



جناب آقای سلطانی ریاست محترم نظارت بر ناشران گروه صنعتی و معدنی

باسلام

احتراماً؛ در استای رعایت ماده ۱۳ دستورالعمل افشای اطلاعات و تبصره ۳ و ۴ ماده ۷ دستورالعمل حاکمیت شرکتی و با عنایت به صورتجلسه هیات مدیره شماره ۲۸۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۰ و ۲۷۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۵ و ۲۸۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۸ و ۲۸۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۸ و صورتجلسه کمیته حسابرسی شماره ۷۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۶ و پیرو قرارداد شماره ۴۶۰۵ و ۴۶۰۶ و ۴۶۰۷ و ۴۶۰۸ و ۴۶۰۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ مقرر گردید شرکت بهساز کاشانه تهران تعدادی از املاک خود را در قالب معاملات موضوع ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت یا سایر اشخاص وابسته واگذار نماید.

در این خصوص توضیحات ذیل باستحضار سهامداران محترم می رسد:

۱- جزئیات معاملات:

الف) واگذاری شش دانگ عرصه و اعیان ۵ واحد مسکونی از ملک موسوم به اسلامشهر دقیقی (در جریان ساخت)

مشخصات: طبقه همکف تا چهارم واقع در اسلامشهر، میدان نماز، خیابان المهدی، کوچه دقیقی

ثمن معامله: مبلغ ۴۳۰،۱۲۰ میلیون ریال

بهای تمام شده تقریبی: در طی زمان و بر اساس پیشرفت پروژه شناسایی می گردد.

سود تقریبی حاصل از این واگذاری: در طی زمان و بر اساس پیشرفت پروژه شناسایی می گردد.

نحوه تسویه: تهاتر بابت تسویه بخشی از بدهی های سنواتی شرکت به گروه توسعه ساختمان تدبیر (اشخاص وابسته).

ب) واگذاری شش دانگ عرصه و اعیان ۳ واحد مسکونی از ملک موسوم به اسلامشهر نمازی

مشخصات: سه واحد طبقه همکف، واقع در اسلامشهر، میدان نماز، خیابان المهدی، کوچه دقیقی

شماره:

تاریخ: ۴۶۱۸

پیوست: ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

دارد

ثمن معامله: مبلغ ۲۲۰,۲۱۰ میلیون ریال

بهای تمام شده تقریبی: ۱۶۰,۴۳۷ میلیون ریال

سود تقریبی حاصل از این واگذاری: ۵۹,۷۷۳ میلیون ریال

نحوه تسویه: تهاتر بابت تسویه بخشی از بدهی های سنواتی شرکت به گروه توسعه ساختمان تدبیر (اشخاص وابسته).

ج) واگذاری شش دانگ عرصه و اعیان سه واحد مسکونی از ملک موسوم به چیتگر شمالی (در جریان ساخت)

مشخصات: سه واحد طبقه دوم، واقع در تهران، چیتگر شمالی، خیابان جهاد، خیابان احد

ثمن معامله: مبلغ ۲۴۳,۰۸۶ میلیون ریال

بهای تمام شده تقریبی: در طی زمان و بر اساس پیشرفت پروژه شناسایی می گردد.

سود تقریبی حاصل از این واگذاری: در طی زمان و بر اساس پیشرفت پروژه شناسایی می گردد.

نحوه تسویه: تهاتر بابت تسویه بخشی از بدهی های سنواتی شرکت به گروه توسعه ساختمان تدبیر (اشخاص وابسته).

د) واگذاری کل سهم شرکت، معادل ۳۰ درصد قدرالسهم از پروژه مسکونی کوثر (با تعهد تکمیل)

مشخصات: مطابق با قرارداد مشارکت شماره ۵۸۰۲ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۵ طبقات ۱ الی ۳ بانضمام ۹ واحد پارکینگ و ۶ باب انباری، واقع در تهران، بزرگراه تهران-کرج، بلوار شهید محمودپوری

ثمن معامله: مبلغ ۳۵۴,۹۹۲ میلیون ریال

بهای تمام شده تقریبی: در طی زمان و بر اساس پیشرفت پروژه شناسایی می گردد.

سود تقریبی حاصل از این واگذاری: در طی زمان و بر اساس پیشرفت پروژه شناسایی می گردد.

نحوه تسویه: تهاتر بابت تسویه بخشی از بدهی های سنواتی شرکت به گروه توسعه ساختمان تدبیر (اشخاص وابسته).

شناسه ملی: ۱۰۱۰۴۴۸۰۵۳

شماره:

۴۶۱۸

تاریخ:

۱۴۰۴/۰۹/۳۰

پیوست:

دارد

(ذ) واگذاری سهم شرکت از واحد مسکونی مشاعی، معادل ۸۰.۴۲ درصد از پروژه مسکونی لادن

مشخصات: واحد هفتم شمال شرقی واقع در تهران، نوبنیاد، خیابان صنایع، خیابان گلزار جنوبی

ثمن معامله: مبلغ ۲۵۸,۸۳۲ میلیون ریال.

بهای تمام شده تقریبی: مبلغ ۹.۹۸۵ میلیون ریال.

سود تقریبی حاصل از این واگذاری: ۲۴۸.۸۴۷ میلیون ریال.

نحوه تسویه: تهاتر بابت تسویه بخشی از بدهی های سنواتی شرکت به گروه توسعه ساختمان تدبیر (اشخاص وابسته).

۲- فرآیند قیمت گذاری:

واگذاری املاک این شرکت مطابق مصوبات هیات مدیره و دستورالعمل های جاری کمیسیون اصلی فروش صورت می پذیرد. لازم بذکر است در مصوبات هیات مدیره مذکور صرفا واگذاری بر اساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری و رعایت ضوابط و مقررات فروش تصویب می گردد و نوع و شرایط واگذاری به عهده کمیسیون اصلی فروش شرکت می باشد.

ارزیابی توسط کارشناسان رسمی دادگستری انجام شده است و این کارشناسی ها مبنای تعیین قیمت کمیسیون اصلی فروش قرار گرفته است.

۳- دلایل عدم معامله با اشخاص غیر وابسته:

با توجه به اینکه شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر به عنوان شرکت مادر (هلدینگ)، سهامدار عمده این شرکت بوده و هر ساله سود سهام مصوب متعلقه به ایشان بعنوان بدهی های سنواتی در حسابهای فی مابین لحاظ می گردد همچنین در مواقعی که شرکت دچار کمبود نقدینگی بابت پیشبرد پروژه می شود.



شماره:

۴۶۱۸

تاریخ:

۱۴۰۴/۰۹/۳۰

پیوست:

دارد

شرکت هلدینگ مبالغی را تحت عنوان علی الحساب به شرکت پرداخت می کند که تسویه آن معمولاً بعد از چند ماه انجام می شود و مطابق توافق طرفین، به جهت صیانت از حقوق سهامداران، رعایت صرفه و صلاح شرکت، تسویه دیون مذکور با مبالغ ثبت دفتری (بدون بروزرسانی مطالبات) و در عین حال ارزش گذاری دارایی های واگذار شده به مبلغ کارشناسی کارشناس رسمی دادگستری و به ارزش روز می باشد. لذا این واگذاری ها با هدف بهبود ساختار مالی و تعدیل سرفصل بدهی ها به اشخاص وابسته صورت پذیرفته است.

۴- آنالیز بدهی سنواتی:

شرح	یادداشت صورت مالی	مبلغ (میلیون ریال)
طلب از گروه توسعه ساختمان تدبیر طبق صورتهای مالی حسابرسی شده ۱۴۰۴/۰۳/۳۱		(۴,۹۶۱)
بدهی سنواتی (چک سررسید گذشته) طبق صورتهای مالی حسابرسی شده ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۲۳-۶	۳۸۵,۹۱۳
سود سهام سنوات قبل طبق صورتهای مالی حسابرسی شده ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۲۷-۲	۴,۲۶۴,۲۸۶
سود سهام مصوب مجمع سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۳۰	۲۷-۲	۴,۵۷۰,۰۰۷
مانده بدهی به گروه توسعه ساختمان طبق صورتهای مالی حسابرسی شده ۱۴۰۴/۰۳/۳۱		۹,۲۱۵,۲۴۵
تسویه نقدی بدهی سنواتی و سود سهام سنواتی		(۱,۲۹۷,۰۰۰)
فروش ملک سجده ای		(۹۱,۲۷۹)
فروش ملک بیمه		(۱۶۱,۵۰۰)
فروش ملک نسیم ۱۶		(۲۲۷,۰۰۰)
فروش ۵ واحد مسکونی اسلامشهر		(۳۳۰,۰۰۰)
فروش اسلامشهر نمازی		(۲۲۰,۲۱۰)
فروش چیتگر ۳ واحد		(۲۴۳,۰۸۶)
فروش اسلامشهر دقیقی ۵ واحد		(۴۳۰,۱۲۰)
فروش سهم مشاعی لادن		(۲۵۸,۸۳۲)
واگذاری کل سهم شرکت، معادل ۳۰ درصد قدرالسهم از پروژه مسکونی کوثر		(۳۵۴,۹۹۲)
مانده بدهی به گروه توسعه ساختمان تدبیر پس از کسر واگذاری املاک		۳,۹۱۹,۸۹۳

شناسه ملی: ۱۰۱۲۴۹۸۰۵۳

شماره:

۴۶۱۸

تاریخ:

۱۴۰۴/۰۹/۳۰

پیوست:

دارد

۵- شناسایی درآمد:

درآمد حاصل از این واگذاری ها در صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ شناسایی خواهد گردید.

شایان ذکر است مفاد ماده ۱۲۹ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ مبنی بر عدم شرکت مدیر ذینفع در فرآیند رای گیری نیز رعایت شده است.



امیر مسعود قربانی نیا

مدیر عامل و نایب رئیس هیأت مدیره