی             | مسئول حقوقی شرکت سرمایه گذاری ری       |

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

۴-۲) کمیته‌های تخصصی

۴-۲-۱) اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، انتصابات و ریسک

| ردیف | نام و نام خانوادگی | مدرک تحصیلی               | سمت در شرکت            | اهم سوابق کاری                                                                                                      | تاریخ عضویت | تعداد حضور در جلسات | عضویت همزمان در کمیته‌های دیگر شرکت‌های دیگر | کمیته انتصابات | کمیته حسابرسی | کمیته ریسک |
|------|--------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------------------------------|----------------|---------------|------------|
| ۱    | داود مالکی         | کارشناسی حسابداری         | عضو غیرموظف هیات مدیره | عضو موظف هیأت مدیره شرکت احدث و بهره برداری آزاد راه تهران<br>عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت ساختمانی زهد فارس        | ۱۴۰۱/۱۲/۰۲  | ۱۵                  |                                              |                | رئیس کمیته    |            |
| ۲    | کامیار اقلیمی      | کارشناس ارشد مهندسی عمران | عضو غیرموظف هیات مدیره | معاون فناوری و مدیریت ساخت سرمایه گذاری مسکن مدیرعامل شرکت مدیریت ساخت تجارت                                        | ۱۴۰۳/۰۳/۰۷  | ۲                   |                                              |                | رئیس کمیته    |            |
| ۳    | اکبر سعیددولت آباد | کارشناس ارشد حقوق         | عضو غیرموظف هیات مدیره | مدیرعامل شرکت عمران مسکن                                                                                            | ۱۴۰۱/۱۰/۱۲  | ۳                   |                                              | رئیس کمیته     |               |            |
| ۴    | کاظم محمدی         | کارشناس ارشد حسابداری     | -                      | شریک موسسه حسابرسی رهیافت<br>کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی<br>سرپرست ارشد موسسه حسابرسی مفید راهبر           | ۱۴۰۰/۰۲/۱۹  | ۱۵                  | شرکت توسعه عمران امید                        |                | عضو کمیته     |            |
| ۵    | احسان امیری        | کارشناس ارشد برنامه ریزی  | مدیر منابع انسانی      | عضو هیات مدیره شرکت بازرگانی آروین مهر کیمیا<br>معاون اجرایی مجتمع آموزشی و پژوهشی، فرهنگی نخبگان<br>علامه طباطبائی | ۱۴۰۱/۱۰/۱۲  | ۳                   |                                              | دبیر کمیته     |               |            |
| ۶    | میلاد شادی         | کارشناسی ارشد حسابداری    | -                      | مدیر فنی موسسه حسابرسی داریا روش<br>کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی                                            | ۱۴۰۱/۱۰/۱۲  | ۹                   | شرکت توسعه عمران امید                        | عضو کمیته      | عضو کمیته     |            |
| ۷    | محمدرضا محمدی      | دکترای حسابداری           | -                      | معاون مالی و پشتیبانی بنیاد مسکن البرز<br>مشاور رسمی مالیاتی                                                        | ۱۴۰۱/۱۰/۱۲  | ۹                   |                                              | دبیر کمیته     |               | دبیر کمیته |
| ۸    | ولی اله ولی نیا    | کارشناس ارشد حسابداری     | -                      | معاون مالی اداری تامین سرمایه امین<br>حسابرس ارشد موسسه مفید راهبر                                                  | ۱۴۰۰/۰۲/۱۹  | ۱۴                  |                                              |                | عضو کمیته     |            |
| ۹    | محمدسرحدی          | کارشناس ارشد حسابداری     | مدیر حسابرسی داخلی     | کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی<br>مشاور رسمی مالیاتی - حسابدار رسمی<br>حسابرس موسسه مفید راهبر                | ۱۴۰۱/۱۰/۱۲  | ۱۵                  |                                              |                | دبیر کمیته    | دبیر کمیته |

## ۴-۲-۲ شرح وظایف کمیته‌ها

### ۴-۲-۲-۱ کمیته انتصابات

#### ۴-۲-۲-۱-۱ شرح وظایف و مأموریت‌ها

- ۱- بررسی صلاحیت حرفه ای افراد جهت تصدی مشاغل کلیدی و مدیریتی
- ۲- کمک به ایفای نقش شرکت جهت رعایت الزامات حاکمیت شرکتی در شرکت
- ۳- اتخاذ رویکرد حرفه ای در انتخاب افراد در سمت های کلیدی و مدیریتی
- ۴- نهادینه کردن رویکرد مدیریت بر مبنای شایستگی در فرآیند جذب و انتصاب
- ۵- بررسی بی طرفانه موارد مندرج در بند های فوق

#### ۴-۲-۲-۱-۲ ارکان کمیته



#### ۴-۲-۲-۱-۳ نتایج اقدامات کمیته در سال مالی مورد گزارش

- ۱- در اجرای ماده ۱۵ دستورالعمل حاکمیت شرکتی، در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۹ نخستین جلسه کمیته انتصابات شرکت برگزار گردید. اعضای کمیته انتصابات با انتخاب و حکم هیات‌مدیره شرکت منصوب شده اند.
- ۲- جلسات کمیته انتصابات شرکت در زمان تغییر معاونت ها، مدیران و روسای شرکت در راستای ایفای وظایف مقرر شده در منشور کمیته انتصابات برگزار شده است. در سال ۱۴۰۲ تعداد ۳ جلسه کمیته انتصابات در شرکت برگزار شده است
- ۳- انتخاب مدیران و معاونت‌ها بر مبنای شایستگی در فرآیند جذب و انتصاب در طی سال مورد گزارش
- ۴- سایر الزامات مشخص شده در منشور کمیته انتصابات

### ۴-۲-۲-۲ کمیته حسابرسی

#### ۴-۲-۲-۲-۱ شرح وظایف و مأموریت‌ها

- ۱- اثربخشی فرآیندهای نظام راهبری، مدیریت ریسک و کنترل‌های داخلی
- ۲- نظارت بر سلامت گزارشگری مالی و کسب اطمینان معقول نسبت به موقع بودن گزارش‌های مالی شرکت
- ۳- اثربخشی حسابرسی داخلی و تقویت ساختار کنترل داخلی
- ۴- بررسی استقلال و اثربخشی عملیات حسابرسی مستقل
- ۵- رعایت استانداردهای حسابداری، قوانین، مقررات و الزامات.
- ۶- بررسی مسایل با اهمیت حسابداری و گزارشگری مالی و شناسایی و درک تاثیرات آنها بر گزارش های مالی
- ۷- بررسی و پیگیری اقدامات انجام شده برای رفع بندهای مندرج در گزارش حسابرسی و بازرس قانونی و تکالیف تعیین شده توسط مجامع عمومی و ... ارکان کمیته

#### ۴-۲-۲-۲-۲ ارکان کمیته





#### نتایج اقدامات کمیته در سال مالی مورد گزارش (۴-۲-۲-۳)

- ۱- در اجرای ماده ۱۰ دستورالعمل کنترل های داخلی برای ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران، در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۹ نخستین جلسه کمیته حسابرسی شرکت برگزار گردید. اعضای کمیته حسابرسی با انتخاب و حکم هیات مدیره شرکت منصوب شده اند.
- ۲- جلسات کمیته حسابرسی شرکت حداقل به صورت ماهانه و در راستای ایفای وظایف مقرر شده در منشور کمیته حسابرسی برگزار شده است. در سال مالی ۱۴۰۳ تعداد ۱۵ جلسه کمیته حسابرسی در شرکت برگزار شده است.
- ۳- برگزاری جلسات مشترک کمیته حسابرسی و واحد حسابرسی داخلی به منظور اعمال راهبری کمیته حسابرسی شرکت و انجام تعاملات مورد نیاز
- ۴- نظارت مستمر کمیته حسابرسی شرکت از طریق حضور مدیر حسابرسی در جلسات کمیته های حسابرسی و نظارت بر اثربخشی سیستم مدیریت ریسک و انجام حسابرسی مبتنی بر ریسک و رسیدگی حوزه های پر ریسک، ارائه راهکارهای اصلاحی برای بهبود مستمر فرآیند مدیریت ریسک شرکت و نیز نظارت بر فعالیت حسابرسان مستقل و حسابرسان داخلی.
- ۵- اطلاع رسانی منظم کمیته حسابرسی به هیات مدیره توسط رئیس کمیته حسابرسی در خصوص موضوعات نوین اثرگذار بر انجام بهتر حسابرسی مستقل و داخلی و ارائه نتایج عملکرد و صورت جلسات کمیته به هیات مدیره در شرکت
- ۶- اخذ گزارش حسابرسی با اظهار نظر مقبول در شرکت با توجه به پایش مستمر کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی و نظارت منظم بر گزارشگری مالی شرکت محقق شده است.
- ۷- پیگیری صدور گزارش هیات مدیره به مجمع عمومی در خصوص کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی و کسب اطمینان معقول از کفایت دامنه رسیدگی کنترل های داخلی و پیگیری آن در کمیته حسابرسی
- ۸- برگزاری جلسات توجیهی و آموزشی و تکمیل و مستندسازی چک لیست سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی و پیگیری آن.
- ۹- بررسی صحت تهیه صورت های مالی به منظور کسب اطمینان از ارائه منصفانه اطلاعات و افشای کافی
- ۱۰- پیگیری استقرار نظام های کنترلی و قانونی در جهت مبارزه با پولشویی و نظارت بر واحد مبارزه با پولشویی شرکت و پیگیری ایجاد فرآیندهای مورد نیاز مطابق قوانین مربوطه
- ۱۱- نظارت بر اطلاعات، شرایط و رعایت الزامات مرتبط با معاملات با اشخاص وابسته
- ۱۲- سایر الزامات مشخص شده در منشور مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار

#### اظهار نظر کمیته حسابرسی نسبت به معاملات با اشخاص وابسته: (۴-۲-۲-۴)

در راستای ماده ۷ دستورالعمل حاکمیت شرکتی ناشران ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، کلیه معاملات با اشخاص وابسته در طی سال مالی جاری مورد بررسی قرار گرفته است که بر اساس مستندات ارائه شده (شامل نظریه کارشناس رسمی، کمیسیون فروش و ...) این کمیته به شواهدی مبنی بر عدم رعایت صرف و صلاح شرکت در معامله های مزبور برخورد نکرده است لازم به توضیح می باشد به دلیل ساختار هیات مدیره طرفین معامله، امکان رعایت مفاد ماده ۱۲۹ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ (عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری) در برخی از معاملات انجام شده میسر نبوده است. .

### ۴-۲-۳-۳ کمیته ریسک

#### ۴-۲-۳-۳-۱ شرح وظایف و مأموریت‌ها

- ۱- ترویج فرهنگ مدیریت ریسک در شرکت ، ارتقای گفتگوهای آزاد در خصوص ریسک، تلفیق مدیریت ریسک با اهداف و استراتژی های شرکت
- ۲- ارائه ورودی هایی به مدیریت ارشد در خصوص اشتها و تحمل ریسک شرکت و در نهایت تصویب بیانییه اشتهاى ریسک و تحمل شرکت
- ۳- پایش وضعیت ریسک در شرکت
- ۴- مرور و ارزیابی زیرساخت مدیریت ریسک شرکت
- ۵- حصول اطمینان از اینکه تمامی ریسک های کلیدی شرکت به صورت مستمر شناسایی، ارزیابی و مدیریت می شوند.
- ۶- گفتگو و بحث با مدیریت ارشد شرکت در خصوص ریسک های کلیدی شرکت و اقدامات صورت گرفته برای واکنش نسبت به آنها
- ۷- مطالعه گزارش ها و ارائه آنها به کمیته حسابرسی و هیات مدیریت در خصوص ریسک های افشا شده در اسناد مالی و سایر اسناد شرکت

#### ۴-۲-۳-۳-۲ ارکان کمیته



#### ۴-۲-۳-۳-۳ نتایج اقدامات کمیته در سال مالی مورد گزارش

- ۱- در اجرای ماده ۱۵ دستورالعمل حاکمیت شرکتی، در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۹ کمیته ریسک شرکت تشکیل گردید و ساختار آن بر اساس آخرین تغییرات دستورالعمل حاکمیت شرکتی (مصوب ۱۴۰۱/۰۷/۱۸) در سال قبل مورد بازنگری قرار گرفت. اعضای کمیته ریسک با انتخاب و حکم هیات مدیره شرکت منصوب شده اند.
- ۲- جلسات کمیته ریسک شرکت حداقل به صورت ماهانه و در راستای ایفای وظایف مقرر شده برگزار شده است. در سال مالی ۱۴۰۳ تعداد ۶ جلسه کمیته ریسک در شرکت برگزار شده است

**شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰**

**۴-۳ اصول حاکمیت شرکتی**

| ردیف | اصول حاکمیت شرکتی                                        | اقدامات انجام شده توسط هیات مدیره                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | چارچوب حاکمیت شرکتی<br>اتریش                             | ایجاد کمیته های تخصصی هیات مدیره- رعایت کامل دستورالعمل کنترل های داخلی و دستورالعمل حاکمیت شرکتی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ۲    | حفظ حقوق سهامداران و<br>برخورد یکسان با آنها             | مطابق بند ۱ و ۲ و ۳ دستورالعمل حاکمیت شرکتی و ماده ۱۴۸ قانون تجارت سود سهام سهامداران خرد قبل از سهامداران عمده پرداخت شده است                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ۳    | رعایت حقوق ذینفعان                                       | مطابق ماده ۱۲۹ و ماده ۱۴۸ قانون تجارت در معاملات انجام شده با اشخاص وابسته از نظر کارشناسان رسمی دادگستری استفاده شده است و همچنین، منصفانه بودن این معاملات در کمیته حسابرسی مورد بررسی قرار گرفته است                                                                                                                                                                                                               |
| ۴    | سرمایه گذاران نهادی، بازار<br>سهام و سایر واسطه های مالی | انعقاد قرارداد بازارگردانی و افشا فوری اطلاعات با اهمیت و گزارشگری به موقع اطلاعات شرکت                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ۵    | افشا و شفافیت                                            | رعایت کامل دستورالعمل افشای اطلاعات سازمان بورس و اوراق بهادار تهران                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ۶    | مسئولیت پذیری هیات مدیره                                 | کلیه اقدامات و مسئولیت های محوله به هیات مدیره در قالب مجامع و قوانین مقررات و دستورالعمل های مرتبط با بازار سرمایه بطور کامل اجرا شده است. در این راستا منشور هیات مدیره و دبیرخانه هیات مدیره و منشور اخلاقی نیز به تصویب رسیده است و افشای به موقع اطلاعات از طریق سامانه کدال و بارگزاری گزارشهای مالی و مدیریتی در پایگاه اینترنتی شرکت و بروزرسانی مستمر مشخصات دارندگان اطلاعات نهانی بطور کامل انجام شده است. |

**۴-۳-۱ اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته**

| شرح               | نام شخص وابسته                              | نوع وابستگی                   | مشمول ماده ۱۲۹ | خرید خدمات | دریافت قرض الحسنه | باز پرداخت قرض الحسنه | فروش املاک | تضامین دریافتی | دلایل عدم انجام معامله با اشخاص غیر وابسته                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|----------------|------------|-------------------|-----------------------|------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| واحد تجاری اصلی   | گروه توسعه ساختمان تدبیر                    | سهامدار اصلی و عضو هیات مدیره | *              | ۰          | ۹۶۱,۹۸۳           | ۶۱۸,۰۲۰               | ۴,۴۷۴,۸۰۷  | ۸,۶۱۸,۴۷۵      | فروش املاک به گروه توسعه ساختمان تدبیر بابت تسویه سود سهام سنوات گذشته بوده است.                                                                                                                                                                                                                        |
| شرکت های همگروه   | شرکت توسعه و عمران امید                     | عضو هیات مدیره                | *              | ۰          | ۶۷۰,۰۰۰           | ۵۰,۰۰۰                | ۰          | ۰              | فروش ملک به شرکت توسعه عمران و امید بابت تسویه بدهی بوده است.                                                                                                                                                                                                                                           |
|                   | شرکت رویا ساختمان آریا                      | عضو هیات مدیره                | *              | ۰          | ۰                 | ۰                     | ۶۵۶,۰۰۳    | ۰              | فروش املاک به شرکت رویا ساختمان آریا بابت تسویه بدهی ناشی از خرید ملک علامه بوده است. (ثمن معامله از طریق واگذاری ملک توسکا و افاقیا و ارکیده صورت گرفته است) شرکت مزبور شریک سازنده پروژه افاقیا و ارکیده و توسکا بوده است و به منظور یکپارچه سازی و مولد شدن پروژه پروژه علامه، معامله صورت گرفته است |
| سایر اشخاص وابسته | سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی            | سایر اشخاص وابسته             | -              | ۰          | ۰                 | ۰                     | ۴,۲۲۵,۰۰۰  | ۰              | تعهد نامه سازمان مینی بر در اختیار گذاشتن املاک طبق تعهد نامه                                                                                                                                                                                                                                           |
|                   | شرکت توسعه منابع انسانی و خدمات مهندسی مدبر | سایر اشخاص وابسته             | -              | ۵۶,۲۲۴     | ۰                 | ۰                     | ۰          | ۰              | بابت تسویه بدهی شرکت به گروه توسعه ساختمان تدبیر بوده است.                                                                                                                                                                                                                                              |
|                   | شرکت کاغذ سبز خوزستان                       | سایر اشخاص وابسته             | -              | ۰          | ۰                 | ۰                     | ۴۵۶,۸۴۹    | ۰              | بابت تسویه بدهی شرکت به گروه توسعه ساختمان تدبیر بوده است.                                                                                                                                                                                                                                              |
|                   | موسسه دانش بنیان برکت                       | سایر اشخاص وابسته             | -              | ۰          | ۰                 | ۰                     | ۲۰۳,۴۵۲    | ۰              | بابت تسویه بدهی شرکت به گروه توسعه ساختمان تدبیر بوده است.                                                                                                                                                                                                                                              |
|                   | بانک کارآفرین                               | سایر اشخاص وابسته             | -              | ۰          | ۰                 | ۰                     | ۴۹۵,۷۲۰    | ۰              | ۰                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| جمع کل            |                                             |                               |                | ۵۶,۲۲۴     | ۱,۶۳۱,۹۸۳         | ۶۶۸,۰۲۰               | ۱۰,۵۱۱,۸۳۱ | ۸,۶۱۸,۴۷۵      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## شرکت بهزاز کاشانه تهران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

#### ۴-۴ گزارش پایداری شرکتی

ما در شرکت بهزاز کاشانه تهران متعهد به ایجاد و ارائه پروژه های ساختمانی با کیفیت برتر و پایدار هستیم که نه تنها نیاز های مشتریان را برآورده سازد، بلکه به جامعه و محیط زیست احترام بگذارد.

تعهدات ما

- ۱- کیفیت و نوآوری: ما به استفاده از تکنولوژی های پیشرفته متعهد هستیم تا بهترین خدمات را به مشتریان ارائه دهیم
- ۲- پایداری محیط زیست: تلاش مستمر ما برای کاهش مصرف انرژی، مدیریت پسماند و حفظ محیط زیست از اولویت های ماست
- ۳- مسئولیت اجتماعی: ما به پشتیبانی از جوامع محلی و توسعه پروژه های اجتماعی که بهبود کیفیت زندگی مردم کمک می کند، پایبند هستیم
- ۴- توسعه حرفه ای کارکنان: ما به ارتقا و توسعه مهارت های کارکنانمان اهمیت ویژه ای می دهیم و برنامه آموزشی و توسعه حرفه ای را برای آنها فراهم می کنیم.

#### ۴-۴-۱ رد پای سبز

ساختمان سبز

در سال های اخیر، مشکلات زیست محیطی مانند تغییرات آب و هوایی، آلودگی زیست محیطی و کاهش سریع منابع طبیعی، مردم را از خطر های زیست محیطی با خبر کرده است. این آگاهی مشترک، صنعت ساخت و ساز را به ساخت ساختمان های مدرنی سوق داده است که سازگار با محیط زیست و پیرو حفظ طبیعت هستند. این ساختمان ها که به اختصار می توان آن ها را ساختمان های سبز نامید، با توجه به معیارهای مختلفی از جمله کیفیت ساختمان، طراحی، بهره وری انرژی، صرفه جویی در مصرف آب، بازیافت مواد زائد و آگاهی های زیست محیطی توسط موسسات مختلف ارزیابی و تایید می شوند. این سازه ها از نظر خصوصیات عمومی با مصالح ساختمانی تولید شده از بازیافت مواد زائد ساخته می شوند.

هدف از ساخت ساختمان سبز چیست؟

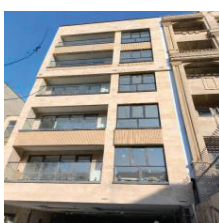
هدف از ساخت ساختمان سبز علاوه بر اینکه بر کمال فیزیکی و عملکردی تاکید دارند، زندگی انسان را نیز تسهیل می کنند. علاوه بر این، هزینه ها را کاهش می دهد، رفاه انسان را افزایش می دهد و از کیفیت بهتر زندگی پشتیبانی می کند. اهمیت ساختمان های سبز در دوره ای که تغییرات آب و هوایی شروع شده است بسیار بالاست. زیرا این ساختمان ها در تامین امنیت آینده موفق هستند.



#### ۴-۴-۲ پروژه یاس عظیمیه

طراحی و اجرا پروژه مطابق ضوابط ساختمان سبز  
استفاده از پنل خورشیدی برای تامین برق مشاعات  
جاروبرقی مرکزی گرید A+ مصرف انرژی  
عایق حرارتی طبقات  
استفاده از سیستم گرمایشی و سرمایشی راندمان بالا  
بکارگیری سیستم هوشمند

#### ۴-۴-۳ پروژه شهران و زنجان شمالی



استفاده از بلوک های AAC جهت کاهش تبادل حرارتی  
استفاده از دیوار سبز در حیاط  
زیر ساخت سیستم هوشمند  
استفاده از سیستم انرژی سبز  
عایق حرارتی و صوتی طبقات  
استفاده از سیستم برودتی ایرومکس با راندمان بالا  
استفاده از عایق الاستومری اولیه های آب سرد و گرم

#### ۴-۴-۴ تمدید و نگهداری استاندارد ISO14001

استاندارد ایزو ۱۴۰۰۱، یک چارچوب مدیریتی بین المللی است که سازمان ها را به سمت پیاده سازی یک سیستم مدیریت زیست محیطی (EMS) هدایت می کند. این استاندارد به شرکت ها و سازمان ها کمک می کند تا اثرات منفی محیطی خود را شناسایی کرده و برای کاهش آن ها برنامه ریزی کنند. به عبارت ساده، ایزو ۱۴۰۰۱ ابزاری است که به شرکت ها کمک می کند تا فعالیت های خود را به گونه ای مدیریت کنند که هم با قوانین زیست محیطی هماهنگ باشد و هم اثرات منفی بر محیط را کاهش دهد.



**شرکت بهاسر کاشانه تهران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰**

## ۴-۴-۲ سرمایه های اجتماعی و انسانی

سرمایه های اجتماعی و انسانی: کلید توسعه پایدار در دنیای امروز، مفاهیم سرمایه اجتماعی و انسانی به عنوان عناصر حیاتی برای توسعه پایدار و پیشرفت جوامع شناخته می شوند. این دو نوع سرمایه، به ترتیب، منابعی هستند که از روابط اجتماعی و توانایی های افراد نشأت می گیرند و به عنوان پایه های اصلی برای رشد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی عمل می کنند.

سرمایه اجتماعی:

سرمایه اجتماعی به شبکه های روابط، اعتماد، همکاری و ارزش های مشترک بین افراد و گروه ها در جامعه اشاره دارد. این سرمایه در چندین بعد قابل بررسی است:

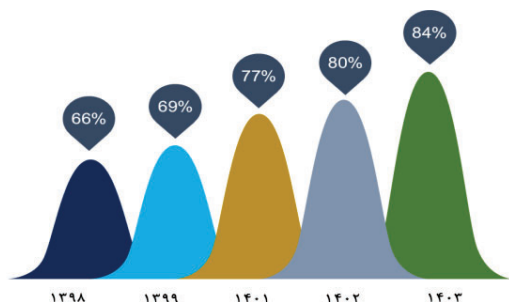
- شبکه ها و ارتباطات: روابط اجتماعی که به اشتراک اطلاعات، منابع و حمایت های متقابل می انجامد.
- اعتماد: بنیانی برای همکاری های اقتصادی و اجتماعی، که به کاهش هزینه های معاملاتی و افزایش بهره وری کمک می کند.
- هنجارها و ارزش ها: مجموعه ای از ارزش های مشترک که به انسجام اجتماعی و پایداری اخلاقی منجر می شود.

سرمایه انسانی:

سرمایه انسانی به مجموعه مهارت ها، دانش، تجربیات و توانایی های افراد در یک جامعه اشاره دارد که می تواند منجر به تولید ارزش اقتصادی شود:

- آموزش و یادگیری: سرمایه گذاری در آموزش و توسعه مهارت ها که به افزایش بهره وری و نوآوری می انجامد.
- تجربه و تخصص: هر چه تجربه و تخصص افراد بیشتر باشد، می توانند نقش مؤثرتری در رشد و پیشرفت جامعه ایفا کنند.
- سلامت و رفاه: سلامت جسمی و روانی افراد نیز بخشی از سرمایه انسانی است که بر بهره وری و کیفیت زندگی تأثیر مستقیم دارد.

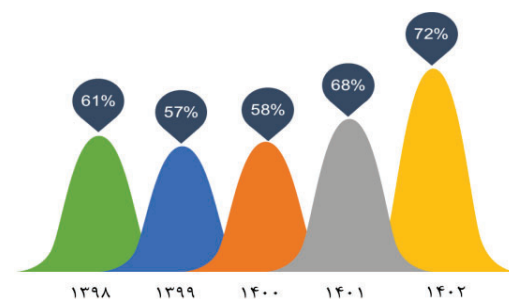
### ۴-۴-۲-۱ سنجش رضایت مشتریان (خریداران)



احساس رضایت، انعکاس ذهنی مشتری یا مصرف کننده از سازمان، محصول یا خدمت است. این احساس نشانگر انتظاراتی است که او از سازمان، محصول یا خدمات در نظر دارد. شرکت بهاسر کاشانه تهران در ۵ حوزه کیفیت محصول، زمان تحویل، خدمات، قیمت و سازمان اقدام به نظر سنجی از مشتریان خود می کند.

### ۴-۴-۲-۲ سنجش رضایت کارکنان

رویکرد شرکت بهاسر کاشانه تهران در سنجش رضایت شغلی کارکنان



### ۴-۴-۲-۳ HSE

#### مدیریت HSE در شرکت بهاسر کاشانه تهران



- ۱) صیانت از کارکنان، عموم جامعه، حفاظت از محیط زیست و پاسداری از دارایی ها و اعتبار سازمان
- ۲) ایجاد محیط کاری ایمن، سالم و بدون حادثه، اجرای کارآمد و اثربخش مطالعات و شناسایی و ارزیابی مخاطرات احتمالی و مدیریت آنها
- ۳) کاهش و کنترل آلاینده های زیست محیطی
- ۴) کنترل رویارویی کارکنان با عوامل زیان آور شغلی
- ۵) ایجاد و توسعه مدیریت HSE، نهادینه سازی نظام اجرایی HSE شرکا، پیمانکاران و زیر مجموعه
- ۶) استقرار و نگهداری سیستم مدیریت یکپارچه

٢٤

#### ۴-۶) تشریح برنامه های راهبردی

| برنامه های راهبردی قبلی |                                                                                       |                                                         |                                                                      |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| ردیف                    | اهم اقدامات هیات مدیره<br>در خصوص پیشرفت پروژه های قبلی                               | دلایل هیات مدیره بابت ایجاد پروژه ها و برنامه های مذکور | پیشنهادهای هیات مدیره بابت به سرانجام رساندن<br>پروژه ها و برنامه ها |
| ۱                       | تعریف ۷۸۰۰۰ مترمربع پروژه جدید در قالب ۱۰ پروژه مسکونی                                | توجیه پذیری طرحهای اقتصادی و مطالعاتی                   | انجام پروژه ها مطابق با زمانبندی مصوب                                |
| ۲                       | اخذ ۱۰ پروانه ساختمانی پروژه های اجرای با متراژ کل ۱۰۵،۰۰۰ مترمربع                    | توجیه پذیری طرحهای اقتصادی و مطالعاتی                   | انجام پروژه ها مطابق با زمانبندی مصوب                                |
| ۳                       | انعقاد قرارداد پروژه های مشارکتی و پیمانکاری جمعا با زیربنای کل ۷۵،۰۰۰ مترمربع        | توجیه پذیری طرحهای اقتصادی و مطالعاتی                   | انجام پروژه ها مطابق با زمانبندی مصوب                                |
| ۴                       | شروع عملیات اجرایی ۷۰،۰۰۰ مترمربع پروژه مشارکتی                                       | توجیه پذیری طرحهای اقتصادی و مطالعاتی                   | انجام پروژه ها مطابق با زمانبندی مصوب                                |
| ۵                       | شروع عملیات اجرایی ۳۵،۰۰۰ مترمربع پروژه های پیمانکاری در شهرهای تهران، رشت و اسلامشهر | توجیه پذیری طرحهای اقتصادی و مطالعاتی                   | انجام پروژه ها مطابق با زمانبندی مصوب                                |
| ۶                       | اخذ پایانکار ۲۱ پروژه اتمام یافته با زیربنای کل ۳۸،۰۰۰ مترمربع                        | عمل به تعهدات خریداران پروژه ها                         | انجام پروژه ها مطابق با تعهدات قراردادی                              |

| برنامه های راهبردی آتی |                                                             |                                                        |                                                                      |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| ردیف                   | طرح ها، برنامه ها و پروژه های جدید                          | دلایل هیات مدیره بابت ایجاد پروژه ها و برنامه های جدید | پیشنهادهای هیات مدیره بابت به سرانجام رساندن<br>پروژه ها و برنامه ها |
| ۱                      | تعریف ۹۰،۰۰۰ مترمربع پروژه جدید                             | حفظ روند سودآوری شرکت                                  |                                                                      |
| ۲                      | اخذ ۹۰،۰۰۰ مترمربع پروانه ساختمانی جدید                     | حفظ روند سودآوری شرکت                                  |                                                                      |
| ۳                      | انعقاد قرارداد ۷۰،۰۰۰ مترمربع جهت اجرای پروژه ها            | حفظ روند سودآوری شرکت                                  |                                                                      |
| ۴                      | آغاز عملیات اجرایی ۱۲۰،۰۰۰ مترمربع پروژه اجرایی در سطح کشور | حفظ روند سودآوری شرکت                                  |                                                                      |
| ۵                      | اخذ ۳۰،۰۰۰ مترمربع پایانکار پروژه های اتمام یافته           | عمل به تعهدات خریداران پروژه ها                        |                                                                      |

#### ۵) اطلاعات تماس با شرکت

آدرس: تهران، اتوبان کردستان، خیابان ۶۴ (یوسف آباد)، کوچه یکم، پلاک ۸  
کد پستی: ۱۴۳۶۸۴۳۴۷۱ / فاکس: ۸۶۰۵۸۵۷۶ / تلفن های گویا: ۸۶۰۵۸۲۸۴-۸۶۰۵۸۸۳۲-۸۶۰۵۸۵۸۲-۸۶۰۴۶۸۲۴