شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
درآمدهای عملیاتی	۵	۱۳,۵۰۸,۹۲۹	۶,۲۴۴,۸۰۳
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۶	(۵,۱۶۰,۲۶۹)	(۱,۷۵۴,۵۷۵)
سود ناخالص		۸,۳۴۸,۶۶۰	۴,۴۹۰,۲۲۸
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	۷	(۳۰۳,۲۹۴)	(۱۹۳,۴۵۳)
سایر هزینه‌ها و درآمدهای عملیاتی	۸	(۴۱,۳۶۶)	(۲,۶۰۵)
سود عملیاتی		۸,۰۰۳,۹۹۹	۴,۲۹۴,۱۷۱
سایر درآمد های غیرعملیاتی	۹	۸۴,۸۶۲	۷۲,۲۳۵
سود قبل از مالیات		۸,۰۸۸,۸۶۱	۴,۳۶۶,۴۰۶
هزینه مالیات بر درآمد	۲۴	(۸۰,۰۴۷)	-
سود خالص		**۸,۰۰۸,۸۱۴**	**۴,۳۶۶,۴۰۶**
سود پایه هر سهم			
عملیاتی (ریال)		۷۹۲	۴۲۹
غیر عملیاتی (ریال)		۸	۷
سود پایه هر سهم (ریال)	۱۰	۸۰۱	۴۳۷

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
دارایی‌ها			
دارایی‌های غیر جاری			
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۱	۱,۸۷۱,۴۵۵	۱,۸۴۷,۲۶۹
زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۲	۶۲,۷۲۲	۵۴,۲۴۶
دارایی‌های نامشهود	۱۳	۱۹,۷۵۵	۱۸,۵۴۹
سرمایه گذاری‌های بلند مدت	۱۴	۴۰,۹۳۳	۳۷,۶۴۷
دریافتنی‌های بلند مدت	۱۵	۴۵,۷۰۲	۱۰۸,۷۹۲
جمع دارایی‌های غیر جاری		**۲,۰۴۰,۵۶۷**	**۲,۰۶۶,۵۰۴**
دارایی‌های جاری			
پیش پرداخت‌ها	۱۶	۳۳۰,۶۲۵	۳۸۰,۶۱۶
موجودی املاک	۱۷	۲۵,۴۵۴,۰۴۵	۱۷,۹۸۳,۸۷۵
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۱۵	۴,۸۴۱,۸۷۸	۵,۶۸۱,۶۹۲
موجودی نقد	۱۸	۶۵۷,۱۲۱	۱,۱۷۸,۷۵۷
جمع دارایی‌های جاری		**۳۱,۲۸۳,۶۷۰**	**۲۵,۲۲۴,۹۴۰**
جمع دارایی‌ها		**۳۳,۳۲۴,۲۳۷**	**۲۷,۲۹۱,۴۴۴**
حقوق مالکانه و بدهی‌ها			
حقوق مالکانه			
سرمایه	۱۹	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
اندوخته اختیاری	۲۱	۱۰۸,۴۵۴	۱۰۸,۴۵۴
سود انباشته		۹,۵۵۷,۳۲۹	۸,۹۴۸,۵۱۵
جمع حقوق مالکانه		**۲۰,۶۶۵,۷۸۳**	**۲۰,۰۵۶,۹۶۸**
بدهی‌ها			
بدهی‌های غیر جاری			
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۲	۶۴,۰۴۳	۳۶,۸۶۴
جمع بدهی‌های غیر جاری		**۶۴,۰۴۳**	**۳۶,۸۶۴**
بدهی‌های جاری			
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۲۳	۱,۷۴۳,۲۶۶	۱,۴۱۱,۵۰۲
مالیات پرداختنی	۲۴	۱۵۳,۴۳۸	۱۲۳,۴۸۱
سود سهام پرداختنی	۲۵	۱۰,۶۹۶,۹۵۳	۵,۶۶۱,۸۷۵
پیش دریافت‌ها	۲۶	۷۵۴	۷۵۴
جمع بدهی‌های جاری		**۱۲,۵۹۴,۴۱۱**	**۷,۱۹۷,۶۱۲**
جمع بدهی‌ها		**۱۲,۶۵۸,۴۵۴**	**۷,۲۳۴,۴۷۶**
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها		**۳۳,۳۲۴,۲۳۷**	**۲۷,۲۹۱,۴۴۴**

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	سرمایه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته ها	سود انباشته	جمع کل
مانده در ۱۴۰۳/۱۰/۰۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۴۵۴	۸,۹۴۸,۵۱۵	۲۰,۰۵۶,۹۶۸
تغییرات حقوق مالکانه در در دوره شش ماهه ۱۴۰۴/۰۳/۳۱					
سود خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	-	-	-	۸,۰۰۸,۸۱۴	۸,۰۰۸,۸۱۴
سود سهام مصوب	-	-	-	(۷,۴۰۰,۰۰۰)	(۷,۴۰۰,۰۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	-	-	-	-	-
مانده در ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	**۱۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱,۰۰۰,۰۰۰**	**۱۰۸,۴۵۴**	**۹,۵۵۷,۳۲۹**	**۲۰,۶۶۵,۷۸۳**
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۷۴,۶۲۲	۱۰۸,۴۵۴	۷,۱۲۷,۲۲۸	۱۸,۱۱۰,۳۰۴
سود خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	-	-	-	۴,۳۶۶,۴۰۶	۴,۳۶۶,۴۰۶
سود سهام مصوب	-	-	-	(۵,۵۰۰,۰۰۰)	(۵,۵۰۰,۰۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	-	۱۲۵,۳۷۸	-	(۱۲۵,۳۷۸)	-
مانده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	**۱۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱,۰۰۰,۰۰۰**	**۱۰۸,۴۵۴**	**۵,۸۶۸,۲۵۶**	**۱۶,۹۷۶,۷۱۰**

یادداشت‌های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی			
نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات	۲۷	(۳۳۰,۵۴۲)	۵۳۱,۶۲۶
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد		(۱۵۹,۹۹۰)	(۴۹,۹۷۷)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی		**(۴۹۰,۵۳۲)**	**۴۸۱,۶۴۹**
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه گذاری			
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود		(۵۷,۱۰۵)	(۹۶,۲۴۶)
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود		(۱,۴۲۰)	(۹۸)
خالص پرداخت و دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری بلند مدت		(۳,۲۸۶)	(۱)
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام		۱	۳,۱۵۹
دریافت‌های نقدی حاصل از سایر سرمایه گذاری‌ها		۵۰,۷۰۷	۳۹,۱۶۸
جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه گذاری		**(۱۱,۱۰۳)**	**(۵۴,۰۱۷)**
جریان خالص ورود(خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی		**(۵۰۱,۶۳۵)**	**۴۲۷,۶۳۲**
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی			
پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام		(۲۰,۰۰۰)	(۱۰۰,۰۰۰)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی		**(۲۰,۰۰۰)**	**(۱۰۰,۰۰۰)**
خالص افزایش(کاهش) در موجودی نقد		(۵۲۱,۶۳۵)	۳۲۷,۶۳۲
مانده موجودی نقد در ابتدای سال		۱,۱۷۸,۷۵۷	۸۷۶,۶۳۳
مانده موجودی نقد در پایان سال		**۶۵۷,۱۲۱**	**۱,۲۰۴,۲۶۵**
معاملات غیر نقدی	۲۸	۲,۳۴۴,۹۲۲	۱۸۰,۶۸۱

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

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره‌ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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 و به استناد صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ کلمه سرمایه گذاری از نام شرکت حذف گردید و نام شرکت به توسعه ساختمان سپهر تهران تغییر یافت. به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹و نامه شماره ۱۲۲/۱۶۵۱۵۵مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۶ سازمان بورس و اوراق بهادار آگهی روزنامه مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۲ شخصیت حقوقی شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و اساسنامه جدید شرکت در ۵۶ ماده و ۱۷ تبصره به تصویب رسید در حال حاضر شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران جزء شرکت‌های فرعی گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات است و شرکت نهایی گروه ، بانک صادرات ایران می‌باشد .نشانی مرکز اصلی و محل فعالیت شرکت درتهران خیابان نلسون ماندلا بلوار صبا پلاک ۳۷ واقع است .

۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ 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 شهرها، 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.

فعالیت شرکت در سال مالی جاری اجرای طرح های ساختمانی بوده است .

تبصره ۱: سرمایه گذاری در اوراق بهادار (از جمله سهام شرکت ها) باید مطابق قوانین و مقررات بازار اوراق بهادار صورت پذیرد. تبصره ۲: حداکثر ده درصد از دارایی های شرکت به امر سرمایه گذاری در اوراق بهادار (از جمله سهام شرکت ها) اختصاص می یابد. سهام شرکت های سرمایه گذاری و صندوق های سرمایه گذاری از این حکم مستثنی است. تبصره ۳: تغییر در موارد مندرج در تبصره ۱ و ۲ به شرح فوق، منوط به موافقت سازمان بورس و اوراق بهادار است. تبصره ۴:بازرس شرکت موظف است رعایت مفاد مذکور را بررسی کرده و در صورت مشاهده هر گونه تخلف،سازمان بورس و اوراق بهادار را مطلع نماید.

۱-۳- تعداد کارکنان

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

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	نفر	نفر
میانگین کارکنان قراردادی	۴۳	۴۴
تعداد کارکنان ساعتی	۷	۵
	۵۰	**۴۹**

۲- به کارگیری استاندارد حسابداری جدید و تجدید نظر شده :

۲-۱-استاندارد حسابداری جدید و تجدید نظر شده که در سال جاری لازم الاجرا شده است و بر صورت های مالی آثار با اهمیتی داشته باشد وجود نداشته است.

۲-۲- آثار احتمالی آتی با اهمیت ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید وتجدیدنظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند،به شرح زیر است:

استاندارد حسابداری شماره ۴۳ با عنوان " درآمدهای عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان " که از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ لازم الاجرا است، باتوجه به ارزیابی های مدیریت شرکت، اجرای استاندارد پیش گفته آثار احتمالی با اهمیتی بر صورت های مالی نخواهد داشت.

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.

۲-۳- درآمد عملیاتی

۱-۲-۳-درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری **شماره ۲۹** 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 ، ۸ و ۱۲ 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.

۳-۷- زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

۳-۷-۱- 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.

۳-۷-۲-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 انجام می‌شود.

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.

۳-۷-۴-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.

۳-۷-۵-در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین 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 .

۳-۸-موجودی املاک

۳-۸-۱-موجودی املاک درجریان ساخت

۳-۸-۱-۱-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.

۳-۸-۱-۲-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.

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

۳-۸-۱-۴-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

۳-۸-۱-۵-برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده ، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.
۳-۸-۱-۶-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.

۳-۸-۲- 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.

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 می شود .

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 می شود .

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 قرارداد 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 نمایدلازم 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 . و به دلیل عدم فعالیت شرکت فوق صورت های مالی تلفیقی ارائه نشده است.

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 پروژه ها می نماید .

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 .

۵-درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش	۵-۱	۱۳,۵۰۸,۹۲۹	۶,۲۴۴,۸۰۳
		۱۳,۵۰۸,۹۲۹	**۶,۲۴۴,۸۰۳**

۵-۱-درآمد فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

	کاربری	تعداد واحد	متراژ	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
واحدهای ساختمانی تکمیل شده						
پروژه دریای نور(ایزدشهر)	هتل	مجموعه ۶۳ اتاق	۶,۰۶۳	۵-۱-۱	۱۱,۲۹۲,۶۹۳	-
واحدهای سپهر نیاوران	اداری و تجاری	۷	۲۵۶	۵-۱-۲	۱,۶۴۹,۳۵۳	۳,۵۴۸,۳۵۰
واحدهای سپهر فرشته	مسکونی	قدرالسهم از یک واحد معادل ۳۰/۱۰۳ درصد	۵۹	۵-۱-۳	۴۰۶,۳۹۲	۸۴۶,۴۰۰
واحدهای اداری پروژه آزادی	اداری و تجاری			۵-۱-۴	۵۶,۱۸۵	۸۶,۰۸۷
واحدهای پروژه پاسداران مشهد	اداری و تجاری				-	۳۶
					۱۳,۴۰۴,۶۲۴	۴,۴۸۰,۸۷۳
واحدهای ساختمانی خریداری شده						
واحدهای چایکنار تبریز	اداری	۱	۹۹		۹۸,۷۵۰	-
واحدهای مسکونی کوهسار	مسکونی				۳,۲۴۲	۷۷۷,۹۳۵
واحد های مهرشهر کرج	مسکونی				۲,۳۱۳	-
واحدهای اداری بلوار آفریقا	اداری				-	۵۹۷,۰۰۰
واحد مسکونی گلدان	مسکونی				-	۱۲,۶۷۰
واحد مسکونی خدامی	مسکونی				-	۳۷۳,۷۷۹
پروژه اینانلو	مسکونی				-	۲,۵۴۶
					۱۰۴,۳۰۵	۱,۷۶۳,۹۳۰
					۱۳,۵۰۸,۹۲۹	**۶,۲۴۴,۸۰۳**

۵-۱-۱- مبلغ مذکوربراساس توافق نامه سه جانبه انجام شده مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۲ فی مابین شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران، بانک صادرات ایران و گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات با موضوع تهاتر شش دانگ عرصه وعیان ملک هتل دریای نور موسوم به(ایزدشهر) با قدرالسهم بانک صادرات ایران در پروژه الهیه(به میزان ۱۷/۱ درصد) به بهای ملک هتل ایزدشهر مبلغ ۱۱.۲۹۳ میلیارد ریال بر اساس گزارش ارزیابی هیئت کارشناسان رسمی دادگستری و مبلغ ۹.۱۸۳ میلیارد ریال بهای قدرالسهم بانک صادرات ایران در پروژه الهیه (موضوع صلحنامه شماره ۹۹/۱۸۰۹۷۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۳۱) بر اساس گزارش ارزیابی هیئت کارشناسان رسمی دادگستری وتسویه بخشی از بدهی شرکت گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات به بانک معادل ۲.۱۱۰ میلیارد ریال می باشد.

۵-۱-۲- مبلغ مذکور بابت فروش ۷ واحد تجاری تکمیل شده در پروژه نیاوران در سال مالی جاری که قیمت گذاری املاک با توجه به مصوبه هیئت مدیره و کمیسیون فروش میباشد .

۵-۱-۳- مبلغ مذکور از بابت فروش یک واحد مسکونی به میزان سهم الشرکه مشارکت آقایان خسرو و هوشنگ اسماعیل زاده به میزان(۳۰/۱۰۳ درصد) به مبلغ ۲۳۳.۱۹۲ میلیون ریال و معاوضه یک واحد به آقایان صادقی به مبلغ ۱۷۳.۲۰۰ میلیون ریال می باشد.

۵-۱-۴- مبلغ مذکور بابت شناسایی درآمد انتقالی اقساط سنوات گذشته بابت ۴۰ واحد فروخته شده به صورت اجاره به شرط تملیک می باشد .

۵-۲- 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 ۱۴۰۳	متراژ فروش رفته سال جاری	جمع کل فروش- متراژ	متراژ باقی مانده در پایان سال مالی
		مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع
پروژه دریای نور ایزدشهر	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۶,۰۶۳	–	۶,۰۶۳	–	۶,۰۶۳	۶,۰۶۳	–
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 تکمیل شده	۳,۵۷۶	–	۳,۵۷۶	۳,۵۷۵	–	۳,۵۷۵	–
پروژه سپهر فرشته	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱۲,۳۵۳	۳۴۵	۱۲,۶۹۸	۷,۳۸۷	۵۹	۷,۴۴۶	۵,۲۵۲
واحد اداری آفریقا ۱۴۷ متری	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱۴۷	–	۱۴۷	۱۴۷	–	۱۴۷	–
واحد اداری آفریقا ۹۰ متری	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۹۰	–	۹۰	۹۰	–	۹۰	–
پروژه عتیق	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱,۰۷۳	–	۱,۰۷۳	۸۷۷	–	۸۷۷	۱۹۶
پروژه سپهر مینا نیاوران	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۵,۵۶۴	۱۲۵	۵,۶۸۹	۴,۸۵۷	۲۵۶	۵,۱۱۳	۵۷۶
چایکنار تبریز	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۹۹	–	۹۹	–	۹۹	۹۹	–
ملک خدامی	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۲۴۴	–	۲۴۴	۲۴۴	–	۲۴۴	–
جمع		۳۷,۱۴۶	۴۷۰	۳۷,۶۱۶	۲۴,۹۱۹	۶,۴۷۷	۳۱,۳۹۶	۶,۲۱۹

۵-۲-۱- مساحت قابل فروش پروژه فرشته در پایان دوره رسیدگی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ معادل ۵.۲۵۲ 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 .

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

شرح	نوع	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱				۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱			
		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 دریای نور(ایزدشهر)	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱۱,۲۹۲,۶۹۳	(۴,۹۵۸,۳۱۴)	۶,۳۳۴,۳۷۹	۵۶٪	–	–	–	۰٪
پروژه مینا نیاوران	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱,۶۴۹,۳۵۳	(۱۸۵,۸۰۰)	۱,۴۶۳,۵۵۴	۸۹٪	۳,۵۴۸,۳۵۰	(۱,۱۸۰,۰۲۰)	۲,۳۶۸,۳۳۰	۶۷٪
پروژه سپهر فرشته	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۴۰۶,۳۹۲	(۵,۱۵۶)	۴۰۱,۲۳۷	۹۹٪	۸۴۶,۴۰۰	(۱۵۲,۰۶۴)	۶۹۴,۳۳۶	۸۲٪
واحدهای چایکنار تبریز	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۹۸,۷۵۰	(۱۱,۰۰۰)	۸۷,۷۵۰	۸۹٪	–	–	–	۰٪
پروژه سپهر آزادی	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۵۶,۱۸۵	–	۵۶,۱۸۵	۱۰۰٪	۸۶,۰۸۷	–	۸۶,۰۸۷	۱۰۰٪
پروژه کوهسار	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۳,۲۴۲	–	۳,۲۴۲	۱۰۰٪	۷۷۷,۹۳۵	(۱۳۳,۲۸۲)	۶۴۴,۶۵۳	۸۳٪
پروژه پاسداران مشهد	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	–	–	–	۰٪	۳۶	–	۳۶	۱۰۰٪
واحدهای مسکونی گلدان	واحدهای ساختمانی خریداری شده	–	–	–	۰٪	۱۲,۶۷۰	–	۱۲,۶۷۰	۱۰۰٪
واحد خدامی	واحدهای ساختمانی خریداری شده	–	–	–	۰٪	۳۷۳,۷۷۹	(۲۱۰,۰۹۸)	۱۶۳,۶۸۱	۰٪
واحدهای اداری بلوار آفریقا	واحدهای ساختمانی خریداری شده	–	–	–	۰٪	۵۹۷,۰۰۰	(۷۹,۱۱۰)	۵۱۷,۸۹۰	۰٪
سایر		۲,۳۱۳	–	۲,۳۱۳	–	۲,۵۴۶	–	۲,۵۴۶	–
جمع		۱۳,۵۰۸,۹۲۹	(۵,۱۶۰,۲۶۹)	۸,۳۴۸,۶۶۰	۶۲٪	۶,۲۴۴,۸۰۳	(۱,۷۵۴,۵۷۵)	۴,۴۹۰,۲۲۸	۷۲٪

۵-۳-۱- تغییر در سبد محصولات قابل فروش در دوره جاری نسبت به دوره مشابه سال قبل و نیز شرایط رکورد بازار مسکن در جهت انطباق آن با بودجه عملیاتی سال مالی ۱۴۰۴ ، منجر به کاهش حدود ۱۰ درصدی در نسبت سود ناخالص به فروش در دوره جاری گردیده است .

۵-۵-درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	
		مبلغ	درصد نسبت به کل	مبلغ	درصد نسبت به کل
اشخاص وابسته					
بانک صادرات ایران	۵-۱-۱	**۱۱,۲۹۲,۶۹۳**	**۸۴٪**	-	-
شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران سپهر هشتم		-		**۴۳۳,۹۹۰**	**۷٪**
سایر اشخاص		**۲,۲۱۶,۲۳۶**	**۱۶٪**	**۵,۸۱۰,۸۱۳**	**۹۳٪**
		۱۳,۵۰۸,۹۲۹		**۶,۲۴۴,۸۰۳**	

۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱			۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱		
	نوع	بهای تمام شده انباشته تا پایان سال ۱۴۰۳	بهای تمام شده انباشته ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	بهای تمام شده دوره میانی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	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
پروژه دریای نور ایزدشهر	**واحدهای ساختمانی تکمیل شده**	-	۴,۹۵۸,۳۱۴	۴,۹۵۸,۳۱۴	-	-	-
پروژه مینا نیاوران	**واحدهای ساختمانی تکمیل شده**	۳,۵۲۴,۴۲۵	۳,۷۱۰,۲۲۴	۱۸۵,۸۰۰	۲,۰۲۶,۷۳۸	۳,۲۰۶,۷۵۹	۱,۱۸۰,۰۲۰
واحدهای اداری چایکنار تبریز	**واحدهای ساختمانی خریداری شده**	-	۱۱,۰۰۰	۱۱,۰۰۰	-	-	-
پروژه المپیک	**در جریان ساخت**	۱,۵۳۸,۰۱۸	۱,۵۳۸,۰۱۸	-	۱,۲۶۷,۰۹۷	۱,۲۶۷,۰۹۷	
پروژه سپهر فرشته	**واحدهای ساختمانی تکمیل شده**	۸۸۱,۷۷۸	۸۸۶,۹۳۴	۵,۱۵۶	۷۲۳,۳۴۸	۸۷۵,۴۱۲	۱۵۲,۰۶۴
پروژه آزادی	**واحدهای ساختمانی تکمیل شده**	۳۹۰,۴۷۸	۳۹۰,۴۷۸	-	۳۹۰,۴۷۸	۳۹۰,۴۷۸	-
پاسداران مشهد	**واحدهای ساختمانی تکمیل شده**	۵۱,۰۳۸	۵۱,۰۳۸	-	۵۱,۰۳۸	۵۱,۰۳۸	-
پروژه کوهسار	**واحدهای ساختمانی خریداری شده**	۱,۳۰۳,۰۰۰	۱,۳۰۳,۰۰۰	-	۱,۱۶۹,۷۱۸	۱,۳۰۳,۰۰۰	۱۳۳,۲۸۲
واحدهای اداری آفریقا	**واحدهای ساختمانی خریدارای شده**	۷۹,۱۱۰	۷۹,۱۱۰	-	-	۷۹,۱۱۰	۷۹,۱۱۰
واحد مسکونی خدامی	**واحدهای ساختمانی خریدارای شده**	۲۱۰,۰۹۸	۲۱۰,۰۹۸	-	-	۲۱۰,۰۹۸	۲۱۰,۰۹۸
		۷,۹۷۷,۹۴۵	**۱۳,۱۳۸,۲۱۴**	**۵,۱۶۰,۲۶۹**	**۵,۶۲۸,۴۱۸**	**۷,۳۸۲,۹۹۳**	**۱,۷۵۴,۵۷۵**

۷- هزینه‌های فروش ، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
هزینه‌های اداری و عمومی			
حقوق و دستمزد و مزایا	۷-۱	۶۷,۲۳۷	۴۰,۵۳۶
مالیات و ارزش افزوده		۴۶,۲۲۳	۷,۹۷۴
کمکها و مزایای غیر نقدی		۳۳,۴۱۲	۱۵,۴۶۴
پاداش اعضاء هیات مدیره و کارکنان		۲۱,۱۱۴	۱۵,۳۹۸
حق بیمه عمر و حوداث کارکنان		۱۸,۶۲۸	۱۴,۴۰۴
تعمیر و نگهداری - اثاثه و ساختمان و وسایط نقلیه		۱۸,۵۹۴	۵,۵۹۳
استهلاک		۱۶,۹۵۴	۱۶,۱۷۳
خدمات کارشناسی و مشاوره ای		۱۱,۶۰۲	۵,۲۵۶
پذیرایی و تشریفات		۱۰,۶۳۵	۷,۷۱۳
حق ثبت و عوارض قانونی		۵,۹۷۸	۵,۲۲۸
کتب و نشریات و تبلیغات		۴,۴۵۹	۹۵۸
ابزار، لوازم و ملزومات مصرفی		۳,۹۱۶	۲,۴۱۹
حق حضور در جلسات هیات مدیره و کمیته حسابرسی		۲,۴۴۰	۱,۵۳۴
آب ، برق ، گاز ، تلفن و سوخت -اینترنت		۱,۶۶۹	۱,۸۹۶
پیک و ایاب و ذهاب		۷۰۵	۳۲۸
هزینه سفر و اقامت		۴۹۱	۱,۰۷۶
سایر		۳۰,۴۶۴	۲۱,۵۸۶
		۲۹۴,۵۲۳	۱۶۳,۵۳۶
هزینه‌های توزیع و فروش			
حقوق و دستمزد و مزایا	۷-۱	۵,۹۷۳	۳,۳۸۴
هزینه‌های فروش		۲,۷۹۸	۲۶,۵۳۳
		۸,۷۷۲	۲۹,۹۱۷
		۳۰۳,۲۹۴	**۱۹۳,۴۵۳**

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

۸- سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
درآمد حاصل از خدمات مدیریت پروژه-پروژه بخارست کارگزاری صادرات	۸-۱	۲۴,۰۰۰	–
هزینه‌های مرتبط با پروژه های خاتمه یافته	۸-۲	(۶۵,۳۶۶)	(۲,۶۰۵)
		(۴۱,۳۶۶)	**(۲,۶۰۵)**

۸-۱- مبلغ شناسایی شده از بابت قرارداد خدمات مدیریت پروژه، با شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران و مربوط به ساخت پروژه شرکت مذکور در بخارست می باشد که طی قرارداد شماره ۸۷/ص/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۱۴منعقد گردیده است.

۸-۲- سایر هزینه های مرتبط با پروژه ها عمدتاً مربوط به پروژه های خاتمه یافته آزادی ، فرشته ، عتیق ، نیاوران 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 .

۹- سایر درآمد های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
سود سپرده بانکی	۹-۱	۵۰,۷۰۷	۳۹,۱۶۸
درآمد اجاره املاک	۹-۲	۳۳,۴۵۰	۱۱,۹۸۸
سایر		۷۰۴	۱۷,۹۲۰
سود سهام		۱	۳,۱۵۹
		۸۴,۸۶۲	**۷۲,۲۳۵**

۹-۱- سود سپرده بانکی عمدتاً مربوط به سود سپرده گنجینه با سود ۱۸٪ نز بانک صادرات ایران شعبه سپهبد قرنی می باشد .

۹-۲- درآمد فوق از بابت اجاره بخشی از طبقات دفتر مرکزی (ملک صبای غربی) به شرکت واسپاری سپهر صادرات طبق قرارداد اجاره به مبلغ ۱۳.۶۵۰ میلیون ریال و قرارداد معاوضه واحد فرشته به آقایان صادقی به مبلغ ۱۹.۸۰۰ میلیون ریال می باشد.

۱۰- مبنای محاسبه سود پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
سود عملیاتی	۸,۰۰۳,۹۹۹	۴,۲۹۴,۱۷۱
اثر مالیاتی	(۸۰,۰۴۷)	–
	۷,۹۲۳,۹۵۲	۴,۲۹۴,۱۷۱
سود(زیان) غیر عملیاتی	۸۴,۸۶۲	۷۲,۲۳۵
اثر مالیاتی	–	–
	۸۴,۸۶۲	۷۲,۲۳۵
سود خالص	۸,۰۸۸,۸۶۱	۴,۳۶۶,۴۰۶
اثر مالیاتی	(۸۰,۰۴۷)	–
	۸,۰۰۸,۸۱۴	**۴,۳۶۶,۴۰۶**

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	تعداد	**تعداد**
میانگین موزون تعداد سهام عادی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

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 ۱۴۰۳/۱۰/۰۱	**۱,۲۲۹,۶۱۴**	**۴۱۰,۳۴۷**	**۳۳۷,۸۰۴**	**۸,۶۸۳**	**۳۴,۶۱۹**	**۱۴,۳۹۷**	**۴,۰۷۱**	**۲,۰۳۹,۵۳۵**
افزایش	-	-	۴۵,۵۰۰	-	۱۱,۶۰۵	-	-	۵۷,۱۰۵
واگذارشده	-	-	-	-	(۱۶۳)	-	-	(۱۶۳)
مانده در ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	**۱,۲۲۹,۶۱۴**	**۴۱۰,۳۴۷**	**۳۸۳,۳۰۴**	**۸,۶۸۳**	**۴۶,۰۶۲**	**۱۴,۳۹۷**	**۴,۰۷۱**	**۲,۰۹۶,۴۷۷**
استهلاک انباشته								
مانده در ۱۴۰۳/۱۰/۰۱	-	**۹۹,۶۰۷**	**۶۲,۴۱۳**	**۶,۱۵۱**	**۲۲,۶۶۵**	**۱,۴۲۹**	-	**۱۹۲,۲۶۶**
استهلاک	-	۱۳,۶۷۸	۱۴,۵۳۹	۴۷۹	۳,۰۳۶	۱,۱۸۷	-	**۳۲,۹۱۹**
واگذار شده	-	-			(۱۶۳)	-	-	(۱۶۳)
مانده در ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	-	**۱۱۳,۲۸۶**	**۷۶,۹۵۲**	**۶,۶۳۰**	**۲۵,۵۳۸**	**۲,۶۱۷**	-	**۲۲۵,۰۲۲**
مبلغ دفتری در۱۴۰۴/۰۳/۳۱	**۱,۲۲۹,۶۱۴**	**۲۹۷,۰۶۱**	**۳۰۶,۳۵۲**	**۲,۰۵۳**	**۲۰,۵۲۴**	**۱۱,۷۸۰**	**۴,۰۷۱**	**۱,۸۷۱,۴۵۵**
مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	**۱,۲۲۹,۶۱۴**	**۳۱۰,۷۳۹**	**۲۷۵,۳۹۰**	**۲,۵۳۲**	**۱۱,۹۵۵**	**۱۲,۹۶۷**	**۴,۰۷۱**	**۱,۸۴۷,۲۶۹**
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**

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 دفتر مرکزی می باشد.

۲-۱۱-افزایش دارائیهای ثابت در طبقه ماشین آلات و تجهیزات مربوط به خرید ۷ عدد سکشن ارتفاعی به مبلغ ۳۸،۵۰۰ میلیون ریال و ۲ عدد کمربند ایمنی تاور کرین به مبلغ ۷،۰۰۰ میلیون ریال می باشد.

۳-۱۱-افزایش دارائیهای ثابت در طبقه اثاثیه و منصوبات عمدتاً مربوط به خرید بابت خرید صندلی جهت تجهیز آمفی تئاتر می باشد.

۴-۱۱- سند مالکیت دفتر مرکزی به نام شرکت بوده و در رهن هیچ نهاد و شخصی نمی باشد .

۵-۱۱- دارائی های ثابت پروژه فرشته که تماماً از بابت ثبت تراز مالی تایید شده مشارکت پروژه می باشد .

۱۲- زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

			۱۴۰۴/۰۳/۳۱				۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	یادداشت	متراژ	بهای تمام شده ابتدای سال	افزایش	کاهش	بهای تمام شده در پایان سال	بهای تمام شده در پایان سال
زمین میدان آذربایجان شهر تبریز	۱-۱۲	۱۴۰۲/۹۲	۵۴,۲۴۶	۸,۴۷۶	-	۶۲,۷۲۲	۵۴,۲۴۶
			۵۴,۲۴۶	**۸,۴۷۶**	-	**۶۲,۷۲۲**	**۵۴,۲۴۶**

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. افزایش طی دوره عمدتا بابت هزینه های تمدید پروانه ساختمانی و خدمات قراردادی بوده 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 در ۱۴۰۳/۱۰/۰۱	۷	۱,۴۷۰	۱۸,۴۷۷	۱۹,۹۵۴
افزایش	-	۱,۴۲۰	-	۱,۴۲۰
مانده در۱۴۰۴/۰۳/۳۱	**۷**	**۲,۸۹۰**	**۱۸,۴۷۷**	**۲۱,۳۷۴**
استهلاک انباشته				
مانده در ۱۴۰۳/۱۰/۰۱	-	۱,۴۰۵	-	۱,۴۰۵
استهلاک		۲۱۴		۲۱۴
مانده در ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	-	**۱,۶۱۹**	-	**۱,۶۱۹**
مبلغ دفتری در ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	**۷**	**۱,۲۷۱**	**۱۸,۴۷۷**	**۱۹,۷۵۵**
مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	**۷**	**۶۵**	**۱۸,۴۷۷**	**۱۸,۵۴۹**
بهای تمام شده				
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	**۷**	**۱,۳۷۲**	**۱۸,۴۴۰**	**۱۹,۸۱۹**
افزایش	-	۹۸	-	۹۸
مانده در۱۴۰۳/۰۳/۳۱	**۷**	**۱,۴۷۰**	**۱۸,۴۴۰**	**۱۹,۹۱۷**
استهلاک انباشته				
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	-	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**

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

۱۴- سرمایه گذاری‌های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

				۱۴۰۴/۰۳/۳۱				۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
یادداشت	بورسی/ غیر بورسی	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	مبلغ دفتری	ارزش بازار		مبلغ دفتری	ارزش بازار
سایر شرکت‌ها									
۱۴-۱	غیر بورسی	۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۳۱,۰۵۰	۳۱,۰۵۰	–		۳۱,۰۵۰	–
	غیر بورسی	۱۵,۷۰۸	۰.۰۰۰۷٪	۲	۲	–		۲	–
	غیر بورسی	۹,۸۵۳,۴۵۷	۰.۰۲٪	۹,۸۵۳	۹,۸۵۳	–		۶,۵۶۸	–
۱۴-۲	غیر بورسی	۲۵,۴۵۰	–	۲۵	۲۵	–		۱۵	–
۱۴-۲	غیر بورسی	–	–	–	–	–		۱۰	–
	غیر بورسی	۱,۰۰۰	–	۱	۱	–		۱	–
۱۴-۳	غیر بورسی	۵	–	۱	۱	–		۱	–
				۴۰,۹۳۳	**۴۰,۹۳۳**			**۳۷,۶۴۷**	

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی میان دوره‌ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۴-۱-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 دردوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۲۱,۶۵۶	۲۱,۶۵۶
دارایی های غیرجاری	۴	۴
بدهی های جاری	۲۱,۰۵۲	۲۱,۰۵۲
بدهی های غیر جاری	۲۴	۲۴
حقوق مالکانه	۵۸۴	۵۸۴
درآمد عملیاتی	-	-
زیان خالص	(۳۵۰)	(۳۵۰)

۱۴-۲-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 و مانده سرمایه گذاری منتقل گردید 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 .

۱۴-۳-سایر سرمایه گذاری های بلند مدت مربوط به شرکت توسعه نیشکر و صنایع جانبی،شرکت ازادراه زنجان- تبریز، شرکت گسترش انفورماتیک ایران و شرکت پارس کانی می باشد که در سنوات قبل توسط بانک صادرات ایران به شرکت انتقال یافته است.

۱۵- دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها

۱-۱۵-دریافتی‌های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
تجاری			
اسناد دریافتنی			
اشخاص وابسته			
خریدار پروژه سپهر آزادی- شرکت واسپاری	۱۵-۱-۱	۸,۸۰۰	۸,۸۰۰
خریدار پروژه فرشته-شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۱۵-۱-۲	-	۱۹۱,۱۰۸
سایر اشخاص			
خریداران پروژه مینا نیاوران	۱۵-۱-۴	۱,۶۵۹,۰۵۴	۱,۸۸۳,۳۴۲
خریداران پروژه برج کوهسار	۱۵-۱-۵	۱۹۵,۱۱۸	۲۹۹,۸۱۵
خریداران پروژه فرشته	۱۵-۱-۲	۱۲۱,۸۰۷	۱۴۰,۵۹۹
خریداران پروژه خدامی	۱۵-۱-۳	-	۸۴,۰۰۱
خریداران پروژه سپهر آزادی	۱۵-۱-۱	۲۲,۳۷۷	۴۵,۰۰۵
خریدار پروژه چایکنار تبریز		۴۴,۴۳۸	-
خریداران پروژه عتیق		۲۵,۴۹۵	۴۲,۵۱۵
خریداران پروژه آفریقا		-	۵۲,۲۳۸
سایر پروژه ها		۴۴,۵۷۴	۱۳,۲۱۵
		۲,۱۲۱,۶۶۲	**۲,۷۶۰,۶۳۶**
حسابهای دریافتنی			
اشخاص وابسته			
بانک صادرات ایران - قدرالسهم هزینه های ساخت پروژه الهیه	۱۵-۱-۶	۴۷۱,۰۲۰	۴۷۱,۰۲۰
بانک صادرات ایران - خریدار پروژه رامسر		۳۴,۲۲۸	۳۴,۲۲۸
بانک صادرات ایران - خریدار پروژه دریای نور ایزد شهر		۱۳,۱۳۲	-
پروژه بخارست _کارگزاری صادرات		۳,۶۱۷	۲۲,۶۶۴
خریدار پروژه نیاوران -شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۱۵-۱-۴	۲۱,۷۶۲	۲۱,۷۶۲
خریدار پروژه فرشته-شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۱۵-۱-۲	۱۳,۵۳۶	۱۳,۵۳۶
شرکت توسعه ساختمان خوارزمی(پروژه البرز)		۳,۱۲۹	۳,۱۲۹
سایر اشخاص			
خریدار پروژه مینا نیاوران	۱۵-۱-۴	۶۶۶,۹۶۳	۷۳۲,۷۸۲
خریداران پروژه فرشته	۱۵-۱-۲	۴۸۳,۸۹۴	۴۸۹,۴۶۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس-پروژه المپیک		۳۴۷,۱۷۶	۳۲۵,۹۹۴
خریدار پروژه المپیک پردیس	۱۵-۱-۸	۱۲۵,۳۵۷	۱۴۱,۲۱۵
سرمایه گذاری مسکن پردیس - پروژه تهرانپارس	۱۵-۱-۷	۱۷۱,۴۰۸	۱۳۰,۲۴۳
خریداران پروژه سپهر آزادی	۱۵-۱-۱	۵۱,۲۶۶	۷۶,۳۱۷
خریداران پروژه آفریقا		۲۹,۸۵۰	۲۹,۸۵۰
خریدار پروژه خدامی	۱۵-۱-۳	۱۸,۶۸۹	۱۸,۶۸۹
خریداران پروژه عتیق		۱۶,۹۴۳	۱۵,۶۸۹
خریدار پروژه چایکنار تبریز		۴,۹۳۸	-
خریداران پروژه کوهسار	۱۵-۱-۵	۲۸۸	۱۲,۳۳۱
سایر اشخاص		۳۵,۲۹۹	۶۴,۱۲۰
		۲,۵۱۲,۴۹۶	**۲,۶۰۳,۰۲۹**
		۴,۶۳۴,۱۵۸	**۵,۳۶۳,۶۶۶**
سایر دریافتنی‌ها			
اشخاص وابسته			
سود سهام دریافتنی		۱۲,۸۹۶	۱۲,۸۹۵
سایر حسابهای دریافتنی		۴,۱۶۳	۵,۳۲۸
سایر اشخاص			
سپرده شرکت در مزایده خرید پروژه سپهر الهیه (سهم ۱۷/۱ درصد بانک صادرات ایران)		۱۱۶,۹۷۶	۱۱۶,۹۷۶
سپرده بیمه مکسوره پروژه سپهر الهیه -بانک صادرات ایران		-	۱۱۵,۵۶۱
سایر سپرده ها		۲۰,۸۴۱	۲۰,۸۴۸
سایر		۵۲,۸۴۴	۴۶,۴۱۸
		۲۰۷,۷۲۱	**۳۱۸,۰۲۷**
		۴,۸۴۱,۸۷۸	**۵,۶۸۱,۶۹۲**

۱-۱-۱۵- خریداران پروژه سپهر آزادی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
فروش پروژه سپهر آزادی		۳,۰۵۹,۹۵۲	۳,۰۰۶,۷۳۳
مبالغ وصول شده انباشته		(۲,۸۹۰,۹۷۴)	(۲,۶۷۹,۳۸۵)
		۱۶۸,۹۷۸	**۳۲۷,۳۴۸**
انتقال به دریافتنی بلند مدت	۱۵-۲	(۷۷,۴۶۶)	(۱۷۲,۳۲۰)
		۹۱,۵۱۲	**۱۵۵,۰۲۸**
تهاتر با پیش دریافت ها	۲۶	(۹,۰۶۹)	(۲۴,۹۰۶)
حصه کوتاه مدت حسابها و اسناد دریافتنی		**۸۲,۴۴۴**	**۱۳۰,۱۲۲**

۲-۱-۱۵- خریداران پروژه سپهر فرشته

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
مطالبات ناشی از فروش پروژه سپهر فرشته	۷,۳۸۴,۷۷۵	۶,۹۷۸,۳۸۳
مبلغ وصول شده	(۶,۷۶۵,۵۳۸)	(۶,۱۴۳,۶۸۰)
	۶۱۹,۲۳۷	**۸۳۴,۷۰۳**

۳-۱-۱۵- خریداران پروژه خدامی

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
کل مطالبات بابت فروش پروژه خدامی	۳۷۶,۸۵۶	۳۷۶,۸۵۶
مبالغ وصول شده	(۳۵۸,۱۶۷)	(۲۷۴,۱۶۶)
	۱۸,۶۸۹	**۱۰۲,۶۹۰**

۴-۱-۱۵- خریداران پروژه نیاوران

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
کل مطالبات بابت پروژه نیاوران	۱۲,۴۹۵,۳۷۶	۱۰,۸۴۶,۰۲۲
مبالغ وصول شده	(۱۰,۱۴۷,۵۹۷)	(۸,۲۰۸,۱۳۷)
	۲,۳۴۷,۷۷۹	**۲,۶۳۷,۸۸۵**

۵-۱-۱۵-مانده مطالبات مذکور عمدتاً ناشی از فروش ۳.۵۷۵متر مربع از واحدهای پروژه کوهسار به اشخاص حقیقی طی سنوات قبل می باشد.

۶-۱-۱۵- با عنایت به صلح نامه مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۸ مبنی بر واگذاری سهم خوارزمی در پروژه الهیه به میزان (۱۷.۱٪) به بانک صادرات ایران ، سهم بانک صادرات ایران از هزینه های ساخت ، جریمه تاخیر و درآمد مدیریت پروژه از ۱۳۹۹/۰۱/۰۱ الی ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مبلغ ۱.۹۲۸.۷۱۶ میلیون ریال می باشد. توضیح اینکه در سال مالی جاری مبلغ ۱،۰۴۶،۴۳۵ میلیون ریال از سنوات قبل در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۴ از بانک صادرات وصول شده است.

۷-۱-۱۵- عمده مبلغ مذکور بابت سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس از تغییر در پروانه ساختمانی زمین فروخته شده به شماره ۱۰۰/۱۱۵۸ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۰۶ می باشد .

۸-۱-۱۵- خریداران پروژه المپیک

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
مطالبات ناشی از پیش فروش المپیک		۱,۶۳۶,۵۵۳	۱,۶۳۶,۵۵۳
مبالغ وصول شده انباشته		(۱,۴۶۰,۳۳۳)	(۱,۴۴۴,۴۷۴)
		۱۷۶,۲۲۰	**۱۹۲,۰۷۸**
تهاتر با پیش دریافت	۲۶-۱	(۵۰,۸۶۳)	(۵۰,۸۶۳)
		۱۲۵,۳۵۷	**۱۴۱,۲۱۵**

۲-۱۵- دریافتنی های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
تجاری			
خریداران پروژه سپهر آزادی	۱۵-۱-۱	۷۷,۴۶۶	۱۷۲,۳۲۰
تهاتر با پیش دریافت ها	۲۶	(۳۱,۷۶۴)	(۶۳,۵۲۷)
		۴۵,۷۰۲	**۱۰۸,۷۹۲**

۱۶-پیش پرداخت‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
شرکت سرمایه گذاری ایستا صدر-پروژه سپهر گلپاد الهیه	۱۶-۱	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰
متفکران سازه کیان-پروژه رشت		۴۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
شرکت متین تجارت آوا-پروژه مقدس اردبیلی		۲۲,۷۲۵	۲۲,۷۲۵
شرکت توسعه مسکن ایران - پروژه رشت		۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
سهم سپهر تهران از پروژه فرشته - شرکت شایگان	۱۶-۲	۱۶,۱۱۱	۱۶,۱۱۱
ورنا انرژی رایکا-پروژه مقدس اردبیلی		۱۳,۲۵۰	۱۳,۲۵۰
شرکت سی بن سازه خزر-پروژه هتل ایزدشهر		۱۰,۶۷۶	۱۰,۶۷۶
شرکت رامادر پرشین- پروژه مینا نیاوران		۱۰,۲۱۹	-
شرکت پایا سازه پاسارگاد - پیمانکار ساخت اسکلت پروژه الهیه	۱۶-۳	۹,۷۲۸	۲۶,۶۱۱
شرکت دقیق ایمن هوشمند-پروژه مینا نیاوران		۶,۸۵۰	۷,۰۶۸
شرکت پایا تخت جمشید - پیمانکار پروژه مقدس اردبیلی و هتل ایزد شهر		۳,۹۶۹	۵,۴۱۵
شرکت مهندسان مشاور معمارسازه اعلم -ناظر پیمانکار ساخت اسکلت پروژه الهیه		۴,۰۰۰	-
مهندسین مشاور نما سازان پویش- پروژه تهرانپارس		۶,۰۲۳	-
سنگ آل استون - بابت پروژه مقدس اردبیلی		۳,۷۷۷	-
مهندسین مشاور فروهر طرح ساخت		۱,۲۳۰	۱,۹۵۸
شرکت دیزل مولد امید - پروژه هتل ایزدشهر		۶۷۷	۵۱,۳۷۴
شرکت کمال صنعت - پروژه مقدس اردبیلی و مینای نیاوران		۱۱۰	۹,۲۶۶
سایر پیش پرداخت ها		۱۱۱,۲۷۹	۱۱۶,۱۶۳
		۳۳۰,۶۲۵	**۳۸۰,۶۱۶**

۱-۱۶- مبلغ مربوط به تامین آلیماک(آسانسور کارگاهی) در پروژه سپهر گلپاد الهیه می باشد.

۲-۱۶-مبلغ پیش پرداخت فوق بابت سهم ۳۴.۹۴۸۵ درصدی سهم مشارکت در پروژه فرشته با شرکت شایگان است که طی تراز تایید شده در دفاتر ثبت می گردد.

۳-۱۶-مبلغ فوق بابت پیش پرداخت قرارداد منعقده با پیمانکاران ساخت و اجرای اسکلت فلزی پروژه الهیه می باشد.

۱۷- موجودی املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
املاک در جریان ساخت	۱۷-۱	۲۳,۱۸۳,۷۶۹	۱۵,۵۳۲,۸۹۰
واحدهای ساختمانی آماده فروش	۱۷-۲	۱,۲۸۵,۱۰۲	۱,۴۸۷,۰۵۷
سایر موجودی‌ها	۱۷-۳	۹۸۵,۱۷۵	۹۶۳,۹۲۷
		۲۵,۴۵۴,۰۴۵	**۱۷,۹۸۳,۸۷۵**

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

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
پروژه سپهر گلپاد الهیه	۱۷-۱-۱	۱۸,۴۴۴,۱۷۶	۷,۴۸۴,۴۸۲
هتل دریای نور ایزد شهر	۱۷-۱-۲	-	۴,۰۷۴,۲۵۴
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	۳,۶۰۳,۳۲۴	۲,۸۶۶,۸۶۰
پروژه رشت	۱۷-۱-۵	۳۷۹,۹۶۲	۳۷۹,۵۲۲
پروژه المپیک پردیس	۱۷-۱-۶	۱۰۴,۰۷۵	۱۰۴,۰۷۵
پروژه سپهر تهرانپارس	۱۷-۱-۷	۳۰۲,۱۳۴	۲۷۳,۶۰۰
سایر		۷,۱۰۹	۷,۱۰۹
خالص مخارج ساخت املاک		**۲۳,۱۸۳,۷۶۹**	**۱۵,۵۳۲,۸۹۰**

۱-۱-۱۷- با عنایت به صلح نامه رسمی مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۸ سهم شرکت توسعه ساختمان خوارزمی (۱۷/۱ درصد) 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 ۴۷۱.۰۱۹ میلیون ریال به حساب بدهکاری بانک صادرات ایران ثبت گردیده است . درصد پیشرفت کار پروژه اداری-تجاری الهیه که توسط شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران در حال ساخت می باشد و تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ معادل ۳۷درصد بوده است و تا تاریخ برآوردی تکمیل ۱۴۰۵/۱۲/۲۹ می باشد.

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 که پس از تکمیل پیشرفت فیزیکی۱۰۰ درصد ، طی توافق نامه سه جانبه انجام شده مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۲ فی مابین شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران، بانک صادرات ایران و گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات با موضوع تهاتر شش دانگ عرصه وعیان ملک مذکور با قدرالسهم بانک صادرات ایران در پروژه الهیه(به میزان۱۷/۱ درصد) واگذار گردید.

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 ۹۴.۴۲درصد بوده و مالکیت سند به نام شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران می باشد .

۵-۱-۱۷- زمین پروژه رشت طی مبایعه نامه شماره ۱۳۹۹/۴۲۵۱ 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 . که طی قرارداد مشارکت به شماره ۶۰۲۵/ص/۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲ با شرکت سازمان توسعه مسکن ایران در خصوص ساخت زمین فوق به سهم الشرکه ۲۷/۵ درصد شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران و ۷۲/۵ درصد شرکت سازمان توسعه مسکن ایران توافق گردید.و ساخت پروژه و هزینه های مربوطه با شریک می باشد.

۶-۱-۱۷- پروژه المپیک طی دو بلوک Aو Bبه 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 ۹۹٪ پیشرفت فیزیکی دارد.

(مبالغ به میلیون ریال)

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱				۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱			
	مبلغ قرارداد واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد انباشته تا پایان سال ۱۴۰۳	درآمد انباشته تا پایان دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	درآمد عملیاتی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	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
واحدهای مسکونی و تجاری المپیک پردیس	۱،۶۳۶،۵۵۳	۹۹٪	۱،۵۸۵،۶۸۹	۱،۵۸۵،۶۸۹	-	۱،۲۲۱،۷۸۸	۱،۲۲۱،۷۸۸	-
	۱،۶۳۶،۵۵۳		۱،۵۸۵،۶۸۹	۱،۵۸۵،۶۸۹	-	۱،۲۲۱،۷۸۸	۱،۲۲۱،۷۸۸	-

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 ۴۳.۷۱ 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 قدرالسهم 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 ۲ سقف سازه ای اجرا نموده است. حل و فصل موارد سنواتی با شهرداری و ایجاد شرایط ادامه عملیات اجرائی، همچنین انجام مطالعات بازار، بازنگری در طراحی معماری و به تبع آن امکان سنجی پروژه تهرانپارس با هدف توجیه اقتصادی پروژه و خلق ارزش و حل چالش های کالبدی پروژه در مرحله ی تصمیم گیری و تغییر نقشه ها در شهرداری است.

۸-۱-۱۷- گردش مخارج املاک در جریان ساخت به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	درصد سهم سپهر	مانده در ابتدای سال ۱۴۰۳						افزایش (کاهش) طی سال						انباشت مخارج ساخت						انتقالی	مانده در۱۴۰۴/۰۳/۳۱
		پروانه	زمین	مخارج ساخت	هزینه های تامین مالی	جمع	انتقال به بهای تمام شده انباشته	جمع هزینه های ساخت و زمین	پروانه	زمین	مخارج ساخت	هزینه های تامین مالی	انتقال به بهای تمام شده انباشته	انتقال به بهای تمام شده واحد های فروش رفته	پروانه	زمین	مخارج ساخت	هزینه تامین مالی	جمع	انتقال به بهای تمام شده انباشته	جمع هزینه ساخت و زمین
پروژه سپهر گلیاد الهیه	۱۰۰.۰٪	۷۰۸.۸۴۱	۱۴۹،۶۴۷	۶،۵۴۱،۴۱۰	۱۸۸،۲۷۹	۷،۵۸۸،۱۷۷	(۱۰۳،۶۹۶)	۷،۴۸۴،۴۸۲	۹،۷۵۸،۸۵۶	-	۱،۲۰۰،۸۳۸	-	-	-	۱۰،۴۶۷،۶۹۷	۱۴۹،۶۴۷	۷،۷۴۲،۲۴۹	۱۸۸،۲۷۹	۱۸،۵۴۷،۸۷۲	(۱۰۳،۶۹۶)	۱۸،۴۴۴،۱۷۶
پروژه هتل دریای نور ایزدشهر	۱۰۰٪	۴۸،۸۱۶	۷۳،۴۴۷	۳،۸۱۷،۳۳۵	۱۳۴،۶۵۶	۴،۰۷۴،۲۵۴	-	۴،۰۷۴،۲۵۴	-	-	۸۸۴،۰۶۰	-	-	(۴،۹۵۸،۳۱۴)	۴۸،۸۱۶	۷۳،۴۴۷	۴،۷۰۱،۳۹۵	۱۳۴،۶۵۶	۴،۹۵۸،۳۱۴	(۴،۹۵۸،۳۱۴)	-
پروژه مجتمع طالقانی ۱۱۱ واحدی بلوک C	۱۰۰٪	-	-	۲۹۰،۲۴۴	-	۲۹۰،۲۴۴	-	۲۹۰،۲۴۴	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۹۰،۲۴۴	-	۲۹۰،۲۴۴	-	۲۹۰،۲۴۴
پروژه مجتمع طالقانی ۲۱ واحدی بلوک A	۱۰۰٪	-	-	۵۲،۷۴۴	-	۵۲،۷۴۴	-	۵۲،۷۴۴	-	-	-	-	-	-	-	-	۵۲،۷۴۴	-	۵۲،۷۴۴	-	۵۲،۷۴۴
پروژه مسکونی تجاری المپیک پردیس	۵۰٪	-	۳۴۷،۷۴۵	۱،۲۹۴،۳۴۹	-	۱،۶۴۲،۰۹۳	(۱،۵۳۸،۰۱۸)	۱۰۴،۰۷۵	-	-	-	-	-	-	-	۳۴۷،۷۴۵	۱،۲۹۴،۳۴۹	-	۱،۶۴۲،۰۹۳	(۱،۵۳۸،۰۱۸)	۱۰۴،۰۷۵
پروژه سپهر تهرانپارس	۳۵٪	۱۷۵،۶۶۶	۱۸۰،۸۰۸	۸۲،۴۹۵	۱۳،۲۶۹	۴۵۲،۲۳۹	(۱۷۸،۶۳۹)	۲۷۳،۶۰۰	-	-	۲۸،۵۳۴	-	-	-	۱۷۵،۶۶۶	۱۸۰،۸۰۸	۱۱۱،۰۳۰	۱۳،۲۶۹	۴۸۰،۷۷۳	(۱۷۸،۶۳۹)	۳۰۲،۱۳۴
پروژه مقدس اردبیلی	۱۰۰٪	۱۷۲،۲۱۵	۴۰۹،۱۴۷	۲،۲۸۵،۴۹۸	-	۲،۸۶۶،۸۶۰	-	۲،۸۶۶،۸۶۰	-	-	۷۳۶،۴۶۵	-	-	-	۱۷۲،۲۱۵	۴۰۹،۱۴۷	۳،۰۲۱،۹۶۲	-	۳،۶۰۳،۳۲۴	-	۳،۶۰۳،۳۲۴
پروژه رشت	۲۷.۵٪	۶۴۶	۳۴۶،۳۰۰	۳۲،۵۷۶	-	۳۷۹،۵۲۲	-	۳۷۹،۵۲۲	-	-	۴۳۹	-	-	-	۶۴۶	۳۴۶،۳۰۰	۳۳،۰۱۶	-	۳۷۹،۹۶۲	-	۳۷۹،۹۶۲
بازسازی پروژه پایتخت	۰٪	-	-	۷،۱۰۹	-	۷،۱۰۹	-	۷،۱۰۹	-	-	-	-	-	-	-	-	۷،۱۰۹	-	۷،۱۰۹	-	۷،۱۰۹
جمع کل		۱،۱۰۶،۱۸۳	۱،۵۰۷،۰۹۴	۱۴،۴۰۳،۷۶۱	۳۳۶،۲۰۴	۱۷،۳۵۳،۲۴۳	(۱،۸۲۰،۳۵۲)	۱۵،۵۳۲،۸۹۰	۹،۷۵۸،۸۵۶	-	۲،۸۵۰،۳۳۶	-	-	(۴،۹۵۸،۳۱۴)	۱۱،۴۱۸،۷۷۹	۲،۷۶۷،۰۹۴	۱۹،۱۷۰،۲۷۴	۳۸۴،۴۹۹	۳۳،۷۴۰،۶۴۷	(۱۰،۹۰۶،۹۷۵)	۲۳،۱۸۳،۷۶۹

۱-۸-۱-۱۷- چنانچه مسئولیت ساخت پروژه ها با شرکت 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 توسعه ساختمان سپهر تهران از این بابت هیچ گونه مسئولیتی ندارد.

۲-۸-۱-۱۷-افزایش در مخارج ساخت پروژه مقدس اردبیلی بابت قرارداد ساخت اسکلت فلزی ، سفتکاری ، نازک کاری ، تاسیسات مکانیکی ، برقی و نمای پروژه می باشد .

۳-۸-۱-۱۷-پروژه رشت در قالب قرارداد مشارکت با شرکت سازمان توسعه مسکن ایران در حال ساخت می باشد.

۴-۸-۱-۱۷- افزایش پروژه الهیه عمدتا مربوط به خرید قدرالسهم بانک صادرات ایران در قبال واگذاری هتل ایزدشهر و صورت وضعیت های پیمانکاران پروژه می باشد.

۵-۸-۱-۱۷-افزایش در مخارج هتل ایزد شهر عمدتا بابت کارکرد پیمانکاران پروژه (مستحکم ، پایا تخت جمشید و ...) و همچنین انتقال مخارج پروژه فوق به بهای تمام شده فروش رفته جهت واگذاری پروژه به بانک صادرات ایران می باشد.

۱۷-۲- واحدهای ساختمانی آماده فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱				۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
		تعداد واحد	متراژ	مبلغ	تعداد واحد	متراژ	مبلغ
واحدهای ساختمانی تکمیل شده							
پروژه مسکونی فرشته		۱۲	۵,۰۰۵	۴۳۲,۵۱۵	۱۲	۵,۰۶۴	۴۳۷,۶۷۱
پروژه اداری تجاری نیاوران	۱۷-۲-۱	۳	۵۷۶	۴۱۸,۰۸۴	۱۰	۸۳۲	۶۰۳,۸۸۴
پروژه اداری تجاری عتیق		۹	۱۹۶	۳۵,۰۰۷	۹	۱۹۶	۳۵,۰۰۷
پروژه مسکونی تجاری پاسداران مشهد	۱۷-۲-۲	قدرالسهم یک واحد	۳۹	۸,۰۰۴	قدرالسهم یک واحد	۳۹	۸,۰۰۴
پروژه اداری تجاری سپهر آزادی		۲	۱۵۶	۳,۴۷۶	۲	۱۵۶	۳,۴۷۶
واحدهای ساختمانی خریداری شده							
واحد اداری چایکنار تبریز		-	-	-	۱	۹۹	۱۱,۰۰۰
واحد تجاری یاقوت پردیس		۱	۶۶	۲۱,۱۶۵	۱	۶۶	۲۱,۱۶۵
پروژه مسکونی فرشته		۱	۲۴۷	۳۶۶,۸۵۰	۱	۲۴۷	۳۶۶,۸۵۰
		۶,۲۸۵		**۱,۲۸۵,۱۰۲**		**۶,۷۰۰**	**۱,۴۸۷,۰۵۷**

۱۷-۲-۱- پروژه اداری تجاری مینای نیاوران واقع در خیابان نیاوران که طی سند وکالت رسمی درتاریخ ۱۳۹۸/۰۳/۰۱ معادل ۲۸٪ آن از شرکت توسعه عمران امید به نام شرکت توسعه سپهر تهران منتقل گردیده است. مجری ساخت این پروژه شرکت سپهر تهران و بنای مفید اداری و تجاری به همراه پارکینگ معادل ۵۶۸۹/۴۱ مترمربع که در ۱۷ طبقه درحال احداث بوده و 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 گردید و در سال ۱۴۰۳ تکمیل گردید. و اقدامات اخذ پایانکار و سند تک برگ در حال انجام می باشد.

۱۷-۲-۲- متراژ باقیمانده از پروژه مسکونی و تجاری پاسداران مشهد مربوط به قدرالسهم شرکت از یک واحد مسکونی به متراژ ۳۹.۴۹ متر مربع ، مطابق صورت جلسه تسویه حساب نهایی با شرکت توسعه و عمران امید به شماره ۱۴۲۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۷ می باشد . سند تک برگ واحد مزبور بنام شرکت توسعه عمران امید می باشد و شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران اقدامات لازم جهت خریداری متراژ ۶۶.۰۶ متر مربع سهم شرکت توسعه عمران امید را در دستور کار دارد.

۱۷-۳-سایر موجودی‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
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	۹۸۰,۶۶۶	۹۵۹,۴۱۸
		۹۸۵,۱۷۵	**۹۶۳,۹۲۷**

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

	واحد سنجش	۱۴۰۴/۰۳/۳۱		۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
		مقدار	مبلغ (میلیون ریال)	مقدار	مبلغ (میلیون ریال)
مانده کالای امانی	کیلوگرم	۳,۲۱۰,۸۰۴	۹۵۹,۴۱۸	۴,۰۱۳,۶۵۲	۱,۲۲۹,۴۳۴
افزایش	کیلوگرم	۴۲,۱۱۲	۲۱,۲۴۷	۲,۸۹۹,۸۶۵	۹۰۵,۹۳۷
آماده برای مصرف	کیلوگرم	**۳,۲۵۲,۹۱۶**	**۹۸۰,۶۶۶**	**۶,۹۱۳,۵۱۷**	**۲,۱۳۵,۳۷۱**
مانده کالای امانی	کیلوگرم	(۳,۲۵۲,۹۱۶)	(۹۸۰,۶۶۶)	(۳,۲۱۰,۸۰۴)	(۹۵۹,۴۱۸)
مصرف شده طی دوره/ سال	کیلوگرم	-	-	**۳,۷۰۲,۷۱۳**	**۱,۱۷۵,۹۵۳**

۴-۱۷-سایر اطلاعات مربوط به پروژه

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	۱۴۰۴/۰۳/۳۱					۱۴۰۳/۰۹/۳۰				
	متراژ زیربنای کل (متر مربع)	متراژ زیربنای مفید (متر مربع)	برآورد زمان تکمیل	برآورد مخارج تکمیل	درصد تکمیل فیزیکی	متراژ زیربنای کل (متر مربع)	متراژ زیربنای مفید (متر مربع)	برآورد زمان تکمیل	برآورد مخارج تکمیل	درصد تکمیل فیزیکی
پروژه اداری و تجاری سپهر الهیه	۶۷,۲۱۲	۲۶,۴۰۷	۱۴۰۵/۱۲/۲۹	۲۸,۹۰۹,۶۳۶	۳۷.۳۱٪	۶۷,۲۱۲	۲۶,۴۰۷	۱۴۰۵/۱۲/۲۹	۱۳,۴۰۸,۸۰۹	۳۶.۶٪
پروژه مسکونی و تجاری المپیک پردیس	۸۲,۷۸۷	۴۹,۶۳۹	-	از محل فروش محصولات پروژه	A:۱۰۰٪ B:۹۹٪ تجاری : ۱۰۰٪	۸۲,۷۸۷	۴۹,۶۳۹	-	۴۱,۵۱۸	A:۱۰۰٪ B:۹۹٪ تجاری : ۱۰۰٪
پروژه اداری و تجاری سپهر تهرانپارس	۲۴,۵۷۷	۱۱,۹۴۳	۱۴۰۵/۰۷/۰۶	-	۴۳.۷۱٪	۲۴,۵۷۷	۱۱,۹۴۳	۱۴۰۵/۰۷/۰۶	-	۳۹٪
پروژه هتل دریای نور ایزدشهر	۶,۰۶۳	۶,۰۶۳	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	-	۱۰۰٪	۶,۰۶۳	۶,۰۶۳	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۲۸۰,۰۰۰	۹۹.۵۰٪
مجتمع مسکونی طالقانی ۱۱۱ واحدی بلوک C	۸۵,۶۰۰	۹,۹۵۶	-	هزینه ساخت بر عهده توسعه مسکن آذربایجان می باشد	۹۰٪	۸۵,۶۰۰	۹,۹۵۶	-	-	۸۴.۷٪
مجتمع مسکونی طالقانی ۲۱ واحدی بلوک A			-		۸۰٪			-	-	۵۲.۹٪
پروژه اداری و تجاری مقدس اردبیلی	۶,۸۰۸	۳,۶۲۵	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۵۰,۰۰۰	۹۴.۴۲٪	۶,۸۰۸	۳,۶۲۵	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۲۴۰,۹۷۷	۸۷.۳۷٪
پروژه مسکونی رشت	۲۵,۸۷۶	۱۹,۰۸۳	۱۴۰۵/۰۲/۱۹	هزینه ساخت برعهده شریک	۳۳.۲۹٪	۲۵,۸۷۶	۱۹,۰۸۳	۱۴۰۵/۰۲/۱۹	-	۲۷.۵۸٪

۱۸- موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
موجودی نزد بانک ها- ریالی	۱۸-۱	۶۵۳,۸۵۰	۱,۱۷۶,۶۱۶
موجودی تنخواه گردان ها- ریالی	۱۸-۲	۳,۲۷۱	۲,۱۴۱
		۶۵۷,۱۲۱	۱,۱۷۸,۷۵۷

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

۱۸-۲ - 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 ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ به مبلغ ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ میلیون 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:

	۱۴۰۴/۰۳/۳۱		۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت گروه مالی سپهر صادرات	۹,۴۹۹,۸۴۹,۳۵۸	۹۵٪	۹,۴۹۹,۸۴۹,۳۵۸	۹۵٪
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران سپهر هشتم	۴۹۹,۹۹۹,۶۳۹	۵٪	۴۹۹,۹۹۹,۶۳۹	۵٪
شرکت گروه توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات	۱,۰۰۰	کمتر از یک درصد	۱,۰۰۰	کمتر از یک درصد
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	۵۰,۰۰۰	کمتر از یک درصد	۵۰,۰۰۰	کمتر از یک درصد
شرکت ثمین سپهر صدرا	۵۰,۰۰۰	کمتر از یک درصد	۵۰,۰۰۰	کمتر از یک درصد
شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر	۵۰,۰۰۳	کمتر از یک درصد	۵۰,۰۰۳	کمتر از یک درصد
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪

۲-۱۹- افزایش سرمایه در جریان

با عنایت به تکلیف مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۹، گزارش توجیهی افزایش سرمایه از مبلغ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۱۵.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات حال شده سهامداران تهیه و جهت تایید سازمان بورس و اوراق بهادار به آن سازمان ارسال گردید. تشریفات برگزاری مجمع عمومی فوق العاده افزایش سرمایه پس از تایید سازمان بورس و اوراق بهادار برگزار می گردد.

۲۰- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۱ اساسنامه مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سنوات مالی قبل به اندوخته قانونی منتقل شده است . اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

۲۱- اندوخته اختیاری

مطابق ماده ۵۱ اساسنامه ،مبلغ ۱۰۸.۴۵۴ میلیون ریال به میزان یک بیستم از محل سود قابل تخصیص سنوات مالی قبل به موجب مصوب مجمع عمومی به عنوان اندوخته اختیاری به سرفصل فوق منتقل گردیده است .

۲۲- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
مانده در ابتدای سال	۳۶,۸۶۴	۲۱,۹۲۹
ذخیره تامین شده دوره	۲۹,۶۶۷	۱۷,۵۳۹
پرداخت شده طی دوره	(۲,۴۸۷)	(۲,۶۰۳)
	۶۴,۰۴۳	**۳۶,۸۶۴**

۲۳- پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱-۲۳- پرداختنی‌های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
تجاری			
اسناد پرداختنی			
سایر تامین کنندگان کالا و خدمات			
شرکت بهساز کاشانه		۲,۱۵۹	۲,۱۵۹
		۲,۱۵۹	**۲,۱۵۹**
حسابهای پرداختنی			
اشخاص وابسته			
شرکت نوسازی سپهر پی چین		۷,۰۷۳	۷,۰۷۳
شرکت واسپاری سپهر صادرات		۳,۵۰۰	۳,۵۰۰
شرکت توسعه ساختمانی خوارزمی		۲۹	۲۹
بانک صادرات ایران		۱	-
سایر تامین کنندگان کالا و خدمات			
شرکت ساختمانی تهران گروه	۲۳-۱-۱	۷۶,۷۵۳	-
شرکت پایا سازه پاسارگاد		۳۰,۸۲۹	-
شرکت ساختمانی مستحکم		۱۶,۱۴۴	-
سایتال ساخت		۱۵,۰۰۹	۱۵,۰۰۹
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس- پروژه عتیق		۶,۳۰۹	۷,۸۸۲
شرکت شایگان		-	۴۶,۴۶۳
شرکت پایا سازه تخت جمیشد		۵,۴۸۸	۱۱,۹۳۱
سایر		۲۷,۸۵۳	۲۹,۵۲۱
		۱۸۸,۹۸۹	**۱۲۱,۴۰۸**
		۱۹۱,۱۴۸	**۱۲۳,۵۶۸**
سایرحساب های پرداختنی			
اشخاص وابسته			
شرکت بیمه سرمد		۲۰,۸۶۶	۹,۳۸۸
شرکت نوسازی سپهر پی چین		۳۶۹	۴۶۶
سپرده بیمه دریافتنی - شرکت نوسازی سپهر پی چین		۸۲	۸۲
شرکت گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات		-	۱
سایر اشخاص			
سپرده ها (حسن انجام کار-بیمه پیمانکاری)	۲۳-۱-۲	۱,۰۱۳,۴۸۹	۸۸۱,۱۰۵
واسپاری سپهر صادرات - ودیعه اجاره ساختمان صبا (اشخاص وابسته)		۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
ذخیره هزینه های تعلق گرفته پرداخت نشده	۲۳-۱-۳	۳۸۲,۶۱۰	۲۵۹,۲۸۰
سازمان تامین اجتماعی		۵,۴۰۰	۳,۶۰۹
مالیات و عوارض ارزش افزوده	۲۳-۱-۴	۲,۴۰۰	۷,۰۲۲
مالیات تکلیفی و حقوق		-	۶,۵۶۶
سایر		۲۶,۹۰۱	۲۰,۴۱۵
		۱,۵۵۲,۱۱۸	**۱,۲۸۷,۹۳۴**
		۱,۷۴۳,۲۶۶	**۱,۴۱۱,۵۰۲**

۲۳-۱-۱-مانده بدهی به شرکت تهران گروه که پیمانکار پروژه مقدس اردبیلی می باشد که با توجه به قرارداد فی مابین پرداخت می گردد.

۲۳-۱-۲-سپرده های حسن انجام کار و بیمه مربوط به اشخاص زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
شرکت پایا سازه پاسارگاد	۴۵۵,۷۱۹	۳۲۶,۲۶۹
شرکت ساختمانی مستحکم	۱۷۹,۱۴۲	۲۴۷,۱۱۸
شرکت ساختمانی تهران گروه	۱۳۷,۰۱۳	۵۹,۲۴۸
شرکت پایا تخت جمشید	۱۰۵,۰۲۲	۱۰۱,۵۴۷
شرکت معمار سازه اعلم	۳۲,۱۲۹	۲۱,۱۶۵
شرکت سایتال ساخت	۳۱,۴۷۱	۳۱,۴۷۱
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۱۸,۹۵۵	۱۸,۹۵۵
شرکت بیستون تجهیز گسترش صنعت کاسپین(هادی میرزاده امامی)	۱۳,۴۰۱	۱۳,۰۴۶
شرکت کاوش جوش تهران	۶,۲۰۱	۴,۸۱۳
سایر	۳۴,۴۳۶	۵۷,۴۷۲
	۱,۰۱۳,۴۸۹	**۸۸۱,۱۰۵**

۲۳-۱-۳-ذخیره هزینه های انجام شده ولی پرداخت نشده مربوط به هزینه های پروژه های تکمیل شده و در جریان ساخت و هزینه های تکمیل و هزینه های تحقق یافته و پرداخت نشده می باشد که در زمان تسویه نهایی مبلغ قطعی مشخص می گردد.

۲۳-۱-۴-از بابت مالیات ارزش افزوده ثبت درآمد ارائه خدمات مدیریت پروژه بخارست به کارگزاری بانک صادرات می باشد.

۲۴- مالیات پرداختنی

۱-۲۴-گردش حساب مالیات پرداختنی به قرار زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
مانده در ابتدای سال	۲۳۷,۵۰۹	۲۳۶,۶۴۵
ذخیره مالیات عملکرد دوره	۸۰,۰۴۷	-
نقل و انتقال به حساب ذخائر قانونی و مقرراتی	(۴,۱۲۸)	-
پرداختی طی سال	(۱۵۹,۹۹۰)	(۴۹,۹۷۸)
مانده در پایان سال	**۱۵۳,۴۳۸**	**۱۸۶,۶۶۷**
پیش پرداخت مالیاتی (یادداشت ۴-۱۷)	-	(۱۹,۳۵۹)
	۱۵۳,۴۳۸	**۱۶۷,۳۰۸**

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

(مبالغ به میلیون ریال)

	مالیات								
	۱۴۰۴/۰۳/۳۱							۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
سال مالی	سود ابرازی	درآمد مشمول مالیات	ابرازی	تشخیصی	قطعی	پرداختی	مانده پرداختنی	مالیات پرداختنی	نحوه و مرحله تشخیص
۱۳۹۹/۰۹/۳۰	۲,۳۶۵,۷۰۵	-	۲۳,۶۵۷	۴۵,۲۴۹	۲۲,۹۷۲	۲۲,۹۷۲	-	-	رسیدگی به دفاتر-قطعی
۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۴,۳۷۶,۸۷۶	-	۸۷,۵۳۸	۵۶,۲۴۰	۳۲,۶۱۹	۳۲,۶۱۹	-	-	رسیدگی به دفاتر-قطعی
۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۳,۱۶۴,۴۲۴	-	۶۳,۲۸۸	۵۰,۳۲۰	۴۹,۹۷۸	۴۹,۹۷۸	-	-	رسیدگی به دفاتر-قطعی
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۷,۲۶۳,۹۴۵	-	۷۲,۶۳۹	۱۰۴,۳۹۸	۱۰۴,۳۹۸	۱۰۴,۳۹۸	-	۵۰,۰۹۰	رسیدگی به دفاتر-قطعی
۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۷,۵۲۰,۰۵۶	-	۷۳,۳۹۱	-	-		۷۳,۳۹۱	۷۳,۳۹۱	رسیدگی نشده
شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۸,۰۸۸,۸۶۱	-	۸۰,۰۴۷	-	-		۸۰,۰۴۷	-	رسیدگی نشده
							۱۵۳,۴۳۸	**۱۲۳,۴۸۱**	

۱-۲-۲۴-مالیات بر درآمد شرکت برای سنوات قبل از سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ قطعی و تسویه شده است.

۲-۲-۲۴-مالیات بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم محاسبه و در هنگام انتقال سند پرداخت می شود.باتوجه به شناسایی درآمد ساخت املاک شرکت ، مالیات بر درآمدهای منظور شده از این بابت بر اساس ارزش معاملاتی آنها محاسبه و متناسب با درصد پیشرفت پروژه به سود و زیان دوره منظور می گردد.

۳-۲-۲۴-با عنایت به ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۱۳۹۴ و آئین نامه اجرای ماده ۷۷ مصوب ۱۳۹۶/۰۳/۱۷ ، درآمد از محل فروش پروژه های تجاری، مسکونی، اداری در دوره رسیدگی شرکت مشمول مالیات مقطوع ماده ۵۹ و ۷۷ ق.م.م بوده و مشمول مفاد قوانین مالیاتی دیگری نمی باشد. از این رو در دوره مورد رسیدگی مبلغ ۸۰.۰۴۷ میلیون ریال ذخیره مالیات محاسبه شده است.

۲۵- سود سهام پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
مانده ابتدای سال		۵,۶۶۱,۸۷۵	۶۱۱,۸۰۶
سود سهام مصوب	۲۵-۱	۷,۴۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰
طبقه بندی سود سهام بانک با گروه مالی و تهاتر با مطالبات واگذاری هتل ایزد شهر	۲۵-۲-۲	(۲,۱۰۹,۹۹۳)	۴۷,۷۸۳
پرداخت نقدی به سهامداران		(۲۰,۰۰۰)	(۱۰۰,۰۰۰)
تهاتر با بدهی ها و مطالبات شرکت سپهر هشتم	۲۸و۲۵-۲-۱	(۱۹۱,۱۰۸)	(۳۹۷,۷۱۵)
تهاتر با مطالبات شرکت گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات		(۴۳,۸۲۱)	-
		۱۰,۶۹۶,۹۵۳	**۵,۶۶۱,۸۷۵**

۱-۲۵- سود تقسیمی هر سهم مصوب مجمع سال ۱۴۰۳ مبلغ ۷۴۰ ریال و برای سال ۱۴۰۲ مبلغ ۵۵۰ ریال به ازای هر سهم می باشد.

۲-۲۵- سود سهام پرداختنی به تفکیک سهامداران

	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات	۱۰,۵۱۷,۹۰۴	۵,۶۴۱,۷۶۴
سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۱۷۸,۸۹۲	۲۰,۰۰۰
توسعه مدیریت نیکان سپهر	۶۵	۲۸
شرکت توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات	۱	-
ثمین صدرا	-	۲۸
شرکت سرمایه گذاری توسعه اوج سپهر پارس	۷۸	۴۱
شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر فارس	۱۴	۱۴
	۱۰,۶۹۶,۹۵۳	**۵,۶۶۱,۸۷۵**

۱-۲-۲۵-تسویه سود سهام پرداختنی به شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم با فروش ۲ واحد اداری و ۳ فقره پارکینگ مازاد پروژه نیاوران و قدر السهم از یک واحد پروژه فرشته صورت گرفته است که مبلغ آن ۱۹۱.۱۰۸ میلیون ریال می باشد..

۲-۲-۲۵- بابت ثبت قرارداد واگذاری هتل ایزدشهر به بانک در قبال سهم ۱۷.۱ درصد الهیه و تهاتر مطالبات از بانک صادرات ایران با سود سهام پرداختی به گروه مالی انجام شده است.

۲۶- پیش دریافت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
سایر اشخاص			
خریداران پروژه مسکونی تجاری المپیک پردیس	۲۶-۱	۵۰,۸۶۳	۵۰,۸۶۳
خریداران پروژه سپهر آزادی	۲۶-۲	۴۰,۸۳۲	۸۸,۴۳۴
سایر		۷۵۴	۷۵۴
ناخالص		۹۲,۴۵۰	۱۴۰,۰۵۱
تهاتر با حسابها و اسناد دریافتنی کوتاه مدت	۱۵-۱	(۵۹,۹۳۲)	(۷۵,۷۶۹)
تهاتر با حساب های دریافتنی بلند مدت	۱۵-۲	(۳۱,۷۶۴)	(۶۳,۵۲۷)
		۷۵۴	**۷۵۴**

۱-۲۶- پیش دریافت پروژه المپیک پردیس

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
کل پیش دریافت ها		۱,۶۳۶,۵۵۳	۱,۶۳۶,۵۵۳
انتقال به درآمد در سنوات قبل		(۱,۵۸۵,۶۸۹)	(۱,۵۸۵,۶۸۹)
ناخالص		**۵۰,۸۶۳**	**۵۰,۸۶۳**
تهاتر با حسابها و اسناد دریافتنی کوتاه مدت	۱۵-۱-۸	(۵۰,۸۶۳)	(۵۰,۸۶۳)
		-	-

۲-۲۶- پیش دریافت پروژه سپهر آزادی تماماً مربوط به ۴۰ فقره قرارداد اجاره به شرط تملیک واحد های تجاری می باشد که به صورت ۳ ساله واگذار گردیده است که تماماً با حسابهای دریافتنی پروژه آزادی(یادداشت۲-۱۵ و ۱-۱۵) تهاتر گردیده است . اقدامات لازم جهت اخذ پایانکار و صورت مجلس تفکیکی در دست اقدام می باشد.

۲۷- نقد حاصل از (مصرف شده) عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
سود خالص	۸,۰۰۸,۸۱۴	۴,۳۶۶,۴۰۶
تعدیلات		
هزینه مالیات بر درآمد	۸۰,۰۴۷	-
خالص کاهش (افزایش) در ذخیره مزایای پایان خدمت	۲۷,۱۷۹	۹,۷۷۳
استهلاک دارایی های غیر جاری	۳۳,۱۳۴	۲۰,۷۰۰
سود سهام	(۱)	(۳,۱۵۹)
سود حاصل از سایر اوراق بهادار و سپرده های سرمایه گذاری بانکی	(۵۰,۷۰۷)	(۳۹,۱۶۸)
	۸,۰۹۸,۴۶۶	**۴,۳۵۴,۵۵۲**
کاهش (افزایش) افزایش دریافتنی های عملیاتی	۹۰۲,۹۰۴	(۱,۱۹۶,۳۲۹)
کاهش (افزایش) موجودی املاک	(۷,۴۷۰,۱۷۱)	(۲,۲۴۹,۸۷۰)
(افزایش) کاهش پیش پرداخت های عملیاتی	۴۹,۹۹۱	(۴۸۴,۸۲۷)
(کاهش) پرداختنی های عملیاتی	(۱,۹۰۳,۲۵۸)	۲۰۱,۲۴۵
افزایش (کاهش) پیش دریافت های عملیاتی	-	(۸۷,۴۲۸)
کاهش (افزایش) زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک	(۸,۴۷۶)	(۵,۷۱۶)
	(۳۳۰,۵۴۲)	**۵۳۱,۶۲۶**

۲۸- معاملات غیر نقدی

(مبالغ به میلیون ریال)

	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
تهاتر سود سهام گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات با مطالبات حاصل از فروش پروژه دریای نور ایزد شهر	۲,۱۰۹,۹۹۳	-
تهاتر سود سهام پرداختنی گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات با مطالبات و بدهی های فی ما بین	۴۳,۸۲۱	۳,۱۵۰
تهاتر سود سهام پرداختنی شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم با مطالبات قراردادهای فی مابین	۱۹۱,۱۰۸	۱۷۷,۵۳۱
	۲,۳۴۴,۹۲۲	**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 ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت تشریفات لازم جهت تامین منابع از بازار سرمایه را در دستور کار قرارداده است.

۲۹-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
جمع بدهی ها	۱۲,۶۵۸,۴۵۴	۷,۲۳۴,۴۷۶
موجودی نقد	(۶۵۷,۱۲۱)	(۱,۱۷۸,۷۵۷)
خالص بدهی	**۱۲,۰۰۱,۳۳۳**	**۶,۰۵۵,۷۱۹**
حقوق مالکانه	**۲۰,۶۶۵,۷۸۳**	**۲۰,۰۵۶,۹۶۸**
نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه(درصد)	**۵۸٪**	**۳۰٪**

۲۹-۲-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 که آسیب پذیری را بر حسب درجه و اندازه ریسک ها تجزیه وتحلیل میکند،ارائه می کند. این ریسک ها بطور کلی در دستور العمل مدیریت ریسک منعکس و اهم آن شامل ریسک بازار،ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشدهیات مدیره شرکت بر ریسک ها وسیاست های اجرا شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد.

۲۹-۳- ریسک بازار

فعالیت های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک های قیمت در سطح بازار قرار می دهدشرکت 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.

۲۹-۴-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.

۲۹-۵-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.

۲۹-۶-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.

۲۹-۷-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.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره‌ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۳۰- معاملات با اشخاص وابسته :

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

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	دریافت قدرالسهم ۱۷/۱ درصد پروژه الهیه	واگذاری پروژه ایزدشهر	درآمد خدمات پروژه	درآمد اجاره
شرکتهای وابسته	شرکت واسپاری سپهر صادرات	عضو هیات مدیره مشترک	✓	-	-	-	۱۳,۶۵۰
سایر اشخاص وابسته	بانک صادرات ایران	شرکت همگروه	✓	۹,۱۸۲,۷۰۰	۱۱,۲۹۲,۶۹۳		-
	شرکت کارگزاری بانک صادرات	شرکت همگروه	-	-	-	۲۴,۰۰۰	
جمع کل				**۹,۱۸۲,۷۰۰**	**۱۱,۲۹۲,۶۹۳**	**۲۴,۰۰۰**	**۱۳,۶۵۰**
					یادداشت۵-۵	**یادداشت۸**	

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

۳-۳۰- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته شرکت در سال مالی مورد گزارش :

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری	دریافتنی های غیر تجاری	سود سهام دریافتنی	پرداختنی های تجاری	پرداختنی های غیر تجاری	سود سهام پرداختنی	۱۴۰۴/۰۳/۳۱ خالص		۱۴۰۳/۰۹/۳۰ خالص	
								طلب	بدهی	طلب	بدهی
واحدهای تجاری اصلی و نهایی	گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات	–	–	–	–	–	(۱۰,۵۱۷,۹۰۴)	–	(۱۰,۵۱۷,۹۰۴)	–	(۵,۶۴۱,۷۶۵)
جمع		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(۱۰,۵۱۷,۹۰۴)**	**–**	**(۱۰,۵۱۷,۹۰۴)**	**–**	**(۵,۶۴۱,۷۶۵)**
شرکت های وابسته	شرکت نوسازی سپهر پی چین	۴۸۲	–	۹,۵۷۶	(۷,۰۷۳)	(۳۶۹)	–	۲,۶۱۶	–	۲,۴۰۵	–
	شرکت واسپاری سپهر صادرات	۸,۸۰۰	۲,۹۲۰	–	(۳,۵۰۰)	(۱۰۰,۰۰۰)	–	–	(۹۱,۷۸۰)	–	(۹۲,۷۲۱)
جمع		**۹,۲۸۲**	**۲,۹۲۰**	**۹,۵۷۶**	**(۱۰,۵۷۳)**	**(۱۰۰,۳۶۹)**	**–**	**۲,۶۱۶**	**(۹۱,۷۸۰)**	**۲,۴۰۵**	**(۹۲,۷۲۱)**
مدیران اصلی واحد تجاری	شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	۶۰۰	۲,۰۴۸	۵۵	–	۴	(۷۸)	۲,۶۲۸	–	۲,۶۶۰	–
	شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر فارس	–	–	۳۷	–	–	(۱۴)	۲۳	–	۲۳	–
	شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر	–	–	–	–	–	(۶۵)	–	(۶۵)	–	**(۲۸)**
	شرکت ثمین صدرا	–	–	–	–	–	–	–	–	–	**(۲۸)**
	شرکت انرژی سپهر	–	–	–	–	–	–	–	–	۳,۲۸۶	–
جمع		**۶۰۰**	**۲,۰۴۸**	**۹۳**	**–**	**۴**	**(۱۵۷)**	**۲,۶۵۲**	**(۶۵)**	**۵,۹۶۹**	**(۵۵)**
سایر اشخاص وابسته	شرکت بیمه سرمد	–	–	–	(۳۴۴)	(۲۰,۸۶۶)	–	–	(۲۱,۲۱۰)	–	(۹,۳۸۸)
	بانک صادرات ایران	۵۱۸,۳۸۰	۱۱۸,۸۳۷	۳,۲۱۶	(۱)	(۰)	(۰)	۶۴۰,۴۳۳	–	۷۴۱,۰۰۱	–
	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران سپهر هشتم	۳۵,۲۹۸	–	–	–	–	(۱۷۸,۸۹۲)		(۱۷۸,۸۹۲)	۲۰۶,۴۰۶	–
	شرکت توسعه ساختمانی خوارزمی	۳,۱۲۹	–	–	(۲۹)	–	–	۳,۱۰۰	–	۳,۱۰۰	–
	شرکت کارگزاری بانک صادرات	۳,۶۱۷	–	۰	–	–	–	۳,۶۱۸	–	۲۲,۶۶۵	–
	شرکت توسعه نیشکر و صنایع جانبی	–	–	۳	–	–	–	۳	–	–	–
	توسعه سپهر ماندگار خراسان	–	–	۹	–	–	–	۹	–	–	–
جمع		**۵۶۰,۴۲۴**	**۱۱۸,۸۳۷**	**۳,۲۲۸**	**(۳۷۴)**	**(۲۰,۸۶۶)**	**(۱۷۸,۸۹۲)**	**۶۴۷,۱۶۲**	**(۲۰۰,۱۰۲)**	**۹۷۳,۱۷۲**	**(۹,۳۸۸)**
جمع کل		**۵۷۰,۳۰۶**	**۱۲۳,۸۰۵**	**۱۲,۸۹۶**	**(۱۰,۹۴۷)**	**(۱۲۱,۲۳۲)**	**(۱۰,۶۹۶,۹۵۲)**	**۶۵۲,۴۲۹**	**(۱۰,۸۰۹,۸۵۰)**	**۹۸۱,۵۴۶**	**(۵,۷۴۳,۹۲۹)**

۳۱- تعهدات ، بدهی‌های احتمالی و دارایی های احتمالی

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

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
توسعه ساختمانی خوارزمی		۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
حمل ونقل ترکیبی - کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران		۳,۵۰۰	۳,۵۰۰
بانک صادرات ایران	۳۱-۶	-	۲,۴۳۵,۰۲۹
کارگزاری بانک صادرات		-	۸,۷۶۰
		۱۳,۵۰۰	**۲,۴۵۷,۲۸۹**

۳۱-۲-شرکت تا پایان سال مالی ۱۴۰۲ مورد رسیدگی مالیات بر ارزش افزوده و حقوق و تکلیفی قرار گرفته و تسویه نهایی شده است .

۳۱-۳-شرکت تا کنون مورد رسیدگی حسابرسی بیمه تامین اجتماعی قرار نگرفته است .

۳۱-۴- با توجه به رای قطعی دادگاه در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۰ در خصوص خسارت وارده به شرکت توسعه منابع اب و نیروی تهران از طرف پیمانکار (شرکت خاک و سنگ) در پروژه الهیه و مطالبه مبلغ ۲۶۹میلیارد ریال به صورت تضامنی از شرکت و پیمانکار، شرکت معادل ۵۰ درصد مبلغ مذکور را به عنوان ذخیره در حسابها منظور نموده و توافقات لازم در خصوص تعهد شرکت پیمانکاری جهت پرداخت ۵۰٪ باقیمانده خسارت در حال انجام می باشد.

۳۱-۵- در ارتباط با وضعیت پروژه المپیک و گزارش حسابرسی ویژه موسسه حسابرسی رهیافت و همکاران در راستای تکلیف مجمع عمومی سالیانه ۱۴۰۲ در خصوص حل و فصل موارد مطروحه باقیمانده در پروژه المپیک بر اساس الگوی مصوب ، جلسات کمیته کارشناسی متشکل از نمایندگان شرکت های سرمایه گذاری مسکن پردیس و توسعه ساختمان سپهر تهران (۶ جلسه) برگزار و جمع بندی به شرح ذیل جهت تصمیم گیری شورای راهبری در دستور کار قرارگرفت.
الف)تعداد ۲۴ مورد از موارد مطروحه در گزارش حسابرس ویژه به شرح تکمیل مدارک و مستندات لازم انجام و در خصوص اضافه هزینه های ساخت دریافتی از خریداران و همچنین جرائم دریافتی از خریداران به ترتیب مبالغ ۶۵.۹۴۵ میلیون ریال و ۴۶.۳۰۹ میلیون ریال بعنوان قدرالسهم شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران ، تحقق و به حساب بستانکاری شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران منظور گردید. همچنین مقرر گردید قدرالسهم شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران بابت چک های زمان انتقال سند به خریداران ، تفکیک و تحویل شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران گردد.مراتب فوق به تایید و تنفیذ شورای راهبری رسید.(صورتجلسه شماره ۳۳ شورای راهبری).
ب)بر اساس صورتجلسه شماره ۳۴ شورای راهبری پروژه المپیک مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۶ در خصوص سایر نتایج حاصل از بررسی موارد مطروحه در گزارش حسابرس ویژه تصمیمات ذیل اتخاذ گردید.۱- در ارتباط با تعداد ۱۴ مورد از موارد مطروحه در گزارش حسابرس ویژه شامل موارد مربوط به عدم اخذ جرائم قراردادی ناشی از تاخیر ،عدم فسخ و عدم دریافت اقساط در سررسید قراردادی بوده ، مقرر گردید شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس گزارش توجیهی لازم را جهت بررسی ارکان تصمیم گیری شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران ارائه نماید.۲- در خصوص موارد مربوط به عدم افتتاح حساب مشترک، مقرر گردید قدرالسهم شرکت سپهر تهران از سود سپرده های بانکی تا این مرحله به مبلغ ۱۸.۷۰۸ میلیون ریال به حساب بستانکاری شرکت سپهر تهران منظور گردد و در خصوص تدقیق این بخش ، پیشنهاد برای تصمیم گیری در شورای راهبری ارائه گردد.۳- درخصوص موضوعات مربوط به قراردادهای تهاتری مقرر گردید گزارشی از سوابق قراردادهای تهاتری شامل کلیه اطلاعات تفصیلی جهت بررسی ارکان تصمیم گیری شرکت سپهر تهران ارائه گردد. ۴- در خصوص پرونده های حقوقی نیز مقرر گردید کارگروه مشترکی نسبت به بررسی پرونده های حقوقی تشکیل و نتایج آن جهت تصمیم گیری به شورای راهبری ارائه گردد.

۳۱-۶- مبلغ فوق از بابت ضمانت اقساط قرارداد واگذاری زمین دخانیات و ملک فرمانیه در سنوات قبل بوده که پس از تسویه ،چکهای تضمین واگذار شده به بانک صادرات ایران دریافت گردید.

۳۲- رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

رویدادهایی که از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت های مالی اتفاق افتاده اما مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی نبوده، به وقوع نپیوسته است .