گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

به انضمام صورتهای مالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی خاص)

برای دوره میانی شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی خاص)

برای دوره میانی شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳

فهرست مندرجات

	شماره صفحه
بخش اول:	
گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل	۲-۱
بخش دوم:	
تاییدیه صورتهای مالی توسط هیئت مدیره	۱
صورتهای مالی:	
صورت سود و زیان	۲
صورت وضعیت مالی	۳
صورت تغییرات در حقوق مالکانه	٤
صورت جریان های نقدی	٥
یادداشتهای توضیحی	٦ - ٣٤

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

به هیئت مدیره

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی خاص)

مقدمه

۱- صورت وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی خاص) در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ و صورتهای سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان های نقدی آن برای دوره میانی ۶ ماهه منتهی به تاریخ مزبور، همراه با یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۳۲ پیوست، مورد بررسی اجمالی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت صورتهای مالی میان دوره‌ای با هیئت مدیره شرکت است. مسئولیت این مؤسسه، بیان نتیجه گیری درباره صورتهای مالی یاد شده بر اساس بررسی اجمالی انجام شده است.

دامنه بررسی اجمالی

۲- بررسی اجمالی این مؤسسه براساس استاندارد بررسی اجمالی ۲۴۱۰، انجام شده است. بررسی اجمالی اطلاعات مالی میان دوره‌ای شامل پرس و جو، عمدتاً از مسئولین امور مالی و حسابداری و به کارگیری روشهای تحلیلی و سایر روشهای بررسی اجمالی است. دامنه بررسی اجمالی به مراتب محدودتر از حسابرسی صورتهای مالی است و در نتیجه، این مؤسسه نمی تواند اطمینان یابد از همه موضوعات مهمی که معمولاً در حسابرسی قابل شناسایی است، آگاه می شود و از این رو، اظهار نظرحسابرسی ارائه نمی کند.

نتیجه گیری

۳- براساس بررسی اجمالی انجام شده، این مؤسسه به موردی که حاکی از عدم ارائه مطلوب صورتهای مالی یاد شده در بالا، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری باشد، برخورد نکرده است.

تاکید بر مطلب خاص

۴- آخرین وضعیت پروژه مشارکتی المپیک پردیس

اطلاعات مرتبط با آخرین وضعیت پروژه المپیک پردیس با مشارکت شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس، بشرح یادداشت توضیحی۴-۳۱ صورتهای مالی توصیف شده است.

سایر موارد

۵- علی‌رغم اقدامات و پیگیری های انجام شده، تاکنون تعداد دو واحد اداری واقع در پروژه مشارکتی سپهر آزادی توسط شریک پروژه(شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی خوارزمی) و تعداد۱۱۱ واحد مسکونی واقع در پروژه طالقانی در ازای طلب از شرکت توسعه مسکن آذربایجان، در اختیار شرکت مورد گزارش قرار نگرفته است. همچنین پیگیری‌های شرکت در خصوص انتقال اسناد مالکیت واحدهای پروژه های المپیک و عتیق به نام خریداران و زمین در مجاورت پروژه هتل ایزد شهر با هماهنگی و نظر بانک صادرات ایران حسب مصوبه مجمع عمومی شرکت مورخ ۲۱ بهمن ۱۴۰۲، تا تاریخ تهیه این گزارش منجر به نتیجه نگردیده است. (موضوع یادداشت توضیحی ۱۷ صورتهای مالی).

۱۷ مرداد ماه ۱۴۰۳

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق (حسابداران رسمی)

حسابرس مستقل

منصور یزدانیان عضویت(۸۹۱۳۱۴)

منصور اعظم نیا عضویت(۸۰۰۰۶۱)

KARBORD TAHGHIGH
مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی) (IACPA)

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص

تاریخ :
شماره :
پیوست :

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی خاص)

صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

با احترام

به پیوست صورت‌های مالی میان دوره ای شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی خاص) مربوط به دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی میان دوره ای به قرار زیر است:

	شماره صفحه
● صورت سود و زیان	۲
● صورت وضعیت مالی	۳
● صورت تغییرات در حقوق مالکانه	۴
● صورت جریان‌های نقدی	۵
● یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی	۶-۳۴

صورت‌های مالی میان دوره ای طبق **استاندارد های حسابداری** تهیه شده و در تاریخ **۱۴۰۳/۰۵/۰۸** به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

اعضای هیات مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر (سهامی خاص)	آقای هادی احمدیان	رییس هیات مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری گروه عالی سپهر صادرات (سهامی عام)	آقای ایرج معزی	نایب رییس هیات مدیره ومدیرعامل	
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس (سهامی خاص)	آقای حسن عسکری خوزنکلائی	عضو هیات مدیره و معاون فنی اجرایی	
شرکت گروه توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات (سهامی خاص)	آقای سجاد ذاکری	عضو هیات مدیره (موظف)	
شرکت تامین سپهر صدرا (سهامی خاص)	آقای حمیدرضا ابروانی	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction Investment Company

نشانی تهران، خیابان نلسون ماندلا، بلوار صبا، شماره ۳۷
تلفن ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۰ | نمابر ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۶ | کدپستی ۱۹۱۷۷۷۳۸۳۱
WWW.SEPICO.IR INFO@SEPICO.IR
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶ | شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳ | کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی خاص)

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
درآمدهای عملیاتی	۵	۶,۲۴۴,۸۰۳	۴,۲۹۲,۶۴۶
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۶	(۱,۷۵۴,۵۷۵)	(۹۵۸,۸۷۵)
سود ناخالص		۴,۴۹۰,۲۲۸	۳,۳۳۳,۷۷۱
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	۷	(۱۹۳,۴۵۳)	(۱۵۵,۷۴۲)
سایر هزینه‌ها	۸	(۲,۶۰۵)	(۲,۶۰۵)
سود عملیاتی		۴,۲۹۴,۱۷۱	۳,۱۷۵,۴۲۴
سایر درآمد های غیرعملیاتی	۹	۷۲,۲۳۵	۲۲۹,۰۴۱
سود قبل از مالیات		۴,۳۶۶,۴۰۶	۳,۴۰۴,۴۶۵
هزینه مالیات بر درآمد	۲۴	-	-
سود خالص		**۴,۳۶۶,۴۰۶**	**۳,۴۰۴,۴۶۵**
سود پایه هر سهم			
عملیاتی (ریال)		۴۲۹	۳۶۴
غیر عملیاتی (ریال)	۷	۷	۲۶
سود پایه هر سهم (ریال)	۱۰	۴۳۷	۳۹۰

از آنجاییکه اجزا تشکیل دهنده صورت سود و زیان جامع محدود به سود خالص دوره می‌باشد، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی خاص)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
دارایی‌ها			
دارایی‌های غیر جاری			
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۱	۱,۶۸۶,۵۰۷	۱,۶۱۰,۸۹۷
زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۲	۱۲۷,۱۹۷	۱۲۱,۴۸۱
دارایی‌های نامشهود	۱۳	۱۸,۵۵۳	۱۸,۵۱۹
سرمایه گذاری‌های بلند مدت	۱۴	۴۵,۱۴۷	۴۵,۱۴۶
دریافتنی‌های بلند مدت	۱۵	۹۹,۱۷۰	۱۶۶,۳۸۶
جمع دارایی‌های غیر جاری		**۱,۹۷۶,۵۷۵**	**۱,۹۶۲,۴۲۹**
دارایی‌های جاری			
پیش پرداخت‌ها	۱۶	۱,۰۷۳,۳۶۳	۵۸۸,۵۳۶
موجودی املاک	۱۷	۱۴,۹۷۱,۴۳۱	۱۲,۷۲۱,۵۶۱
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۱۵	۵,۳۹۱,۵۲۴	۴,۱۲۷,۹۷۹
موجودی نقد	۱۸	۱,۲۰۴,۲۶۵	۸۷۶,۶۳۳
جمع دارایی‌های جاری		**۲۲,۶۴۰,۵۸۲**	**۱۸,۳۱۴,۷۰۹**
جمع دارایی‌ها		**۲۴,۶۱۷,۱۵۷**	**۲۰,۲۷۷,۱۳۸**
حقوق مالکانه و بدهی‌ها			
حقوق مالکانه			
سرمایه	۱۹	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۸۷۴,۶۲۲
سایر اندوخته‌ها	۲۱	۱۰۸,۴۵۴	۱۰۸,۴۵۴
سود انباشته		۵,۸۶۸,۲۵۶	۷,۱۲۷,۲۲۸
جمع حقوق مالکانه		**۱۶,۹۷۶,۷۱۰**	**۱۸,۱۱۰,۳۰۴**
بدهی‌ها			
بدهی‌های غیر جاری			
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۲	۳۱,۷۰۲	۲۱,۹۲۹
جمع بدهی‌های غیر جاری		**۳۱,۷۰۲**	**۲۱,۹۲۹**
بدهی‌های جاری			
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۲۳	۱,۵۰۵,۷۷۰	۱,۱۶۸,۴۷۷
مالیات پرداختنی	۲۴	۱۶۷,۳۰۸	۲۱۷,۲۸۵
سود سهام پرداختنی	۲۵	۵,۸۷۵,۷۵۸	۶۱۱,۸۰۶
پیش دریافت‌ها	۲۶	۵۹,۹۰۹	۱۴۷,۳۳۷
جمع بدهی‌های جاری		۷,۶۰۸,۷۴۵	۲,۱۴۴,۹۰۶
جمع بدهی‌ها		**۷,۶۴۰,۴۴۷**	**۲,۱۶۶,۸۳۵**
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها		**۲۴,۶۱۷,۱۵۷**	**۲۰,۲۷۷,۱۳۸**

یادداشت های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی خاص)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته قانونی	سایر اندوخته ها	سود انباشته	جمع کل
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۸۷۴,۶۲۲	۱۰۸,۴۵۴	۷,۱۲۷,۲۲۸	۱۸,۱۱۰,۳۰۴
تغییرات حقوق مالکانه در دوره شش ماهه ۱۴۰۳/۰۳/۳۱						
افزایش سرمایه		-	-	-	-	-
سود خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	-	-	-	-	۴,۳۶۶,۴۰۶	۴,۳۶۶,۴۰۶
تخصیص به اندوخته قانونی			۱۲۵,۳۷۸	-	(۱۲۵,۳۷۸)	-
سود سهام مصوب	-	-	-	-	(۵,۵۰۰,۰۰۰)	(۵,۵۰۰,۰۰۰)
مانده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۴۵۴	۵,۸۶۸,۲۵۶	۱۶,۹۷۶,۷۱۰
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۶,۹۲۰,۰۰۳	۳,۰۷۹,۹۹۷	۵۱۵,۰۵۷	۱۰۸,۴۵۴	۳,۰۸۶,۵۰۸	۱۳,۷۱۰,۰۱۹
تغییرات حقوق مالکانه در دوره شش ماهه ۱۴۰۲/۰۳/۳۱						
افزایش سرمایه	۳,۰۷۹,۹۹۷	(۳,۰۷۹,۹۹۷)	-	-	-	-
سود خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	-	-	-	-	۳,۴۰۴,۴۶۵	۳,۴۰۴,۴۶۵
سود سهام مصوب	-	-	-	-	(۲,۷۹۱,۰۲۲)	(۲,۷۹۱,۰۲۲)
مانده در ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۵۱۵,۰۵۷	۱۰۸,۴۵۴	۳,۶۹۹,۹۵۱	۱۴,۳۲۳,۴۶۲

یادداشت‌های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی خاص)

صورت جریان های نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی			
نقد حاصل از عملیات	۲۷	۵۳۱,۶۲۶	۶۲۶,۳۵۴
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد		(۴۹,۹۷۷)	(۱۲,۶۹۳)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی		۴۸۱,۶۴۹	۶۱۳,۶۶۱
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه گذاری			
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود		(۹۶,۲۴۶)	(۲,۹۶۶)
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود		(۹۸)	-
خالص دریافتها و پرداخت‌های نقدی مرتبط با سرمایه گذاری‌های بلند مدت		(۱)	۱۲۱,۳۸۱
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام		۳,۱۵۹	۲۲۰,۳۱۰
دریافت‌های نقدی حاصل از سایر سرمایه گذاری‌ها		۳۹,۱۶۸	۶,۸۵۴
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه گذاری		(۵۴,۰۱۷)	۳۴۵,۵۷۹
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی		۴۲۷,۶۳۲	۹۵۹,۲۴۰
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی			
پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام		(۱۰۰,۰۰۰)	(۵۷۰,۷۴۶)
پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات		-	(۳۳,۲۲۳)
پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات		-	(۳,۷۱۰)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی		(۱۰۰,۰۰۰)	(۶۰۷,۶۷۹)
خالص افزایش در موجودی نقد		۳۲۷,۶۳۲	۳۵۱,۵۶۲
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره		۸۷۶,۶۳۳	۲۲۲,۸۷۱
مانده موجودی نقد در پایان دوره		۱,۲۰۴,۲۶۵	۵۷۴,۴۳۲
معاملات غیر نقدی	۲۸	۱۸۰,۶۸۱	-

یادداشت های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران به شناسه ملی ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳در تاریخ ۱۳۸۹/۰۱/۲۳به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۳۷۱۹۳۶ مورخ ۱۳۸۹/۰۱/۲۳ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی شهر تهران به ثبت رسیده است.در حال حاضر شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران جزء شرکت‌های فرعی شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات (سهامی عام) است و شرکت نهایی گروه ،شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات (سهامی عام) می‌باشد ، نشانی مرکز اصلی و محل فعالیت شرکت درتهران بلوار نلسون ماندلا (جردن) بلوار صبا پلاک۳۷ واقع است .

۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۴ اساسنامه به شرح زیر می‌باشد:

۱- انجام امور و مدیریت تجهیز منابع مالی، سرمایه گذاری و اجرای طرح‌های تولید انبوه مسکن و ساختمان، ایجاد شهرک‌ها و شهرهای جدید و باغ شهر ها، تولید صنعتی ساختمان و مواد و مصالح و تجهیزات ساختمانی،نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری و سایر فعالیت‌های سرمایه گذاری.

۲- برنامه ریزی، هماهنگی و اقدام درجهت تجهیز وتامین مالی ازبانک وموسسات مالی واعتباری ایرانی وخارجی برای تحقق اهداف شرکت.

۳- سرمایه گذاری و مشارکت داخلی و خارجی در پروژه‌های مختلف و مدیریت راهبردی، هدایت و نظارت بر آن.

۴- خرید و مشارکت در سهام شرکت‌های داخلی و خارجی و تاسیس شرکت های مرتبط با آن.

۵- هر نوع فعالیت تجاری اعم از خرید و فروش و صادرات و واردات در چارچوب قانون تجارت و در راستای فعالیت شرکت.

۶- صدور هرگونه خدمات فنی مهندسی و سرمایه گذاری درساختمان و راهسازی، تولید مصالح ساختمانی و موارد مرتبط در خارج از کشور.

۷- انجام سایر فعالیت‌ها ، امور و عملیاتی که به طور مستقیم یا غیر مستقیم برای تحقق اهداف شرکت لازم و مفید بوده و در جهت اجرای موضوع فعالیت شرکت ضرورت پیدا نماید.

۸-موضوع فعالیت اصلی شرکت طی دوره جاری شامل تکمیل پروژه های ساختمانی جاری شرکت می باشد .

۱-۳- تعداد کارکنان

تعداد کارکنان دراستخدام و نیز تعداد کارکنان ساعتی که بخشی از امور حقوقی و فنی شرکت را به عهده دارند طی سال به شرح زیر بوده است:

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	نفر	نفر
کارکنان قراردادی	۴۴	۴۵
کارکنان ساعتی	۵	۷
	۴۹	۵۲

۲- استاندارد حسابداری جدید و تجدید نظر شده :

۲-۱- استاندارد حسابداری جدید مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند :

۲-۱-۱- استاندارد حسابداری شماره ۴۳ با عنوان "درآمد عملیاتی حاصل از قراداد با مشتریان "

استاندارد فوق از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ لازم الاجرا است .هدف این استاندارد تعیین اصولی است که واحد تجاری برای گزارش اطلاعات مفید به استفاده‌کنندگان صورتهای مالی درباره ماهیت، مبلغ، زمانبندی و عدم اطمینان درآمد عملیاتی و جریانهای نقدی حاصل از قرارداد با یک مشتری، باید بکار گیرد. پیش بینی میگردد آثار ناشی از استاندارد فوق بر صورتهای مالی شرکت با اهمیت بوده و این شرکت از زمان لازم الاجرا شدن استاندارد فوق آن را اعمال مینماید.

۳-اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۲-۳- درآمد عملیاتی

۱-۲-۳-درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی ، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می شود .
درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود.
مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تامین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار، پیش پرداخت ها و مخارج مرتبط با تضمین بازده سرمایه گذاری خریداران نمی شود .

۲-۲-۳-هرگونه زیان مورد انتظار پروژه(شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود .

۳-۲-۳- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده درزمان ابطال یا فسخ معامله فروش ، بلا درنگ برگشت می شود.

۳-۳- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود به استثنای مخارجی که مستقیما قابل انتساب به تحصیل دارایی واجد شرایط است.

۴-۳- دارایی‌های ثابت مشهود

۱-۴-۳- دارایی‌های ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازی گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی‌های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود ، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوطه مستهلک می شود . مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود ، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

۲-۴-۳- استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید براوردی) دارایی مربوط و با درنظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه بعدازآن و بر اساس نرخ و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۱۵ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات و تجهیزات	۶ و ۸ ساله	خط مستقیم
وسایط نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاثه و منصوبات	۳، ۵، ۶ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
ابزار آلات	۶ ساله	خط مستقیم

۳-۴-۳- برای دارایی‌های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب‌ها منظور می شود در مواردی که هر یک از دارایی استهلاک پذیر(به استثنا ساختمان و تاسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست.

۵-۳- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

زمین نگهداری شده برای فعالیت های ساخت املاک، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نمی رود فعالیتهای ساخت طی چرخه عملیاتی معمول شرکت تکمیل شود، در این طبقه قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از هرگونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می یابد .

۶-۳- دارایی نامشهود

دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود . استهلاک نرم افزار رایانه ای به صورت ۳ ساله و به روش خط مستقیم محاسبه و در حساب ها منظور می شود.

۱-۶-۳-حق الامتیاز خدمات عمومی به دلیل داشتن عمر مفید نامعین مستهلک نمی شود.

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۷-۳- زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

۱-۷-۳-در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها، آزمون کاهش ارزش انجام می‌گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی، براورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه براورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد.

۲-۷-۳-آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین ،بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش ،بطور سالانه

۳-۷-۳-مبلغ بازیافتنی یک دارایی (یک واحد مولد وجه نقد)،ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی ،هرکدام بیشتر است می باشد . ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریان های نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک های مختص دارایی که جریان های نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده باشد ، است.

۴-۷-۳-تنها درصورتی که مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد ، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)تا مبلغ بازیافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در سود و زیان شناسایی می گردد،مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می‌گردد.

۵-۷-۳-در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی اخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل ، افزایش می یابد.برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در سود و زیان شناسایی می گرددمگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشدکه در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی، می، شود .

۸-۳-موجودی املاک

۱-۸-۳-موجودی املاک درجریان ساخت

۱-۱-۸-۳-مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنایی منطقی به چنین فعالیتهایی تخصیص داد.

۲ -۱-۸-۳-مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین،(ب)مخارج مستقیم فعالیتهای ساخت املاک و(ج)مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیتهای ساخت املاک است.

۳-۱-۸-۳-مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۴-۱-۸-۳-سایر مخارج مشترک حسب مورد بر اساس روش های زیر به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار میرود منتفع شوند ، به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

الف) روش ارزش نسبی فروش

ب) روش مخارج انجام شده پروژه ها طی سال

۵-۱-۸-۳-برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده ، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.

۶-۱-۸-۳-مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به "اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش " اندازه گیری می‌شود.

۲-۸-۳- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش ، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و خریداری شده، به اقل بهای تمای شده و خالص ارزش فروش " منعکس می‌شود.

۳-۸-۳-سایر موجودی ها

سایر موجودی ها شامل موجودی مصالح ساختمانی و قطعات ولوازم یدکی به "اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش" گروه های اقلام مشابه ارزشیابی می‌شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش ، مابه التفاوت به عنوان کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود . بهای تمام شده سایر موجودی ها با بکارگیری روش میانگین موزون تعیین می شود.

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۹-۳-ذخایر

ذخایر بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توام با ابهام نسبت قابل توجه است . ذخایر زمانی شناسایی می شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) درنتیجه رویدادهای گذشته باشد ، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای اتکاپذیر و قابل برآورد باشد.

ذخایر درپایان هردوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین براورد جاری تعدیل می شوند ، هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد درگیرمحتمل نباشد ذخیره برگشت داده

۱-۹-۳-ذخیره تعهدات مربوط به رفع نواقص

مخارج قابل انتساب به فعالیت های ساخت در برگیرنده مخارج احتمالی از قبیل مخارج مرتبط با تعهدات مربوط به رفع نواقص است که ذخیره لازم در صورت لزوم در حساب ها منظور

۲-۹-۳-ذخیره قراردادهای زیانبار

قرارداد های زیانبار، قراردادهایی هستند که مخارج غیرقابل اجتناب آنها برای ایفای تعهدات ناشی از قراردادها، بیش از منافع اقتصادی مورد انتظار آن قراردادها است مخارج غیر قابل اجتناب قرارداد ، حداقل خالص مخارج خروج از فرارداد یعنی اقل <زیان ناشی از اجرای قرارداد> و <مخارج جبران خسارت ناشی از ترک قرارداد> است .که در صورت لزوم ، ذخیره لازم به میزان تعهد فعلی مربوط به زیان قرارداد ها، شناسایی می شود .

۳-۹-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می گردد.

۱۰-۳- سرمایه گذاری

	نوع سرمایه‌گذاری	نحوه اندازگیری
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	سرمایه‌گذاری در اوراق‌بهادار	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها
سرمایه‌گذاری‌های جاری	سرمایه‌گذاری سریع‌المعامله در بازار	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموعه (پرتفوی) سرمایه‌گذاری‌ها
	سایر سرمایه‌گذاری‌های جاری	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها
	نوع سرمایه‌گذاری	**زمان شناخت درآمد**
انواع سرمایه‌گذاری‌ها	سایر سرمایه‌گذاری‌های جاری و بلندمدت در سهام شرکت‌ها	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)
	سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار	در زمان تحقق سود تضمین شده (با توجه به نرخ سود مؤثر)

۱۱-۳-مشارکت

عملیات تحت کنترل مشترک و دارایی تحت کنترل مشترک

هر شریک خاص سهم خود از داراییهای تحت کنترل مشترک و بدهیهای تحت کنترل مشترک و مخارج تحمل شده و درآمد کسب شده ناشی از مشارکت را طبق قرارداد در صورتهای مالی جداگانه و تلفیقی شناسایی و افشا می نماید.لازم به ذکر است به جهت رعایت ویژگیهای کیفی اطلاعات ارائه شده و همچنین سود مندی آن ، اطلاعات مالی مشارکت به صورت ناخالص افشا گردیده است.

۴- قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

۱-۴-قضاوت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

۱-۱-۴-طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی‌های غیر جاری

هیات مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز ، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلند مدت برای مدت طولانی را دارد . این سرمایه گذاری ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن نگهداری پرتفویی از سرمایه گذاری ها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

۲-۱-۴-کنترل بر شرکت نوسازی سپهر پی چین (سهامی خاص)

شرکت نوسازی سپهر پی چین (سهامی خاص) شرکت فرعی می باشد .

۲-۴-قضاوت مربوط به برآورد ها

۱-۲-۴-هیات مدیره جهت برآورد درصد تکمیل کار ، برآورد هزینه تکمیل،با بکارگیری قضاوت کارشناسان فنی شرکت ، اقدام به برآورد و مبنای شناسایی درآمد و بهای تمام شده

۲-۲-۴-برآورد مدیریت از عمر مفید دارایی های ثابت مشهود و دارایی های نامشهود به تفصیل در یادداشت های ۲-۴-۳ و ۶-۳ توضیح داده شده است .عمر مفید ذکر شده بیانگر الگوی مصرف اقتصادی حاصل از بکارگیری دارایی ها می باشد .

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۵-درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش	۵-۱	۶,۲۴۴,۸۰۳	۴,۲۹۲,۶۴۶
		۶,۲۴۴,۸۰۳	**۴,۲۹۲,۶۴۶**

۵-۱-درآمد فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

	کاربری	تعداد واحد	متراژ	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
واحدهای ساختمانی تکمیل شده						
واحدهای سپهر فرشته	مسکونی	۱	۱۹۷		۸۴۶,۴۰۰	۱,۵۸۵,۸۵۲
واحدهای اداری پروژه آزادی	اداری و تجاری			۵-۱-۱	۸۶,۰۸۷	۴۹۰,۹۰۱
واحدهای پروژه پاسداران مشهد	اداری و تجاری				۳۶	۲۴,۱۱۱
واحدهای سپهر نیاوران	اداری و تجاری	۱۳	۱,۳۶۲		۳,۵۴۸,۳۵۰	۲,۱۸۷,۹۸۷
					۴,۴۸۰,۸۷۳	۴,۲۸۸,۸۵۱
واحدهای ساختمانی خریداری شده						
واحدهای مسکونی کوهسار	مسکونی	۱	۳۹۲		۷۷۷,۹۳۵	۲,۹۲۰
واحدهای اداری بلوار آفریقا	اداری	۲	۲۳۷		۵۹۷,۰۰۰	-
واحد مسکونی گلدان	مسکونی				۱۲,۶۷۰	۸۷۵
واحد مسکونی خدامی	مسکونی	۱	۲۴۴		۳۷۳,۷۷۹	-
پروژه اینانلو	مسکونی				۲,۵۴۶	-
					۱,۷۶۳,۹۳۰	۳,۷۹۵
					۶,۲۴۴,۸۰۳	**۴,۲۹۲,۶۴۶**

۱-۱-۵- مبلغ مذکور بابت شناسایی درآمد انتقالی اقساط سنوات گذشته بابت ۴۰ واحد فروخته شده به صورت اجاره به شرط تملیک می باشد .

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

۲-۵- متراژ قابل فروش و فروش رفته

نام پروژه	نوع	متراژ قابل فروش از ابتدای پروژه	متراژ خریداری شده از ابتدای پروژه / تعدیل متراژ	جمع کل متراژ قابل فروش	متراژ انباشته فروش رفته تا پایان سال ۱۴۰۲	متراژ فروش رفته سال جاری	جمع کل فروش- متراژ	متراژ باقی مانده در پایان سال مالی
		مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع
پروژه سپهر آزادی	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۷,۰۵۵	-	۷,۰۵۵	۶,۸۹۹	-	۶,۸۹۹	۱۵۶
پروژه پاسداران مشهد	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۸۸۲	-	۸۸۲	۸۴۳	-	۸۴۳	۳۹
برج کوهسار	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۳,۵۷۶	-	۳,۵۷۶	۳,۱۸۳	۳۹۲	۳,۵۷۶	-
پروژه سپهر فرشته	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱۲,۳۵۳	۳۴۵	۱۲,۶۹۸	۷,۱۱۷	۱۹۷	۷,۳۱۴	۵,۳۸۴
پروژه عتیق	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱,۰۷۳	-	۱,۰۷۳	۸۰۱	-	۸۰۱	۲۷۲
واحدهای مسکونی گلدان	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۵۹۸	-	۵۹۸	۵۹۸	-	۵۹۸	-
پروژه سپهر مینا نیاوران	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۵,۵۶۴	۱۲۵	۵,۶۸۹	۳,۰۵۷	۱,۳۶۲	۴,۴۱۹	۱,۲۷۰
ساختمان آفریقا	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۲۳۷	-	۲۳۷	-	۲۳۷	۲۳۷	-
مسکونی خدامی	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۲۴۴	-	۲۴۴	-	۲۴۴	۲۴۴	-
جمع		۳۴,۳۵۴	۴۷۴	۳۴,۸۲۸	۲۵,۲۷۵	۲,۴۳۳	۲۷,۷۰۷	۷,۱۲۱

۱-۲-۵- مساحت قابل فروش پروژه فرشته در پایان سال مالی ۱۴۰۲ معادل ۱۲,۶۹۸ متر مربع است . اختلاف مساحت فوق ناشی از اقدامات انجام شده در شناسایی ، تدقیق و احتساب مساحت پارکینگ های ملکی و مازاد بوده است . با این حال تعین مساحت نهایی تمامی پروژه ها موکول به انجام اقدامات قانونی از سوی شهرداری برای صدور گواهی پایان کار ساختمان و سازمان ثبت اسناد و املاک برای صدور صورت مجلس تفکیکی است .

۳-۵- جدول مقایسه ای درآمد و بهای تمام شده املاک فروخته شده

شرح	نوع	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۳/۳۱				۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱			
		فروش	بهای تمام شده	سود(زیان) ناخالص	درصد سود ناخالص به فروش	فروش	بهای تمام شده	سود(زیان) ناخالص	درصد سود ناخالص به فروش
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
پروژه مینا نیاوران	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۳,۵۴۸,۳۵۰	(۱,۱۸۰,۰۲۰)	۲,۳۶۸,۳۳۰	۶۷٪	۲,۱۸۷,۹۸۷	(۸۶۹,۸۰۶)	۱,۳۱۸,۱۸۲	۶۰٪
پروژه سپهر آزادی	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۸۶,۰۸۷	-	۸۶,۰۸۷	۱۰۰٪	۴۹۰,۹۰۱	(۲۲,۳۹۱)	۴۶۸,۵۱۰	۹۵٪
پروژه پاسداران مشهد	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۳۶	-	۳۶	۱۰۰٪	۲۴,۱۱۱	(۳,۵۶۸)	۲۰,۵۴۳	۸۵٪
واحدهای مسکونی گلدان	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۱۲,۶۷۰	-	۱۲,۶۷۰	۱۰۰٪	۸۷۵	-	۸۷۵	۱۰۰٪
پروژه کوهسار	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۷۷۷,۹۳۵	(۱۳۳,۲۸۲)	۶۴۴,۶۵۳	۸۳٪	۲,۹۲۰	-	۲,۹۲۰	۱۰۰٪
واحد خدامی	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۳۷۳,۷۷۹	(۲۱۰,۰۹۸)	۱۶۳,۶۸۱	۴۴٪	-	-	-	۰٪
واحدهای اداری بلوار آفریقا	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۵۹۷,۰۰۰	(۷۹,۱۱۰)	۵۱۷,۸۹۰	۸۷٪	-	-	-	۰٪
پروژه سپهر فرشته	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۸۴۶,۴۰۰	(۱۵۲,۰۶۴)	۶۹۴,۳۳۶	۸۲٪	۱,۵۸۵,۸۵۲	(۶۳,۱۱۱)	۱,۵۲۲,۷۴۱	۹۶٪
سایر		۲,۵۴۶	-	۲,۵۴۶	۰٪	-	-	-	-
جمع		۶,۲۴۴,۸۰۳	(۱,۷۵۴,۵۷۵)	۴,۴۹۰,۲۲۸	۷۲٪	۴,۲۹۲,۶۴۶	(۹۵۸,۸۷۵)	۳,۳۳۳,۷۷۱	۷۸٪

۱-۳-۵- تغییر در سبد محصولات قابل فروش در دوره جاری نسبت به دوره مشابه سال قبل و انطباق آن با بودجه عملیاتی سال مالی ۱۴۰۳ ، منجر به کاهش حدود ۶ درصدی در نسبت سود ناخالص به فروش در دوره جاری گردیده است .

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction Investment Company
حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی خاص)
SEPEHR Construction Investment Company

۵-۵-درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

(مبالغ به میلیون ریال)

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
	مبلغ	درصد نسبت به کل	مبلغ	درصد نسبت به کل
سایر اشخاص	۵,۸۱۰,۸۱۳	۹۳٪	۴,۲۹۲,۶۴۶	۱۰۰٪
اشخاص وابسته				
شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران سپهر هشتم	۴۳۳,۹۹۰	۷٪	-	-
	۶,۲۴۴,۸۰۳		۴,۲۹۲,۶۴۶	

۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

نوع		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱			۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱		
		بهای تمام شده انباشته تا پایان سال ۱۴۰۲	بهای تمام شده انباشته ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	بهای تمام شده دوره میانی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	بهای تمام شده انباشته تا پایان سال ۱۴۰۱	بهای تمام شده انباشته ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	بهای تمام شده دوره میانی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
پروژه مینا نیاوران	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱,۳۲۰,۵۷۲	۲,۵۰۰,۵۹۲	۱,۱۸۰,۰۲۰	۷۰۶,۱۶۶	۱,۵۷۵,۹۷۲	۸۶۹,۸۰۶
پروژه سپهر فرشته	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۶۳,۵۷۱	۲۱۵,۶۳۵	۱۵۲,۰۶۴	۱۴۵,۹۶۷	۲۰۹,۰۷۸	۶۳,۱۱۱
پروژه آزادی	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۲۲,۳۹۱	۲۲,۳۹۱	-	۳۸,۲۸۲	۶۰,۶۷۳	۲۲,۳۹۱
پاسداران مشهد	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۳,۵۶۸	۳,۵۶۸	-	۷,۲۹۱	۱۰,۸۵۹	۳,۵۶۸
پروژه کوهسار	واحدهای ساختمانی خریداری شده	-	۱۳۳,۲۸۲	۱۳۳,۲۸۲	۳۹,۴۳۲	۳۹,۴۳۲	-
واحدهای اداری آفریقا	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	-	۷۹,۱۱۰	۷۹,۱۱۰	-	-	-
واحد مسکونی خدامی	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	-	۲۱۰,۰۹۸	۲۱۰,۰۹۸	-	-	-
پروژه عتیق	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	-	-	-	۱,۲۴۴,۲۷۳	۱,۲۴۴,۲۷۳	-
		۱,۴۱۰,۱۰۲	۳,۱۶۴,۶۷۷	۱,۷۵۴,۵۷۵	۲,۱۸۱,۴۱۱	۳,۱۴۰,۲۸۶	۹۵۸,۸۷۵

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۷- هزینه‌های فروش ، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
هزینه‌های اداری و عمومی			
حقوق و دستمزد و مزایا	۷-۱	۴۰,۵۳۶	۱۸,۴۵۹
پاداش اعضاء هیات مدیره و کارکنان		۱۵,۳۹۸	۱۱,۹۳۷
هزینه سفر و اقامت		۱,۰۷۶	۶۱۷
خدمات کارشناسی و مشاوره ای		۵,۲۵۶	۴,۰۵۵
تعمیر و نگهداری - اثاثه و ساختمان و وسایط نقلیه		۵,۵۹۳	۸,۱۵۳
استهلاک		۱۶,۱۷۳	۱۸,۸۳۸
کمکها و مزایای غیر نقدی		۱۵,۴۶۴	۱۳,۰۸۱
حق بیمه عمر و حوداث کارکنان		۱۴,۴۰۴	۶,۰۸۱
حق حضور در جلسات هیات مدیره و کمیته حسابرسی		۱,۵۳۴	۱,۰۸۰
ابزار، لوازم و ملزومات مصرفی		۲,۴۱۹	۱,۵۴۲
مالیات و عوارض ارزش افزوده		۷,۹۷۴	۱,۰۵۷
پیک و ایاب و ذهاب		۳۲۸	۴۳۶
حق ثبت و عوارض قانونی		۵,۲۲۸	۹۲۲
سایر		۲۱,۵۸۶	۱۸,۴۹۹
		۱۶۳,۵۳۶	۱۱۵,۳۲۵
هزینه‌های توزیع و فروش			
هزینه‌های فروش		۲۶,۵۳۳	۳۱,۴۵۳
حقوق و دستمزد و مزایا	۷-۱	۳,۳۸۴	۸,۹۶۴
		۲۹,۹۱۷	۴۰,۴۱۶
		۱۹۳,۴۵۳	**۱۵۵,۷۴۲**

۷-۱- افزایش هزینه حقوق و دستمزد در دوره جاری عمدتا به دلیل افزایش حقوق ابلاغی قانون کار و همچنین تغییر در احکام حقوق پرسنل می باشد .

۸- سایر هزینه‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یاداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
هزینه‌های مرتبط با پروژه های خاتمه یافته	۸-۱	۲,۶۰۵	۲,۶۰۵
		۲,۶۰۵	۲,۶۰۵

۸-۱- سایر هزینه های مرتبط با پروژه ها عمدتاً مربوط به پروژه های خاتمه یافته عتیق ، دخانیات ، نگین رامسر و ... می باشد که با توجه به انتقال بهای تمام شده پروژه های مذکور به املاک آماده برای فروش ، هزینه های اعلام شده دوره ، در هزینه جاری ثبت گردیده است .

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۹- سایر درآمد های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
سود سپرده بانکی	۹-۱	۳۹,۱۶۸	۶,۸۵۴
سود سهام	۹-۲	۳,۱۵۹	۲۲۰,۳۱۰
درآمد اجاره املاک		۱۱,۹۸۸	۰
سایر		۱۷,۹۲۰	۱,۸۷۷
		۷۲,۲۳۵	**۲۲۹,۰۴۱**

۹-۱- سود سپرده بانکی عمدتاً مربوط به سود سپرده گنجینه با سود ۱۸٪ می باشد .

۹-۲- سود سهام شناسایی شده عمدتاً بابت سود سهام مصوب سال مالی ۱۴۰۲ شرکت گروه مالی سپهر صادرات می باشد .

۱۰- مبنای محاسبه سود پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
سود عملیاتی	۴,۲۹۴,۱۷۱	۳,۱۷۵,۴۲۴
اثر مالیاتی	–	–
	۴,۲۹۴,۱۷۱	۳,۱۷۵,۴۲۴
سود(زیان) غیر عملیاتی	۷۲,۲۳۵	۲۲۹,۰۴۱
اثر مالیاتی	–	–
	۷۲,۲۳۵	۲۲۹,۰۴۱
سود خالص	۴,۳۶۶,۴۰۶	۳,۴۰۴,۴۶۵
اثر مالیاتی	–	–
	۴,۳۶۶,۴۰۶	**۳,۴۰۴,۴۶۵**

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	تعداد	تعداد
میانگین موزون تعداد سهام عادی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۷۳۰,۷۷۰,۳۰۳

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction Investment Company

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۱۱- دارایی‌های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

	زمین	ساختمان	ماشین آلات و تجهیزات	وسایل نقلیه	اثاثه و منصوبات	ابزار آلات	دارایی‌های مربوط به مشارکت در پروژه فرشته	جمع
بهای تمام شده								
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	۱,۲۲۹,۶۱۴	۴۱۰,۳۴۷	۶۹,۳۰۴	۸,۶۸۳	۳۱,۸۳۴	۲۹۷	۵,۲۷۵	۱,۷۵۵,۳۵۳
افزایش	–	–	۷۹,۴۰۰	–	۲,۷۴۶	۱۴,۱۰۰	–	۹۶,۲۴۶
مانده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱,۲۲۹,۶۱۴	۴۱۰,۳۴۷	۱۴۸,۷۰۴	۸,۶۸۳	۳۴,۵۸۰	۱۴,۳۹۷	۵,۲۷۵	۱,۸۵۱,۵۹۹
استهلاک انباشته								
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	–	۷۲,۲۵۱	۴۸,۶۲۷	۵,۱۹۰	۱۸,۱۸۵	۲۰۳	–	۱۴۴,۴۵۶
استهلاک	–	۱۳,۶۴۱	۳,۹۷۴	۴۸۱	۲,۵۱۷	۲۴	–	۲۰,۶۳۶
مانده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	–	۸۵,۸۹۲	۵۲,۶۰۱	۵,۶۷۱	۲۰,۷۰۱	۲۲۷	–	۱۶۵,۰۹۲
مبلغ دفتری در۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱,۲۲۹,۶۱۴	۳۲۴,۴۵۵	۹۶,۱۰۳	۳,۰۱۲	۱۳,۸۷۸	۱۴,۱۷۰	۵,۲۷۵	۱,۶۸۶,۵۰۷
مبلغ دفتری در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱,۲۲۹,۶۱۴	۳۳۸,۰۹۶	۲۰,۶۷۷	۳,۴۹۳	۱۳,۶۴۹	۹۴	۵,۲۷۵	۱,۶۱۰,۸۹۷

بهای تمام شده								
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۱,۲۲۹,۶۱۴	۴۱۰,۳۴۷	۶۹,۳۰۴	۸,۶۸۳	۲۶,۷۲۴	۲۹۷	۵,۲۳۳	۱,۷۵۰,۲۰۱
افزایش	–	–	–	–	۲,۹۶۶	–	–	۲,۹۶۶
مانده در ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱,۲۲۹,۶۱۴	۴۱۰,۳۴۷	۶۹,۳۰۴	۸,۶۸۳	۲۹,۶۹۰	۲۹۷	۵,۲۳۳	۱,۷۵۳,۱۶۷
استهلاک انباشته								
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	–	۴۲,۶۴۶	۴۵,۷۱۳	۴,۰۲۸	۱۳,۵۲۴	۱۵۵	–	۱۰۶,۰۶۶
استهلاک	–	۱۵,۸۸۹	۱,۴۵۵	۵۸۰	۲,۴۶۴	۲۴	–	۲۰,۴۱۲
مانده در ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	–	۵۸,۵۳۵	۴۷,۱۶۸	۴,۶۰۷	۱۵,۹۸۸	۱۷۹	–	۱۲۶,۴۷۷
مبلغ دفتری در۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱,۲۲۹,۶۱۴	۳۵۱,۸۱۱	۲۲,۱۳۶	۴,۰۷۶	۱۳,۷۰۲	۱۱۸	۵,۲۳۳	۱,۶۲۶,۶۹۰

۱-۱۱-داراییهای ثابت مشهود در پروژه و دفتر مرکزی تا ارزش ۶۳۰ میلیارد ریال در مقابل خطرات احتمالی از پوشش بیمه ای برخوردار است.که از این مبلغ معادل ۱۳ میلیارد ریال بیمه بدنه خودرو و مابقی بیمه نامه آتش سوزی و زلزله ساختمان و اثاثه

۲-۱۱- افزایش دارائیهای ثابت در طبقه ابزار آلات مربوط به خرید ۶ عدد پیچ بند برقی جمعا به مبلغ ۱۴،۱۰۰ میلیون ریال می باشد.

۳-۱۱- افزایش دارائیهای ثابت در طبقه اثاثیه و منصوبات مربوط به خرید ۳ دستگاه کامپیوتر ۲،۳۶۶ میلیون ریال و ۲ دستگاه پرینتر ۳۸۰ میلیون ریال می باشد.

۴-۱۱- افزایش دارائیهای ثابت در طبقه ماشین آلات و تجهیزات مربوط به خرید ۱۰ عدد سکشن ارتفاعی به مبلغ ۶۰،۰۰۰ میلیون ریال و ۵ عدد کمربند ایمنی تاور کرین به مبلغ ۱۹،۴۰۰ میلیون ریال می باشد.

۵-۱۱- سند مالکیت دفتر مرکزی به نام شرکت بوده و در رهن هیچ نهاد و شخصی نمی باشد .

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction Investment Company

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۱۲- زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	متراژ	۱۴۰۳/۰۳/۳۱ بهای تمام شده ابتدای سال	افزایش	بهای تمام شده در پایان دوره	۱۴۰۲/۰۹/۳۰ بهای تمام شده در پایان سال
زمین میدان آذربایجان شهر تبریز	۱-۱۲	۱,۴۰۲.۹۲	۴۸,۴۸۱	۵,۶۳۹	۵۴,۱۲۰	۴۸,۴۸۱
زمین ایزد شهر	۲-۱۲	۸۹	۷۳,۰۰۰	۷۷	۷۳,۰۷۷	۷۳,۰۰۰
			۱۲۱,۴۸۱	**۵,۷۱۶**	**۱۲۷,۱۹۷**	**۱۲۱,۴۸۱**

۱-۱۲ زمین میدان آذربایجان واقع در شهر تبریز به متراژ ۱۴۰۲/۹۲ متر مربع طی مبایعه نامه شماره ۲۰۲/۱۹۵۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۱ در ازای طلب از شرکت توسعه مسکن آذربایجان تحصیل گردید که به نام شرکت نیز منتقل شده است.اضافات طی دوره زمین آذربایجان بابت تمدید پروانه ساختمانی می باشد .

۲-۱۲- زمین ایزد شهر واقع در مجاورت هتل ایزد شهر مازندران ، به متراژ ۸۹ متر مربع طی مبایعه نامه شماره ۲۶۲۹۴۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۶ و براساس قیمت گذاری کارشناس رسمی دادگستری به شماره ۱۱۰/۲۲۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۳ و مطابق کمیسیون معاملات شماره ۶۸-۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۵ از خانم سمانه ایرانشاهی تحصیل گردیده که به نام شرکت نیز منتقل نشده و تمام ثمن معامله تسویه گردیده است .

۱۳- دارایی‌های نامشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

	حق الامتیاز خدمات عمومی	نرم افزار رایانه ای	دارایی‌های مربوط به مشارکت در پروژه فرشته	جمع
بهای تمام شده				
مانده درپایان سال۱۴۰۲	۷	۱,۳۷۲	۱۸,۴۴۰	۱۹,۸۱۹
افزایش	–	۹۸	–	۹۸
مانده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	**۷**	**۱,۴۷۰**	**۱۸,۴۴۰**	**۱۹,۹۱۷**
استهلاک انباشته				
مانده در پایان سال ۱۴۰۲	–	۱,۳۰۰	–	۱,۳۰۰
استهلاک	–	۶۴	–	۶۴
مانده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	–	۱,۳۶۴	–	۱,۳۶۴
مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	**۷**	**۱۰۶**	**۱۸,۴۴۰**	**۱۸,۵۵۳**
مبلغ دفتری در۱۴۰۲/۰۹/۳۰	**۷**	**۷۲**	**۱۸,۴۴۰**	**۱۸,۵۱۹**
بهای تمام شده				
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۷	۱,۳۷۲	۱۰,۸۹۱	۱۲,۲۷۰
مانده در ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	**۷**	**۱,۳۷۲**	**۱۰,۸۹۱**	**۱۲,۲۷۰**
استهلاک انباشته				
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	–	۱,۱۰۸	–	۱,۱۰۸
استهلاک	–	۹۶	–	۹۶
مانده در ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	–	۱,۲۰۴	–	۱,۲۰۴
مبلغ دفتری در ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	**۷**	**۱۶۸**	**۱۰,۸۹۱**	**۱۱,۰۶۷**

۱-۱۳- مانده سایر دارایی های نزد پروژه فرشته ، عمدتاً مربوط به حق انشعاب آب و فاضلاب و سایر انشعابات پروژه می باشد.

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction Investment Company

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۱۴- سرمایه گذاری‌های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

			۱۴۰۳/۰۳/۳۱			۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	ارزش بازار
سرمایه گذاری های سریع المعامله (فرابورسی)							
شرکت گروه مالی سپهر صادرات	۷,۵۰۰,۰۰۰	۰.۰۱٪	۷,۵۰۰	۷,۵۰۰	۲۲,۱۵۵	۷,۵۰۰	۳۸,۵۰۵
سایر شرکت‌ها							
شرکتهای گروه - شرکت نوسازی سپهر پی چین (فرعی)	۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۳۱,۰۵۰	۳۱,۰۵۰	-	۳۱,۰۵۰	-
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران	۷,۱۴۰	۰.۰۰۰۷٪	۲	۲	-	۲	-
شرکت انرژی سپهر	۶,۵۶۷,۹۰۴	۰.۰۳٪	۶,۵۶۸	۶,۵۶۸	-	۶,۵۶۸	-
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	۱۵,۴۵۰	۰٪	۱۵	۱۵	-	۱۵	-
سایر سرمایه گذاری ها	۱۱,۰۰۵	۰٪	۱۲	۱۲	-	۱۱	-
			۴۵,۱۴۷	۴۵,۱۴۷		۴۵,۱۴۶	

۱-۱۴-شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر فارس به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۱ در شرکت سرمایه گذاری عمران توسعه اوج سپهر اصفهان ادغام شد و نام شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر اصفهان مطابق صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۴ به سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس تغییر یافت .

۲-۱۴-شرکت مالک ۱۰۰درصد سهام شرکت نوسازی سپهر پی چین می باشد که با توجه به توقف فعالیت و عدم آماده شدن صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت فوق ، صورت های مالی تلفیقی گروه ارائه نگردیده است. شایان ذکر است آثار مالی صورتهای مالی شرکت یاد شده بر صورتهای مالی گروه ، بسیار کم اهمیت می باشد . خلاصه اطلاعات مالی شرکت پی چین طبق تراز آزمایشی و اظهارنامه مالیات عملکرد شرکت در سال مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۲۱,۶۳۲	۲۱,۶۷۰
دارایی های غیرجاری	۴	۱۹
بدهی های جاری	۲۰,۶۷۸	۲۰,۲۰۵
بدهی های غیر جاری	۲۴	۲۴
حقوق مالکانه	۹۳۴	۱,۴۶۰
درآمد عملیاتی	-	-
زیان خالص	(۴۵۰)	(۲,۵۰۳)

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۱۵- دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها

۱-۱۵-دریافتنی‌های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
تجاری			
اسناد دریافتنی			
اشخاص وابسته			
خریدار پروژه سپهر آزادی- شرکت واسپاری	۱۵-۱-۱	۸,۸۰۰	۸,۸۰۰
سایر اشخاص			
خریداران پروژه سپهر آزادی	۱۵-۱-۱	۳۳,۲۴۸	۵۷,۶۸۱
خریداران پروژه فرشته	۱۵-۱-۳	۲۵۳,۵۲۲	۳۷۳,۴۴۲
خریداران پروژه پاسداران مشهد	۱۵-۱-۴	۳,۴۸۵	۴,۵۵۵
خریدار واحد مسکونی خدامی		۲۰۲,۷۱۲	-
خریدار - ساختمان های اداری تهران بلوار آفریقا		۱۵۶,۷۱۳	-
خریداران پروژه کوهسار		۳۶۶,۴۴۱	-
خریداران پروژه مینا نیاوران	۱۵-۱-۲	۹۵۳,۹۰۹	۸۰۸,۰۷۶
خریداران پروژه مهرشهر کرج		۷,۰۴۷	۳۶,۱۹۹
سایر پروژه ها		۱,۹۲۲	۱,۱۴۸
		۱,۹۸۷,۷۹۷	**۱,۲۸۹,۹۰۱**
حسابهای دریافتنی			
اشخاص وابسته			
شرکت توسعه ساختمان خوارزمی(پروژه البرز)		۳,۱۲۹	۳,۱۲۹
بانک صادرات ایران - خریدار پروژه رامسر	۱۵-۱-۵	۳۴,۲۲۸	۳۴,۲۲۸
بانک صادرات ایران - قدرالسهم هزینه های ساخت پروژه الهیه	۱۵-۱-۷	۱,۰۳۵,۸۲۴	۶۸۳,۰۰۵
سایر اشخاص			
خریداران پروژه سپهر آزادی	۱۵-۱-۱	۳۴۲,۴۰۴	۳۰۹,۹۳۰
خریدار زمین دخانیات (شهرداری تهران به نمایندگی شهرداری منطقه ۱۷)		-	۴۹۰,۰۰۰
خریداران پروژه فرشته	۱۵-۱-۳	۴۶۸,۱۲۰	۴۰۰,۹۶۱
سرمایه گذاری مسکن پردیس - پروژه تهرانپارس	۱۵-۱-۶	۲۲۰,۳۲۷	۱۸۸,۰۴۴
خریدار پروژه مینا نیاوران	۱۵-۱-۲	۵۶۷,۶۷۲	۱۵۰,۴۱۶
خریداران پروژه کوهسار		۸۰,۳۲۳	۸۰,۳۲۳
خریدار پروژه مهرشهر		۳۷,۰۹۶	۳۸,۴۸۰
تنخواه مشترک پروژه فرشته		۹,۵۲۷	۳۰,۸۰۰
خریدار - ساختمان های اداری تهران بلوار آفریقا		۲۹,۸۵۰	-
خریدار واحد مسکونی خدامی		۵۶,۰۶۷	-
سایر اشخاص		۳۲۲,۲۸۷	۲۲۹,۷۰۲
		۳,۲۰۶,۸۵۳	**۲,۶۳۹,۰۱۹**
		۵,۱۹۴,۶۵۰	**۳,۹۲۸,۹۲۰**
سایر دریافتی‌ها			
اشخاص وابسته			
سود سهام دریافتنی		۱۲,۸۸۴	۱۲,۸۷۷
سایر حسابهای دریافتنی		۴,۳۰۷	۶,۸۹۱
سایر اشخاص			
سپرده بیمه و حسن انجام کار نزد سرمایه گذاری مسکن پردیس- انتقالی شرکت فرعی		۳,۲۴۱	۳,۲۴۱
سایر سپرده ها		۲۱,۶۰۰	۲۰,۱۰۰
سپرده شرکت در مزایده پروژه سپهر الهیه (سهم ۱۷/۱ درصد بانک صادرات ایران)		۱۱۶,۹۷۶	۹۸,۸۵۰
سایر		۳۷,۸۶۶	۵۷,۰۹۹
		۱۹۶,۸۷۴	**۱۹۹,۰۵۹**
		۵,۳۹۱,۵۲۴	**۴,۱۲۷,۹۷۹**

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۱-۱-۱۵- خریداران پروژه سپهر آزادی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
فروش پروژه سپهر آزادی		۲,۹۱۸,۲۲۲	۲,۸۳۲,۱۳۵
مبالغ وصول شده انباشته		(۲,۳۵۱,۰۵۰)	(۲,۰۲۹,۸۳۰)
		۵۶۷,۱۷۲	**۸۰۲,۳۰۶**
انتقال به دریافتنی بلند مدت	۲-۱۵	(۸,۷۵۰)	(۲۴۵,۸۷۲)
		۵۵۸,۴۲۲	**۵۵۶,۴۳۴**
تهاتر با پیش دریافت ها	۲-۲۶	(۱۷۳,۹۷۱)	(۱۸۰,۰۲۲)
حصه کوتاه مدت حسابها و اسناد دریافتنی		**۳۸۴,۴۵۲**	**۳۷۶,۴۱۱**

۲-۱-۱۵- خریداران پروژه نیاوران

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
کل مطالبات بابت پیش فروش پروژه نیاوران	۳-۲۶	۸,۵۷۶,۹۰۴	۵,۲۵۵,۷۰۴
مبالغ وصول شده		(۷,۰۵۵,۳۲۳)	(۴,۰۶۷,۲۴۶)
مانده بدهی جاری و اسناد دریافتنی		**۱,۵۲۱,۵۸۱**	**۱,۱۸۸,۴۵۸**
تهاتر اسناد دریافتنی با پیش دریافتها		-	(۲۲۹,۹۶۶)
		۱,۵۲۱,۵۸۱	**۹۵۸,۴۹۲**

۳-۱-۱۵- خریداران پروژه سپهر فرشته

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مطالبات ناشی از پیش فروش پروژه فرشته	۵,۰۹۳,۸۴۴	۵,۸۴۵,۵۲۸
مبالغ وصول شده	(۴,۳۷۲,۲۰۳)	(۵,۰۷۱,۱۲۵)
حصه کوتاه مدت حسابها و اسناد دریافتنی	**۷۲۱,۶۴۲**	**۷۷۴,۴۰۳**

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۴-۱-۱۵- خریداران پروژه پاسداران مشهد

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
کل مطالبات بابت پیش فروش پروژه پاسداران مشهد	۴۴,۱۲۸	۶۸,۲۰۳
مبالغ وصول شده	(۴۰,۶۴۳)	(۶۳,۶۴۸)
مانده اسناد دریافتنی بابت فروش	**۳,۴۸۵**	**۴,۵۵۵**

۵-۱-۱۵- خریداران سپهر نگین رامسر

مطالبات بابت پروژه سپهر رامسر مربوط به حسابهای دریافتنی از بانک صادرات ایران به مبلغ ۳۴،۲۲۸ میلیون ریال بابت فروش واحدهای پروژه مذکور در سنوات قبل می باشد که تا تاریخ تهیه این یادداشت ها وصولی از بابت پروژه مذکور انجام نشده است .

۶-۱-۱۵- خریداران پروژه المپیک

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مطالبات ناشی از پیش فروش المپیک	۱-۲۶	۱,۴۹۲,۹۴۰	۱,۴۹۲,۹۴۰
مبالغ وصول شده انباشته		(۱,۲۷۵,۶۸۷)	(۱,۲۴۳,۶۱۱)
		۲۱۷,۲۵۳	**۲۴۹,۳۲۹**
تهاتر با پیش دریافت	۱-۲۶	(۲۱۷,۲۵۳)	(۲۴۹,۳۲۹)
		-	-

۷-۱-۱۵- با عنایت به صلح نامه مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۸ مبنی بر واگذاری سهم خوارزمی در پروژه الهیه (۱۷.۱٪) به بانک صادرات ایران ، سهم بانک صادرات ایران از هزینه های ساخت از ۱۳۹۹/۰۱/۰۱ الی ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ مبلغ ۱،۰۳۵،۸۲۴ میلیون ریال می باشد.

۲-۱۵- دریافتنی های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
اسناد دریافتنی تجاری			
خریداران پروژه سپهر آزادی	۱-۱-۱۵	۸,۷۵۰	۲۴۵,۸۷۲
خریداران پروژه کوهسار		۹۰,۴۲۰	-
		۹۹,۱۷۰	**۲۴۵,۸۷۲**
تهاتر با پیش دریافت ها		-	(۷۹,۴۸۶)
		۹۹,۱۷۰	**۱۶۶,۳۸۶**

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction Investment Company

۱۶-پیش پرداخت‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
شرکت پایا سازه پاسارگاد - پیمانکار ساخت اسکلت پروژه الهیه		۸۲,۶۶۴	۱۳۶,۳۲۱
شرکت صنعت ساختمان آسمانه - پیمانکار ساخت اسکلت پروژه الهیه		۵۸,۹۷۶	۵۸,۹۷۶
شرکت دیزل مولد امید - پروژه هتل ایزدشهر		۲۶,۴۵۶	۲۶,۴۵۶
متفکران سازه کیان		۲۵,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
مهندسین مشاورنشرعمران کادوس		۲۲,۸۰۰	۱۱,۴۰۰
متین تجارت آوان - پروژه مقدس اردبیلی		۲۲,۷۲۵	-
شرکت توسعه مسکن ایران - پروژه رشت		۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
سازمان امور مالیاتی	۱۶-۱	۱۹,۳۵۹	۱۹,۳۵۹
سهم سپهر تهران از پروژه فرشته - شرکت شایگان	۱۶-۲	۱۷,۷۹۵	۱۷,۷۹۵
شرکت رویا طرح داخلی - بابت هتل ایزد شهر (دریای نور)		۱۶,۶۷۷	۱۶,۶۷۷
شرکت تهران گروه - پیمانکار ساخت پروژه مقدس اردبیلی		۱۰,۶۱۴	۲۹,۱۵۷
شرکت تهران گروه - پیمانکار ساخت پروژه نیاوران		۵,۰۰۰	-
شرکت سایتال ساخت - پیمانکار اجرای نما کامل پروژه مینا نیاوران		۳,۲۶۷	۳,۲۶۷
مهندسین مشاور فروهر طرح ساخت		۲,۸۹۲	۱,۷۹۱
سایر پیش پرداخت ها		۷۵۸,۴۹۷	۲۵۶,۶۹۶
		۱,۰۹۲,۷۲۲	۶۰۷,۸۹۵
مالیات پرداختی (یادداشت ۲۵)		(۱۹,۳۵۹)	(۱۹,۳۵۹)
		۱,۰۷۳,۳۶۳	۵۸۸,۵۳۶

۱-۱۶-مانده حساب فوق از بابت علی الحساب مالیات نقل و انتقال سال های ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ به سازمان امور مالیاتی می باشد .

۲-۱۶-مبلغ پیش پرداخت فوق بابت سهم ۳۴.۹۴۸۵ درصدی سهم مشارکت در پروژه فرشته می باشد.

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۱۷- موجودی املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
املاک در جریان ساخت	۱۷-۱	۱۱,۳۱۶,۱۲۹	۱۰,۰۱۵,۷۹۳
واحدهای ساختمانی آماده فروش	۱۷-۲	۱,۸۱۸,۸۲۱	۱,۴۷۱,۸۲۶
سایر موجودی‌ها	۱۷-۳	۱,۸۳۶,۴۸۰	۱,۲۳۳,۹۴۲
		۱۴,۹۷۱,۴۳۱	۱۲,۷۲۱,۵۶۱

۱-۱۷- مانده املاک در جریان ساخت به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
پروژه سپهر گلپاد الهیه	۱۷-۱-۱	۴,۷۳۲,۵۹۴	۳,۶۲۴,۶۸۴
هتل دریای نور ایزد شهر	۱۷-۱-۲	۲,۹۵۱,۷۱۰	۱,۴۳۲,۰۶۹
پروژه مجتمع طالقانی ۱۱۱ واحدی بلوک C	۱۷-۱-۳	۲۹۰,۲۴۴	۲۹۰,۲۴۴
پروژه مجتمع طالقانی ۲۱ واحدی بلوک A	۱۷-۱-۳	۵۲,۷۴۴	۵۲,۷۴۴
پروژه مقدس اردبیلی	۱۷-۱-۴	۲,۲۸۱,۸۶۹	۱,۷۷۹,۱۸۸
پروژه رشت	۱۷-۱-۵	۳۵۳,۲۲۵	۳۵۳,۲۲۵
پروژه تجاری مسکونی مینای نیاوران		-	۱,۸۳۷,۹۱۷
پروژه المپیک پردیس	۱۷-۱-۶	۳۷۴,۹۹۶	۳۷۴,۹۹۶
پروژه سپهر تهرانپارس	۱۷-۱-۷	۲۶۶,۲۴۷	۲۶۱,۰۳۹
سایر		۱۲,۵۰۱	۹,۶۸۶
خالص مخارج ساخت املاک		۱۱,۳۱۶,۱۲۹	۱۰,۰۱۵,۷۹۳

۱-۱-۱۷- با عنایت به صلح نامه رسمی مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۸ سهم شرکت توسعه ساختمان خوارزمی (۱۷.۱٪) در پروژه الهیه از تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۰۱ به بانک صادرات ایران واگذار گردید لذا از تاریخ مذکور ، بانک صادرات ایران شریک سپهر تهران در پروژه الهیه بوده که از این بابت سهم ۱۷.۱ درصدی از کل هزینه های پروژه از تاریخ مزبور به ارزش ۱،۰۳۶ میلیارد ریال به حساب بدهکاری بانک صادرات ایران ثبت گردیده است . درصد پیشرفت کار پروژه اداری-تجاری الهیه که توسط شرکت سرمایه گذاری سپهر تهران در حال ساخت می باشد تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ حدودا معادل ۳۵ درصد بوده است.

۲-۱-۱۷- ملک ایزدشهر هتل نیمه ساخته ای به مساحت ۶۰۶۳مترمربع است که در تاریخ ۹۷/۱۲/۲۵ طی قراردادی از طرف بانک صادرات ایران شعبه سرپرستی استان مازندران به این شرکت واگذارگردیده است .افزایش طی سال عمدتاً مربوط به ساخت و تکمیل پروژه هتل می باشد و جمعاً با پیشرفت فیزیکی ۹۶.۸۴ درصد تا تاریخ صورت وضعیت مالی می باشد .

۳-۱-۱۷- پروژه مجتمع طالقانی در ازای طلب ایجاد شده از شرکت توسعه مسکن آذربایجان از بابت فروش پروژه قزوین مطابق توافق نامه سه جانبه از بابت مانده بدهی شرکت توسعه مسکن تهران تحصیل گردیده است که مقررگردید واحد های تهاتر شده بعد از تکمیل نهایی به شرکت سپهر تهران تحویل گردد .سنوات قبل مطابق قرارداد های شماره ۲۹۵۲ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۷ ، تاریخ تحویل ۱۱۱ واحد (بلوک C) تاریخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۵ و شماره ۲۹۵۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۷ ، تاریخ تحویل ۲۱ واحد (بلوک A) تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ پیش بینی شده بوده که تاکنون واحدهای طالقانی توسط شرکت توسعه مسکن آذربایجان تحویل نگردیده است و مطابق قراردادهای فوق، در صورت عدم ایفای تعهد از سوی شرکت توسعه مسکن آذربایجان ، شرکت توسعه مسکن آذربایجان مکلف به پرداخت خسارت ماهانه ۱۰ میلیون ریال به ازای هر واحد پس از گذشت ۶ ماه از تاریخ پیش بینی شده میباشد .

۴-۱-۱۷-پروژه مقدس اردبیلی جزو املاک ۵ رقبه خریداری شده از بانک صادرات می باشد که در سال مالی ۱۴۰۰ به دلیل دریافت پروانه ساخت از حساب موجودی زمین به حساب معین املاک درجریان ساخت انتقال پیدا کرده است .متراژ زیربنای کل پروژه ۶،۸۰۷/۹۱ مترمربع و بنای مفید ۳،۶۲۵ مترمربع با پیشرفت فیزیکی ۷۵.۳۲درصد بوده و مالکیت سند به نام شرکت سپهر تهران می باشد .

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۵-۱-۱۷- زمین پروژه رشت طی مبایعه نامه شماره ۱۳۹۹/۴۳۵۱ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۷با کاربری مسکونی از شرکت دیداس به متراژ ۱۰،۸۳۶/۴۵ مترمربع (پس از اصلاحی معادل ۶،۴۸۸/۶۴ متر مربع) خریداری شده که طی وکالت نامه قطعی به نام شرکت منتقل گردیده و زیربنای مفید ساخت پروژه معادل ۱۹،۰۸۳ مترمربع می باشد .

۶-۱-۱۷- پروژه المپیک طی دو بلوک A وBبه صورت مسکونی و معادل ۲۴ واحد تجاری می باشد که هرکدام از بلوکها دارای ۱۹۸ واحد مسکونی بوده که بلوک اول کامل تحویل خریداران گردیده و بلوک دوم از ۱۹۸ واحد معادل ۱۷۷ واحد آن بصورت پیش فروش انجام گرفته و ۲۱ واحد آن طبق اعلام مجری پروژه موجود بوده و ازواحد های تجاری معادل ۵ واحد فروخته شده است سهم شرکت سپهر تهران از کل پروژه معادل ۵۰٪ می باشد لازم بذکر است بلوک B معادل ۹۵٪ پیشرفت فیزیکی دارد .

(مبالغ به میلیون ریال)

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱				۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱			
	مبلغ قرارداد واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد انباشته تا پایان سال ۱۴۰۲	درآمد انباشته تا پایان دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	درآمد عملیاتی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	درآمد انباشته تا پایان سال ۱۴۰۱	درآمد انباشته تا پایان دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	درآمد عملیاتی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
واحدهای مسکونی و تجاری المپیک پردیس	۱،۴۹۲،۹۴۰	۹۹٪	۱،۲۲۱،۷۸۸	۱،۲۲۱،۷۸۸	-	۱،۲۲۱،۷۸۸	۱،۲۲۱،۷۸۸	-
	۱،۴۹۲،۹۴۰		۱،۲۲۱،۷۸۸	۱،۲۲۱،۷۸۸	۰	۱،۲۲۱،۷۸۸	۱،۲۲۱،۷۸۹	۰

۷-۱-۱۷-سهم ۵۰درصدی پروژه تهرانپارس که طی مبایعه نامه شماره ۱۱۵۸/۱۰۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۰۶از شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس خریداری و پس از تملک قدر السهم شریک سازنده (شرکت قالان سهند) قدرالسهم شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران در حال حاضر ۳۵درصد و تا این تاریخ معادل ۳۹/۱ درصد پیشرفت فیزیکی دارد. همچنین طبق قرارداد ۱۰۰/۱۳۴۴ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۱۴ مدیریت پیمان پروژه به شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس واگذار شده است و شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس با قبول مسئولیت و تعهدات شرکت سازنده نسبت به خریداری قدالسهم آن شرکت اقدام نموده و قدر السهم آن شرکت معادل ۶۵ درصد گردیده است . شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس در سال مورد گزارش نسبت به شروع عملیات اجرایی اقدام و تا تاریخ تهیه این یادداشت اسکلت بدنه به اتمام رسیده است .

۸-۱-۱۷- گردش مخارج املاک در جریان ساخت شامل :

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	درصد سهم سپهر	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱					الزایش (کاهش) طی دوره			مانده در پایان ۱۴۰۳/۰۳/۳۱						
		پروانه	زمین	مخارج ساخت	انتقال به بهای تمام شده انباشته	جمع هزینه های ساخت و زمین	پروانه	زمین	مخارج ساخت	پروانه	زمین	مخارج ساخت	جمع	انتقال به بهای تمام شده انباشته	انتقال به واحدهای ساختمانی آماده فروش	جمع هزینه ساخت و زمین وپروانه
پروژه سپهر گلباد الهیه	۸۲.۹٪	۷۰۸،۸۴۱	۱۴۹،۶۴۷	۲،۸۶۹،۸۹۲	(۱۰۳،۶۹۶)	۳،۶۳۴،۶۸۴	-	-	۱،۱۰۷،۹۱۰	۷۰۸،۸۴۱	۱۴۹،۶۴۷	۳،۹۷۷،۸۰۲	۴،۸۳۶،۲۹۰	(۱۰۳،۶۹۶)	۰	۴،۷۳۲،۵۹۴
پروژه مسکونی تجاری المپیک پردیس	۵۰٪	۰	۳۴۷،۷۴۵	۱،۲۹۴،۳۴۹	(۱،۲۶۷،۰۹۷)	۳۷۴،۹۹۶	-	-		-	۳۴۷،۷۴۵	۱،۲۹۴،۳۴۹	۱،۶۴۲،۰۹۳	(۱،۲۶۷،۰۹۷)	۰	۳۷۴،۹۹۶
پروژه سپهر تهرانپارس	۳۵٪	۱۷۴،۷۰۲	۱۸۰،۸۰۸	۸۴،۱۶۸	(۱۷۸،۶۳۹)	۲۶۱،۰۳۹	-	-	۵،۲۰۸	۱۷۴،۷۰۲	۱۸۰،۸۰۸	۸۹،۳۷۶	۴۴۴،۸۸۵	(۱۷۸،۶۳۹)	۰	۲۶۶،۲۴۷
پروژه تجاری مسکونی مینای نیاوران	۱۰۰٪	۵۵۳،۷۴۰	۱،۲۶۰،۰۰۰	۲،۰۵۰،۹۱۶	(۲،۰۲۶،۷۳۸)	۱،۸۳۷،۹۱۷	-	-	۲۶۳،۶۵۴	۵۵۳،۷۴۰	۱،۲۶۰،۰۰۰	۲،۳۱۴،۵۶۹	۴،۱۲۸،۳۰۹	(۱،۱۸۰،۰۲۰)	(۹۲۱،۵۵۰)	۰
پروژه هتل دریای نور ایزدشهر	۱۰۰٪	۱۵،۰۰۰	۰	۱،۴۱۷،۰۶۹	۰	۱،۴۳۲،۰۶۹	۳۳،۸۱۶	-	۱،۴۸۵،۸۲۴	۴۸،۸۱۶	۰	۲،۹۰۳،۸۹۴	۲،۹۵۱،۷۱۰	-	۰	۲،۹۵۱،۷۱۰
پروژه مجتمع طالقانی ۱۱۱ واحدی بلوک C	۱۰۰٪	۰	۰	۲۹۰،۲۴۴	۰	۲۹۰،۲۴۴	-	-	۰	۰	۰	۲۹۰،۲۴۴	۲۹۰،۲۴۴	۰	۰	۲۹۰،۲۴۴
پروژه مجتمع طالقانی ۲۱ واحدی بلوک A	۱۰۰٪	-	-	۵۲،۷۴۴	-	۵۲،۷۴۴	-	-	۰	-	-	۵۲،۷۴۴	۵۲،۷۴۴	-	۰	۵۲،۷۴۴
پروژه مقدس اردبیلی	۱۰۰٪	۱۷۲،۲۱۵	۴۰۹،۱۴۷	۱،۱۹۷،۸۲۶	-	۱،۷۷۹،۱۸۸		-	۵۰۲،۶۸۰	۱۷۲،۲۱۵	۴۰۹،۱۴۷	۱،۷۰۰،۵۰۷	۲،۲۸۱،۸۶۹	-	۰	۲،۲۸۱،۸۶۹
پروژه رشت	۲۷.۵٪	۶۴۶	۳۴۶،۳۰۰	۶،۲۸۰	-	۳۵۳،۲۲۵				۶۴۶	۳۴۶،۳۰۰	۶،۲۸۰	۳۵۳،۲۲۵	-	۰	۳۵۳،۲۲۵
بازسازی پروژه پاینخت	۰٪	۰	۰	۷،۱۰۹	-	۷،۱۰۹	۰	-		۰	۰	۷،۱۰۹	۷،۱۰۹	-		۷،۱۰۹
پروژه بغارست	۰٪			۲،۵۷۷	-	۲،۵۷۷	۰	-	۲،۸۱۴	۰	۰	۵،۳۹۲	۵،۳۹۲	-	۰	۵،۳۹۲
جمع کل		۱،۶۲۵،۱۴۲	۲،۶۹۳،۶۴۷	۹،۲۷۳،۱۷۴	(۳،۵۷۶،۱۷۰)	۱۰،۰۱۵،۷۹۳	۳۳،۸۱۶	۰	۳،۳۶۸،۰۹۱	۱،۶۵۸،۹۵۸	۲،۶۹۳،۶۴۷	۱۲،۶۴۱،۲۶۵	۱۶،۹۹۳،۸۷۰	(۱،۱۸۰،۰۲۰)	(۹۲۱،۵۵۰)	۱۱،۳۱۶،۱۲۹

۱-۸-۱-۱۷- چنانچه مسئولیت ساخت پروژه ها با شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران باشد، این شرکت نسبت به بیمه نمودن آنها اقدام نموده و چنانچه مسئولیت ساخت با شرکاء باشد، شرکای مذکور نسبت به بیمه نمودن پروژه ها اقدام و شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران از این بابت هیچ گونه مسئولیتی ندارد.

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction Investment Company

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction Investment Company

۹-۱-۱۷-سایر اطلاعات مربوط به پروژه

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	۱۴۰۳/۰۳/۳۱					۱۴۰۲/۰۹/۳۰				
	متراژ زیربنای کل	متراژ زیربنای مفید	برآورد زمان تکمیل	برآورد مخارج تکمیل	درصد تکمیل فیزیکی	متراژ زیربنای کل	متراژ زیربنای مفید	برآورد زمان تکمیل	برآورد مخارج تکمیل	درصد تکمیل فیزیکی
پروژه سپهر گلپاد الهیه	۶۷,۲۱۲	۲۶,۴۰۷	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۵,۰۳۳,۸۱۵	۳۵٪	۶۷,۲۱۲	۲۶,۴۰۷	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۷,۵۷۰,۲۴۷	۲۹.۷۴٪
پروژه مسکونی تجاری المپیک پردیس	۸۲,۷۸۷	۴۹,۶۳۶	-	-	A:۱۰۰٪-B:۹۵٪	۸۲,۷۸۷	۴۹,۶۳۹	-	-	A:۱۰۰٪ B:۹۵٪
پروژه تجاری اداری عتیق	۶,۲۵۸	۲,۴۱۱	-	-	۱۰۰٪	۶,۲۵۸	۲,۴۱۱	-	-	۱۰۰٪
پروژه سپهر فرشته	۵۴,۹۹۷	۳۱,۷۰۵	-	-	۱۰۰٪	۵۴,۹۹۷	۳۱,۷۰۵	-	-	۱۰۰٪
پروژه سپهر تهرانپارس	۲۴,۵۷۷	۱۱,۹۴۳	-	-	۴۲٪	۲۴,۵۷۷	۱۱,۹۴۳	-	-	۳۹.۱٪
پروژه تجاری مسکونی مینای نیاوران	۱۰,۷۲۵	۵,۶۸۹.۴۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۸۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۰,۷۲۵	۵,۶۸۹.۴۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۸۰,۰۰۰	۹۹٪
پروژه هتل دریای نور ایزدشهر	۶,۰۶۳	۶,۰۶۳	۱۴۰۲/۱۱	۲۹۳,۴۹۶	۹۷٪	۶,۰۶۳	۶,۰۶۳	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱,۲۸۴,۱۳۵	۷۷.۶۴٪
پروژه مجتمع طالقانی ۱۱۱ واحدی بلوک C	۸۵,۶۰۰	۹,۹۵۶	-	-	۸۵٪	۸۵,۶۰۰	۹,۹۵۶	-	-	۸۴.۷۰٪
پروژه مجتمع طالقانی ۲۱ واحدی بلوک A			-	-	۵۳٪			-	-	۵۲.۹۰٪
پروژه مقدس اردبیلی	۶,۸۰۸	۳,۶۲۵	۱۴۰۳/۰۴	۳۴۷,۳۸۸	۷۵٪	۶,۸۰۷.۹۱	۳,۶۲۵	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۳۸۵,۳۸۸	۵۷.۵۱٪
پروژه رشت	۲۵,۸۷۶	۱۹,۰۸۳	۱۴۰۵/۰۲/۱۹	-	۲۲.۳۷٪	۲۵,۸۷۶	۱۹,۰۸۳	۱۴۰۵/۰۲/۱۹	-	۱۱.۰۲٪

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۲-۱۷- واحدهای ساختمانی آماده فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱			۱۴۰۲/۰۹/۳۰		
		تعداد واحد	متراژ	مبلغ	تعداد واحد	متراژ	مبلغ
واحدهای ساختمانی تکمیل شده							
پروژه سپهر آزادی		۲	۱۵۶	۳,۴۷۶	۲	۱۵۶	۳,۴۷۶
پروژه پاسداران مشهد		قدرالسهم یک واحد	۳۹	۸,۰۰۴	قدرالسهم یک واحد	۳۹	۸,۰۰۴
پروژه عتیق		۱۰	۲۷۲	۴۲,۷۴۰	۱۰	۲۷۲	۴۲,۷۴۰
پروژه فرشته		۱۳	۵,۱۳۷	۴۴۴,۰۳۶	۱۳	۵,۲۳۶	۴۵۲,۵۸۰
پروژه نیاوران	۱۷-۲-۱	۲۳	۱,۲۷۰	۹۲۱,۵۵۰	-	-	-
واحدهای ساختمانی خریداری شده							
پروژه کوهسار		-	-	-	۱	۳۹۲	۱۳۳,۲۸۲
آپارتمان اداری چایکنار تبریز		۱	۹۹	۱۱,۰۰۰	۱	۹۹	۱۱,۰۰۰
آپارتمان اداری بلوار آفریقا		-	-	-	۱	۱۴۷	۴۸,۵۱۰
آپارتمان اداری بلوار آفریقا		-	-	-	۱	۹۰	۳۰,۶۰۰
پروژه یاقوت پردیس		۱	۶۶	۲۱,۱۶۵	۱	۶۶	۲۱,۱۶۵
پروژه فرشته		۱	۲۴۷	۳۶۶,۸۵۰	۲	۳۴۵	۵۱۰,۳۷۰
واحد مسکونی خدامی		-	-	-	۱	۲۴۴	۲۱۰,۰۹۸
		۷,۲۸۶		۱,۸۱۸,۸۲۱		۷,۰۸۶	۱,۴۷۱,۸۲۶

۱-۲-۱۷- مینای نیاوران پروژه درحال ساخت واقع در خیابان نیاوران که طی سند وکالت رسمی درتاریخ ۱۳۹۸/۰۳/۰۱ معادل ۲۸٪ آن از شرکت توسعه عمران امید به نام شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر تهران منتقل گردیده است .مجری ساخت این پروژه شرکت سپهر تهران و بنای مفید اداری و تجاری به همراه پارکینگ معادل۵۵۶۴.۴۱مترمربع که در ۱۷ طبقه درحال احداث می باشد . درتاریخ ۱۴۰۰/۰۷/۱۹ سهم ۷۲٪ از کل پروژه نیز وفق قرارداد واگذاری قدرالسهم شرکت توسعه عمران امید و طبق سند وکالت رسمی به شماره ۴۳۷۵۱۳ بنام این شرکت گردیدلازم بذکر است پیشرفت فیزیکی پروژه معادل ۱۰۰٪ می باشد.

۳-۱۷-سایر موجودی‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
موجودی انبار مشارکت در پروژه فرشته(سهم سپهر تهران ۳۴.۹۴۸۵٪)		۴,۵۰۹	۴,۵۰۹
آهن آلات خریداری شده جهت ساخت اسکلت پروژه الهیه (شرکت پایا سازه پاسارگاد)	۱۷-۳-۱	۱,۸۳۱,۹۷۲	۱,۲۲۹,۴۳۴
		۱,۸۳۶,۴۸۰	۱,۲۳۳,۹۴۲

۱-۳-۱۷- گردش حساب آهن آلات خریداری شده جهت ساخت اسکلت پروژه الهیه به شرح ذیل می باشد :

	واحد سنجش	۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
		مقدار	مبلغ (میلیون ریال)	مقدار	مبلغ (میلیون ریال)
مانده کالای امانی	کیلوگرم	۴,۰۱۳,۶۵۲	۱,۲۲۹,۴۳۴	-	-
سایر نقل و انتقالات بین پیمانکاران	کیلوگرم	-	-	۸۱۹,۵۹۰	۲۰۱,۰۳۷
افزایش	کیلوگرم	۳,۶۱۳,۰۶۰	۱,۲۰۵,۰۷۶	۴,۸۹۲,۰۰۹	۱,۵۶۴,۸۲۳
آماده برای مصرف	کیلوگرم	۷,۶۲۶,۷۱۲	۲,۴۳۴,۵۱۰	۵,۷۱۱,۵۹۹	۱,۷۶۵,۸۶۰
مانده کالای امانی	کیلوگرم	(۵,۸۲۰,۱۸۲)	(۱,۸۳۱,۹۷۲)	(۴,۰۱۳,۶۵۲)	(۱,۲۲۹,۴۳۴)
مصرف شده طی دوره/ سال	کیلوگرم	۱,۸۰۶,۵۳۰	۶۰۲,۵۳۸	۱,۶۹۷,۹۴۷	۵۳۶,۴۲۶

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۱۸-موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۱,۱۹۹,۲۲۵	۸۷۴,۰۱۷
۵,۰۳۹	۲,۶۱۶
۱,۲۰۴,۲۶۵	۸۷۶,۶۳۳

موجودی نزد بانک ها- ریالی
موجودی تنخواه گردان ها- ریالی

۱-۱۸-سود سپرده حساب ۷۰۰۳ پشتیبان در یادداشت ۱-۹ شناسایی شده است .

۲-۱۸ - طبق دستور العمل معاملاتی پروژه ها مقرر گردید مبلغی تحت عنوان تنخواه گردان جهت انجام فعالیتهای جاری در پروژه به حساب مخصوص پروژه که توسط مدیر پیمان افتتاح می شود واریز شود که پس از ارائه مدارک و مستندات به طور متناوب شارژ گردد.

۱۹- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ به مبلغ ۱۰.۰۰۰.۰۰۰میلیون ریال ، شامل ۱۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم ۱،۰۰۰ ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد.

۱-۱۹- ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت
۹,۴۹۹,۸۵۰,۳۵۵	۹۵٪	۹,۴۹۹,۸۵۰,۳۵۵	۹۵٪
۴۹۹,۹۹۹,۶۳۹	۵٪	۴۹۹,۹۹۹,۶۳۹	۵٪
۳	۰٪	۳	۰٪
۵۰,۰۰۰	۰٪	۵۰,۰۰۰	۰٪
۵۰,۰۰۰	۰٪	۵۰,۰۰۰	۰٪
۵۰,۰۰۳	۰٪	۵۰,۰۰۳	۰٪
۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪

شرکت گروه مالی سپهر صادرات
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران سپهر هشتم
شرکت گروه توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس
شرکت ثمین سپهر صدرا
شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر

۲۰- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰و۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۶۷ ، مبلغ ۱،۰۰۰،۰۰۰ میلیون ریال ازمحل سود قابل تخصیص سال جاری و سنوات قبل ، به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

۲۱- سایر اندوخته ها

سایر اندوخته ها به مبلغ ۱۰۸.۴۵۴ میلیون ریال که بابت انتقال یک بیستم از محل سود قابل تخصیص سنوات قبل به عنوان اندوخته احتیاطی طبق ماده ۶۷ اساسنامه شرکت به سرفصل فوق منتقل گردیده است .

۲۲- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۲۱,۹۲۹	۱۳,۳۶۲
۱۱,۳۷۲	۱۰,۰۵۶
(۱,۵۹۸)	(۱,۴۸۹)
۳۱,۷۰۲	۲۱,۹۲۹

مانده در ابتدای دوره
ذخیره تامین شده
پرداخت شده طی دوره
مانده پایان دوره

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

۲۳- پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی ها

۲۳-۱- پرداختنی‌های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
تجاری			
اسناد پرداختنی			
سایر تامین کنندگان کالا و خدمات			
بهساز کاشانه		۲,۱۵۹	۲,۱۵۹
		۲,۱۵۹	۲,۱۵۹
حسابهای پرداختنی			
اشخاص وابسته			
بانک صادرات ایران	۲۳-۱-۱	۲۶۶,۵۴۲	۲۶۶,۵۴۲
شرکت نوسازی سپهر پی چین		۷,۰۷۳	۷,۰۷۳
شرکت توسعه ساختمانی خوارزمی		۳۳	۳۳
شرکت واسپاری سپهر صادرات		۳,۵۰۰	۳,۵۰۰
سایر تامین کنندگان کالا و خدمات			
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۲۳-۱-۲	۱۲,۳۴۹	۱۲,۳۴۹
شرکت شایگان	۲۳-۱-۳	۱۲,۲۶۴	۲۲,۷۲۱
سایر		۱۰۱,۸۳۷	۱۵۹,۶۹۹
		۴۰۳,۵۹۸	**۴۷۱,۹۱۷**
		۴۰۵,۷۵۷	۴۷۴,۰۷۶
سایرحساب های پرداختنی			
اشخاص وابسته			
شرکت نوسازی سپهر پی چین		۱,۸۱۶	۱,۸۱۶
شرکت بیمه سرمد		۳۰	۳۰
سپرده بیمه دریافتنی - شرکت نوسازی سپهر پی چین		۸۲	۸۲
شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات		۱	۴۴,۶۳۳
سایر اشخاص			
ذخیره هزینه های تعلق گرفته پرداخت نشده	۲۳-۱-۴	۳۰۵,۱۶۵	۱۵۱,۸۷۸
سازمان تامین اجتماعی		۳,۸۴۰	۲,۸۱۵
مالیات تکلیفی و حقوق		۵,۱۵۷	۸,۰۳۶
مالیات و عوارض ارزش افزوده		۴,۴۶۰	۲,۸۸۳
سپرده ها (حسن انجام کار-بیمه پیمانکاری)	۲۳-۱-۵	۶۷۶,۱۸۸	۳۷۱,۵۸۱
واسپاری سپهر صادرات - ودیعه اجاره ساختمان صبا (اشخاص وابسته)		۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
سایر		۳,۲۷۳	۱۰,۶۴۷
		۱,۱۰۰,۰۱۳	**۶۹۴,۴۰۱**
جمع کل		**۱,۵۰۵,۷۷۰**	**۱,۱۶۸,۴۷۷**

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
نوازش بورسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

۱-۱-۲۳- مانده مطالبات بانک صادرات ایران شامل اقساط ثمن اولیه معامله زمین املاک فرمانیه و دخانیات به همراه الحاقیه های مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۰ می باشد .

۲-۱-۲۳- عمده تعهدات به شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس بابت مخارج ساخت در پروژه المپیک می باشد که عمدتاً در سنوات مالی گذشته ، طبق صورت وضعیت ارسالی مدیر پیمان پروژه (شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس)می باشد .

۳-۱-۲۳ مانده بدهی به شرکت ساختمانی شایگان بابت سهم پرداخت نشده شرکت سپهر تهران از مجموع هزینه های ساخت پروژه فرشته می باشد .

۴-۱-۲۳ ذخیره هزینه های انجام شده ولی پرداخت نشده مربوط به هزینه های پروژه های تکمیل شده و همچنین پروژه های در جریان ساخت بابت هزینه های تکمیل و هزینه های فروش می باشد که در زمان تسویه نهایی مبلغ قطعی مشخص می گردد .

۵-۱-۲۳-سپرده های حسن انجام کار و بیمه مربوط به اشخاص زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
شرکت پایا سازه پاسارگاد	۲۴۰,۴۸۲	۱۲۰,۹۴۰
شرکت ساختمانی مستحکم	۲۱۵,۵۸۲	۱۰۴,۲۲۹
شرکت ساختمانی تهران گروه	۳۰,۷۲۸	۳۶,۹۴۳
شرکت سایتال ساخت	۲۱,۰۲۶	۲۱,۰۲۶
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۱۸,۹۵۵	۱۸,۹۵۵
پایا تخت جمشید	۶۵,۰۶۰	۱۳,۱۹۲
شرکت صنعت ساختمان آسمانه	۹,۹۸۸	۹,۹۸۸
شرکت معمار سازه اعلم	۱۱,۴۳۴	۶,۳۸۶
مهندسین مشاور طرح سازه البرز	۴,۶۹۸	۴,۶۹۸
فراز پایدار سپنتا	۱۷,۹۸۳	۰
شرکت کاوش جوش تهران	۲,۷۷۴	۲,۷۰۵
مهندسین مشاور سازندطرح پرتو	۴,۶۵۲	۲,۴۵۴
شرکت مقاوم المان سازان	۳,۹۹۸	۲,۳۴۶
شرکت ساختار تجارت سپهر ایرانیان	۲,۱۸۸	۲,۱۸۸
سایر	۲۶,۷۲۱	۲۵,۶۱۵
	۶۷۶,۲۷۰	۳۷۱,۶۶۳

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

۲۴- مالیات پرداختنی

۱-۲۴- گردش حساب مالیات پرداختنی (شامل مانده حساب ذخیره و اسناد پرداختنی) به قرار زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مانده در ابتدای دوره	۲۳۶,۶۴۵	۲۲۰,۹۰۹
ذخیره مالیات عملکرد دوره	-	۷۲,۶۳۹
نقل و انتقال به حساب سایر ذخائر	-	(۴۴,۱۷۴)
پرداختی طی دوره	(۴۹,۹۷۸)	(۱۲,۷۲۹)
مانده در پایان سال	**۱۸۶,۶۶۷**	**۲۳۶,۶۴۵**
پیش پرداخت مالیاتی (یادداشت ۱۶)	(۱۹,۳۵۹)	(۱۹,۳۵۹)
	۱۶۷,۳۰۸	**۲۱۷,۲۸۵**

۲-۲۴- خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی به شرح جدول زیر می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی	سود(زیان)ابرازی	مالیات								نحوه تشخیص
		۱۴۰۳/۰۳/۳۱							۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
		درآمد مشمول مالیات	ابرازی	تشخیصی	قطعی	پرداختی	مانده پرداختنی	مالیات پرداختنی		
سال مالی ۱۳۹۷	۷۷۴,۱۲۵	-	-	۲۳۱	۱۱۶	۱۱۶	-	-	-	قطعی و تسویه
سال مالی ۱۳۹۸	۴۹۷,۳۲۰	-	۲۷,۰۰۰	۱۵,۳۵۵	۱۵,۳۵۵	۱۵,۳۵۵	۸,۴۵۵	۸,۴۵۵	۸,۴۵۵	قطعی و تسویه
سال مالی ۱۳۹۹	۲,۳۶۵,۷۰۵	-	۲۳,۶۵۷	۴۵,۲۴۹	۶,۰۴۸	۶,۰۴۸	۱۷,۶۰۹	۱۷,۶۰۹	۱۷,۶۰۹	قطعی و تسویه
سال مالی ۱۴۰۰	۴,۳۷۶,۸۷۶	-	۸۷,۵۳۸	۵۶,۲۴۰	۸,۶۵۷	۱۲,۸۵۰	۷۴,۶۵۳	۷۴,۶۵۳	۷۴,۶۵۳	قطعی و تسویه
سال مالی ۱۴۰۱	۳,۱۶۴,۴۲۴	-	۶۳,۲۸۸	۵۰,۳۲۰	۵۰,۳۲۰	۴۹,۹۷۸	۱۳,۳۱۰	۷۲,۶۳۹	۶۳,۲۸۸	قطعی و تسویه
سال مالی ۱۴۰۲	۷,۲۶۳,۹۴۵	-	۷۲,۶۳۹	-	-	-	۷۲,۶۳۹	۷۲,۶۳۹	۷۲,۶۳۹	رسیدگی نشده
دوره مالی ۶ ماهه اول ۱۴۰۳	۴,۳۶۶,۴۰۶	-	-	-	-	-	-	-	-	
							۱۸۶,۶۶۷	**۲۳۶,۶۴۴**		
کسر میشود : پیش پرداخت مالیاتی (یادداشت ۵-۱۶)							(۱۹,۳۵۹)	(۱۹,۳۵۹)		
							۱۶۷,۳۰۸	**۲۱۷,۲۸۵**		

۱-۲-۲۴- به استثنای سال های ۱۳۹۷ الی ۱۴۰۰ که رسیدگی به موضوع مالیات نقل و انتقال و واگذاری در هیات همعرض مالیاتی در جریان می باشد ، برگ قطعی برای مالیات عملکرد شرکت تا پایان سال ۱۳۹۹ صادر و تسویه حساب نهایی از این بابت صورت گرفته است .

۲-۲-۲۴-باتوجه به روند رسیدگی به پرونده مالیاتی چند سال اخیر شرکت و همچنین شمول ماده ۵۹ ق.م.م ، میزان ذخیره در نظر گرفته شده برای هر سال درصدی در حدود یک الی دو درصد سود قبل از مالیات می باشد .

۲۵- سود سهام پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مانده ابتدای سال	۶۱۱,۸۰۶	۸۷۲,۶۴۴
سود سهام مصوب سال	۵,۵۰۰,۰۰۰	۲,۷۹۱,۰۲۲
پرداخت نقدی به سهامداران - گروه مالی سپهر صادرات	(۱۰۰,۰۰۰)	(۹۷۰,۷۴۶)
طبقه بندی سر فصل حساب	۴۴,۶۳۳	-
تهاتر با بدهی ها و مطالبات شرکتهای گروه -یادداشت ۳۰	(۱۸۰,۶۸۱)	(۲,۰۸۱,۱۱۴)
	۵,۸۷۵,۷۵۸	**۶۱۱,۸۰۶**

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی خاص)
SEPEHR Construction Investment Company
موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق (حسابداران رسمی) گزارش بررسی اجمالی

۱-۲۵- سود سهام پرداختنی به تفکیک سهامداران

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
شرکت گروه مالی سپهر صادرات	۵,۶۳۸,۶۱۴	۴۷۲,۲۱۴
شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۲۳۷,۰۲۰	۱۳۹,۵۵۱
شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر	۲۸	-
شرکت ثمین صدرا	۱۴	۱۴
شرکت انرژی سپهر	۴۱	۱۴
شرکت سرمایه گذاری توسعه اوج سپهر پارس	۱۴	۱۴
شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر فارس		
	۵,۸۷۵,۷۵۸	**۶۱۱,۸۰۶**

۲۶- پیش دریافت‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
سایر اشخاص			
خریداران پروژه مسکونی تجاری المپیک پردیس	۲۶-۱	۲۷۱,۱۵۲	۲۷۱,۱۵۲
خریداران پروژه سپهر آزادی	۲۶-۲	۱۷۳,۹۷۱	۲۵۹,۵۰۸
خریداران پروژه مینا نیاوران	۲۶-۳	-	۳۴۵,۹۶۶
سایر		۶,۰۱۰	۹,۵۱۴
ناخالص		۴۵۱,۱۳۳	۸۸۶,۱۴۰
تهاتر با حسابها و اسناد دریافتنی کوتاه مدت	۱۵-۱	(۳۹۱,۲۲۴)	(۶۵۹,۳۱۷)
تهاتر با حساب های دریافتنی بلند مدت	۱۵-۲	-	(۷۹,۴۸۶)
خالص		**۵۹,۹۰۹**	**۱۴۷,۳۳۷**

۱-۲۶- پیش دریافت پروژه المپیک پردیس

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
کل پیش دریافت ها	۱,۴۹۲,۹۴۰	۱,۴۹۲,۹۴۰
انتقال به درآمد سال جاری و سنوات قبل	(۱,۲۲۱,۷۸۸)	(۱,۲۲۱,۷۸۸)
ناخالص	**۲۷۱,۱۵۲**	**۲۷۱,۱۵۲**
تهاتر با حساب های دریافتنی تجاری کوتاه مدت و بلندمدت	(۲۱۷,۲۵۳)	(۲۴۹,۳۲۹)
	۵۳,۸۹۹	**۲۱,۸۲۳**

۲-۲۶- پیش دریافت پروژه سپهر آزادی تماماً مربوط به ۴۰ فقره قرارداد اجاره به شرط تملیک واحد های تجاری پروژه می باشد که به صورت ۳ ساله واگذار گردیده است که تماماً با حسابهای دریافتنی پروژه آزادی(یادداشت ۱-۱۷) تهاتر گردیده است

۳-۲۶- پیش دریافت پروژه مینا نیاوران

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
کل مطالبات ناشی از فروش	۸,۵۷۶,۹۰۴	۵,۲۵۵,۷۰۴
مبلغ منظور شده به حساب درآمد انباشته	(۸,۵۷۶,۹۰۴)	(۴,۹۰۹,۷۳۸)
ناخالص مانده پیش دریافت ها در پایان سال	-	**۳۴۵,۹۶۶**
تهاتر با اسناد دریافتنی تجاری کوتاه مدت و بلند مدت	-	(۲۲۹,۹۶۶)
	-	**۱۱۶,۰۰۰**

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction
Investment Company

۲۷- نقد حاصل از عملیات

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	(مبالغ به میلیون ریال) ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
سود خالص	۴,۳۶۶,۴۰۶	۳,۴۰۴,۴۶۵
تعدیلات		
خالص کاهش در ذخیره مزایای پایان خدمت	۹,۷۷۳	(۲۴۹)
استهلاک دارایی های غیر جاری	۲۰,۷۰۰	۲۰,۵۰۷
سود سهام	(۳,۱۵۹)	(۲۲۰,۳۱۰)
سود حاصل از سایر اوراق بهادار و سپرده های سرمایه گذاری بانکی	(۳۹,۱۶۸)	(۶,۸۵۴)
	۴,۳۵۴,۵۵۲	۳,۱۹۷,۵۶۰
کاهش (افزایش) دریافتنی های عملیاتی	(۱,۱۹۶,۳۲۹)	(۱,۲۲۹,۱۴۳)
افزایش موجودی املاک	(۲,۲۴۹,۸۷۰)	(۴۸۲,۴۵۲)
افزایش پیش پرداخت های عملیاتی	(۴۸۴,۸۲۷)	(۳۰۵,۳۷۱)
کاهش (افزایش) پرداختنی های عملیاتی	۲۰۱,۲۴۵	(۵۶۶,۸۴۸)
(افزایش) کاهش پیش دریافت های عملیاتی	(۸۷,۴۲۸)	۲۱,۰۱۶
افزایش زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک	(۵,۷۱۶)	(۸,۴۰۷)
نقد حاصل از عملیات	۵۳۱,۶۲۶	۶۲۶,۳۵۴

۲۸- معاملات غیر نقدی

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	(مبالغ به میلیون ریال) ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
تهاتر سود سهام پرداختنی گروه مالی با مطالبات و بدهی های فی ما بین	۳,۱۵۰	-
تهاتر سود سهام پرداختنی با مطالبات حاصل از فروش واحدهای نیاوران به شرکت سپهر هشتم	۱۷۷,۵۳۱	-
	۱۸۰,۶۸۱	-

۲۹- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱-۲۹- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود. استراتژی کلی شرکت از سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست.

۱-۱-۲۹- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال به شرح زیر است :

	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	(مبالغ به میلیون ریال) ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
جمع بدهی ها	۷,۶۴۰,۴۴۷	۲,۱۶۶,۸۳۵
موجودی نقد	(۱,۲۰۴,۲۶۵)	(۸۷۶,۶۳۳)
خالص بدهی	۶,۴۳۶,۱۸۲	۱,۲۹۰,۲۰۲
حقوق مالکانه	۱۶,۹۷۶,۷۱۰	۱۸,۱۱۰,۳۰۴
نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه(درصد)	۳۸٪	۷٪

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construction Investment Company

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۲-۲۹-اهداف مدیریت ریسک مالی

هیات مدیره شرکت،برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و بین المللی و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارش های ریسک داخلی که آسیب پذیری را بر حسب درجه و اندازه ریسک ها تجزیه وتحلیل میکند،ارائه می کند. این ریسک ها شامل ریسک بازار،ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد.هیات مدیره شرکت بر ریسک ها وسیاست های اجرا شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد.

۳-۲۹- ریسک بازار

فعالیت های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک های قیمت در سطح بازار قرار می دهد.شرکت به منظور مدیریت کردن آسیب پذیری از ریسک قیمت ، موارد زیر را به کار می گیرد:

شرکت با سرمایه گذاری در املاک که همواره با تغییرات سطح عمومی قیمت ها ارزش خودرا حفظ نموده است ریسک بازار را پوشش می دهد.
همچنین ارزیابی ریسک های بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت در دستور کار هیات مدیره قرار دارد.تجزیه وتحلیل حساسیت، تاثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخ های بازار در طی سال را ارزیابی می کند. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه وتحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می کند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسک های بازار، کمک می کند.

۴-۲۹-مدیریت ریسک ارز

شرکت به طور مستقیم در معرض ریسک نوسانات نرخ ارز قرار ندارد لذا آسیب پذیری از نوسانات نرخ ارز در محاسبات ریسک منظور نمی شود.

۵-۲۹-ریسک سایر قیمت ها

شرکت در معرض سایر ریسک های متداول از جمله اوراق خزانه ، مشارکت وسرمایه گذاری در اوراق بهادار به دلیل عدم حضور در بازار های مذکور ریسک آنان قرار ندارد.

۶-۲۹-مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی برمعامله تنها با طرف های قرارداد معتبر، انعقاد قراردادهای مناسب حقوقی، عدم انتقال قطعی اسناد تا زمان وصول کلیه مطالبات در موارد مقتضی ، را اتخاذ کرده است، تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. بدیهی است در صورت عدم امکان وصول مطالبات نظر به اینکه املاک تجاری قابل استرداد و اجاره مجدد می باشند ریسک تداوم سوخت مطالبات وجود ندارد.

۷-۲۹-مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چهارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت ، میان مدت و بلند مدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق سرمایه گذاری با نوسان پذیری پایین و حداکثر بازده سپرده های کم ریسک ، از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سر رسید اسناد دریافتنی یا بدهی های شرکت کنترل و مدیریت می کند.

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی خاص)
SEPEHR Construction Investment Company

۳۰- معاملات با اشخاص وابسته

۱-۳۰-معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مالی مورد گزارش :

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	فروش (واحد های ساختمانی)	خرید کالا و خدمات	سهم۱۷.۱درصدی بانک صادرات از هزینه های پروژه الهیه	درآمد اجاره املاک
شرکت های وابسته	شرکت واسپاری سپهر صادرات	نفوذ قابل ملاحظه	✓		-	-	۱۱,۹۸۸
	جمع				-	-	**۱۱,۹۸۸**
سایر اشخاص وابسته	شرکت بیمه سرمد	شرکتهای همگروه	-		۱۲,۰۵۲	-	۰
	بانک صادرات ایران	شرکتهای همگروه	-		-	۳۵۲,۸۱۹	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران سپهر هش	شرکتهای همگروه	✓	۴۳۳,۹۹۰	-	-	-
	جمع			۴۳۳,۹۹۰	۱۲,۰۵۲	۳۵۲,۸۱۹	۰
	جمع کل			۴۳۳,۹۹۰	۱۲,۰۵۲	۳۵۲,۸۱۹	۱۱,۹۸۸

۲-۱-۳۰-معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی

۲-۳۰- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری و اسناد دریافتنی تجاری	دریافتنی های غیر تجاری	سود سهام دریافتنی	پیش پرداخت ها	پرداختنی های تجاری	پرداختنی های غیر تجاری	سود سهام پرداختنی	۱۴۰۳/۰۳/۳۱ خالص		۱۴۰۲/۰۹/۳۰ خالص	
									طلب	بدهی	طلب	بدهی
واحدهای تجاری اصلی و نهایی	گروه مالی سپهر صادرات	-	-	-	-	-	(۱)	(۵,۶۳۸,۶۱۴)	-	(۵,۶۳۸,۶۱۵)	-	(۵۱۶,۸۴۶)
	جمع	-	-	-	-	-	(۱)	(۵,۶۳۸,۶۱۴)	-	(۵,۶۳۸,۶۱۵)	-	(۵۱۶,۸۴۶)
شرکت های وابسته	شرکت نوسازی سپهر پی چین	-	۱,۰۵۴	۹,۵۷۶	-	(۷,۰۷۳)	(۱,۸۹۸)	-	۱۰,۶۳۰	(۸,۹۷۱)	۱,۶۰۰	-
	شرکت واسپاری سپهر صادرات	۸,۸۰۰	۵۰۳	-	-	(۳,۵۰۰)	(۱۰۰,۰۰۰)	(۰)	۹,۳۰۳	(۱۰۳,۵۰۰)	-	(۹۱,۵۵۳)
	جمع	۸,۸۰۰	-	۹,۵۷۶	-	(۱۰,۵۷۳)	(۱۰۱,۸۹۸)	(۰)	۱۹,۹۳۴	(۱۱۲,۴۷۱)	۱,۶۰۰	(۹۱,۵۵۳)
مدیران اصلی واحد تجاری	شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	۶۰۰	۴	۵۴	۲,۰۴۴	-	-	(۴۱)	۲,۷۰۲	(۴۱)	۴۴	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر فارس	-	-	۳۷	-	-	-	(۱۴)	۳۷	(۱۴)	۱۷	-
	شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر	-	-	-	-	-	-	(۳۸)			-	-
	شرکت گروه توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات	-	-	-	-	-	-	(۰)				
	شرکت ثمین صدرا	-	-	-	-	-	-	(۳۸)			-	-
	شرکت انرژی سپهر	-	۱,۰۸۱	-	-	-	۱,۰۸۱	(۱۴)	۱,۰۸۱	۱,۰۶۷	۱,۰۶۷	-
	جمع	۶۰۰	۱,۰۸۵	۹۱	-	-	۱,۰۸۱	(۱۲۴)	۳,۸۲۰	۱,۰۱۲	۱,۱۲۸	-
سایر اشخاص وابسته	شرکت بیمه سرمد	-	-	-	-	-	(۱۲,۰۱۵)	-	-	(۱۲,۰۱۵)	-	(۳۰)
	بانک صادرات ایران	۱,۰۷۰,۰۵۱	۱۱۸,۶۴۰	۳,۲۱۶	۱۶,۶۷۷	(۳۶۶,۵۴۲)	۰	(۰)	۱,۲۰۸,۵۸۵	(۳۶۶,۵۴۲)	۴۵۵,۵۷۲	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران سپهر هشتم	۹۷,۶۹۸	۸۱	-	-	-	-	(۲۳۷,۰۲۰)	۹۷,۷۷۹	(۲۳۷,۰۲۰)	-	(۱۳۹,۵۵۱)
	شرکت توسعه ساختمانی خوارزمی	۳,۱۲۹	۴	-	-	(۳۳)	-	-	۳,۱۳۳	(۳۳)	۳,۰۹۶	-
	جمع	۱,۱۷۰,۸۷۹	۱۱۸,۷۲۵	۳,۲۱۶	۱۶,۶۷۷	(۳۶۶,۵۷۵)	(۱۲,۰۱۵)	(۲۳۷,۰۲۰)	۱,۳۰۹,۴۹۸	(۵۱۵,۶۰۹)	۴۵۸,۶۶۸	(۱۳۹,۵۸۱)
جمع کل		۱,۱۸۰,۲۷۹	۱۱۹,۸۱۱	۱۲,۸۸۴	۱۶,۶۷۷	(۳۷۷,۱۴۸)	(۱۱۲,۸۳۲)	(۵,۸۷۵,۷۵۸)	۱,۳۳۳,۲۵۲	(۶,۲۶۵,۶۸۳)	۴۶۱,۳۹۶	(۷۴۷,۹۸۰)

۳۱- بدهی‌های احتمالی

۱-۳۱- شرکت فاقد تعهدات سرمایه ای و تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت در تاریخ صورت وضعیت مالی می باشد.

۲-۳۱- شرکت ، تاکنون مورد رسیدگی سازمان تامین اجتماعی قرار نگرفته است .

۳-۳۱-شرکت تا پایان سال مالی ۱۴۰۰ مورد رسیدگی مالیات بر ارزش افزوده قرار گرفته و تسویه نهایی شده است .

۴-۳۱- در ارتباط با وضعیت حسابهای پروژه المپیک ، موضوع مفاد تکالیف مجمع سال مالی قبل، براساس توافق انجام شده در بند ۱ صورت جلسه شماره ۲۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۶ شورای راهبری پروژه المپیک ، دو شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران و شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس ، موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران را (طی قرارداد ۱۳۴/ق / ۱۴۰۰ - مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۷) به عنوان حسابرس ویژه مستقل جهت بررسی عملکرد مالی (هزینه ای و درآمد) پروژه المپیک انتخاب و مقرر گردید گزارش این موسسه ملاک قطعی تراز حساب فی ما بین محسوب گردد که گزارش ارائه شده توسط حسابرس در برخی موارد مؤید حقوق شرکت سپهر تهران و در برخی موارد نیز مستلزم ارائه مدارک ، مستندات و اطلاعات کامل تر می باشد . مطابق الگوی پیشنهادی در بند ۲ تکالیف مجمع سال ۱۴۰۲، برای حل و فصل موارد در گزارش حسابرسی ویژه ، کلیه موضوعات مندرج در گزارش با تایید نمایندگان طرفین جمع بندی و همچنین تا تاریخ تهیه صورت های مالی و پس از برگزاری ۳ جلسه توسط نمایندگان شرکاء ، تعداد ۱۰ بند از موارد مندرج بر اساس الگوی مذکور نتیجه گیری گردیده است.

۳۲- رویدادهای پس از تاریخ پایان گزارشگری

رویدادهایی که بعد از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت های مالی اتفاق افتاده اما مستلزم تغییر اقلام صورت های مالی نبوده ،رخ نداده است.

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران
سهامی خاص
SEPEHR Construct of Investment Company

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش بررسی اجمالی