



شرکت بهار کاشانه تهران سهامی عام

ناشر پذیرفته شده در بازار بورس اوراق بهادار

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورت های مالی دوره شش ماهه منتهی به

۱۴۰۴/۰۳/۳۱



گروه توسعه ساختمان تدبیر

شرکت بهساز کاشانه تهران

Behsaz Kashane Tehran Co.

شماره:
تاریخ:
پیوست:

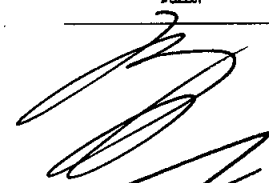
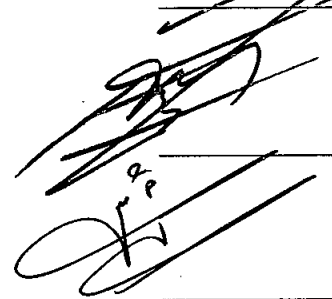
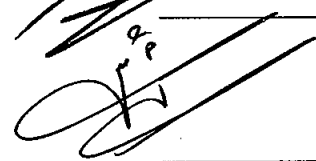
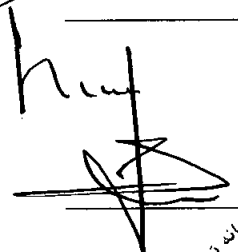
شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

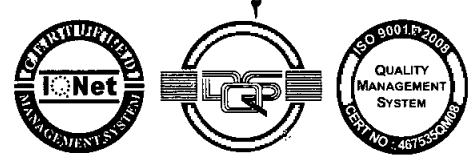
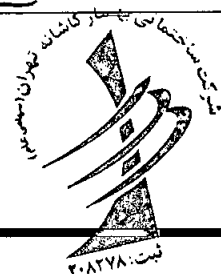
گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب و اصلاحیه های بعدی هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ پیوست تقدیم می گردد. گزارش حاضر بعنوان یکی از گزارشهای هیات مدیره، مبتنی بر اطلاعات ارایه شده در صورت های مالی بوده و اطلاعاتی درخصوص تفسیر وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان های نقدی شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف بعنوان مکمل و متمم صورت های مالی ارایه می گردد.

گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۸ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

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





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

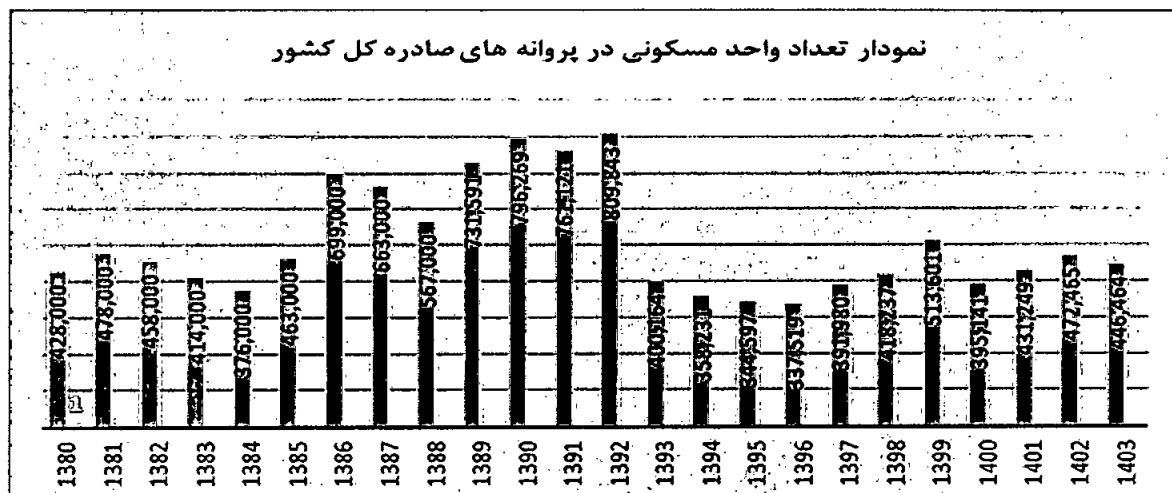


مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورت های مالی است و باید همراه با صورت های مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم انداز واحد تجاری و "سایر اطلاعاتی که در صورت های مالی ارائه نشده اند"، فراهم می کند و همچنین به عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می رود. در گزارش تفسیری مدیریت، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد عملکرد، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تأثیر قرار دهند، تشریح شود.

۱- ماهیت کسب و کار

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



منبع: سایت بانک مرکزی

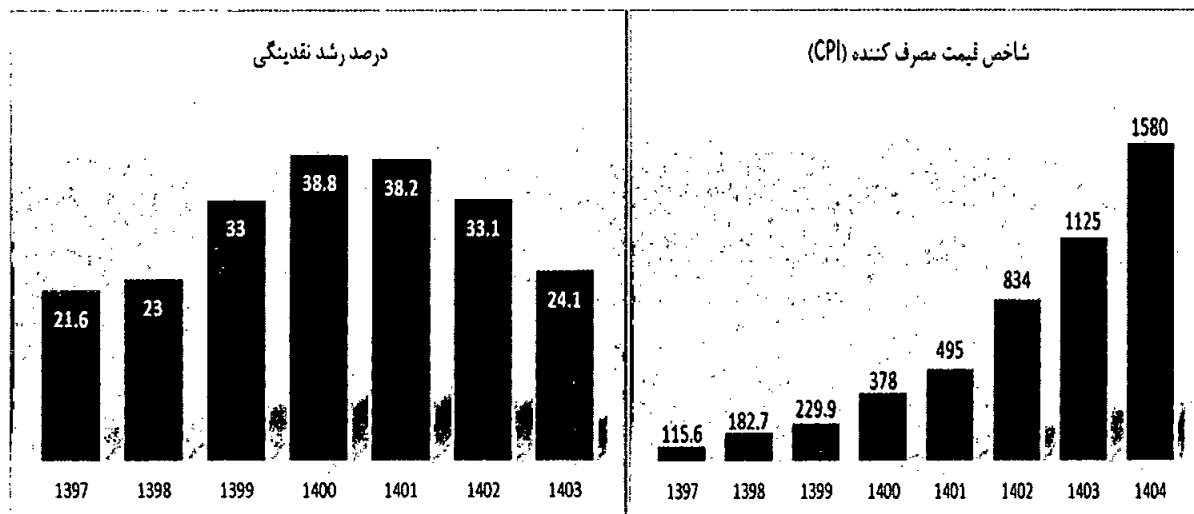
از داده هایی که حداقل برای حدود سه دهه در دسترس است می توان استنتاج هایی راجع به عوامل شکل دهنده تحولات مسکن به دست آورد اما از سال ۱۳۹۷ و با قرار گرفتن اقتصاد ایران در متوسط تورم های بالا، تا حدی نظم تحولات مسکن کم رنگ شده است و همین موضوع پیش بینی را دشوارتر کرده است. برخی ادعا می کنند که چه از منظر ساخت و ساز و چه از منظر خرید و فروش برای کسب سود، می توان براساس سیکل های تاریخی مسکن این استراتژی را در پیش گرفت که قبل از پایان رونق فروخت و وارد سرمایه گذاری در ساخت نشد و در انتهای رکود خرید و وارد سرمایه گذاری در ساخت شد. این موضوع تا دهه ۱۳۹۰ تا حدی قابل تشخیص بوده است اما تحریم ها و بحران بانکی قابلیت تشخیص را از این نظر تضعیف کرده است. گرچه بدون تردید عوامل موجود در بخش عرضه و تقاضای مسکن هر کدام دارای نقشی در تحولات بخش مسکن (چه فعالیت ساخت و ساز و چه قیمت مسکن) هستند، اما در تاریخ اقتصاد ایران این عوامل بخش تقاضا بوده اند که نقش مسلط را بازی کرده اند. عامل مسلط شکل دهنده فعالیت حقیقی یا ساخت و ساز همان عواملی است که رشد اقتصادی را شکل می دهد و عامل مسلط شکل دادن رشد اقتصادی هم درآمدهای نفتی است. در واقع، رشد اقتصادی به طور همزمان امکان افزایش تقاضا (از طریق افزایش درآمد اشخاص) و افزایش عرضه (از طریق افزایش پس انداز و نهادهای تولید مسکن) را فراهم می کند.



۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

وضعیت رشد اقتصادی و درآمدهای نفتی و دسترسی به درآمدهای نفتی و همچنین پروانه های ساخت حکایت از آن دارد که بخش مسکن گرچه نسبت به سال های قبل وضعیت بهتری پیدا کرده است اما رونق شدید از نوع دهه ۱۳۵۰ یا ۱۳۸۰ بسیار کم احتمال می باشد. وضعیت نرخ بهره ها و مالیات های بخش مسکن هم تا حدی این احتمال کم را تشدید کرده است. برخلاف فعالیت حقیقی و ساخت و ساز در بخش مسکن که به شدت متأثر از رشد اقتصادی و آن هم متأثر از وضعیت درآمدهای نفتی بوده است، تحولات قیمتی مسکن تحت رندهای اقتصادی مختلف تجربیات مشابهی را به خود دیده است. لذا، رونق قیمتی مسکن همبستگی بالا با وضعیت درآمدهای نفتی و رشد اقتصادی نداشته است. مطالعه تاریخ اقتصاد ایران به ما می آموزد که تحولات قیمتی یا روند قیمتی مسکن متأثر از همان نیرویی است که تورم را ایجاد می کند. با این حال، اینکه مسکن یک دارایی است و مستعد سفته بازی، سبب شده است نیروی ایجاد تورم سبب تغییرات تدریجی و هموار در قیمت مسکن نشود بلکه رفتار سیکلی در آن وجود داشته است. با افزایش فروش نفت، افزایش درآمد ارزی و بالا رفتن نقدینگی، تقاضا و نیروی تورمی ایجاد می شود. دولت با واردات کالا ها و با اتکای به ذخایر ارزی، جلوی تورم قیمت کالاها را می گیرد اما برای کالاهایی مشابه مسکن که امکان واردات آنها وجود ندارد افزایش قیمت و تورم مشاهده می گردد. عامل بنیادی ایجاد روند افزایشی قیمت مسکن همان نیروی بنیادی ایجاد روند افزایشی قیمت کالا و خدمات یا ایجاد تورم است و آن نیرو ایجاد توان خرج کردن فراتر از توان تولید اقتصاد است. اما این نیرو از نظر داده خود را در متوسط رشد بسیار بالاتر حجم نقدینگی نسبت به رشد تولید ناخالص داخلی نشان می دهد. اگر در کشوری توان خرج کردن فراتر از تولید وجود داشته باشد تورم ایجاد می شود که موجب افزایش قیمت مسکن هم می شود یعنی رشد نقدینگی بیشتر از رشد تولید است.

شرکت بهساز کاشانه تهران پس از شناسایی املاک مستعد و حصول اطمینان اولیه از توجیه پذیری اجرای پروژه بر روی این املاک، نسبت به خریداری املاک اقدام و پس از اخذ پروانه نسبت به اجرای پروژه از طریق جذب شرکای توانمند و یا اجرای پروژه توسط شرکت اقدام می نماید. سرمایه گذاری و مشارکت در کلیه پروژه های عمرانی، امور ساختمانی، ساخت و ساز و گسترش واحدهای مسکونی، اداری، تجاری، خدماتی، تفریحی، توریستی، شهرک سازی، بلندمرتبه سازی، انبوه سازی و سایر فعالیت های سودآور اقتصادی ... می باشد. (منبع: سایت بانک مرکزی و انجمن صنعت ساختمان)



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

شرکت بهساز کاشانه تهران با سرمایه ثبت شده به مبلغ ۲۰,۱۳۰ میلیارد ریال در تاریخ ۲۲ مردادماه ۱۳۹۹ به عنوان پانصد و چهل و چهارمین شرکت در بازار دوم بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته و تعداد ۴۰,۲۶۰,۱۵۷,۴۰۰ سهم از سهام این شرکت به ۵,۲۷۶,۵۸۸ شخص حقیقی و حقوقی عرضه گردیده است.

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

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

در شش ماهه نخست سال مالی ۱۴۰۴ شرکت بهساز کاشانه تهران با مجموع ۱۸,۷۸۲,۶۷۷ میلیون ریال، ۶۸ درصد بودجه درآمد سالیانه خویش را محقق نموده است

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



۳-۱- جزئیات فروش:

۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	
۹,۵۷۱,۶۴۵	۲,۰۶۰,۰۰۰	فروش زمین
.	۶۶۱,۰۰۰	فروش قدر السهم و پروژه های های نیمه ساخته
۲,۵۵۵,۵۱۳	۱,۰۴۹,۴۳۳	فروش واحدهای ساختمانی آماده برای فروش
۶,۶۵۵,۵۱۹	۴,۱۰۶,۴۵۵	فروش واحد های ساختمانی پروژه های در جریان ساخت
۱۸,۷۸۲,۶۷۷	۷,۸۷۶,۸۸۸	

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

۲-۳-۱- وضعیت پرداخت های به دولت:

(مبالغ به میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	درصد تغییرات	دلایل تغییرات
۱	مالیات عملکرد	۵۳۳,۰۹۲	۳۸۶,۸۵۸	۱۳۰,۳۵۳	۰,۳۸	تسویه بدهی مالیاتی قسمتی از سال ۱۴۰۲ و اظهار نامه سال ۱۴۰۳
۲	بیمه سهم کارفرما	۱۵۶,۰۲	۱۱۶,۹۸	۹,۸۳۷	۰,۳۳	افزایش سطح حقوق و مزایا
۳	پرداختی بابت انرژی	۱,۰۶۵	۱,۰۴۱	۷۲۵	۰,۰۲	افزایش نرخ و مقدار مصرف آب، برق و گاز
	جمع	۵۴۹,۷۵۹	۳۹۹,۵۹۷	۱۴۰,۹۱۵	۰,۳۸	
	مانده پرداختنی	۱,۶۱۴,۱۱۲	۸۵۳,۶۹۹		۰,۸۹	



۴-۱- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان

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

۵-۱- وضعیت رقابت

شرکت در دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ از نظر میزان فروش، در بین شرکت های بورسی فعال در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات با فروش معادل مبلغ ۱۸,۷۸۲ میلیارد ریال در رده اول قرار دارد.

رتبه	نام شرکت	درآمدهای عملیاتی - میلیارد ریال	
		شش ماهه ۱۴۰۴	شش ماهه ۱۴۰۳
۱	نبهساز	۱۸,۷۸۲	۷,۸۷۷
۲	نامید	۷,۳۹۷	۱۳,۵۹۶
۳	نفارس	۱۲,۷۰۸	۲۸۴
۴	ناخت	۵,۶۵۷	۵,۱۵۲
۵	نشرق	۳,۲۳۴	۱۶۵
۶	نشاهد	۳,۱۹۱	۳,۰۷۵
۷	ثامان	۲,۷۴۸	۱,۱۴۵
۸	کرمان	۸۷۹	۱,۰۹۵
۹	وساخت	۱۹۶	۲۳۲



۶-۱- اطلاعات بازار گردان شرکت

هلدینگ شرکت اقدام به انعقاد قرارداد بازارگردانی بر روی سهام شرکت با شرکت صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی تدبیرگران فردا نمود. قرارداد مذکور تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۸ برقرار می باشد.

ردیف	شرح	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازار گردانی 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)	۱۰۰۷.۷۵۷
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۳۵۹.۲۷۳
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۱۵۳.۶۰۲
۸	سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)	۹.۴۱۶
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۱۴,۲۰۹,۳۹۵
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۵۷,۵۹۶,۷۶۱
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۵۵۹,۸۸۵,۱۴۱

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

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

عنوان	اهداف کلان/ استراتژیک مرتبط
ماموریت	ساخت و ساز و ایجاد ارزش بر روی املاک مستعد از طریق روابط قوی و پایدار با شرکا و ذینفعان و ارائه خدمات نوآورانه، باهدف ارزش آفرینی برای مشتریان و سهامداران.
چشم انداز	بهساز کاشانه تهران شرکتی است متعالی که از طریق اجرای پروژه هایی منطبق با نیازهای مشتریان، میراثی ماندگار برجای گذاشته و برترین شرکت گروه املاک و مستغلات بورس اوراق بهادار تهران از منظر ارزش بازار می باشد.
ارزش های کسب و کار	کار تیمی و مشارکت در تصمیم گیری، تعالی خواهی و بهبود مستمر، مشتری مداری و صیانت از محیط زیست
اخلاقیات	احترام و گشاده رویی، شفافیت و پاسخگویی، قانون مداری



۲-۲- برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع

این شرکت با برنامه ریزی مناسب و پایداری به اصول کیفی و حرفه ای، استفاده از فناوری‌های نوین و دانش بنیان در صنعت ساختمان و توجه به توسعه پایدار و حفظ محیط زیست در کنار بهینه سازی هزینه ها، توانسته سبدي از محصولات بروز و متنوع و جدید را عمدتاً در کاربری مسکونی به بازار عرضه کرده و از این حیث جایگاه مناسب و خوش نامی را در صنعت ساختمان کشور به ثبت برساند.

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

ارتقاء و بهبود سبد محصولات: شرکت سعی دارد مطابق با استانداردهای صنعت ساختمان و در نظر داشتن ارزش‌های جامعه، با استفاده از نوآوری‌های عملیاتی دیگر، سبد محصولات و خدمات خود را ارتقا دهد. از مهمترین رویکردهای شرکت در این بخش انجام مطالعات اقتصادی و مطالعه بازار برای شناسایی نیازهای ذینفعان است. بهساز کاشانه تهران از طریق بررسی آینده‌پژوهانه صنعت و بازار، استفاده از روش‌های بازاریابی مبتنی بر جمعیت جامعه هدف و همچنین نظرسنجی از مشتریان خود استفاده می‌نماید تا سبد محصولات و خدمات خود را ارتقا دهد.

شرکت به جهت حصول اطمینان در برآورده سازی نیازهای مشتریان خویش، فرآیند بازاریابی را در ابتدای زنجیره فعالیت‌های خویش قرار داده است. بدین صورت که در ابتدای فرآیند طراحی و امکان‌سنجی پروژه ها، نسبت به انجام مطالعات میدانی و برگزاری جلسات مستقیم با مشتریان به جهت اطلاع از نیازهای ایشان (بر مبنای فرهنگ منطقه، معماری ویژه منطقه، نحوه اخذ مجوزات، قیمت منطقه، کیفیت و قیمت پروژه های رقیب و ...) اقدام می‌نماید. پس از شناخت نیازهای مشتریان، معاونت مشارکت و فروش شرکت نسبت به مطالعه و نیازسنجی بازار از طریق آگهی های فروش و مشارکت در روزنامه های کثیرالانتشار و سایت وزارت مسکن، گزارشات تحلیلی بررسی عوامل خارجی تاثیرگذار و بررسی مزایده های رقبا اقدام نموده و نتایج آن در پروژه‌های جدید مشارکتی استفاده می‌گردد. از راهبردهای دیگر شرکت، بهره‌گیری از دانش و توانمندی تخصصی پرسنل بازاریابی و فروش، در کنار استفاده از روشهای موثر بازاریابی و تبلیغات شامل برگزاری جلسات با مشتری، پیاده سازی مدیریت روابط با مشتری، تهیه کاتالوگ معرفی شرکت و پروژه‌ها، اطلاع رسانی از طریق سایت شرکت و هلدینگ و ارسال پیامک می‌باشد.

شناسایی گروه‌های مختلف مشتریان و پیش بینی نیازهای آنان: شرکت بهساز کاشانه تهران با در نظر گرفتن مشتریان بعنوان یکی از ذینفعان کلیدی و شناسایی نیاز آنها، در دوره جاری و با یک روش نظام مند براساس مدل "گسترش عملکرد کیفیت" (QFD)، نیازهای مشتریان را به مشخصات فنی تبدیل نموده است. در این خصوص با تشکیل کارگروه نیازسنجی مشتریان در معاونت مشارکت و فروش و برگزاری جلسات با ساکنان، مشاورین املاک و سازندگان مناطق مربوطه در ۳ گروه: (خریداران پروژه های با ارزش بیشتر از میانگین قیمت کشوری، معادل میانگین و پایینتر از میانگین قیمت مسکن در کشور)، نیازها و انتظارات آنها را برای خرید واحد جمع آوری، طبقه بندی و وزن دهی می‌نماید. سپس براساس ماتریس QFD و با ایجاد ارتباط نیازهای شناسایی شده با مشخصات فنی، الزامات فنی و مهندسی محصول توسط معاونت فنی مشخص می‌گردد. از طرفی دیگر شرکت با استفاده از این مدل امکان مقایسه نحوه انطباق طرح با رقبا را فراهم آورده است.

افزایش کیفیت طراحی و تولید: از اصول اولیه تولید محصول قابل رقابت و جدید در صنعت ساختمان توجه به ویژگی‌های عملکردی و زیباشناسی به فراخور نیاز مصرف کنندگان و یا حتی ایجاد توقع و نیازهای جدید در مشتری با توسعه محصولات نوآورانه می‌باشد. تشکیل کمیته فنی و طراحی در شرکت و گروه توسعه ساختمان تدبیر و عضویت مدیران طراحی کلیه شرکت های زیر مجموعه در کمیته های فوق منجر به بهینه سازی طراحی پروژه، افزایش تولید، کاهش مصرف انرژی و اشاعه مدیریت دانش در سطح شرکت گردیده است.

بهره گیری از فن آوری نوین و دانش بنیان در فرآیند تولید: در سال‌های اخیر نیز صنعت ساختمان همانند سایر صنایع و بازارها، با اشباع نسبی نیازهای اولیه مشتریان، به بازاری رقابتی و پرچالش برای تولیدی باب میل مشتریان تبدیل شده است. یکی از کلیدی ترین مولفه‌های این رقابت تکنولوژی‌های جدید بوده که موجب ارتقاء کیفیت ساخت، کاهش زمان اجرا، کاهش هزینه و ... و در نهایت افزایش سطح رضایت ذینفعان و سهامداران می‌گردد. شرکت توسط واحدهای مرتبط (نظیر: واحد طراحی، نظارت، کنترل پروژه، فروش و بازاریابی)، روند تغییرات تکنولوژیک و معایب و محاسن آن‌ها را بصورت مستمر در بخشهای مختلف نظیر طراحی ساختمان، اجرای پروژه و نظارت مورد بررسی و پایش قرار می‌دهد و هر ساله سبد بهره‌گیری از آن‌ها را متناسب با پروژه‌ها بروزرسانی می‌کند.



شناسایی و ارزیابی فناوری های جایگزین و نوظهور: تغییرات تکنولوژی در صنعت ساختمان سازی عمدتاً در خصوص فناوری ها در جهت بهبود مصرف انرژی و یا بالا بردن مقاومت ساختمان ها می باشد. معاونت فنی با ارزیابی جنبه های فناوری در حوزه های تجهیزات مورد استفاده در ساختمان از طریق پروژه های مطالعاتی بعضاً با همکاری مشاورین مجرب، بازدید از نمایشگاه های تخصصی، جستجو در اینترنت، الگو برداری از شرکت های برتر، نشریه های نظام مهندسی ساختمان و ...، ایفای نقش می نماید. از مصادیق این برنامه می توان به توجه از استانداردهای توسعه پایدار و حفظ محیط زیست در پروژه ها مانند LEED، بر مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان و مدل طراحی (BIM) اشاره نمود. رویکرد دیگر، برگزاری جلسات حضوری با شرکا و تامین کنندگان و شرکت های دانش بنیان توانمند برای بهره گیری از ایده های آنها تحت عنوان جلسات "کمیته توسعه فناوری" می باشد. تغییر مشخصات فنی در قراردادهای اجرایی موجب همسویی ذینفعان مرتبط (شرکا و پیمانکاران) برای استفاده از فناوری های نوین با هدف بهینه سازی منافع ایجاد شده می گردد. همچنین برای توسعه خلاقیت، در گروه های تخصصی مانند کمیته فنی و طراحی، از مبادله اطلاعات و مشارکت در فرآیندهای توسعه ایده های فنی و اجرایی استفاده می گردد. نتیجه مطالعات در تهیه لیست های مشخصات فنی هر پروژه مورد استفاده قرار می گیرد.

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

- استفاده از سقف های نوین در پروژه های شرکت که از مصادیق آن می توان به استفاده از سقف های اینتل دک در پروژه یاس عظیمیه (به عنوان نوعی از مصالح دانش بنیان، و سقف های وافل در پروژه های غزال، آجودانیه، آرارات و ... اشاره نمود.
- استفاده از نرم افزارهای کنترل عملیات اجرایی مانند BIM در پروژه های غزال، آرارات و مروارید به منظور جلوگیری از تداخلات، برآورد هزینه ها، مدیریت هوشمند و ...
- استفاده از مصالح سبک و نوین دیوارکشی دیوارهای داخلی و خارجی، مانند: بلوک های وال کریت در پروژه غزال و بلوک های ACC در پروژه قلندری، زیتون
- استفاده از سلول های خورشیدی جهت تامین برق ساختمان
- استفاده از تجهیزات برودتی و گرمایشی رده برتر انرژی
- استفاده از عایق های حرارتی جهت کف بام و سقف پارکینگ و عایق های صوتی در دیوارهای مشترک بین واحدها
- استفاده از رنگ ها و پوششهای نانو برای رنگ آمیزی سطوح دیوارها و سقف

۲-۲- اهمیت برنامه های و اقدامات شرکت در ورود به بازارهای جدید:

شرکت علاوه بر توسعه محصولات نوین و روزآمد و متناسب با نیاز بازار و مصرف کنندگان نسبت به شناسایی و ارزیابی و طبقه بندی مصرف کنندگان و ورود به بازارهای جدید اقدام نموده است. به همین منظور با گروه بندی مشتریان خویش و نیازسنجی از آنان نسبت به توسعه سبد محصولات اقدام می نمایند.

یکی از راهبردهای شرکت در این زمینه تنوع بخشی به سبد محصولات شرکت از طریق ساخت پروژه در مناطق مختلف کشور شامل انواع کاربری های دارای توجیه اقتصادی به نسبت شرایط پروژه، زمین و نیازهای ذینفعان است (ایجاد سبد متنوع محصول). در این راستا شرکت با هدف تطابق تولید ساختمان با نیاز مشتریان، در مناطق مختلف کشور مانند استان های مازندران، گیلان، همدان، گلستان و ... در مدل ها و عملکردها، مساحت ها و امکانات مختلف اقدام نموده است. بر این اساس و برای ایجاد تمایز نسبت به رقبای، ضمن احداث بیش از ۱ میلیون متر مربع فضای مسکونی، تجاری، اداری و خدماتی، مورد اعتماد مشتریان خویش قرار گیرد.

لذا یکی از مزیت های اساسی و مهم شرکت نسبت به رقبای، ایجاد حس اعتماد و پشتیبانی برای مشتریان با فعالیت مستمر، متعهد و متنوع و با ثبات در بخش مناطق مختلف کشور می باشد.

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

در سال مالی مورد گزارش، تغییرات با اهمیتی در رویه های حسابداری، استانداردها و محاسبات مالی شرکت وجود نداشته است. قضاوت ها، برآوردها و مفروضات بکارگرفته شده در گزارش تفسیری دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱، با قضاوت ها، برآوردها و مفروضات بکارگرفته شده در آخرین صورت های مالی حسابرسی شده دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ یکسان می باشد.



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

ابعاد گزارش پایداری شرکتی:

شرکت بهساز کاشانه تهران متعهد به ایجاد و ارائه پروژه‌های ساختمانی با کیفیت برتر و پایدار است که نه تنها نیازهای مشتریان را برآورده سازد، بلکه به جامعه و محیط زیست احترام بگذارد.

۱- کیفیت و نوآوری: ما به استفاده از تکنولوژی‌های 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 منابع آبی از اولویت‌های ماست.

۳- مسئولیت اجتماعی: ما به پشتیبانی از جوامع محلی و توسعه پروژه‌های اجتماعی که بهبود کیفیت زندگی مردم کمک می‌کند، پایبند هستیم.

۴- توسعه حرفه‌ای کارکنان: ما به ارتقا و توسعه مهارت‌های کارکنانمان اهمیت ویژه‌ای می‌دهیم و برنامه آموزشی و توسعه حرفه‌ای را برای آنها فراهم می‌کنیم.

۵- ارتباط مستمر با مشتریان و ذینفعان: شفافیت و پاسخگویی در تمام مراحل پروژه از تعهدات ما به مشتریان عزیز است.

مردم (جامعه پایدار)

رهبران، مدیران و کارکنان شرکت بهساز کاشانه تهران همواره تلاش می‌نمایند تا در چرخه فعالیت‌های خود میزان اثرگذاری بر متغیرهای اجتماعی را تحت کنترل داشته باشند، از این رو همواره هر یک از حوزه‌های آموزش، برابری، میزان دسترسی به منابع اجتماعی، سلامت، رفاه و کیفیت زندگی در جامعه از عمده‌ترین دغدغه‌های شرکت بهساز کاشانه تهران است.

جبران خدمات و محافظت از خدمات دهندگان

محافظت و جبران خدمات کلیه همکاران، شرکاء، پیمانکاران، تامین‌کنندگان و خدمات‌دهندگان در راستای ارزش‌های اخلاقی سازمان همواره در سرتاسر سازمان مورد توجه مدیران ارشد و رهبران شرکت بهساز کاشانه تهران می‌باشد. بر اساس الگوی نظام جبران خدمات در شرکت بهساز کاشانه تهران، عملکرد کلیه کارکنان و خدمات‌دهندگان در سه معیار فردی، عملکردی و شغل با تکنیک‌های علمی و فن‌آوری روز مورد ارزیابی قرار می‌گیرد و از خدمات هریک بر اساس نتایج کسب شده تقدیر و تشکر به عمل می‌آید. کمیته جبران خدمات شرکت بهساز کاشانه تهران مسئول نظارت و رسیدگی بر صحت عملکرد سازمان می‌باشد. بر اساس چارت سازمانی و شناسنامه مشاغل و خدمات، در ابتدا ریسک‌ها و مخاطرات کلیه مشاغل و فعالیت‌های مرتبط با سازمان مورد شناسایی قرار گرفته و بر اساس امتداد FMEA ارزیابی شده و اقدامات مورد نیاز به منظور حذف خطرات و پیشگیری از بروز حوادث تعریف گردیده و دستور کار قرار می‌گیرند.

این سازمان با تهیه زیرساخت‌ها، امکانات، تجهیزات و استاندارد‌های مورد نیاز به منظور ایجاد فضایی کاملاً ایمن و به دور از آسیب‌های جسمی، روحی و روانی جهت محافظت از کلیه کارکنان، همکاران و خدمات‌دهندگان اقدام می‌نماید.

مسئولیت‌های اجتماعی شرکت

شرکت بهساز کاشانه تهران، در راستای مسئولیت‌های اجتماعی خود برنامه‌های مختلفی را پیاده‌سازی می‌نماید. سرمایه‌گذاری در ساخت ساختمان‌های دوستدار محیط زیست (ساختمان سبز)، مشارکت در ساخت مسکن برای قشر کم‌درآمد، کمک‌رسانی و تامین مایحتاج در مناطق آسیب‌دیده در بلایای طبیعی، مشارکت در مراسمات مذهبی و مشارکت در تامین مایحتاج گروه‌های کم‌برخوردار اقدام شده است.

رسیدگی به شکایات و نارضایتی‌ها

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

سازمان به روش‌های مختلفی جهت جمع‌آوری نظرات، پیشنهادات، انتقادات و شکایات کلیه ذینفعان اقدام می‌نماید. برای مثال با استفاده از پلت فرم‌های نظرسنجی نسبت به جمع‌آوری نظرات، انتقادات، پیشنهادات و یا شکایات مشتریان، کارکنان و تامین‌کنندگان و یا سازمان‌های دولتی، خصوصی و مردم نهاد به صورت سالیانه و به شکل کاملاً مدون و سیستم‌یافته اقدام می‌گردد.

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

حفظ منافع ملی و دولتی

سازمان به منظور دستیابی به حد اکثر انطباق با قوانین و مقررات ملی و دولتی و همچنین به منظور حفظ منافع ملی و دولتی نسبت به شناسایی کلیه نهادها و مراکز قانونگذار در حیطه فعالیت‌های خود اقدام نموده و لیست قوانین و مقررات مرتبط با کلیه فعالیت‌های سازمان استخراج شده و هر ساله مورد بازنگری قرار می‌گیرد.



زمین (محیط زیست پایدار)

اهمیت حفظ محیط زیست و جلوگیری از انتشار آلاینده ها ناشی از فعالیت های سازمان نیز یکی دیگر از مباحث پایداری در شرکت بهساز کاشانه تهران است. در واقع منظور از محیط زیست روابط بین سازمان و محیط شامل هوا، آب، خاک، گیاهان، جانوران و منابع می باشد. هدف کلان سازمان در خصوص روابط زیست محیطی به حداقل رساندن جنبه های زیست محیطی ناشی از اثر فعالیت های سازمان می باشد. در این راستا، سازمان به صورت مستمر نسب به شناسایی جنبه های زیست محیطی و به روز رسانی قوانین و مقررات مرتبط اقدام نموده و ریسک های ناشی از عدم رعایت مقررات و بروز جنبه های زیست محیطی را به وسیله تکنیک های کمی و کیفی مورد ارزیابی قرار داده و در جهت کاهش و برطرف نمودن عدم انطباقات اقدام می نماید.

دستاوردها

ارزیابی های انجام شده از فعالیت های شرکت بیانگر عدم وجود آثار مخرب زیست محیطی مستقیم می باشد. همچنین جهت کاهش آثار زیست محیطی غیر مستقیم نیز شرکت با اخذ کلیه مجوزات و همراهی در جهت زیباسازی، اخذ پروانه، شرکت در همایش ها، اخذ استاندارد ها، جوایز و غیره انجام داده فعالیت های بسیاری انجام داده است.

سود (اقتصاد پایدار)

حضور در فعالیت های تجاری در حوزه ساخت املاک مستلزم آن است که از دیدگاه بلند مدت و میان مدت، خطرات و فرصتهای مختلف را پیش بینی نموده و پاسخ دهیم. شرکت با ایجاد ساختار منسجم کنترل های داخلی و با کمک کمیته ریسک تحولات پیرامون اهداف بلند مدت و میان مدت را پایش نموده و همواره انحرافی از استراتژی های شرکت که افزایش سهم درآمد پایدار از بازار املاک و حفظ کیفیت سود حاصله بوده، نداشته است.

برنامه ریزی بودجه

به منظور استفاده بهینه از منابع موجود در شرکت بهساز کاشانه تهران همه ساله در راستای سیاست ها و اهداف تعیین شده در آخر هر سال بودجه عملیاتی سال آتی خود را در قالب بودجه جاری و سرمایه ای تهیه و پس از تصویب هیأت مدیره، برای تایید نهایی به مجمع عمومی صاحبان سهام ارائه می نماید. بودجه پس از ابلاغ سرلوحه کارهای عملیاتی و به طور کلی کنترل عملکرد و منابع و مصارف شرکت قرار می گیرد و در پایان دوره مالی نیز انحراف عملکرد از بودجه مصوب از طریق تجزیه و تحلیل نسبت های مالی به هیأت مدیره و مجمع عمومی گزارش می شود. گزارش عملکرد سالیانه بودجه در مجمع عمومی شرکت مطرح و در خصوص تعیین بودجه آتی تصمیم مناسب اتخاذ می گردد. این رویکرد توسط تیم حسابرسی داخلی و حسابرسی مستقل به صورت سالیانه بررسی، ارزیابی و بهبود می یابد.

مطالعات امکان سنجی

در شرکت بهساز کاشانه تهران به منظور اطمینان از میزان صرفه اقتصادی پروژه ها، ورود به طرح های اقتصادی جدید با انجام مطالعات امکان سنجی و توجیه فنی و اقتصادی طرح آغاز می گردد. داده های جمع آوری شده از مطالعات بازار، در یک چهار چوب از قبل تعیین شده به واحد مطالعات اقتصادی ارسال می گردد.

از سوی دیگر مطالعات فنی و تکنولوژیکی طرح ها آغاز گردیده و نتایج امکان سنجی فنی طرح نیز تهیه می گردد. امکان سنجی اقتصادی بر اساس داده های واقعی ناشی از مطالعات بازار و مطالعات فنی طرح ها به صورت کاملایی طرفانه در قالب FS نگاشته می شود. FS تهیه شده به منظور تصمیم گیری جهت نحوه ورود به پروژه مربوطه به کمیته های تصمیم گیری ارسال می گردد.

رویکرد حاکمیت مالی

رویکرد حاکمیت مالی با توجه به اصول و ضوابط کنترل های داخلی، بر اساس قوانین، مقررات و استانداردهای حسابداری ایران، رویداد های مالی را ثبت، پردازش و گزارش می نماید.

کمیته حسابرسی شرکت و واحد حسابرسی داخلی صحت ارائه گزارشات را بررسی و تایید می نمایند.

سیاست های کنترل داخلی

تقویت حاکمیت در دستیابی به یک مدیریت منصفانه و شفاف که اعتماد ذینفعان را به همراه دارد، نقش اساسی در دستیابی به اهداف سازمانی داشته و ما متعهدیم که با بهبود کنترل های داخلی خود کرایه آن را افزایش دهیم. دستیابی به فرآیند های تازی موثر و کارآمد، اعتبار گزارشگری مالی، رعایت قوانین و مقررات مربوطه و حفظ دارایی های شرکت به عهده گروه مدیریتی است. در این میان واحد حسابرسی داخلی بررسی می کند که آیا عملیات درون سازمانی مطابق با قوانین و مقررات مربوطه، استانداردهای مشخص شده و مقررات داخلی انجام می شود و در صورت لزوم توصیه هایی را در مورد چگونگی بهبود چنین عملیاتی ارائه می نماید.

مبارزه با پولشویی

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



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	مدیر تخصصی	اهم سوابق کاری	سمت در شرکت	تعداد حضور در جلسات	تاریخ تصدی
۱	دواد مالکی به نمایندگی از گروه توسعه ساختمان تدبیر	کارشناس حسابداری	عضو موظف هیأت مدیره شرکت احداث و بهره برداری آزاد راه تهران مشاور مالی هلدینگ شرکت نصر افغانستان عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت ساختمانی زهد فارس عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری ابرار نصر معاونت رئیس هیأت مدیره و مشاور مالی شرکت ملات خشک تراز پی (وابسته به صندوق بازنشستگی کشوری) مشاور مدیر مالی شرکت مهندسی عمران و ساختمان تراز پی ریز (وابسته به صندوق بازنشستگی کشوری)	رئیس هیأت مدیره عضو غیرموظف	۲۷	۱۴۰۲/۰۱/۳۰ هم اکنون
۲	اسیر مسعود قربانی نیا به نمایندگی از شرکت توسعه و عمران امید	دکتری عمران (تتوین پایان نامه)	سرپرست بهین ساز خلیج فارس عضو هیأت مدیره و معاون اجرایی بهین ساز خلیج فارس مدیر دفتر فنی و طراحی شرکت ساخت و عمران تدبیر مدرس دانشگاه آزاد اسلامی (تهران مرکز)	نایب رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل	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 رئیس حسابداری هلدینگ بین المللی توسعه ساختمان 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 معاون فنی و اجرایی دفتر مجری طرحهای ساختمانی بک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مدیر عامل و رئیس هیأت مدیره شرکت مدیریت ساخت تجارت	عضو غیر موظف هیأت مدیره	۱۹	۱۴۰۲/۰۱/۲۸ هم اکنون
۵	اکبر سمید دولت آباد به نمایندگی از شرکت روپا ساختمان آریا	کارشناسی ارشد حقوق	مسئول قرارداد های معاونت برنامه ریزی بنیاد مستضعفان سرپرست شرکت صنایع ریخته گری سایا مشاور حقوقی شرکت چرم لرستان مدیر عامل و عضو هیأت مدیره شرکت عمران مسکن آریا	عضو غیر موظف هیأت مدیره	۲۷	۱۴۰۲/۰۱/۳۰ هم اکنون

اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، انتصابات و ریسک

ردیف	نام و نام خانوادگی	مدیر تخصصی	اهم سوابق کاری	سمت در شرکت	تاریخ عضویت	تعداد حضور در جلسات	عضویت همزمان در کمیته های دیگر	کمیته حسابرسی	کمیته ریسک
۱	دواد مالکی	کارشناسی حسابداری	عضو موظف هیأت مدیره شرکت احداث و بهره برداری آزاد راه تهران عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت ساختمانی زهد فارس	عضو غیرموظف هیأت مدیره	۱۴۰۱/۱۲/۰۲	۱۵		رئیس کمیته	
۲	کامیار اقلیمی	کارشناسی ارشد مهندسی عمران	معاون فناوری و مدیریت ساخت سرمایه گذاری مسکن مدیر عامل شرکت مدیریت ساخت تجارت	عضو غیرموظف هیأت مدیره	۱۴۰۲/۰۲/۰۷	۲		رئیس کمیته	
۳	اکبر سمید دولت آباد	کارشناسی ارشد حقوق	مدیر عامل شرکت عمران مسکن	عضو غیرموظف هیأت مدیره	۱۴۰۱/۱۰/۱۲	۳		رئیس کمیته	
۴	کلام محمدی	کارشناسی ارشد حسابداری	شریک موسسه حسابرسی رهیافت کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی سرپرست ارشد موسسه حسابرسی مفید راهبر	-	۱۴۰۰/۰۲/۱۹	۱۵	شرکت توسعه عمران امید	عضو کمیته	
۵	احسان اسیری	کارشناسی ارشد برنامه ریزی	عضو هیأت مدیره شرکت بازرگانی آروین مهر کمپا معاون اجرایی مجتمع آموزشی و پژوهشی فرهنگی نخبگان علامه طباطبائی	مدیر منابع انسانی	۱۴۰۱/۱۱/۱۲	۳		دبیر کمیته	
۶	میلاد شادی	کارشناسی ارشد حسابداری	مدیر فنی موسسه حسابرسی دلریا روش کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی	-	۱۴۰۱/۱۱/۱۲	۹	شرکت توسعه عمران امید	عضو کمیته	
۷	محمد رضا محمدی	دکترای حسابداری	معاون مالی و پشتیبانی بنیاد مسکن البرز مشاور رسمی مالیاتی	-	۱۴۰۱/۱۱/۱۲	۹		دبیر کمیته	
۸	ولی اله ولی نیا	کارشناسی ارشد حسابداری	معاون مالی اداری تامین سرمایه آهین حسابرس ارشد موسسه مفید راهبر	-	۱۴۰۰/۰۲/۱۹	۱۴		عضو کمیته	
۹	محمد سرحدی	کارشناسی ارشد حسابداری	کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی مشاور رسمی مالیاتی - حسابداری رسمی حسابرس موسسه مفید راهبر	مدیر حسابرسی داخلی	۱۴۰۱/۱۱/۱۲	۱۵		دبیر کمیته	دبیر کمیته



۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط

۱-۳- منابع

در پایان دوره مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴، شرکت وجوه نقدی معادل ۵۸۴,۵۴۲ میلیون ریال، دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها معادل ۲۳,۳۴۴,۴۵۱ میلیون ریال، موجودی املاک معادل ۵۶,۹۳۰,۴۸۲ میلیون ریال، مجموع دارایی جاری معادل ۸۱,۲۵۳,۸۹۰ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری معادل ۳۱,۶۱۹,۹۷۸ میلیون ریال بوده است. در سال مالی فوق تمرکز بر کاهش مطالبات تجاری، به منظور تامین منابع مورد نیاز سرمایه گذاری‌های شرکت و همچنین مدیریت بهینه جریان وجوه نقد با توجه به افزایش قیمت مواد و مصالح بوده که موجب افزایش سرمایه در گردش شرکت نسبت به سال مالی قبل گردیده است. جمع دارایی‌های جاری شرکت حدود ۶ درصد نسبت به انتهای دوره مالی قبل افزایش یافته که عمدتاً از محل افزایش دریافتی‌ها و موجودی املاک بوده است. همچنین بدهی‌های جاری نسبت به انتهای دوره مالی قبل حدود ۳۳ درصد رشد نموده که عمدتاً به دلیل افزایش مالیات و سود سهام پرداختی بوده است. شایان ذکر است که براساس تصمیمات مجمع سال مالی ۱۴۰۳، سود تقسیمی هرسهم معادل با ۳۴۰ ریال بوده که در پایان مرداد ماه سال جاری طبق دستورالعمل سهام پرداخت خواهد گردید.

۲-۳- مصارف

در دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴، شرکت معادل ۲,۶۰۷,۴۱۹ میلیون ریال به منظور اخذ پروانه و مخارج ساخت پروژه‌ها مصرف نموده است. همچنین مبلغ ۵۳۲,۰۹۲ میلیون ریال بابت مالیات عملکرد سال ۱۴۰۳ و اظهارنامه سال ۱۴۰۳ و مبلغ ۲۴۳,۶۳۱ میلیون ریال بابت سود سهام به سهامداران و مبلغ ۳۵۸,۶۴۵ میلیون ریال بابت هزینه‌های مالی که عمدتاً اقساط تسهیلات دریافتی بوده، پرداخت نموده است.

۳-۳- جزئیات

۱-۳-۳- ریسک نوسانات نرخ بهره

به طور کلی نوسانات نرخ بهره که در نتیجه اتخاذ سیاست‌های پولی در کشور و دستورالعمل‌های بانک مرکزی به شبکه بانکی کشور رخ می‌دهد، بر عملکرد و سودآوری شرکت‌ها تأثیرگذار خواهد بود. یکی از منابع در دسترس شرکت‌ها، تسهیلات مالی می‌باشد. افزایش مرتبط با نیاز به اخذ تسهیلات موجب افزایش ریسک ناشی از نوسانات نرخ بهره و در نتیجه افزایش هزینه‌های مالی شده و متعاقباً بر سود قابل تقسیم تأثیرگذار خواهد بود.

۲-۳-۳- ریسک نرخ تورم

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

۳-۳-۳- ریسک نقدینگی

با توجه به اینکه عمده پروژه‌های شرکت به صورت مشارکتی اجرا می‌گردد و پرداخت کلیه هزینه‌های ساخت در تهمید شریک می‌باشد، لذا ریسک نقدینگی در شرکت کم اهمیت است. همچنین شرکت در نظر دارد با افزایش گسترده فعالیت پروژه‌هایی که توسط شرکت بصورت ۱۰۰ درصد ساخته می‌شوند به سمت خرید مواد و مصالح بصورت تهاثری حرکت نماید.

۴-۳-۳- ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفاء تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد، که منجر به زیان مالی برای شرکت شود از این رو شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف‌های قرارداد معتبر و اخذ تضمین کافی، در موارد مقتضی را اتخاذ کرده است، تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفاء تعهدات مشتریان را کاهش دهد. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده را رتبه بندی اعتباری می‌نماید. با توجه به سیاست شرکت مبنی بر انتقال اسناد مالکیت در قبال وصول کامل مطالبات، در صورت عدم ایفاء تعهدات طرف قرارداد مشارکت شرکت متحمل زیان مالی نمی‌گردد. در این راستا مبلغ ۸۶۷,۰۵۷ میلیون ریال جرائم عدم ایفاء تعهدات خریداران املاک در سال جاری شناسایی گردیده است.

۵-۳-۳- ریسک منابع انسانی

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

۶-۳-۳- ریسک قراردادی

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

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

۷-۳-۳- ریسک تغییرات قوانین جاری

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



اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش:

(مبالغ به میلیون ریال)												
ردیف	شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشتعل ماه ۱۲۹۹	خرید ۷۴	خرید خدمات	دریافت کرایه لحظه	باز پرداخت کرایه لحظه	فروش املاک	انقضاء قرارداد سازگت	سود معاملات فروش دوره مالی ۱۴۰۲-۱۴۰۳	سایر معاملات
۱	وامد نظری اصلی	گروه توسعه ساختمان تدبیر	سهامدار اصلی و عضو هیات مدیره	۰	۱۹۱,۱۶۷	۰	۰	۰	۵۶۸,۷۷۴	۱۵۲,۸۵۰	۱,۳۲۴,۳۲۲	۲۰۸,۱۹۰
		جمع		۱۹۱,۱۶۷	۰	۰	۰	۰	۵۶۸,۷۷۴	۱۵۲,۸۵۰	۱,۳۲۴,۳۲۲	۲۰۸,۱۹۰
۲	شرکت توسعه و عمران لید	عضو هیات مدیره	۰	۰	۵۵۴,۸۱۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۳	شرکت رویا ساختمان آریا	عضو هیات مدیره	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵۴۴,۹۹۷	۲۶۸,۵۷۱	۲۳۲,۲۴۰	۰
		جمع		۰	۵۵۴,۸۱۱	۰	۰	۰	۵۴۴,۹۹۷	۲۶۸,۵۷۱	۲۳۲,۲۴۰	۰
۴	سازمان آموک و املاک ستاد اجرایی	تحت کنترل واد سهامدار نهایی	-	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۵	شرکت توسعه سابع اصلی و خدمات مهندسی سمر	تحت کنترل واد سهامدار نهایی	-	۰	۶۱,۳۸۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۶	شرکت تکلف سبز خیزستان	تحت کنترل واد سهامدار نهایی	-	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۳۶,۷۹۴	۰
۷	موسسه دانش بنیان رکت	تحت کنترل واد سهامدار نهایی	-	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۵۹,۱۶۸	۰
۸	ملک سیترا آفرانیا و آتلی مهراد قزوینیا	سرمشتر واد مشترک عمده	-	۰	۰	۰	۰	۰	۹۵۱۰,۰۰۰	۰	۸,۹۸۸,۵۲۸	۰
		جمع		۰	۶۱,۳۸۵	۰	۰	۰	۹۵۱۰,۰۰۰	۰	۸,۹۸۸,۵۲۸	۰
		جمع کل		۱۹۱,۱۶۷	۱,۰۱۶,۵۹۶	۰	۰	۰	۱۰,۸۱۲,۳۷۱	۹۲۱,۴۲۱	۱۴,۳۹۱	۲۰۸,۱۹۰

به استثنای موارد زیر که براساس روابط خاص فی مابین شرکتهای ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) صورت گرفته، سایر معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است:

فروش ۲ واحد از پروژه عرفانی به شرکت رویا ساختمان آریا و ۳ واحد از آن پروژه به شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر و همچنین فروش قدرالسهم پروژه های شهران، زنجان شمالی و کوهک به گروه توسعه ساختمان تدبیر براساس گزارش کارشناس رسمی و بدون برگزاری مزایده جهت تسویه بدهی سنواتی انجام شده است.

با توجه به نظام نامه منعقد، بخش عمده ای از املاک شرکت از سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی به بهای کارشناسی خریداری و در صورتیکه ملک دارای متصرف و معارض باشد، تمهد رفع تصرف آن به عهده سازمان اموال و املاک بوده و در صورت عدم امکان ساخت ملک به ارزش کارشناسی روز مسترد و ملک جدید در قبال آن دریافت می گردد.

شرکت با توجه به سیاست های ستاد ملزم به تامین نیرو انسانی از شرکت توسعه منابع انسانی و خدمات مهندسی مدبر (بدون برگزاری تشریفات مناقصه و با ۵ درصد بالاسری) می باشد.

فروش املاک به شرکتهای عضو گروه در دوره مورد گزارش حدود ۷ درصد از کل فروش ها، براساس بهای کارشناسان رسمی معتمد و منتخب ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) و به صورت غیر نقدی و به منظور تسویه حسابهای فی مابین صورت گرفته است.

این شرکت جهت ساخت پروژه های چیتگر و سعادت با شرکت رویا ساختمان آریا (همگروه) اقدام به انعقاد قرارداد مشارکت نموده و آورده نقدی و اجرا عملیات ساخت به عهده واحد مورد گزارش می باشد که بر اساس گزارش کارشناسی رسمی تعیین شده است.

این شرکت جهت تسویه بدهی به شرکت توسعه و عمران امید اقدام به انعقاد قرارداد واگذاری قدر السهم پروژه استاد نظر نموده که مبلغ قرارداد بر اساس گزارش کارشناسی رسمی تعیین شده است



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

ردیف	عنوان پرونده	خوانده	موضوع (خواسته یا شکایت)	تاریخ ثبت دعاوی (تاریخ دادخواست)	وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه ای از رای صادره	توضیحات
۱	البرز	یوسف فیضی اربابی سمید قلی زاده	شکایت فروش مال غیر/ تباهی برای بردن مال غیر / جعل / استفاده از سند مجعول	۱۳۹۹/۱۲/۱۰	دادگاه کیفری	تحقیقات مقدماتی	لاهیجه ای متضمن کلیه آرای معاملات فصولی لایزال شده آقایان سمید قلی زاده و یوسف فیضی اربابی با متصرفین ساختمان جهت اطلاع و بهره برداری مقام محترم تحقیق در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۴ به شعبه ارسال گردید
۲	البرز	یوسف فیضی اربابی سمید قلی زاده	داوری	فروردین ۱۴۰۰	دادگاه عمومی	تجدید نظر	له در بدوی - له در تجدیدنظر
۳	گلشهر رشت	شاپور باقری - احیاموتور شمال	مطالبه وجه سه فقره چک به مبلغ ۹ میلیارد ریال	۱۳۹۱/۱۱/۲۵	دادگاه عمومی	اجرای احکام	له در مرحله بدوی و تجدیدنظر - در مرحله اجرای احکام
۴	علی آباد کنول	مهدی عسکرزاده	فروش مال غیر و سوء استفاده از جایگاه خود در شرکت	۱۴۰۱/۰۳/۲۵	دادگاه کیفری	تحقیقات مقدماتی	له در بدوی - در حال انجام تحقیقات
۵	موج	مهدی بستجیده	فسخ قرارداد فروش	۱۴۰۱/۰۶/۲۴	دادگاه عمومی	تجدید نظر	علیه در بدوی - له در مرحله تجدیدنظر
۶	البرز	حنان حمیدپور	لایزال میبایمه نامه	۱۴۰۲/۰۴/۱۷	دادگاه عمومی	تجدید نظر	له در بدوی - در حال رسیدگی در تجدیدنظر
۷	پایسمران	امیر رضا روحانی - ایده گستران پارس ونداد	مطالبه وجه	۱۴۰۲/۰۴/۱۱	دادگاه عمومی	تجدید نظر	در بخشی از خواسته علیه و در بخش دیگر له
۸	البرز	سمید قلی زاده - یوسف فیضی اربابی - علیرضا حبیب	لایزال میبایمه نامه	۱۴۰۲/۰۷/۰۴	دادگاه عمومی	تجدید نظر	له در مرحله بدوی - در حال رسیدگی در مرحله تجدیدنظر
۹	خلیج	شرکت فنی و مهندسی پخشگران اقتصاد سماء	مطالبه اجرت المثل	۱۴۰۲/۰۷/۲۹	دادگاه عمومی	بدوی	علیه در بدوی
۱۰	ونک	عمران رویال و رنسانس - رامان افروز کاشا	فسخ قرارداد فروش - الزام به استرداد مبیع	۱۴۰۲/۰۷/۱۸	دادگاه عمومی	بدوی	رای بدوی در مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۷ مبنی بر فسخ قرارداد به نفع شرکت صادر شده است.
۱۱	البرز	غلامعلی پکتانی - سمید قلی زاده - یوسف فیضی اربابی	لایزال میبایمه نامه	۱۴۰۲/۱۲/۱۲	داوری	تجدید نظر	له در بدوی - در حال رسیدگی مرحله تجدیدنظر
۱۲	مروراند بندر ترکمن	پیمانکاری بهاب گستر بندر	الزام به اخذ پایان کار - پرداخت ارزش روز قدرالسهم	۱۴۰۲/۰۱/۰۹	دادگاه عمومی	بدوی	له در بدوی - قطعی رای به دلیل عدم تجدیدنظرخواهی محکوم علیه، گواهی قطعی دادنامه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۹ اخذ و پرونده منتهی گردید و فرایند اجرای دادنامه آغاز شده است
۱۳	البرز	مرال طریقی - یوسف فیضی اربابی - سمید قلی زاده	دعوی تقابل - لایزال میبایمه نامه	۱۴۰۲/۰۷	دادگاه عمومی	بدوی	کارشناسی سه نفره رای به واقعی بودن تاریخ تنظیم میبایمه نامه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۰۷ فی مابین قلی زاده و فیضی اربابی صادر نموده که نسبت به آن اعتراضی شده و موضوع به هیأت ۵ نفره کارشناسان ارجاع گردیده است.
۱۴	البرز	آیدین و رفیع پرتیا - سمید قلی زاده - یوسف فیضی اربابی	بطال معامله	۱۴۰۲/۱۲/۱۲	دادگاه عمومی	بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۱۵	البرز	حسینعلی عباسی راد - سمید قلی زاده - یوسف فیضی اربابی	اعلام بطلان معامله	۱۴۰۲/۱۲/۱۲	دادگاه عمومی	تجدید نظر	له در بدوی و تجدیدنظر
۱۶	البرز	توسعه صنایع غذایی هرمیس	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف	۱۴۰۲/۰۸/۲۶	دادگاه عمومی	بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۱۷	البرز	بهراد نکاحی	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف	۱۴۰۲/۰۸/۲۶	دادگاه عمومی	بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۱۸	البرز	بهراد نکاحی	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف	۱۴۰۲/۰۸/۲۶	دادگاه عمومی	بدوی	علیه در بدوی - در حال رسیدگی مرحله تجدیدنظر
۱۹	البرز	بهراد نکاحی	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف	۱۴۰۲/۰۸/۲۶	دادگاه عمومی	بدوی	علیه در بدوی - در حال رسیدگی مرحله تجدیدنظر
۲۰	لسکوکلایه	شهاد مسکن و منابع طبیعی استانه اشرقیه	الزام به ابغای تمهد	۱۴۰۲/۱۰/۱۱	دادگاه عمومی	بدوی	در انتظار صدور رای بدوی



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

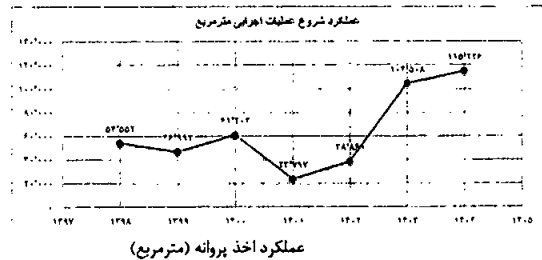
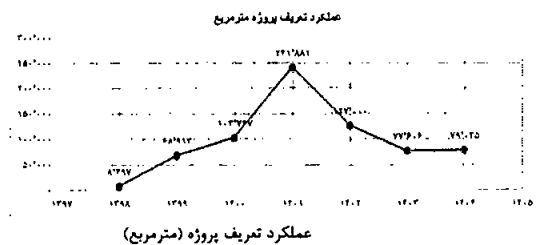
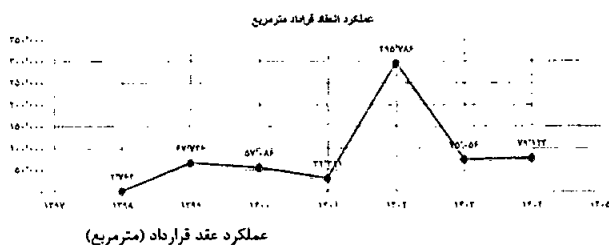
ردیف	نام خواهان	موضوع (حقوقی یا کیفری)	تاریخ دادخواست (تاریخ ثبت)	دادگاه عمومی	تجدید نظر	علیه در بدوی - له در تجدیدنظر	شرح دادخواست و روند رسیدگی
۱	البرز	سمید فلی زاده	اعتراض ثالث به رای داور	۱۴۰۱/۰۷/۱۸	دادگاه عمومی	تجدید نظر	رای قطعی شنبه ۱۸ تجدیدنظر مبنی بر بطلان دعوی اعتراض ثالث در تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۷ صادر و پرونده منتهی شده
۲	البرز	مرال طریقی	توقیف عملیات اجرایی و ابطال رای داور	۱۴۰۱/۰۹/۰۲	دادگاه عمومی	تجدید نظر	جلسه دادگاه تجدیدنظر در خصوص ابطال رای داور در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۸ تشکیل شد. در انتظار صدور رای هستیم
۳	البرز	حنان حمیدپور	اعتراض ثالث به رای داور	۱۴۰۱/۰۱/۲۸	دادگاه عمومی	تجدید نظر	جلسه دادگاه تجدیدنظر در خصوص ابطال رای داور در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۸ تشکیل شد. در انتظار صدور رای هستیم
۴	البرز	علیرضا ضیاء	اعتراض ثالث به رای داور	۱۴۰۱/۰۱/۲۸	دادگاه عمومی	تجدید نظر	جلسه دادگاه تجدیدنظر در خصوص ابطال رای داور در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۸ تشکیل شد. در انتظار صدور رای هستیم
۵	البرز	بهراد نکاحی	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۱/۱۲/۲۰	دادگاه عمومی	بدوی	جلسه تشکیل شد و در انتظار صدور رای هستیم لکن با توجه به ابطال قطعی معاملات آقای نکاحی دعوی فوق فاقد ریسک و اهمیت است
۶	البرز	مرال طریقی	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲/۰۳/۲۹	دادگاه عمومی	بدوی	خانم طریقی طی لایحه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۲ با انصراف از ادامه دعوا، اعلام استرداد دادخواست کرده است.
۷	البرز	آیدین پرنیا- رفیع پرنیا	دعوی تقابل - بطلان بیع نامه	۱۴۰۲/۰۲/۱۸	دادگاه عمومی	بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۸	البرز	یوسف فیضی اربابی	دعوی تقابل - بطلان بیع نامه	۱۴۰۲/۰۲/۲۴	دادگاه عمومی	بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۹	خلیج	شرکت فنی و مهندسی پیشگامان اقتصاد سماء	مطالبه قیمت بنا	۱۴۰۲/۰۲/۰۶		بدوی	رای بدوی مبنی بر عدم استماع دعوی شرکت سماء صادر و شرکت سماء به آن اعتراضی کرده است
۱۰	البرز	حسینی عباسی راد	دعوی تقابل - بطلان بیع نامه	۱۴۰۲/۰۲/۱۷		بدوی	رای قطعی بطلان معامله آقای عباسی راد صادر و پرونده منتهی شده
۱۱	کاشانی	رسول طاهری بناب	ابطال تمهید قراردادی و انتقال ۲/۵ درصد از ۱۰ درصد حصه خواهان از ۱۰۰ درصد پروژه کاشانی	۱۴۰۲/۰۲/۲۱		بدوی	رای بدوی در ۱۴۰۲/۱۱/۰۲ مبنی بر رد دعوی اصلی خواهان و دعوی تقابل شرکت صادر و به علت طرح دعوی جدید ابطال معاملات شرکت ایستگران (ردیف ... جدول) به رای صادره در این دعوا اعتراض صورت نگرفت و پرونده منتهی شده
۱۲	سنگر	سازمان بوستان ها و فضای سبز تهران	قطع درختان	۱۴۰۲/۰۴/۱۰		بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۱۳	لادن	اسرافیل عینی	تسلیم مبیع	۱۴۰۲/۰۳/۰۹		بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۱۴	کاشانی	محمود حدادی زاده مطلق محمدرضا احمدی	الزام به تنظیم سند - مطالبه اجرت المثل	۱۴۰۲/۰۵/۲۰		بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۱۵	البرز	توسعه صنایع غذایی هرمس	مطالبه مبلغ فرض الحسنة اجاره	۱۴۰۲/۰۶/۰۷		بدوی	شرکت در مرحله بدوی محکوم به پرداخت مبلغ رهن شد ولی در مرحله تجدیدنظر به دلیل استرداد دعوا توسط خواهان پرونده منتهی گردید
۱۶	لادن	اسرافیل عینی	الزام به تنظیم سند رسمی - مشاعی و دستور موقت	۱۴۰۲/۰۷/۱۰		تجدید نظر	رای بدوی مبنی بر بی حقی خواهان صادر و در تجدیدنظر تأیید و پرونده منتهی شده
۱۷	آفتاب سندج	کیون بختیاری	درخواست تعیین داور	۱۴۰۲/۰۷/۱۱		داوری	رای داور در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۸ صادر شد
۱۸	موج	محمدحسین شاملاو احمدی	الزام به تنظیم سند رسمی و ثبت رسمی قرارداد پیش فروش آپارتمان ها	۱۴۰۲/۰۷/۲۴		بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۱۹	بلور فردوس	محمد بختی	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲/۰۸/۱۴		بدوی	رای بدوی مبنی بر الزام شرکت به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی به نام خواهان و پرداخت خسارات دادرسی صادر و به آن اعتراضی شده است
۲۰	لادن	اسرافیل عینی	مطالبه اجرت المثل ایام تصرف	۱۴۰۲/۱۲/۰۸		بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۲۱	آفتاب سندج	کیون بختیاری	ابطال رای داور	۱۴۰۲/۱۲/۲۰		بدوی	در انتظار صدور رای بدوی
۲۲	البرز	مرال طریقی	اعتراض ثالث به رای داور	۱۴۰۴/۰۲/۰۳			
۲۳	آفتاب سندج	کیون بختیاری	اثبات جعلیت	۱۴۰۴/۰۲/۰۵		بدوی	در انتظار تعیین شنبه محاکم تهران
۲۴	البرز	مرال طریقی	اعتراض ثالث به رای داور	۱۴۰۲/۰۳/۰۶		تجدیدنظر	رای قطعی شنبه ۱۸ تجدیدنظر مبنی بر عدم استماع دعوی خواهان صادر و پرونده منتهی شده



۴- نتایج عملیات و چشم‌اندازها
۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی

شرح	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	درصد تغییرات نسبت به دوره مشابه قبل
درآمد عملیاتی:	۱۸,۷۸۲,۶۷۷	۷,۸۷۶,۸۸۸	۵,۸۵۵,۴۶۲	۱۳۸٪
عوامل بهای تمام شده:				
زمین	(۳,۲۲۲,۵۶۹)	(۱,۳۴۰,۰۱۵)	(۴۴۶,۷۰۶)	۱۴۰٪
دستمزد و سربار	(۱,۳۶۵,۵۹۸)	(۹۰۷,۸۵۸)	(۵۱۳,۴۳۶)	۵۰٪
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی:	(۴,۵۸۸,۱۶۷)	(۲,۲۴۷,۸۷۳)	(۹۶۰,۱۴۲)	۱۰۴٪
سود ناخالص	۱۴,۱۹۴,۵۱۰	۵,۶۲۹,۰۱۵	۴,۸۹۵,۳۲۰	۱۵۲٪
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲۲۹,۸۹۳)	(۲۳۰,۹۰۰)	(۱۲۸,۶۶۰)	۰.۴٪-
خالص درآمد (هزینه) خسارت				۰٪
سایر درآمد ها			۲۰,۰۰۰	۰٪
سایر هزینه ها	(۳۱۱,۵۷۸)		(۵۰۸)	۰٪
سود عملیاتی	۱۳,۶۰۳,۰۳۹	۵,۳۹۸,۱۱۵	۴,۷۸۶,۱۵۲	۱۵۲٪
هزینه های مالی	(۳۵۸,۶۴۵)	(۱۰۳,۸۲۵)		۲۴۵٪
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۸۷۲,۷۲۵	۱۷,۷۲۶	۲۷۸,۱۶۸	۴۸۲۳٪
سود قبل از مالیات	۱۴,۱۱۷,۱۱۹	۵,۳۱۲,۰۱۶	۵,۰۶۴,۳۲۰	۱۶۶٪
هزینه مالیات بر درآمد	(۱,۳۴۵,۶۲۶)	(۸۸۹,۰۰۰)	(۴۸۵,۸۲۷)	۵۱٪
سود خالص	۱۲,۷۷۱,۴۹۳	۴,۴۲۳,۰۱۶	۴,۵۷۸,۴۹۳	۱۸۹٪

۴-۱-۱- تصویر وضعیت پنج ساله شرکت





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

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

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

۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی

ردیف	عنوان شاخص	واحد سنجش	بودجه دوره	عملکرد دوره	درصد تحقق بودجه دوره
۱	درآمد	میلیون ریال	۱۰.۳۳۶.۲۵۹	۱۸.۷۸۲.۶۷۷	۱۸۲٪
۲	سود ناخالص	میلیون ریال	۵.۸۸۵.۹۱۷	۱۴.۱۹۴.۵۱۰	۲۴۱٪
۳	سود خالص	میلیون ریال	۴.۱۳۴.۰۸۸	۱۲.۷۷۱.۴۹۳	۳۰۹٪
۴	سرانه سود خالص	میلیون ریال	۷۸.۰۰۲	۲۶۶.۰۷۳	۳۴۱٪
۵	افزایش سرمایه	میلیون ریال	۰	۰	۰٪
۶	دارایی ها	میلیون ریال	۸۷.۸۴۹.۱۶۴	۹۵.۱۳۴.۰۵۲	۱۰۸٪
۷	بدهی ها	میلیون ریال	۴۳.۶۲۸.۲۹۰	۳۹.۰۷۴.۰۶۴	۹۰٪
۸	حقوق صاحبان سهام	میلیون ریال	۴۴.۲۲۰.۸۷۴	۵۶.۰۵۹.۹۸۸	۱۲۷٪
۱۴	کیفیت سود عملیاتی	درصد	۸۶٪	۴۰٪	۴۶٪
۱۵	تادیه سود سهام	میلیون ریال	۶۵۵.۰۰۰	۲۴۳.۶۳۱	۳۷٪
۱۶	تسویه بدهی به سازمان اموال	میلیون ریال	۳.۲۲۵.۵۸۴	۰	۰٪
۱۷	تعداد کارکنان در پایان دوره	نفر	۵۳	۴۸	۹۱٪
۱۸	سرانه هزینه پرسنلی	میلیون ریال	۶۱۰	۶۵۲	۱۰۷٪
۱۹	تحصیلات کارکنان	مرتبه	۱۶	۱۶	۱۰۱٪
۲۰	میانگین سن کارکنان	سال	۴۴	۴۲	۹۵٪
۲۱	مترازی تعریف پروژه	مترمربع	۳۷.۵۰۰	۴۷.۷۲۵	۱۲۷٪
۲۲	مترازی انعقاد قرارداد	مترمربع	۲۹.۱۶۷	۷۹.۱۲۳	۲۷۱٪
۲۳	مترازی اخذ پروانه	مترمربع	۳۷.۵۰۰	۵۸.۴۹۱	۱۵۶٪
۲۴	مترازی شروع عملیات اجرایی	مترمربع	۵۰.۰۰۰	۱۱۵.۲۲۶	۲۳۰٪
۲۵	تعداد پروانه اخذ شده	مترمربع	۵	۹	۱۸۰٪



۵-۲- عملکرد بخشها یا فعالیتها

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

ردیف	نام پروژه	تأسیسات زیرساختی	تأمینات و خدمات	تأمینات و خدمات	انحراف از برنامه	تراز بودجه مورد نیاز تا تکمیل
		(متر مربع)	(درصد)	(درصد)	(درصد)	میلیون ریال
۱	آلودانیه	۹,۳۰۴	۱۰۰٪	۹۵٪	(۰.۰۵)	مشارکتی
۲	پبله سحران ۲	۳,۸۸۷	۱۰۰٪	۶۴٪	(۰.۳۶)	مشارکتی
۳	پیوند و ستاک	۷۳,۶۹۷	۹۳٪	۹۳٪	۰.۰۰	مشارکتی
۴	موسایی	۲,۸۶۹	۱۰۰٪	۹۶٪	(۰.۰۴)	مشارکتی
۵	نیلوفر	۸,۴۸۶	۷۵٪	۶۳٪	(۰.۱۲)	مشارکتی
۷	عرفانی	۲,۳۷۶	۹۳٪	۱۰۰٪	۰.۰۷	۲۰,۰۰۰
۸	سالیبا (اولیایی)	۱۳,۴۱۸	۱۴٪	۸٪	(۰.۰۶)	مشارکتی
۱۲	میدان نماز اسلامشهر آقطعه	۲,۷۳۶	۱۰۰٪	۹۷٪	(۰.۰۳)	۱۴,۱۵۹
۱۳	مروارید	۵۱,۳۵۸	۴٪	۹٪	۰.۰۴	مشارکتی
۱۴	دقیقی اسلامشهر یک قطعه	۹۶۲	۵۶٪	۴۷٪	(۰.۰۹)	۱۰۲,۷۵۹
۱۵	گلزار ۲	۲۶,۵۳۴	۱۹٪	۱۹٪	۰.۰۰	۶,۴۵۵,۸۰۳
۱۶	بوکان	۶,۴۰۱	۹٪	۸٪	(۰.۰۰)	۱,۵۸۶,۸۹۸
۱۷	آبادانا ۱	۱۱,۷۴۹	۱۰٪	۷٪	(۰.۰۳)	مشارکتی
۱۸	نورافشار	۴,۶۰۵	۷٪	۷٪	۰.۰۱	مشارکتی
۱۹	سعادت	۱,۶۴۴	۶٪	۱۳٪	۰.۰۶	۳۶۰,۴۴۲
۲۰	چیتگر	۱,۳۱۷	۱۲٪	۳۰٪	۰.۱۸	۲۰۱,۹۸۷
۲۱	شاهین شمالی	۳۱,۳۱۰	۱۵٪	۱۵٪	۰.۰۰	۵,۲۹۴,۹۴۷
۲۲	علامه	۳۰,۷۵۹	۰٪	۰٪	۰.۰۰	مشارکتی
جمع کل پروژه‌ها		۲۸۳,۲۱۲				۱۴,۰۳۶,۹۹۵

۵-۲-۲- توجه نوسانات تأخیرات

۵-۲-۲-۱- آلودانیه

هم اکنون پروژه در مرحله نصبیات بوده. کمد و کابینت واحدهای سهم شرکت نصب و در انتظار نصب پست برق و کنتورها میباشد

۵-۲-۲-۲- پروژه پبله سحران ۲:

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

۵-۲-۲-۳- پروژه پیوند و ستاک:

نواقص پروژه از جمله نصب کابینتها و نقاشی واحدها در حال انجام بوده. پیش نویس صورتجلسه تهاتر فیش عوارض خلاف با واحدهای پروژه در حال بررسی است. زیرساخت انشعاب آب و گاز اجرا و در انتظار تایید نهایی طرح انشعاب برق میباشد

۵-۲-۲-۴- پروژه گلزار:

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



۵-۲-۲-۵- سالتنا (اولیایی):

قرارداد مشارکت با شرکت توسعه ساختمانی پارسیان اقله و درخصوص برگزاری مناقصه مجدد جهت جذب شریک، چاپ آگهی مشارکت انجام شده است که فرایند اتمام جذب شریک بعد از دوره مالی خواهد بود.

۵-۲-۲-۶- پروژه موسایی:

تاخیرات حادث شده بعلمت مشکلات مالی شریک بوده که پس از مکاتبات و اخطارهای متعدد و ارائه راهکارهای اجرایی، شریک اقدام به فعالسازی کارگاه نموده تا تهیه این گزارش پروژه ۹۶ درصد پیشرفت فیزیکی دارد.

۵-۲-۲-۷- پروژه نیلوفر:

سفت کاری پروژه پایان یافته و در حال سنگ کاری از طبقات پارکینگ و کاشی کاری سرویس واحدها میباشد و تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۵ پایان عملیات اجرایی پروژه برآورد میگردد.

۵-۲-۲-۸- میدان نماز اسلامشهر ۳ قطعه:

قسمتی از تاخیرات به وجود آماده بعلمت روند اخذ مجوز اجرای یک طبقه اضافه نسبت به پروانه اولیه و توقفات ایجاد شده به علت اطلاله اخذ مجوزات لازم می باشد. همچنین اعتصابات کامیون داران باعث کندی ارسال بار در مواقعی از زمان اجرای پروژه گردید.

۵-۲-۲-۹- دقیقی اسلامشهر:

قسمتی از تاخیرات به وجود آماده بعلمت روند اخذ مجوز اجرای یک طبقه اضافه نسبت به پروانه اولیه و توقفات ایجاد شده به علت اطلاله اخذ مجوزات لازم می باشد. همچنین مشکلات حادث شده برای تامین سیمان کارخانجات تولید بتن منجر به تاخیر در اجرای بتن ریزی اسکلت پروژه گردیده است.

۵-۲-۲-۱۰- بوکان:

با توجه به موارد پیش بینی نشده حین گود برداری پروژه مانند جنس خاک و تراز فنداسیون املاک مجاور، تغییراتی در عملیات پایدار سازی گود در اضلاع شرقی و غربی (که در نقشه های اولیه پایدار سازی فقط در ضلع شمالی وجود داشت) و نیز وجود خاک دستی در ضلع جنوب باعث خاک برداری اضافی در این ضلع و ایجاد فنداسیون و دیوار حائل در محوطه جنوبی گردید. که به طور خلاصه تاخیرات حادث شده به علت افزایش اوزان سازه نگهدارنده در ضلع شرقی و غربی و افزایش حجم خاک برداری می باشد.

۶- جمع بندی

در دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ شرکت موفق گردید بودجه فروش مورد نظر و حتی بیشتر از آن را تحقق بخشد و انتظار می رود در دوره آتی، بودجه سال مالی را تحقق بخشد. در این زمینه اجرای پروژه های در دست اجرا تاخیر قابل ملاحظه ای نداشته و پروژه های ساخت املاک با سرعت قابل ملاحظه ای در حال انجام می باشد. با توجه به موارد ذکر شده، امید است، شرکت در دستیابی به اهداف خود (تبدیل شدن به یکی از برترین شرکتهای صنعت ساختمان در بورس اوراق بهادار تهران است)، دست یابد.