گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
به انضمام صورتهای مالی
شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳

فهرست مندرجات

	شماره صفحه
بخش اول:	
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۱ الی ۳
بخش دوم:	
تاییدیه صورتهای مالی توسط هیئت مدیره	۱
صورت سود و زیان	۲
صورت وضعیت مالی	۳
صورت تغییرات در حقوق مالکانه	۴
صورت جریان های نقدی	۵
یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی	۶-۴۰

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

گزارش حسابرسی صورتهای مالی

اظهارنظر

۱- صورتهای مالی شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و صورت‌های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۴، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه، صورتهای مالی یاد شده، وضعیت مالی شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو منصفانه نشان می‌دهد.

مبانی اظهارنظر

۲- حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت‌های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت‌های حسابرس در حسابرسی صورتهای مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه‌ای جامعه حسابداران رسمی ، مستقل از شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام) است و سایر مسئولیت‌های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهارنظر، کافی و مناسب است.

تاکید بر مطلب خاص

۳- آخرین وضعیت پروژه مشارکتی المپیک پردیس

اطلاعات مرتبط با آخرین وضعیت پروژه المپیک پردیس با مشارکت شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس، بشرح یادداشت توضیحی ۴-۳۲صورتهای مالی توصیف شده است. مفاد این بند، تاثیری بر اظهارنظر این مؤسسه نداشته است.

مسئولیت‌های هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

۴- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورتهای مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی لازم برای تهیه صورتهای مالی عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده هیئت مدیره است.

در تهیه صورتهای مالی، هیئت مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است،

مگر اینکه قصد انحلال شرکت یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع‌بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت‌های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورتهای مالی

۵- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورتهای مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می‌شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف‌های بااهمیت، درصورت وجود، کشف نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می‌باشند، زمانی بااهمیت تلقی می‌شوند که به‌طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده‌کنندگان که بر مبنای صورتهای مالی اتخاذ می‌شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه‌ای و حفظ نگرش تردید حرفه‌ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطرهای تحریف بااهمیت صورتهای مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرها طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی شرکت، شناخت کافی کسب می‌شود.
- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط شرکت و وجود یا نبود ابهامی بااهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی شرکت به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی بااهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورتهای مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب‌شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود شرکت، از ادامه فعالیت بازبماند.
- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورتهای مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورتهای مالی، به گونه‌ای در صورتهای مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

افزون بر این، زمان‌بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود.

همچنین این مؤسسه به عنوان بازرس قانونی مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت و نیز سایر موارد لازم را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر وظایف بازرس قانونی

۶- پیگیری‌های شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۲۹بهمن ماه۱۴۰۲ صاحبان سهام، علی رغم پیگیری های انجام شده در خصوص موارد زیر تا تاریخ تهیه این گزارش منجر به نتیجه نهایی نگردیده است.

- انتقال اسناد مالکیت پروژه المپیک و پروژه عتیق و حل و فصل موارد مطروحه در گزارش حسابرسی ویژه پروژه المپیک
- تهاتر پروژه هتل ایزد شهر با قدرالسهم ۱۷/۱ ٪ بانک صادرات در پروژه سپهر الهیه
- تحویل گرفتن ۱۳۲ واحد خریداری شده پروژه طالقانی از شرکت توسعه مسکن آذربایجان

۷- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳۱ صورتهای مالی، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره به اطلاع این مؤسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده درخصوص کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری صورت پذیرفته است. مضافا نظر این مؤسسه، به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۸- گزارش هیئت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

۰۷ اسفند ماه ۱۴۰۳

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق (حسابداران رسمی)

حسابرس مستقل و بازرس قانونی

علیرضا افراز | **جمشید دانش**

عضویت (۹۶۲۳۸۶) | **عضویت (۸۰۰۲۸۹)**

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

تاریخ :
شماره :
پیوست :

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

- به پیوست صورت‌های مالی **شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)** مربوط به سال مالی منتهی به **۳۰ آذر ۱۴۰۳** تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی 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	۶-۴۰

صورت‌های مالی شرکت طبق **استاندارد های حسابداری** تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۱ به تایید و امضاء هیات مدیره شرکت رسیده است.

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

نشانی تهران، خیابان نلسون ماندلا، بلوار صدف، خانه سازه ۲۰۷۵
تلفن ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۰ | نمابر ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۶ | کدپستی ۱۹۱۷۷۷۳۸۳۱
INFO@SEPTCO.IR | WWW.SEPTCO.IR
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
درآمدهای عملیاتی	۵	۹,۳۹۵,۱۵۵	۸,۲۲۳,۵۹۴
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۶	(۲,۳۵۷,۲۵۹)	(۲,۰۷۲,۱۲۵)
سود ناخالص		۷,۰۳۷,۸۹۶	۶,۱۵۱,۴۷۰
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	۷	(۳۶۴,۴۵۹)	(۲۹۱,۲۹۵)
سایر هزینه‌ها و درآمدها	۸	۶۰۹,۰۰۵	(۶,۴۴۷)
سود عملیاتی		۷,۲۸۲,۴۴۲	۵,۸۵۳,۷۲۸
هزینه‌های مالی	۹	–	–
سایر درآمد های غیرعملیاتی	۱۰	۲۳۷,۶۱۳	۱,۴۱۰,۲۱۷
سود قبل از مالیات		۷,۵۲۰,۰۵۶	۷,۲۶۳,۹۴۵
هزینه مالیات بر درآمد	۲۵	(۷۳,۳۹۱)	(۷۲,۶۳۹)
سود خالص		**۷,۴۴۶,۶۶۵**	**۷,۱۹۱,۳۰۶**
سود هر سهم			
سود پایه هر سهم :			
عملیاتی (ریال)		۷۲۱	۶۱۷
غیر عملیاتی (ریال)		۲۴	۱۵۱
سود پایه هر سهم (ریال)	۱۱	۷۴۵	۷۶۸

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

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
دارایی‌ها			
دارایی‌های غیر جاری			
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۲	۱,۸۴۷,۲۶۹	۱,۶۱۰,۸۹۷
زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۳	۵۴,۲۴۶	۱۲۱,۴۸۱
دارایی‌های نامشهود	۱۴	۱۸,۵۴۹	۱۸,۵۱۹
سرمایه گذاری‌های بلند مدت	۱۵	۳۷,۶۴۷	۴۵,۱۴۶
دریافتنی‌های بلند مدت	۱۶	۱۰۸,۷۹۲	۱۶۶,۳۸۶
جمع دارایی‌های غیر جاری		**۲,۰۶۶,۵۰۴**	**۱,۹۶۲,۴۲۹**
دارایی‌های جاری			
پیش پرداخت‌ها	۱۷	۳۸۰,۶۱۶	۵۸۸,۵۳۶
موجودی املاک	۱۸	۱۷,۹۸۳,۸۷۵	۱۲,۷۲۱,۵۶۱
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۱۶	۵,۶۸۱,۶۹۲	۴,۱۲۷,۹۷۹
موجودی نقد	۱۹	۱,۱۷۸,۷۵۷	۸۷۶,۶۳۳
جمع دارایی‌های جاری		**۲۵,۲۲۴,۹۴۰**	**۱۸,۳۱۴,۷۰۸**
جمع دارایی‌ها		**۲۷,۲۹۱,۴۴۴**	**۲۰,۲۷۷,۱۳۸**
حقوق مالکانه و بدهی‌ها			
حقوق مالکانه			
سرمایه	۲۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	۸۷۴,۶۲۲
سایر اندوخته‌ها	۲۲	۱۰۸,۴۵۴	۱۰۸,۴۵۴
سود انباشته		۸,۹۴۸,۵۱۵	۷,۱۲۷,۲۲۸
جمع حقوق مالکانه		**۲۰,۰۵۶,۹۶۸**	**۱۸,۱۱۰,۳۰۴**
بدهی‌ها			
بدهی‌های غیر جاری			
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۳	۳۶,۸۶۴	۲۱,۹۲۹
جمع بدهی‌های غیر جاری		**۳۶,۸۶۴**	**۲۱,۹۲۹**
بدهی‌های جاری			
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۲۴	۱,۴۱۱,۵۰۲	۱,۱۶۸,۴۷۷
مالیات پرداختنی	۲۵	۱۲۳,۴۸۱	۲۱۷,۲۸۵
سود سهام پرداختنی	۲۶	۵,۶۶۱,۸۷۵	۶۱۱,۸۰۶
پیش دریافت‌ها	۲۷	۷۵۴	۱۴۷,۳۳۷
جمع بدهی‌های جاری		**۷,۱۹۷,۶۱۲**	**۲,۱۴۴,۹۰۵**
جمع بدهی‌ها		**۷,۲۳۴,۴۷۶**	**۲,۱۶۶,۸۳۴**
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها		**۲۷,۲۹۱,۴۴۴**	**۲۰,۲۷۷,۱۳۷**

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۳۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

	سرمایه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته ها	سود انباشته	جمع کل
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۶,۹۲۰,۰۰۳	۵۱۵,۰۵۷	۱۰۸,۴۵۴	۳,۰۸۶,۵۰۹	۱۰,۶۳۰,۰۲۲
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۲					
سود خالص سال ۱۴۰۲	-	-	-	۷,۱۹۱,۳۰۶	۷,۱۹۱,۳۰۶
سود سهام مصوب	-	-	-	(۲,۷۹۱,۰۲۲)	(۲,۷۹۱,۰۲۲)
افزایش سرمایه	۳,۰۷۹,۹۹۷	-	-	-	۳,۰۷۹,۹۹۷
تخصیص به اندوخته قانونی	-	۳۵۹,۵۶۵	-	(۳۵۹,۵۶۵)	-
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۷۴,۶۲۲	۱۰۸,۴۵۴	۷,۱۲۷,۲۲۸	۱۸,۱۱۰,۳۰۴
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۳					
سود خالص سال ۱۴۰۳	-	-	-	۷,۴۴۶,۶۶۵	۷,۴۴۶,۶۶۵
سود سهام مصوب	-	-	-	(۵,۵۰۰,۰۰۰)	(۵,۵۰۰,۰۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	-	۱۲۵,۳۷۸	-	(۱۲۵,۳۷۸)	-
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۴۵۴	۸,۹۴۸,۵۱۵	۲۰,۰۵۶,۹۶۸

یادداشت‌های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

شرکت توسعه ساختمان
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶
تهران

مؤسسه حسابرسی کاربرد نخبگان
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی			
نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات	۲۸	۵۷۸,۴۶۹	۱,۶۶۴,۹۹۹
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد		(۵۳,۱۶۷)	(۱۲,۷۲۹)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی		**۵۲۵,۳۰۲**	**۱,۶۵۲,۲۷۰**
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه گذاری			
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود		(۲۸۵,۸۸۶)	(۵,۱۵۲)
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود		(۱۳۵)	(۷,۵۴۹)
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری کوتاه مدت		۲۶,۴۸۶	-
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام		۳,۱۶۵	
دریافت‌های نقدی حاصل از سایر سرمایه گذاری‌ها		۱۳۳,۱۹۱	۲۱,۸۷۲
جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه گذاری		**(۱۲۳,۱۷۸)**	**۹,۱۷۱**
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی		**۴۰۲,۱۲۴**	**۱,۶۶۱,۴۴۱**
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی			
پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام		(۱۰۰,۰۰۰)	(۹۷۰,۷۴۶)
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)**	**(۱,۰۰۷,۶۷۹)**
خالص افزایش در موجودی نقد		۳۰۲,۱۲۴	۶۵۳,۷۶۲
مانده موجودی نقد در ابتدای سال		۸۷۶,۶۳۳	۲۲۲,۸۷۱
مانده موجودی نقد در پایان سال		**۱,۱۷۸,۷۵۷**	**۸۷۶,۶۳۳**
معاملات غیر نقدی	۲۹	۳۴۹,۹۳۲	۲,۰۸۱,۱۱۴

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

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 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 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 وباغ 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

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 سال شرح زیر بوده است:

	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۲
	نفر	نفر
میانگین کارکنان قراردادی	۴۴	۴۶
تعداد کارکنان ساعتی	۶	۶
	۵۰	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 توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۳۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

مؤسسه حسابرسی کاربرد نخبگان
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

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 ، 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.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۴۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۲۶
موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

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.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶
موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

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 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 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 .

۳-۲-۴- با توجه سوابق مالیاتی سال قبل و همچنین تجربه و برآورد مدیریت معادل ۱ درصد سود خالص اقلام مشمول مالیات، ذخیره مالیات عملکرد در نظر گرفته شده است.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶
مؤسسه حسابرسی کاربرد نخبگان
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۵-درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳	۱۴۰۲
فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش	۵-۱	۹,۰۳۱,۲۵۳	۲,۲۲۸,۳۴۶
فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت	۵-۲	۳۶۳,۹۰۲	۳,۵۴۵,۲۴۹
درآمد حاصل از فروش زمین ها		-	۲,۴۵۰,۰۰۰
		۹,۳۹۵,۱۵۵	۸,۲۲۳,۵۹۴

۵-۱-درآمد فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

	کاربری	تعداد واحد	متراژ	یادداشت	۱۴۰۳	۱۴۰۲
واحدهای پروژه سپهر نیاوران	اداری-تجاری	۲۶	۱,۸۰۰	۵-۱-۱	۵,۸۱۵,۴۹۶	۰
واحدهای مسکونی فرشته	مسکونی	۲	۲۷۰	۵-۱-۲	۱,۱۳۲,۸۵۵	۱,۵۹۸,۰۸۴
واحدهای اداری-تجاری پروژه آزادی	اداری-تجاری			۵-۱-۳	۱۷۴,۵۹۸	۵۷۶,۴۳۸
واحدهای پروژه عتیق	اداری	۱	۷۶	۵-۱-۴	۱۱۳,۳۸۹	۰
واحدهای پروژه پاسداران مشهد	اداری-تجاری				۳۶	۲۴,۱۱۱
					۷,۲۳۶,۳۷۳	۲,۱۹۸,۶۳۳

واحدهای ساختمانی خریداری شده

پروژه کوهسار	مسکونی	۱	۳۹۲	۵-۱-۵	۷۹۲,۲۱۵	۲۷,۴۳۲
واحد های خیابان آفریقا	اداری	۲	۲۳۷	۵-۱-۶	۵۹۷,۰۰۰	
واحد خدامی	مسکونی	۱	۲۴۴	۵-۱-۷	۳۷۶,۸۵۶	
واحدهای مهر شهر کرج	مسکونی				۱۳,۵۹۴	۱,۴۰۶
واحدهای گلدان	مسکونی				۱۲,۶۷۰	۸۷۵
اینانلو - مسکونی	مسکونی				۲,۵۴۶	۰
					۱,۷۹۴,۸۸۰	۲۹,۷۱۳
					۹,۰۳۱,۲۵۳	۲,۲۲۸,۳۴۶

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهرتهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۴۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

۵-۱-۱- مبلغ مذکور بابت فروش ۱۳ واحد تجاری و ۱۳ واحد اداری تکمیل شده در پروژه نیاوران در سال مالی جاری مبلغ ۳,۲۲۹,۴۹۲ میلیون ریال و همچنین ۲,۵۸۶,۰۰۴میلیون ریال واحدهای فروخته شده در سالهای قبل می باشد که طبق استاندارد ۲۹ با توجه به تکمیل پروژه شناسایی گردیده است ونیز از مبلغ فروش تعداد ۲ واحد اداری و ۳ فقره پارکینگ مازاد به شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم(اشخاص وابسته) فروخته شده است ضمناً قیمت گذاری املاک با توجه به مصوبه هیئت مدیره و کمیسیون فروش میباشد .

۵-۱-۲- مبلغ مذکور بابت فروش یک واحد به سایر اشخاص و همچنین فروش به میزان قدرالسهم از یک فقره پارکینگ مشترک و نیز فروش یک واحد و به میزان قدر السهم از مشارکت پروژه فرشته به شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم(اشخاص وابسته) و قیمت گذاری فروش بر اساس نظر مجمع شرکا برج فرشته پالاس می باشد.

۵-۱-۳- مبلغ مذکور بابت شناسایی درآمد انتقالی اقساط سنوات گذشته ۴۰ واحد فروخته شده به صورت اجاره به شرط تملیک می باشد .

۵-۱-۴- مبالغ مذکور بابت فروش واحد اداری پروژه عتیق بر اساس قرارداد ۵۴۷۹/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۰۷ می باشد . .

۵-۱-۵- مبلغ مذکور بابت فروش ۱ واحد مسکونی و یک درصد الحاقیه فروش ملک در واحدهای کوهسار می باشد.

۵-۱-۶- مبلغ مذکور بابت فروش ۲ واحد اداری به متراژ ۱۴۷ و ۹۰ متر مربع طبق قرارداد۱۴۰۲/ص/۱۰۱۷۹ و ۱۴۰۲/ص/۱۰۱۷۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۹ با شرکت سهندآوا الکترونیک پویا می باشد.

۵-۱-۷- مبلغ مذکور بابت فروش ۱ واحد مسکونی به متراژ ۲۴۴ متر مربع در پروژه خدامی می باشد.

۵-۲- درآمد فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳				۱۴۰۲			
	مبلغ قرارداد واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد انباشته تا پایان سال ۱۴۰۲	درآمد انباشته تا پایان سال۱۴۰۳	درآمد عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳	درصد تکمیل	درآمد انباشته تا پایان سال ۱۴۰۱	درآمد انباشته تا پایان سال۱۴۰۲	درآمد عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲
واحدهای مسکونی و تجاری المپیک پردیس (۵-۱-۲)	۱,۶۳۶,۵۵۳	۹۹٪	۱,۲۲۱,۷۸۸	۱,۵۸۵,۶۸۹	۳۶۳,۹۰۲	۹۹٪	۱,۲۲۱,۷۸۸	۱,۲۲۱,۷۸۸	–
واحدهای اداری و تجاری نیاوران	۰	۱۰۰٪	۰	۰	۰	۱۰۰٪	۱,۴۸۳,۳۰۶	۵,۰۲۸,۵۵۴	۳,۵۴۵,۲۴۹
	۱,۶۳۶,۵۵۳		۱,۲۲۱,۷۸۸	۱,۵۸۵,۶۸۹	۳۶۳,۹۰۲		۲,۷۰۵,۰۹۴	۶,۲۵۰,۳۴۲	۳,۵۴۵,۲۴۹

۵-۲-۱- درآمد عملیاتی شناسایی شده طی سال باتوجه به پیشرفت پروژه ومستندات لازم از جمله قراردادهای ارسالی توسط شریک پروژه (شرکت مسکن پردیس (سهامی عام)) می باشد ضمناً طی سال مالی جاری طبق توافقات انجام شده با شریک پروژه تعداد ۶ واحد فروش رفته از پروژه مذکور به پیمانکاران بابت تسویه بدهی پروژه به قیمت کارشناسی سال های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۰ بابت فعالیت پیمانکاری انجام شده در سالهای قبل به شرح زیر واگذار گردیده است.

(مبالغ به میلیون ریال)

نام خریدار	کاربری	متراژ	مبلغ قرارداد
مهرسازان صبا	مسکونی	۱۴۶	۱۴,۱۸۶
مهرسازان صبا	مسکونی	۱۰۱	۷,۷۸۵
مهرسازان صبا	مسکونی	۱۲۶	۹,۶۹۱
رضا حاتمی	مسکونی	۱۴۶	۵۹,۰۰۰
رضا حاتمی	مسکونی	۱۰۷	۴۰,۰۰۰
فلز پوشان صنعت	مسکونی	۱۱۱	۱۱,۲۷۱
		۷۳۸	۱۴۱,۹۳۴

موسسه حسابرسی کاربرد نخبگان (حسابداران رسمی) گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

۵-۳- 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 تکمیل شده	۳,۵۷۶	-	۳,۵۷۶	۳,۱۸۳	۳۹۲	۳,۵۷۵	۰
پروژه سپهر فرشته	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱۲,۳۵۳	۳۴۵	۱۲,۶۹۸	۷,۱۱۷	۲۷۰	۷,۳۸۷	۵,۳۱۱
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	۸۰۱	۷۶	۸۷۷	۱۹۶
پروژه سپهر مینا نیاوران	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۵,۵۶۴	۱۲۵	۵,۶۸۹	۳,۰۵۷	۱,۸۰۰	۴,۸۵۷	۸۳۲
ملک خدامی	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۲۴۴	-	۲۴۴	-	۲۴۴	۲۴۴	-
جمع		۳۰,۹۸۴	۴۷۰	۳۱,۴۵۴	۲۱,۹۰۰	۳,۰۱۹	۲۴,۹۱۹	۶,۵۳۴

۵-۴- جدول مقایسه ای درآمد و بهای تمام شده املاک فروخته شده

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	نوع	۱۴۰۳				۱۴۰۲	
		فروش	بهای تمام شده	سود(زیان) ناخالص	درصد سود (زیان) ناخالص به فروش	سود(زیان) ناخالص	درصد سود (زیان) ناخالص به فروش
		مبلغ	مبلغ	مبلغ		مبلغ	
پروژه سپهر مینا نیاوران	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۵,۸۱۵,۴۹۶	(۱,۴۹۷,۶۸۶)	۴,۳۱۷,۸۰۹	۷۴٪	۲,۲۲۴,۶۷۶	۶۳٪
پروژه سپهر فرشته	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱,۱۳۲,۸۵۵	(۱۵۸,۴۳۰)	۹۷۴,۴۲۵	۸۶٪	۱,۵۳۴,۵۱۳	۹۶٪
پروژه کوهسار	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۷۹۲,۲۱۵	(۱۳۳,۲۸۲)	۶۵۸,۹۳۳	۸۳٪	۲۷,۴۳۲	۱۰۰٪
واحد اداری آفریقا ۱۴۷ متری	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۳۶۷,۵۰۰	(۴۸,۵۱۰)	۳۱۸,۹۹۰	۸۷٪	-	-
واحد اداری آفریقا ۹۰ متری	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۲۲۹,۵۰۰	(۳۰,۶۰۰)	۱۹۸,۹۰۰	۸۷٪	-	-
پروژه سپهر آزادی	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱۷۴,۵۹۸	-	۱۷۴,۵۹۸	۱۰۰٪	۵۵۴,۰۴۷	۹۶٪
واحدهای مسکونی خدامی	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۳۷۶,۸۵۶	(۲۱۰,۰۹۸)	۱۶۶,۷۵۷	۴۴٪	-	-
پروژه عتیق	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱۱۳,۳۸۹	(۷,۷۳۲)	۱۰۵,۶۵۷	۹۳٪	-	-
المپیک	در جریان ساخت	۳۶۳,۹۰۲	(۲۷۰,۹۲۰)	۹۲,۹۸۱	۲۶٪	-	-
واحدهای مسکونی مهر شهر کرج	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۱۳,۵۹۴	-	۱۳,۵۹۴	۱۰۰٪	۱,۴۰۶	۱۰۰٪
واحدهای مسکونی گلدان	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۱۲,۶۷۰	-	۱۲,۶۷۰	۱۰۰٪	۸۷۵	۱۰۰٪
پروژه پاسداران مشهد	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۳۶	-	۳۶	۱۰۰٪	۲۰,۵۴۳	۸۵٪
پروژه اینانلو (اضافه متراژ)	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۲,۵۴۶	-	۲,۵۴۶	۱۰۰٪	-	-
پروژه زمین دخانیات	زمین	-	-	-	-	۱,۷۸۷,۹۷۷	۷۳٪
جمع		۹,۳۹۵,۱۵۵	(۲,۳۵۷,۲۵۹)	۷,۰۳۷,۸۹۵	۷۵٪	۶,۱۵۱,۴۷۰	۷۵٪

موسسه حسابرسی کاربرد دقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی
شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۴۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۶

۵-۵-درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳		۱۴۰۲	
	مبلغ	درصد نسبت به کل	مبلغ	درصد نسبت به کل
اشخاص وابسته				
شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم(یادداشت ۱-۵)	۷۷۹,۷۱۸	۸٪	-	-
سایر اشخاص	۸,۶۱۵,۴۳۸	۹۲٪	۸,۲۲۳,۵۹۴	۱۰۰٪
	۹,۳۹۵,۱۵۵	۱۰۰٪	۸,۲۲۳,۵۹۴	۱۰۰٪

۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

		۱۴۰۳		۱۴۰۲
نام پروژه	نوع	بهای تمام شده انباشته تا پایان سال ۱۴۰۲	بهای تمام شده انباشته تا پایان سال ۱۴۰۳	بهای تمام شده ۱۴۰۳	بهای تمام شده ۱۴۰۲
سپهر نیاوران	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۲,۰۲۶,۷۳۸	۳,۵۲۴,۴۲۵	۱,۴۹۷,۶۸۶	۱,۳۲۰,۵۷۲
االمپیک	در جریان ساخت	۱,۲۶۷,۰۹۷	۱,۵۳۸,۰۱۸	۲۷۰,۹۲۰	-
خدامی	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	-	۲۱۰,۰۹۸	۲۱۰,۰۹۸	-
پروژه سپهر فرشته	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۷۲۳,۳۴۸	۸۸۱,۷۷۸	۱۵۸,۴۳۰	۶۳,۵۷۱
پروژه کوهسار	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	۱,۱۶۹,۷۱۸	۱,۳۰۳,۰۰۰	۱۳۳,۲۸۲	-
آپارتمان اداری ۱۴۷ متری آفریقا	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	-	۴۸,۵۱۰	۴۸,۵۱۰	-
آپارتمان اداری ۹۰ متری آفریقا	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	-		۳۰,۶۰۰	-
پروژه عتیق	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۶۶,۲۴۵	۷۳,۹۷۸	۷,۷۳۲	-
زمین دخانیات	زمین	۶۶۲,۰۲۳	۶۶۲,۰۲۳	-	۶۶۲,۰۲۳
پروژه آزادی	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۳۹۰,۴۷۸	۳۹۰,۴۷۸	-	۲۲,۳۹۱
پاسداران مشهد	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۵۱,۰۳۸	۵۱,۰۳۸	-	۳,۵۶۸
پروژه گلدان	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	۳۵۲,۸۲۵	۳۵۲,۸۲۵	-	-
پروژه ستاری	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	۱۲۹,۸۸۷	۱۲۹,۸۸۷	-	-
پروژه اینانلو	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	۳۰۸,۶۹۵	۳۰۸,۶۹۵	-	-
پروژه وطن	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	۱۴۶,۰۲۰	۱۴۶,۰۲۰	-	-
پروژه مهرشهر کرج	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	۲۹۸,۸۰۰	۲۹۸,۸۰۰	-	-
پروژه رشیدیه کرج	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	۱۲,۴۰۰	۱۲,۴۰۰	-	-
		۷,۶۰۵,۳۱۳	۹,۹۳۱,۹۷۲	۲,۳۵۷,۲۵۹	۲,۰۷۲,۱۲۵

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۴

۷- هزینه‌های فروش ، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳	۱۴۰۲
هزینه‌های اداری و عمومی			
حقوق و دستمزد و مزایا	۷-۱	۸۴,۴۱۷	۴۷,۴۵۶
استهلاک		۳۲,۳۱۷	۳۵,۱۲۱
تعمیر و نگهداری - اثاثه و ساختمان و وسایط نقلیه		۱۰,۰۲۹	۳۰,۳۵۹
کمکها و مزایای غیر نقدی		۳۰,۱۱۱	۲۲,۳۶۶
پاداش اعضاء هیات مدیره و کارکنان		۱۵,۳۹۸	۱۵,۶۳۱
آشپزخانه و ناهار کارکنان		۱۱,۰۱۳	۱۴,۰۹۹
خدمات کارشناسی و مشاوره ای		۱۵,۳۴۹	۹,۸۱۲
هزینه حسابرسی و خدمات مالی		۸,۴۵۰	۷,۲۹۰
مالیات و مالیات و عوارض ارزش افزوده		۱۲,۷۹۸	۷,۰۰۵
حق بیمه تکمیلی و عمر و حوداث کارکنان		۲۱,۵۷۰	۶,۲۵۵
ابزار، لوازم و ملزومات مصرفی		۵,۱۹۱	۴,۵۴۲
هزینه سفر و اقامت		۳,۵۸۴	۳,۴۸۰
آب ، برق ، گاز ، تلفن و سوخت		۲,۶۴۰	۲,۶۴۲
کتب و نشریات و تبلیغات		۱,۲۵۹	۲,۴۷۲
سایر		۴۲,۲۲۵	۲۶,۹۲۶
		۲۹۶,۳۵۰	**۲۳۵,۴۵۸**
هزینه‌های توزیع و فروش			
هزینه‌های فروش		۳۱,۹۳۰	۳۶,۸۲۵
حقوق و دستمزد و مزایا	۷-۱	۳۶,۱۷۹	۱۹,۰۱۲
		۶۸,۱۰۹	**۵۵,۸۳۷**
		۳۶۴,۴۵۹	**۲۹۱,۲۹۵**

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

۸- سایر هزینه‌ها و درآمدها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳	۱۴۰۲
درآمد حاصل از خدمات مدیریت پروژه-سپهر گلپاد الهیه	۸-۱	۵۷۰,۴۵۰	
درآمد حاصل از خدمات مدیریت پروژه-پروژه بخارست کارگزاری صادرات	۸-۲	۴۳,۸۰۰	
هزینه‌های مرتبط با پروژه های خاتمه یافته	۸-۳	(۵,۲۴۵)	(۶,۴۴۷)
		۶۰۹,۰۰۵	**(۶,۴۴۷)**

۸-۱- مبلغ شناسایی شده از بابت درآمدهای بالاسری خدمات انجام شده در پروژه مشترک با بانک صادرات ایران(سهم ۱۷,۱٪) میباشد که طبق توافقات فی مابین و عملیات شرکت های گروه بانک صادرات می باشد.

۸-۲- 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.

۸-۳-سایر هزینه های مرتبط با پروژه ها عمدتا مربوط به پروژه های خاتمه یافته آزادی (پانامال) ، عتیق و ..... می باشد که باتوجه به انتقال بهای تمام شده پروژه های مذکور به املاک برای فروش ، هزینه های اعلام شده سال جاری در هزینه های جاری طی سال ثبت گردیده است .

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۹- هزینه‌های مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳	۱۴۰۲
وام‌های دریافتی		
هزینه مالی تسهیلات دریافتی از بانک صادرات ایران	-	۳,۷۱۰
کسر میشود: انتقال هزینه مالی به پروژه در جریان ساخت سپهر الهیه	-	(۳,۷۱۰)
	-	-

۱۰- سایر درآمد های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳	۱۴۰۲
سود سپرده بانکی	۱۰-۱	۱۳۳,۱۹۱	۲۱,۸۷۲
شناسایی بابت صورتجلسه مربوط به حسابرسی ویژه پروژه المپیک پردیس	۱۰-۲	۵۶,۱۲۸	-
درآمد اجاره املاک	۱۰-۳	۲۵,۶۳۸	۵,۴۵۰
سود حاصل از فروش سهام شرکت های بورسی و غیر بورسی	۱۰-۴	۱۸,۹۸۷	۱,۱۵۵,۰۱۱
سود سهام		۳,۱۶۵	۲۲۰,۳۱۳
سایر		۵۰۵	۷,۵۷۱
		۲۳۷,۶۱۳	**۱,۴۱۰,۲۱۷**

۱۰-۱-سود سپرده بانکی عمدتاً مربوط به سود سپرده های بانکی نزد بانک صادرات با سود ۱۸٪ می باشد .

۱۰-۲-طبق گزارش حسابرسی ویژه شرکت مسکن پردیس (سهامی عام) شناسایی درآمد اضافه متراژ و سود تاخیر وصول مطالبات از مشتریان در پروژه نموده که به اطلاع کمیته مشترک رسید و طبق مستندات ارسالی، ۵۰٪ سهم شرکت شناسایی گردیده است.

۱۰-۳- درآمد فوق از بابت اجاره بخشی از طبقات دفتر مرکزی (ملک صبای غربی) به شرکت واسپاری سپهر صادرات طبق قرارداد اجاره می باشد.

۱۰-۴-سود حاصل از فروش سهام شرکت های بورسی و غیر بورسی به شرح زیر است :

	تعداد سهام	بهای تمام شده	بهای فروش	سود فروش
شرکت بورسی :				
گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات (وسپهر)	۷,۵۰۰,۰۰۰	۷,۵۰۰	۲۶,۴۸۷	۱۸,۹۸۷
		۷,۵۰۰	**۲۶,۴۸۷**	**۱۸,۹۸۷**

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶
موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۱۱- مبنای محاسبه سود پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳	۱۴۰۲
سود عملیاتی	۷,۲۸۲,۴۴۲	۵,۸۵۳,۷۲۸
اثر مالیاتی	(۷۲,۸۲۴)	(۷۲,۶۳۹)
	۷,۲۰۹,۶۱۸	**۵,۷۸۱,۰۸۸**
سود غیر عملیاتی	۲۳۷,۶۱۳	۱,۴۱۰,۲۱۷
اثر مالیاتی	(۵۶۶)	-
	۲۳۷,۰۴۷	**۱,۴۱۰,۲۱۷**
سود قبل از مالیات	۷,۵۲۰,۰۵۶	۷,۲۶۳,۹۴۵
اثر مالیاتی	(۷۳,۳۹۱)	(۷۲,۶۳۹)
	۷,۴۴۶,۶۶۵	**۷,۱۹۱,۳۰۶**

	۱۴۰۳	۱۴۰۲
	تعداد	تعداد
میانگین موزون تعداد سهام عادی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۳۶۷,۱۲۳,۸۲۳

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۲- 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	۲۶,۷۲۴	۲۹۷	۵,۲۳۳	۱,۷۵۰,۲۰۱
افزایش	–	-	–	-	۵,۱۱۰	–	۴۲	۵,۱۵۲
سایر نقل و انتقالات و تغییرات	–	-	–	–	–	–	-	-
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱,۲۲۹,۶۱۴	۴۱۰,۳۴۷	۶۹,۳۰۴	۸,۶۸۳	۳۱,۸۳۴	۲۹۷	۵,۲۷۵	۱,۷۵۵,۳۵۳
افزایش	–	–	۲۶۸,۵۰۰	–	۳,۲۸۶	۱۴,۱۰۰	-	۲۸۵,۸۸۶
واگذار شده	–	–	–	–	(۵۰۱)	–	(۱,۲۰۴)	(۱,۷۰۵)
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱,۲۲۹,۶۱۴	۴۱۰,۳۴۷	۳۳۷,۸۰۴	۸,۶۸۳	۳۴,۶۱۹	۱۴,۳۹۷	۴,۰۷۱	۲,۰۳۹,۵۳۵
استهلاک انباشته								
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	–	۴۲,۶۴۶	۴۵,۷۱۳	۴,۰۲۸	۱۳,۵۲۴	۱۵۵	–	۱۰۶,۰۶۶
استهلاک	–	۲۹,۶۰۵	۲,۹۱۵	۱,۱۶۳	۴,۶۶۰	۴۸	–	۳۸,۳۹۱
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	–	۷۲,۲۵۱	۴۸,۶۲۷	۵,۱۹۰	۱۸,۱۸۵	۲۰۳	–	۱۴۴,۴۵۶
استهلاک(افزایشی)	–	۲۷,۳۵۶	۱۳,۷۸۶	۹۶۱	۴,۹۵۴	۱,۲۲۶	–	۴۸,۲۸۳
واگذار شده	–	-	-	-	(۴۷۴)	–	-	(۴۷۴)
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	–	۹۹,۶۰۷	۶۲,۴۱۳	۶,۱۵۱	۲۲,۶۶۵	۱,۴۲۹	–	۱۹۲,۲۶۶
مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱,۲۲۹,۶۱۴	۳۱۰,۷۳۹	۲۷۵,۳۹۰	۲,۵۳۲	۱۱,۹۵۵	۱۲,۹۶۷	۴,۰۷۱	۱,۸۴۷,۲۶۹
مبلغ دفتری در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱,۲۲۹,۶۱۴	۳۳۸,۰۹۶	۲۰,۶۷۷	۳,۴۹۳	۱۳,۶۴۹	۹۴	۵,۲۷۵	۱,۶۱۰,۸۹۷

۱-۱۲-داراییهای ثابت مشهود در پروژه و دفتر مرکزی تا ارزش ۱,۷۹۵ میلیارد ریال در مقابل خطرات احتمالی از پوشش بیمه ای برخوردار است که از این مبلغ معادل ۶۵ میلیارد ریال بیمه بدنه خودرو و مابقی بیمه نامه آتش سوزی و زلزله ساختمان و اثاثه دفتر مرکزی می باشد.

۲-۱۲-افزایش در سرفصل ماشین آلات و تجهیزات مربوط به خرید سکشن ارتفاعی تاور کرین R۸۶ و R۸۷ جمعاً به مبلغ ۲۳۷,۱۰۰میلیون ریال و کمربند ایمنی تاورکرین به مبلغ ۲۹,۹۰۰میلیون ریال و دستک بکسل گیر تاور کربن به مبلغ ۱,۵۰۰میلیون ریال در پروژه الهیه می باشد.

۳-۱۲- سند مالکیت دفتر مرکزی بنام شرکت بوده و در رهن هیچ نهاد و شخصی نمی باشد.

۴-۱۲- افزایش در سرفصل ابزارآلات عمدتا مربوط به خرید پیچ بند برقی در پروژه الهیه می باشد .

حسابرسی کاربرد نتایج
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

۱۳- زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	متراژ	۱۴۰۳/۰۹/۳۰				۱۴۰۲/۰۹/۳۰
			بهای تمام شده ابتدای سال	افزایش	کاهش	بهای تمام شده در پایان سال	بهای تمام شده در پایان سال
زمین میدان آذربایجان شهر تبریز	۱۳-۱	۱،۴۰۲.۹۲	۴۸،۴۸۱	۵،۷۶۶	-	۵۴،۲۴۶	۴۸،۴۸۱
زمین ایزد شهر	۱۳-۲	۸۹	۷۳،۰۰۰	۴۷۷	(۷۳،۴۷۷)	-	۷۳،۰۰۰
			۱۲۱،۴۸۱	۶،۲۴۳	(۷۳،۴۷۷)	۵۴،۲۴۶	۱۲۱،۴۸۱

۱-۱۳- 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 سال عمدتا بابت هزینه های تمدید پروانه ساختمانی بوده است .

۲-۱۳- 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 زمین فوق به بهای تمام شده پروژه هتل ایزدشهر انتقال یافت که تا تاریخ صورت های مالی سند آن به شرکت منتقل نگردیده است.

۱۴- 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 ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۷	۱،۳۷۲	۱۰،۸۹۱	۱۲،۲۷۰
افزایش	-	-	۷،۵۴۹	۷،۵۴۹
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۷	۱،۳۷۲	۱۸،۴۴۰	۱۹،۸۱۹
افزایش	-	۹۸	۳۷	۱۳۵
مانده در۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۷	۱،۴۷۰	۱۸،۴۷۷	۱۹،۹۵۴
استهلاک انباشته				
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	-	۱،۱۰۸	-	۱،۱۰۸
استهلاک	-	۱۹۲	-	۱۹۲
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	-	۱،۳۰۰	-	۱،۳۰۰
استهلاک	-	۱۰۵	-	۱۰۵
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	-	۱،۴۰۵	-	۱،۴۰۵
مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۷	۶۵	۱۸،۴۷۷	۱۸،۵۴۹
مبلغ دفتری در۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۷	۷۲	۱۸،۴۴۰	۱۸،۵۱۹

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۰۲۱۵۱۷۷۶

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۱۵- سرمایه گذاری‌های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰					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 سرمایه گذاری سپهر صادرات(یادداشت ۴-۱۰)	-	-	-	-	-	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	۱۵،۷۰۸	۰.۰۰۰۷٪	۲	۲	-	۲	-
شرکت انرژی سپهر	۶،۵۶۷،۹۰۴	۰.۰۲٪	۶,۵۶۸	۶,۵۶۸	-	۶,۵۶۸	-
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	۱۵،۴۵۰	-	۱۵	۱۵	-	۱۵	-
شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر فارس	۱۰،۰۰۰	-	۱۰	۱۰	-	۱۰	-
شرکت توسعه سپهر ماندگار خراسان	۱،۰۰۰	-	۱	۱	-	۱	-
سایر سرمایه گذاری ها (۴ شرکت)	۵	-	۱	۱	-	۰	-
			۳۷,۶۴۷	۳۷,۶۴۷		۴۵,۱۴۶	

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی
شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۴

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱-۱۵-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 .

۲-۱۵-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 ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۲۱،۶۵۶	۲۱،۶۳۲
دارایی های غیرجاری	۴	۴
بدهی های جاری	۲۱،۰۵۲	۲۰،۶۷۸
بدهی های غیر جاری	۲۴	۲۴
حقوق مالکانه	۵۸۴	۹۳۴
درآمد عملیاتی	-	-
زیان خالص	(۳۵۰)	(۴۵۰)

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۴۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۲۶

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۱۶- دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها

۱-۱۶-دریافتی‌های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
تجاری			
اسناد دریافتنی			
اشخاص وابسته			
خریدار پروژه سپهر آزادی- شرکت واسپاری	۱۶-۱-۱	۸,۸۰۰	۸,۸۰۰
خریدار پروژه فرشته-شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۱۶-۱-۲	۱۹۱,۱۰۸	-
سایر اشخاص			
خریداران پروژه مینا نیاوران	۱۶-۱-۴	۱,۸۸۳,۳۴۲	۸۰۸,۰۷۶
خریداران پروژه برج کوهسار	۱۶-۱-۵	۲۹۹,۸۱۵	-
خریداران پروژه فرشته	۱۶-۱-۲	۱۴۰,۵۹۹	۳۷۳,۴۴۲
خریداران پروژه خدامی	۱۶-۱-۳	۸۴,۰۰۱	-
خریداران پروژه سپهر آزادی	۱۶-۱-۱	۴۵,۰۰۵	۵۷,۶۸۱
خریداران پروژه عتیق		۴۲,۵۱۵	-
خریداران پروژه آفریقا		۵۲,۲۳۸	-
سایر پروژه ها		۱۳,۲۱۵	۴۱,۹۰۲
		۲,۷۶۰,۶۳۶	۱,۲۸۹,۹۰۱
حسابهای دریافتنی			
اشخاص وابسته			
بانک صادرات ایران - قدرالسهم هزینه های ساخت پروژه الهیه	۱۶-۱-۶	۴۷۱,۰۲۰	۶۸۳,۰۰۵
بانک صادرات ایران - خریدار پروژه رامسر		۳۴,۲۲۸	۳۴,۲۲۸
پروژه بخارست _کارگزاری صادرات		۲۲,۶۶۴	-
خریدار پروژه نیاوران -شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۱۶-۱-۴	۲۱,۷۶۲	
خریدار پروژه فرشته-شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۱۶-۱-۲	۱۳,۵۳۶	-
شرکت توسعه ساختمان خوارزمی(پروژه البرز)		۳,۱۲۹	۳,۱۲۹
سایر اشخاص			
خریدار پروژه مینا نیاوران	۱۶-۱-۴	۷۳۲,۷۸۲	۱۵۰,۴۱۶
خریداران پروژه فرشته	۱۶-۱-۲	۴۸۹,۴۶۰	۴۰۰,۹۶۱
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس-پروژه المپیک		۳۲۵,۹۹۴	
خریدار پروژه المپیک پردیس	۱۶-۱-۸	۱۴۱,۲۱۵	-
سرمایه گذاری مسکن پردیس - پروژه تهرانپارس	۱۶-۱-۷	۱۳۰,۲۴۳	۱۸۸,۰۴۴
خریداران پروژه سپهر آزادی	۱۶-۱-۱	۷۶,۳۱۷	۳۰۹,۹۳۰
خریداران پروژه آفریقا		۲۹,۸۵۰	
خریدار پروژه خدامی	۱۶-۱-۳	۱۸,۶۸۹	
خریداران پروژه عتیق		۱۵,۶۸۹	
خریداران پروژه کوهسار	۱۶-۱-۵	۱۲,۳۳۱	۸۰,۳۲۳
خریدار زمین دخانیات (شهرداری تهران به نمایندگی شهرداری منطقه ۱۷)		-	۴۹۰,۰۰۰
سایر اشخاص		۶۴,۱۲۰	۲۹۸,۹۸۳
		۲,۶۰۳,۰۲۹	۲,۶۳۹,۰۱۹
		۵,۳۶۳,۶۶۶	۳,۹۲۸,۹۲۰
سایر دریافتنی‌ها			
اشخاص وابسته			
سود سهام دریافتنی		۱۲,۸۹۵	۱۲,۸۷۷
سایر حسابهای دریافتنی		۵,۳۲۸	۶,۸۹۱
سایر اشخاص			
سپرده شرکت در مزایده خرید پروژه سپهر الهیه (سهم ۱۷/۱ درصد بانک صادرات ایران)		۱۱۶,۹۷۶	۹۸,۸۵۰
سپرده بیمه مکسوره از صورتحساب قدرالسهم الهیه و سایر پروژه ها -بانک صادرات ایران		۱۱۵,۵۶۱	-
سایر سپرده ها		۲۰,۸۴۸	۲۰,۱۰۰
سپرده بیمه و حسن انجام کار نزد سرمایه گذاری مسکن پردیس- انتقالی شرکت فرعی		-	۳,۲۴۱
سایر		۴۶,۴۱۸	۵۷,۰۹۹
		۳۱۸,۰۲۷	۱۹۹,۰۵۹
		۵,۶۸۱,۶۹۲	۴,۱۲۷,۹۷۹

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

۱-۱-۱۶- خریداران پروژه سپهر آزادی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
فروش پروژه سپهر آزادی		۳,۰۰۶,۷۳۳	۲,۸۳۲,۱۳۵
مبالغ وصول شده انباشته		(۲,۶۷۹,۳۸۵)	(۲,۰۲۹,۴۰۴)
		۳۲۷,۳۴۸	**۸۰۲,۷۳۱**
انتقال به دریافتنی بلند مدت	۱۶-۲	(۱۷۲,۳۲۰)	(۲۴۵,۸۷۲)
		۱۵۵,۰۲۸	**۵۵۶,۸۵۹**
تهاتر با پیش دریافت ها	۲۷	(۲۴,۹۰۶)	(۱۸۰,۰۲۲)
حصه کوتاه مدت حسابها و اسناد دریافتنی		**۱۳۰,۱۲۲**	**۳۷۶,۸۳۷**

۲-۱-۱۶- خریداران پروژه سپهر فرشته

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مطالبات ناشی از فروش پروژه سپهر فرشته	۶,۹۷۸,۳۸۳	۵,۸۴۵,۵۲۸
مبلغ وصول شده	(۶,۱۴۳,۶۸۰)	(۵,۰۷۱,۱۲۵)
	۸۳۴,۷۰۳	**۷۷۴,۴۰۳**

۳-۱-۱۶- خریداران پروژه خدامی

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
کل مطالبات بابت فروش پروژه خدامی	۳۷۶,۸۵۶	-
مبالغ وصول شده	(۲۷۴,۱۶۶)	-
مانده اسناد دریافتنی بابت فروش	**۱۰۲,۶۹۰**	-

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

موسسه حسابرسی کاربرد نخبگی
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۴-۱-۱۶- خریداران پروژه نیاوران

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
کل مطالبات بابت پروژه نیاوران	۱۰,۸۴۶,۰۲۲	۵,۲۵۵,۷۰۴
مبالغ وصول شده	(۸,۲۰۸,۱۳۷)	(۴,۰۶۷,۲۴۶)
مانده بدهی جاری و اسناد دریافتنی	**۲,۶۳۷,۸۸۵**	**۱,۱۸۸,۴۵۸**
تهاتر اسناد دریافتنی با پیش دریافتها	-	(۲۲۹,۹۶۶)
	۲,۶۳۷,۸۸۵	**۹۵۸,۴۹۲**

۵-۱-۱۶-مانده مطالبات مذکور عمدتاً ناشی از فروش ۳,۵۷۵متر مربع (سال مالی جاری ۳۹۲متر مربع به مبلغ ۷۹۲,۲۱۵ میلیون ریال) از واحدهای پروژه کوهسار به اشخاص حقیقی طی سنوات قبل می باشد.

۶-۱-۱۶- 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 ، 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.

۷-۱-۱۶- 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 .

۸-۱-۱۶- خریداران پروژه المپیک

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مطالبات ناشی از پیش فروش المپیک		۱,۶۳۶,۵۵۳	۱,۴۹۲,۹۴۰
مبالغ وصول شده انباشته		(۱,۴۴۴,۴۷۴)	(۱,۲۴۳,۶۱۱)
		۱۹۲,۰۷۸	**۲۴۹,۳۲۹**
تهاتر با پیش دریافت	۲۷-۱	(۵۰,۸۶۳)	(۲۴۹,۳۲۹)
		۱۴۱,۲۱۵	-

۲-۱۶- دریافتنی های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یاداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
تجاری			
خریداران پروژه سپهر آزادی	۱۶-۱-۱	۱۷۲,۳۲۰	۲۴۵,۸۷۲
		۱۷۲,۳۲۰	**۲۴۵,۸۷۲**
تهاتر با پیش دریافت ها -یادداشت ۲۷		(۶۳,۵۲۷)	(۷۹,۴۸۶)
		۱۰۸,۷۹۲	**۱۶۶,۳۸۶**

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

۱۷-پیش پرداخت‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
شرکت دیزل مولد امید - پروژه هتل ایزدشهر	۱۷-۱	۵۱,۳۷۴	۲۶,۴۵۶
شرکت سرمایه گذاری ایستا صدر-پروژه سپهر گلپاد الهیه	۱۷-۲	۵۰,۰۰۰	-
متفکران سازه کیان-پروژه رشت		۳۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
شرکت پایا سازه پاسارگاد - پیمانکار ساخت اسکلت پروژه الهیه	۱۷-۳	۲۶,۶۱۱	۱۳۶,۳۲۱
شرکت متین تجارت آوا-پروژه مقدس اردبیلی		۲۲,۷۲۵	-
شرکت توسعه مسکن ایران - پروژه رشت		۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
سهم سپهر تهران از پروژه فرشته - شرکت شایگان	۱۷-۴	۱۶,۱۱۱	۱۷,۷۹۵
ورنا انرژی رایکا-پروژه مقدس اردبیلی		۱۳,۲۵۰	-
شرکت سی بن سازه خزر-پروژه هتل ایزدشهر		۱۰,۶۷۶	-
شرکت کمال صنعت - پروژه مقدس اردبیلی		۹,۲۶۶	-
شرکت دقیق ایمن هوشمند-پروژه نیاوران		۷,۰۶۸	-
شرکت پایا تخت جمشید - پیمانکار پروژه مقدس اردبیلی و هتل ایزد شهر		۵,۴۱۵	۵۳,۹۰۵
مهندسین مشاور فروهر طرح ساخت		۱,۹۵۸	۱,۷۹۱
شرکت صنعت ساختمان آسمانه - پیمانکار ساخت اسکلت پروژه الهیه		-	۵۸,۹۷۶
شرکت پاناسان قشم-خرید آسانسور پروژه مینا نیاوران		-	۵۲,۷۷۳
شرکت تهران گروه - پیمانکار ساخت پروژه مقدس اردبیلی		-	۲۹,۱۵۷
شرکت فراز پایدار سپنتا - پروژه هتل ایزد شهر		-	۲۳,۲۵۱
شرکت دقیق کنترل آرمان - پیمانکار پروژه مقدس اردبیلی		-	۲۰,۹۵۰
سازمان امور مالیاتی		-	۱۹,۳۵۹
شرکت رویا طرح داخلی - بابت هتل ایزد شهر (دریای نور)		-	۱۶,۶۷۷
شرکت گروه دانش و صنعت باو - بابت پروژه مقدس اردبیلی		-	۱۰,۸۲۵
شرکت سایتال ساخت - پیمانکار اجرای نما کامل پروژه مینا نیاوران		-	۳,۲۶۷
مهندسین مشاورنشرعمران کادوس		-	۱۱,۴۰۰
سایر پیش پرداخت ها		۱۱۶,۱۶۳	۹۴,۹۹۲
		۳۸۰,۶۱۶	۶۰۷,۸۹۵
مالیات پرداختی (یادداشت ۲۵)		-	(۱۹,۳۵۹)
		۳۸۰,۶۱۶	۵۸۸,۵۳۶

۱۷-۱- مبلغ فوق بابت خرید دو عدد دیزل ژنراتور طبق قرارداد در پروژه ایزدشهر می باشد.

۱۷-۲- مبلغ مربوط به تامین آلیماک در پروژه سپهر گلپاد الهیه می باشد.

۱۷-۳-مبلغ فوق بابت پیش پرداخت قرارداد منعقده با پیمانکاران ساخت و اجرای اسکلت فلزی پروژه الهیه می باشد.

۱۷-۴-مبلغ پیش پرداخت فوق بابت سهم ۳۴.۹۴۸۵ درصدی سهم مشارکت در پروژه فرشته می باشد.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۲۶
مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۱۸- موجودی املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
املاک در جریان ساخت	۱۸-۱	۱۵,۵۳۲,۸۹۰	۱۰,۰۱۵,۷۹۳
واحدهای ساختمانی آماده فروش	۱۸-۲	۱,۴۸۷,۰۵۷	۱,۴۷۱,۸۲۶
سایر موجودی‌ها	۱۸-۳	۹۶۳,۹۲۷	۱,۲۳۳,۹۴۲
		۱۷,۹۸۳,۸۷۵	۱۲,۷۲۱,۵۶۱

۱-۱۸- مانده املاک در جریان ساخت به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
پروژه سپهر گلپاد الهیه	۱۸-۱-۱	۷,۴۸۴,۴۸۲	۳,۶۲۴,۶۸۴
هتل دریای نور ایزد شهر	۱۸-۱-۲	۴,۰۷۴,۲۵۴	۱,۴۳۲,۰۶۹
پروژه مجتمع طالقانی ۱۱۱ واحدی بلوک C	۱۸-۱-۳	۲۹۰,۲۴۴	۲۹۰,۲۴۴
پروژه مجتمع طالقانی ۲۱ واحدی بلوک A	۱۸-۱-۳	۵۲,۷۴۴	۵۲,۷۴۴
پروژه مقدس اردبیلی	۱۸-۱-۴	۲,۸۶۶,۸۶۰	۱,۷۷۹,۱۸۸
پروژه رشت	۱۸-۱-۵	۳۷۹,۵۲۲	۳۵۳,۲۲۵
پروژه تجاری مسکونی مینای نیاوران	۱۸-۱-۶	-	۱,۸۳۷,۹۱۷
پروژه المپیک پردیس	۱۸-۱-۷	۱۰۴,۰۷۵	۳۷۴,۹۹۶
پروژه سپهر تهرانپارس	۱۸-۱-۸	۲۷۳,۶۰۰	۲۶۱,۰۳۹
سایر		۷,۱۰۹	۹,۶۸۶
خالص مخارج ساخت املاک		۱۵,۵۳۲,۸۹۰	۱۰,۰۱۵,۷۹۳

۱-۱-۱۸- 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 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 ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ معادل ۳۶درصد بوده است.

۲-۱-۱۸- 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 زمین، ساخت و تکمیل پروژه هتل و می باشد و جمعاً با پیشرفت فیزیکی ۹۹,۵ درصد تا تاریخ صورت وضعیت مالی می باشد که تاکنون سند زمین به شرکت منتقل نگردیده است.

۳-۱-۱۸- 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. تفاهم کلی با شرکت سازمان توسعه مسکن ایران در خصوص تهاتر واحدهای پروژه طالقانی تبریز با زمین مهتاب تبریز و بخشی از قدرالسهم واحدهای پروژه سپهر رشت با هدف خروج از پروژه طالقانی تبریز و تعریف پروژه سرمایه گذاری جدید انجام گردیده است.

۴-۱-۱۸- 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 ۸۷,۳۷درصد بوده و مالکیت سند به نام شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران می باشد .

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

موسسه حسابرسی کاربرد فخیمی
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۸-۱-۵- 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 .

۱۸-۱-۶- مبنای تباوران پروژه درحال ساخت واقع در خیابان تباوران 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 معادل ۵۶۸۹/۴۱ مترمربع 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 ۴۲۳۷۵۱۳ بنام این شرکت گردیدلازم بذکر است پیشرفت فیزیکی پروژه معادل ۱۰۰٪ می باشد.

۱۸-۱-۷- پروژه المپیک طی دو بلوک **A و B**به 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 ضمنا سند مالکیت پروژه مذکور به نام نگردیده است .

۱۸-۱-۸-سهم ۵۰درصدی پروژه تهرانپارس که طی مبایعه نامه شماره ۱۱۵۸/۱۰۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۰۶ از شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس خریداری و پس از تملک قدر السهم شریک سازنده (شرکت فلان 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 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 ۲ سقف سازه ای اجرا نموده است. حل و فصل موارد سنوائی 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.

۱۸-۱-۹- گردش مخارج املاک در جریان ساخت به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	درصد سهم سپهر	ماننده در ابتدای سال ۱۴۰۳						افزایش (کاهش) طی سال ۱۴۰۳						انباشت مخارج ساخت					انتقالی		ماننده در۱۴۰۳/۰۹/۳۰
		پروانه	زمین	مخارج ساخت	هزینه های تامین مالی	جمع	انتقال به بهای تمام شده انباشته	پروانه	زمین	مخارج ساخت	هزینه های تامین مالی	انتقال به بهای تمام شده انباشته	انتقال به واحدهای ساختمانی آماده برای فروش	پروانه	زمین	مخارج ساخت	هزینه تامین مالی	جمع	انتقال به بهای تمام شده انباشته	انتقال به واحدهای ساختمانی آماده برای فروش	انتقال به مطالبات از کارگزاری بانک صادرات	جمع هزینه ساخت و زمین
پروژه سپهر گلباد الهیه	۸۲.۹٪	۷۰۸،۸۴۱	۱۴۹،۶۴۷	۲،۶۸۱،۶۱۳	۱۸۸،۲۷۹	۳،۷۲۸،۳۸۰	(۱۰۳،۶۹۶)	-	-	۳،۸۵۹،۷۹۸	-	-	-	۷۰۸،۸۴۱	۱۴۹،۶۴۷	۶،۵۴۱،۴۱۰	۱۸۸،۲۷۹	۷،۵۸۸،۱۷۷	(۱۰۳،۶۹۶)	-	-	۷،۴۸۴،۴۸۲
پروژه هتل دریای نور ایزدشهر	۱۰۰٪	۱۵،۰۰۰	-	۱،۲۸۲،۴۱۴	۱۲۴،۶۵۶	۱،۴۳۲،۰۶۹	-	۳۳،۸۱۶	۷۳،۴۴۷	۲،۵۲۴،۹۲۲	-	-	-	۴۸،۸۱۶	۷۳،۴۴۷	۳،۸۱۷،۳۳۵	۱۲۴،۶۵۶	۴،۰۷۴،۲۵۴	-	-	-	۴،۰۷۴،۲۵۴
پروژه مجتمع طالقانی ۱۱۱ واحدی بلوک C	۱۰۰٪	-	-	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
پروژه مسکونی تجاری المپیک پردیس	۵۰٪	-	۳۴۷،۷۴۵	۱،۲۹۴،۳۴۹	-	۱،۶۴۲،۰۹۳	(۱،۲۶۷،۰۹۷)	-	-	-	-	(۲۷۰،۹۲۰)	-	-	۳۴۷،۷۴۵	۱،۲۹۴،۲۴۹	-	۱،۶۴۲،۰۹۳	(۱،۵۳۸،۰۱۸)	-	-	۱۰۴،۰۷۵
پروژه سپهر تهرانپارس	۳۵٪	۱۷۴،۷۰۲	۱۸۰،۸۰۸	۷۰،۸۹۸	۱۳،۲۶۹	۴۳۹،۶۷۷	(۱۷۸،۶۳۹)	۹۶۴	-	۱۱،۵۹۷	-	-	-	۱۷۵،۶۶۶	۱۸۰،۸۰۸	۸۲،۴۹۵	۱۳،۲۶۹	۴۵۲،۲۳۹	(۱۷۸،۶۳۹)	-	-	۲۷۳،۶۰۰
پروژه تجاری مسکونی میناى تباوران	۱۰۰٪	۵۵۳،۷۴۰	۱،۲۶۰،۰۰۰	۲،۰۰۲،۶۲۱	۴۸،۲۹۵	۳،۸۶۴،۶۵۵	(۳،۰۲۶،۷۳۸)	-	۰	۲۶۳،۶۵۳	-	(۱،۱۸۰،۰۲۰)	(۹۲۱،۵۵۰)	۵۵۳،۷۴۰	۱،۲۶۰،۰۰۰	۲،۲۶۶،۲۷۴	۴۸،۲۹۵	۴،۱۲۸،۳۰۹	(۳،۲۰۶،۷۵۹)	(۹۲۱،۵۵۰)	-	-
پروژه مقدس اردبیلی	۱۰۰٪	۱۷۲،۲۱۵	۴۰۹،۱۴۷	۱،۱۹۷،۸۲۶	-	۱،۷۷۹،۱۸۸	-	-	-	۱،۰۸۷،۶۷۱	-	-	-	۱۷۲،۲۱۵	۴۰۹،۱۴۷	۲،۲۸۵،۴۹۸	-	۲،۸۶۶،۸۶۰	-	-	-	۲،۸۶۶،۸۶۰
پروژه رشت	۲۷.۵٪	۶۶۶	۲۴۶،۳۰۰	۶،۲۸۰	-	۳۵۲،۲۲۵	-	-	-	۲۶،۲۹۷	-	-	-	۶۶۶	۲۴۶،۳۰۰	۳۲،۵۷۶	-	۳۷۹،۵۲۲	-	-	-	۳۷۹،۵۲۲
بازسازی پروژه پاینخت	۰٪	-	-	۷،۱۰۹	-	۷،۱۰۹	-	-	-	۰	-	-	-	-	-	۷،۱۰۹	-	۷،۱۰۹	-	-	-	۷،۱۰۹
سایر	۰٪	-	-	۲،۵۷۷	-	۲،۵۷۷	-	-	-	۷،۱۳۴	-	-	-	-	-	۹،۷۱۱	-	۹،۷۱۱	-	-	(۹،۷۱۱)	-
جمع کل		۱،۶۲۵،۱۴۲	۲،۶۹۳،۶۴۷	۸،۸۸۸،۶۷۴	۳۸۴،۴۹۹	۱۴،۸۷۶،۸۷۷	(۳،۵۷۶،۱۷۰)	۲۴،۷۸۰	۷۳،۴۴۷	۷،۷۹۱،۰۷۲	-	(۱،۴۵۰،۹۴۱)	(۹۲۱،۵۵۰)	۱،۶۵۹،۹۲۲	۲،۷۶۷،۰۹۴	۱۷،۷۰۹،۵۹۳	۳۸۴،۴۹۹	۲۱،۴۹۱،۲۶۳	(۵،۰۲۷،۱۱۱)	(۹۲۱،۵۵۰)	(۹،۷۱۱)	۱۵،۵۲۲،۸۹۰

۱۸-۱-۹-۱- 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 شرکا، 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.

۱۸-۱-۹-۲- افزایش در مخارج ساخت پروژه مبنای تباوران ، عمدتاً بابت هزینه های تکمیل نما ساختمان و ... پروژه توسط خود شرکت پس از خروج و تحویل پیمانکار (شرکت تهران گروه) می باشد و با توجه به تکمیل پروژه به موجودی املاک آماده برای فروش اضافه گردید.

۱۸-۱-۹-۳-افزایش در مخارج ساخت پروژه مقدس اردبیلی بابت قرارداد ساخت اسکلت فلزی ، سفتکاری ، نازک کاری ، تاسیسات مکانیکی ، برقی و نمای پروژه می باشد .

۱۸-۱-۹-۴-پروژه رشت در قالب قرارداد مشارکت با شرکت سازمان توسعه مسکن ایران در حال ساخت می باشد. افزایش پروژه مربوط به هزینه خدمات نظارت میباشد.

۱۸-۱-۹-۵- افزایش پروژه الهیه عمدتا مربوط به خرید آهن آلات برای اجرائی عملیات اسکلت پروژه و پرداختی به پیمانکاران می باشد .

۱۸-۱-۹-۶-افزایش در مخارج هتل ایزد شهر عمدتا بابت کارکرد پیمانکاران پروژه (مستحکم ، پایا تخت جمشید و ...) می باشد .

موسسه حسابرسی کاربرد نشتی
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۴۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۸۱۷۷۶

۲-۱۸- واحدهای ساختمانی آماده فروش

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰			۱۴۰۲/۰۹/۳۰		
		تعداد واحد	متراژ	مبلغ	تعداد واحد	متراژ	مبلغ
واحدهای ساختمانی تکمیل شده							
پروژه فرشته		۱۲	۵،۰۶۴	۴۳۷,۶۷۱	۱۳	۵،۲۳۶	۴۵۲,۵۸۰
پروژه نیاوران		۱۰	۸۳۲	۶۰۳,۸۸۴			
پروژه عتیق	۱۸-۲-۲	۹	۱۹۶	۳۵,۰۰۷	۱۰	۲۷۲	۴۲,۷۴۰
پروژه پاسداران مشهد	۱۸-۲-۱	قدرالسهم یک واحد	۳۹	۸,۰۰۴	قدرالسهم یک واحد	۳۹	۸,۰۰۴
پروژه سپهر آزادی		۲	۱۵۶	۳,۴۷۶	۲	۱۵۶	۳,۴۷۶
واحدهای ساختمانی خریداری شده							
پروژه کوهسار		-	-	۰	۱	۳۹۲	۱۳۳,۲۸۲
آپارتمان اداری چایکنار تبریز		۱	۹۹	۱۱,۰۰۰	۱	۹۹	۱۱,۰۰۰
آپارتمان اداری بلوار آفریقا		۰	۰		۱	۱۴۷	۴۸,۵۱۰
آپارتمان اداری بلوار آفریقا		۰	۰		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		۰	۰		۱	۲۴۴	۲۱۰,۰۹۸
			۶،۷۰۰	۱,۴۸۷,۰۵۷		۷،۰۸۶	۱,۴۷۱,۸۲۶

۱-۲-۱۸- متراژ باقیمانده از پروژه 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 .

۲-۲-۱۸- اسناد مالکیت پروژه عتیق و پروژه یاقوت پردیس به نام شرکت منتقل نگردیده است .

۳-۱۸-سایر موجودی‌ها

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
		(مبالغ به میلیون ریال)	
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	۱۸-۳-۱	۹۵۹،۴۱۸	۱,۲۲۹,۴۳۴
		۹۶۳،۹۲۷	۱,۲۳۳,۹۴۲

۱-۳-۱۸- گردش حساب آهن آلات خریداری شده جهت ساخت اسکلت پروژه الهیه به شرح ذیل می باشد :

	واحد سنجش	۱۴۰۳/۰۹/۳۰		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	۲,۸۹۹,۸۶۵	۹۰۵،۹۳۷	۴,۸۹۲,۰۰۹	۱,۵۶۴,۸۲۳
آماده برای مصرف	کیلوگرم	۶,۹۱۳,۵۱۷	۲,۱۳۵,۳۷۱	۵,۷۱۱,۵۹۹	۱,۷۶۵,۸۶۰
مانده کالای امانی	کیلوگرم	(۳,۲۱۰,۸۰۴)	(۹۵۹,۴۱۸)	(۴،۰۱۳،۶۵۲)	(۱,۲۲۹,۴۳۴)
مصرف شده طی دوره/ سال	کیلوگرم	۳,۷۰۲,۷۱۳	۱,۱۷۵,۹۵۳	۱,۶۹۷,۹۴۷	۵۳۶,۴۲۶

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

۴-۱۸-سایر اطلاعات مربوط به پروژه

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	۱۴۰۳/۰۹/۳۰					۱۴۰۲/۰۹/۳۰				
	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 سپهر گلپاد الهیه	۶۷,۲۱۲	۲۶,۴۰۷	۱۴۰۵/۱۲/۲۹	۱۳,۴۰۸,۸۰۹	۳۶.۵۶٪	۶۷,۲۱۲	۲۶,۴۰۷	-	۱۷,۵۷۰,۲۴۷	۲۹.۷٪
پروژه مسکونی تجاری المپیک پردیس	۸۲,۷۸۷	۴۹,۶۳۹	-	۴۱,۵۱۸	A:۱۰۰٪ B:۹۹٪ تجاری : ۱۰۰٪	۸۲,۷۸۷	۴۹,۶۳۹	-	-	A:۱۰۰٪ B:۹۵٪ تجاری : ۱۰۰٪
پروژه سپهر تهرانپارس	۲۴,۵۷۷	۱۱,۹۴۳	۱۴۰۵/۰۷/۰۶	-	۳۹٪	۲۴,۵۷۷	۱۱,۹۴۳	-	-	۳۹٪
پروژه تجاری مسکونی مینای نیاوران	-	-	-	-	۱۰۰٪	۱۰,۷۲۵	۵,۶۸۹	-	۸۰,۰۰۰	۹۹٪
پروژه هتل دریای نور ایزدشهر	۶,۰۶۳	۶,۰۶۳	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۲۸۰,۰۰۰	۹۹.۵٪	۶,۰۶۳	۶,۰۶۳	-	۱,۲۸۴,۱۳۵	۷۷.۶۴٪
پروژه مجتمع طالقانی ۱۱۱ واحدی بلوک C	۸۵,۶۰۰	۹,۹۵۶	-	۰	۸۴.۷۰٪	۸۵,۶۰۰	۹,۹۵۶	-	-	۸۴.۷٪
پروژه مجتمع طالقانی ۲۱ واحدی بلوک A			-	-	۵۲.۹٪			-	-	۵۲.۹٪
پروژه مقدس اردبیلی	۶,۸۰۷.۹۱	۳,۶۲۵	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۲۴۰,۹۷۷	۸۷.۳۷٪	۶,۸۰۸	۳,۶۲۵	-	۳۸۵,۳۸۸	۵۷.۵۱٪
پروژه رشت	۲۵,۸۷۶	۱۹,۰۸۳	۱۴۰۵/۰۲/۱۹	-	۲۷.۵۸٪	۲۵,۸۷۶	۱۹,۰۸۳	-	-	۱۱.۰۲٪

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۹- موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
موجودی نزد بانک ها- ریالی	۱۹-۱	۱,۱۷۶,۶۱۶	۸۷۴,۰۱۷
موجودی تنخواه گردان ها- ریالی	۱۹-۲	۲,۱۴۱	۲,۶۱۶
		۱,۱۷۸,۷۵۷	۸۷۶,۶۳۳

۱-۱۹-سود سپرده حساب ۷۰۰۳ پشتیبان در یادداشت ۱-۱۰ شناسایی شده است .

۱۹-۲ - 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.

۲۰- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال ، شامل ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱,۰۰۰ ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد.

۱-۲۰- ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت گروه مالی سپهر صادرات	۹,۴۹۹,۸۴۹,۳۵۸	۹۵٪	۹,۴۹۹,۸۵۰,۳۵۵	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	۰٪	۳	۰٪
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	۵۰,۰۰۰	۰٪	۵۰,۰۰۰	۰٪
شرکت ثمین سپهر صدرا	۵۰,۰۰۰	۰٪	۵۰,۰۰۰	۰٪
شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر	۵۰,۰۰۳	۰٪	۵۰,۰۰۳	۰٪
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪

۲۱- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۶۷ اساسنامه مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سال مالی جاری و 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.

۲۲- سایر اندوخته ها

سایر اندوخته ها به مبلغ ۱۰۸,۴۵۴ میلیون ریال که بابت انتقال یک بیستم از محل سود قابل تخصیص سنوات مالی قبل به موجب مصوب مجمع عمومی به عنوان اندوخته احتیاطی طبق ماده ۶۷ اساسنامه شرکت به سرفصل فوق منتقل گردیده است .

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

مؤسسه حسابرسی کاربرد نخبگان
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۲۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مانده در ابتدای سال	۲۱,۹۲۹	۱۳,۳۶۲
ذخیره تامین شده	۱۷,۵۳۹	۱۰,۰۵۶
پرداخت شده طی سال	(۲,۶۰۳)	(۱,۴۸۹)
مانده پایان سال	۳۶,۸۶۴	۲۱,۹۲۹

۲۴-پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی ها

۲۴-۱ - پرداختنی‌های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
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	۳۳
بانک صادرات ایران		-	۲۶۶,۵۴۲
سایر تامین کنندگان کالا و خدمات			
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس- پروژه عتیق		۷,۸۸۲	۱۲,۳۴۹
شرکت شایگان	۲۴-۱-۱	۴۶,۴۶۳	۲۲,۷۲۱
سایتال ساخت		۱۵,۰۰۹	-
شرکت پایا سازه تخت جمشید		۱۱,۹۳۱	-
سایر		۲۹,۵۲۱	۱۵۹,۶۹۹
		۱۲۱,۴۰۸	۴۷۱,۹۱۷
		۱۲۳,۵۶۸	۴۷۴,۰۷۶
سایرحساب های پرداختنی			
اشخاص وابسته			
شرکت نوسازی سپهر پی چین		۴۶۶	۱,۸۱۶
شرکت بیمه سرمد		۹,۳۸۸	۳۰
سپرده بیمه دریافتنی - شرکت نوسازی سپهر پی چین		۸۲	۸۲
شرکت گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات		۱	۴۴,۶۳۳
سایر اشخاص			
ذخیره هزینه های تعلق گرفته پرداخت نشده	۲۴-۱-۳	۲۵۹,۲۸۰	۱۵۱,۸۷۸
سازمان تامین اجتماعی		۳,۶۰۹	۲,۸۱۵
مالیات تکلیفی و حقوق		۶,۵۶۶	۸,۰۳۶
مالیات و عوارض ارزش افزوده	۲۴-۱-۴	۷,۰۲۲	۲,۸۸۳
سپرده ها (حسن انجام کار-بیمه پیمانکاری)	۲۴-۱-۲	۸۸۱,۱۰۵	۳۷۱,۵۸۱
واسپاری سپهر صادرات - ودیعه اجاره ساختمان صبا (اشخاص وابسته)		۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
سایر		۲۰,۴۱۵	۱۰,۶۴۷
		۱,۲۸۷,۹۳۴	۶۹۴,۴۰۱
		۱,۴۱۱,۵۰۲	۱,۱۶۸,۴۷۷

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

۱-۱-۲۴- مانده بدهی به شرکت ساختمانی شایگان بابت سهم پرداخت نشده شرکت سپهر تهران از مجموع هزینه های ساخت پروژه فرشته می باشد .

۲-۱-۲۴-سپرده های حسن انجام کارو بیمه مربوط به اشخاص زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
شرکت پایا سازه پاسارگاد	۳۲۶,۲۶۹	۱۲۰,۹۴۰
شرکت ساختمانی مستحکم	۲۴۷,۱۱۸	۱۰۴,۲۲۹
پایا تخت جمشید	۱۰۱,۵۴۷	۱۳,۱۹۲
شرکت ساختمانی تهران گروه	۵۹,۲۴۸	۳۶,۹۴۳
شرکت سایتال ساخت	۳۱,۴۷۱	۲۱,۰۲۶
شرکت معمار سازه اعلم	۲۱,۱۶۵	۶,۳۸۶
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۱۸,۹۵۵	۱۸,۹۵۵
بیستون تجهیز گسترش صنعت کاسپین(هادی میرزاده امامی)	۱۳,۰۴۶	-
مهندسین مشاور سازندطرح پرتو	۶,۷۲۵	۲,۴۵۴
شرکت کاوش جوش تهران	۴,۸۱۳	۲,۷۰۵
شرکت صنعت ساختمان آسمانه	۳,۳۲۹	۹,۹۸۸
شرکت ساختار تجارت سپهر ایرانیان	۲,۱۸۸	۲,۱۸۸
شرکت مقاوم المان سازان	۱,۵۴۴	۲,۳۴۶
مهندسین مشاور طرح سازه البرز	-	۴,۶۲۳
سایر	۴۳,۶۸۶	۲۵,۶۹۰
	۸۸۱,۱۰۵	۳۷۱,۶۶۳

۳-۱-۲۴- ذخیره هزینه های انجام شده ولی پرداخت نشده مربوط به هزینه های پروژه های تکمیل شده و در جریان ساخت بابت هزینه های تکمیل و هزینه های تحقق یافته و پرداخت نشده می باشد که در زمان تسویه نهایی مبلغ قطعی مشخص می گردد.

۴-۱-۲۴- از بابت مالیات ارزش افزوده ثبت درآمد ارائه خدمات مدیریت پروژه بخارست به کارگزاری بانک صادرات می باشد.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۴
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۲۵- مالیات پرداختنی

۱-۲۵-گردش حساب مالیات پرداختنی به قرار زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مانده در ابتدای سال	۲۱۷,۲۸۵	۲۲۰,۹۰۹
ذخیره مالیات عملکرد سال	۷۳,۳۹۱	۷۲,۶۳۹
نقل و انتقال به حساب سایر ذخائر	(۱۱۴,۰۲۷)	(۴۴,۱۷۴)
پرداختی طی سال	(۵۳,۱۶۷)	(۱۲,۷۲۹)
مانده در پایان سال	۱۲۳,۴۸۱	۲۳۶,۶۴۵
پیش پرداخت مالیاتی (یادداشت ۴-۱۷)	-	(۱۹,۳۵۹)
	۱۲۳,۴۸۱	۲۱۷,۲۸۵

۲-۲۵-خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی به شرح جدول زیر می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی	سود ابرازی	درآمد مشمول مالیات	مالیات ابرازی	مالیات تشخیصی	مالیات قطعی	مالیات پرداختی	مانده پرداختنی	مالیات پرداختنی	نحوه تشخیص
			۱۴۰۳/۰۹/۳۰					۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
سال مالی ۱۳۹۸	۴۹۷,۳۲۰	-	۲۷,۰۰۰	۱۵,۳۵۵	۱۵,۳۵۵	۱۵,۳۵۵	-	۸,۴۵۵	قطعی و تسویه
سال مالی ۱۳۹۹	۲,۳۶۵,۷۰۵	-	۲۳,۶۵۷	۴۵,۲۴۹	۶,۰۴۸	۶,۰۴۸	-	۱۷,۶۰۹	قطعی و تسویه
سال مالی ۱۴۰۰	۴,۳۷۶,۸۷۶	-	۸۷,۵۳۸	۵۶,۲۴۰	۸,۶۵۷	۱۲,۸۵۰	-	۷۴,۶۵۳	قطعی و تسویه
سال مالی ۱۴۰۱	۳,۱۶۴,۴۲۴	-	۶۳,۲۸۸	۵۰,۳۲۰	۴۹,۹۷۸	۴۹,۹۷۸	-	۶۳,۲۸۸	قطعی شده
سال مالی ۱۴۰۲	۷,۲۶۳,۹۴۵	-	۷۲,۶۳۹	-	-	۲۲,۵۴۹	۵۰,۰۹۰	۷۲,۶۳۹	درحال رسیدگی
سال مالی ۱۴۰۳	۷,۵۲۰,۰۵۶	-	۷۳,۳۹۱	-	-		۷۳,۳۹۱	-	رسیدگی نشده
							۱۲۳,۴۸۱	۲۳۶,۶۴۵	
کسر میشود : پیش پرداخت مالیاتی (یادداشت ۴-۱۷)							-	(۱۹,۳۵۹)	
							۱۲۳,۴۸۱	۲۱۷,۲۸۶	

۱-۲-۲۵-باتوجه به روند رسیدگی به پرونده مالیاتی چندسال 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(سال مالی جاری ۱ درصد) می باشد .

حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی
شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۶۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

۲۶- سود سهام پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مانده ابتدای سال	۶۱۱,۸۰۶	۸۷۲,۶۴۴
سود سهام مصوب	۵,۵۰۰,۰۰۰	۲,۷۹۱,۰۲۲
طبقه بندی سود سهام بانک با گروه مالی	۴۷,۷۸۳	-
پرداخت نقدی به سهامداران	(۱۰۰,۰۰۰)	(۹۷۰,۷۴۶)
تهاتر با بدهی ها و مطالبات شرکتهای گروه -یادداشت ۲۹ و ۱-۱-۲۶	(۳۹۷,۷۱۵)	(۲,۰۸۱,۱۱۴)
	۵,۶۶۱,۸۷۵	۶۱۱,۸۰۶

۱-۲۶- سود سهام پرداختنی به تفکیک سهامداران

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات	۵,۶۴۱,۷۶۴	۴۷۲,۲۱۴
سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۲۰,۰۰۰	۱۳۹,۵۵۱
توسعه مدیریت نیکان سپهر	۲۸	-
ثمین صدرا	۲۸	-
شرکت انرژی سپهر	-	۱۴
شرکت سرمایه گذاری توسعه اوج سپهر پارس	۴۱	۱۴
شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر فارس	۱۴	۱۴
	۵,۶۶۱,۸۷۵	۶۱۱,۸۰۶

۱-۱-۲۶-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 و همچنین باقی مانده سود سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم از سال عملکرد ۱۴۰۲ ، در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۹ نقداً پرداخت و تسویه گردیده است و نیز ترتیب پرداخت سود سهام پرداختنی به گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات در بودجه سال ۱۴۰۴-۱۴۰۳ تعیین گردیده است.

موسسه حسابرسی کاربرد نخبگان
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

۲۷- پیش دریافت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
سایر اشخاص			
خریداران پروژه مسکونی تجاری المپیک پردیس	۲۷-۱	۵۰,۸۶۳	۲۷۱,۱۵۲
خریداران پروژه سپهر آزادی	۲۷-۲	۸۸,۴۳۴	۲۵۹,۵۰۸
خریداران پروژه مینا نیاوران		-	۳۴۵,۹۶۶
سایر		۷۵۴	۹,۵۱۴
ناخالص		۱۴۰,۰۵۱	۸۸۶,۱۴۰
تهاتر با حسابها و اسناد دریافتنی کوتاه مدت	۱۶-۱	(۷۵,۷۶۹)	(۶۵۹,۳۱۷)
تهاتر با حساب های دریافتنی بلند مدت	۱۶-۲	(۶۳,۵۲۷)	(۷۹,۴۸۶)
		۷۵۴	**۱۴۷,۳۳۷**

۲۷-۱- پیش دریافت پروژه المپیک پردیس

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
کل پیش دریافت ها		۱,۶۳۶,۵۵۳	۱,۴۹۲,۹۴۰
انتقال به درآمد سال جاری و سنوات قبل		(۱,۵۸۵,۶۸۹)	(۱,۲۲۱,۷۸۸)
ناخالص		**۵۰,۸۶۳**	**۲۷۱,۱۵۲**
تهاتر با حسابها و اسناد دریافتنی کوتاه مدت	۱۶-۱-۹	(۵۰,۸۶۳)	(۲۷۱,۱۵۲)
		-	-

۲۷-۲- 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(یادداشت۲-۱۶ و ۱-۱۶) تهاتر گردیده است .

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

۲۸- نقد حاصل از (مصرف شده) عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۷,۴۴۶,۶۶۵	۷,۱۹۱,۳۰۶
۷۳,۳۹۱	۷۲,۶۳۹
(۱۸,۹۸۷)	(۱,۱۵۵,۰۱۱)
۱۴,۹۳۵	۸,۵۶۷
۴۹,۶۱۹	۳۸,۵۸۲
(۳,۱۶۵)	(۲۲۰,۳۱۳)
(۱۳۳,۱۹۱)	(۲۱,۸۷۲)
۷,۴۲۹,۲۶۷	۵,۹۱۳,۸۹۸
(۱,۴۹۶,۱۲۰)	(۱,۰۱۵,۵۶۲)
(۵,۲۶۲,۳۱۴)	(۳,۰۷۰,۰۷۷)
۲۰۷,۹۱۹	(۳۶۷,۴۱۹)
(۲۲۰,۹۳۴)	(۵۱۷,۹۱۰)
(۱۴۶,۵۸۳)	۱۴۷,۳۳۷
۶۷,۲۳۴	۵۷۴,۷۳۱
۵۷۸,۴۶۹	۱,۶۶۴,۹۹۹

۲۹- معاملات غیر نقدی

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
-	۱,۳۹۸,۳۴۹
-	۶۸۲,۷۶۵
۳۴۹,۹۳۲	-
۳۴۹,۹۳۲	۲,۰۸۱,۱۱۴

۳۰- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۳۰-۱- 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 در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

موسسه حسابرسی کاربرد نخبگان
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۱-۱-۳۰- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
جمع بدهی ها	۷,۲۳۴,۴۷۶	۲,۱۶۶,۸۳۴
موجودی نقد	(۱,۱۷۸,۷۵۷)	(۸۷۶,۶۳۳)
خالص بدهی	۶,۰۵۵,۷۱۹	۱,۲۹۰,۲۰۱
حقوق مالکانه	۲۰,۰۵۶,۹۶۸	۱۸,۱۱۰,۳۰۴
نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه(درصد)	۳۰٪	۷٪

۲-۳۰-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 باشد.هیات مدیره شرکت بر ریسک ها وسیاست های اجرا شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد.

۳-۳۰- 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.

۴-۳۰-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.

۵-۳۰-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.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۶-۳۰-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.

۷-۳۰-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 نخبگان
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳۱- معاملات با اشخاص وابسته :

۳۱-۱-معاملات شرکت با سایر اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش :

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	درآمد املاک	درآمد خدمات پروژه	درآمد اجاره
شرکتهای وابسته	شرکت واسپاری سپهر صادرات	عضو هیات مدیره مشترک	✓	-	-	۲۵,۶۳۸
سایر اشخاص وابسته	بانک صادرات ایران	شرکت همگروه	✓	-	۵۷۰,۴۵۰	-
	شرکت کارگزاری بانک صادرات	شرکت همگروه	-	-	۴۳,۸۰۰	
	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران سپهر هشتم	سهامدار	-	۷۷۹,۷۱۸	-	-
جمع کل				۷۷۹,۷۱۸	۶۱۴,۲۵۰	۲۵,۶۳۸
				یادداشت۵-۵	یادداشت۸	

۳۱-۲-معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۶

۳-۳۱- 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	۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
								خالص		خالص	
								طلب	بدهی	طلب	بدهی
واحدهای تجاری اصلی و نهایی	گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات	-	-	-	-	(۱)	(۵,۶۴۱,۷۶۴)	-	(۵,۶۴۱,۷۶۵)	-	(۵۱۶,۸۴۶)
	جمع	-	-	-	-	(۱)	(۵,۶۴۱,۷۶۴)	-	(۵,۶۴۱,۷۶۵)	-	(۵۱۶,۸۴۶)
شرکت های وابسته	شرکت نوسازی سپهر پی چین	-	۴۵۰	۹,۵۷۶	(۷,۰۷۳)	(۵۴۸)	-	۲,۴۰۵	-	۱,۶۰۰	-
	شرکت واسپاری سپهر صادرات	۸,۸۰۰	۱,۹۷۹	-	(۳,۵۰۰)	(۱۰۰,۰۰۰)	-	-	(۹۲,۷۲۱)	-	(۹۱,۵۵۳)
	جمع	**۸,۸۰۰**	**۲,۴۲۹**	**۹,۵۷۶**	**(۱۰,۵۷۳)**	**(۱۰۰,۵۴۸)**	-	**۲,۴۰۵**	**(۹۲,۷۲۱)**	**۱,۶۰۰**	**(۹۱,۵۵۳)**
مدیران اصلی واحد تجاری	شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	۶۰۰	۲,۰۴۸	۵۴			(۴۱)	۲,۶۶۰	-	۴۴	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر فارس	-	-	۳۷	-	-	(۱۴)	۲۳	-	۱۷	-
	شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر						(۲۸)		(۲۸)		
	شرکت ثمین صدرا						(۲۸)		(۲۸)		
	شرکت انرژی سپهر		۳,۲۸۶	-				۳,۲۸۶	-	۱,۰۶۷	-
	جمع	**۶۰۰**	**۵,۳۳۳**	**۹۱**	-	-	**(۱۱۰)**	**۵,۹۶۹**	**(۵۵)**	**۱,۱۲۸**	-
سایر اشخاص وابسته	شرکت بیمه سرمد	-	-	-	-	(۹,۳۸۸)		-	(۹,۳۸۸)	-	(۳۰)
	بانک صادرات ایران	۵۰۵,۲۴۷	۲۳۲,۵۳۷	۳,۲۱۶	(۱)	(۰)	(۰)	۷۴۱,۰۰۱	-	۴۵۵,۵۷۲	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران سپهر هشتم	۲۲۶,۴۰۶	-	-	-	-	(۲۰,۰۰۰)	۲۰۶,۴۰۶	-	-	(۱۳۹,۵۵۱)
	شرکت توسعه ساختمانی خوارزمی	۳,۱۲۹	-	-	(۲۹)	-	-	۳,۱۰۰	-	۳,۰۹۶	-
	شرکت کارگزاری بانک صادرات	۲۲,۶۶۴	-	۰	-	-	-	۲۲,۶۶۵	-	-	-
	شرکت توسعه نیشکر و صنایع جانبی	-	-	۳	-	-	-	-	-	-	-
	توسعه سپهر ماندگار خراسان	-	-	۹	-	-	-	-	-	-	-
	جمع	۷۵۷,۴۴۷	۲۳۲,۵۳۷	۳,۲۲۸	(۳۰)	(۹,۳۸۹)	(۲۰,۰۰۰)	۹۷۳,۱۷۲	(۹,۳۸۸)	۴۵۸,۶۶۸	(۱۳۹,۵۸۱)
	جمع کل	۷۶۶,۸۴۷	۲۴۰,۳۰۰	۱۲,۸۹۵	(۱۰,۶۰۳)	(۱۰۹,۹۳۷)	(۵,۶۶۱,۸۷۵)	۹۸۱,۵۴۶	(۵,۷۴۳,۹۲۹)	۴۶۱,۳۹۶	(۷۴۷,۹۸۰)

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶
حسابرسی کاربرد نوین
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

۳۲- تعهدات ، بدهی‌های احتمالی و دارایی های احتمالی

۱-۳۲- 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	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
بانک صادرات ایران	۳۲-۱-۱	۲,۴۳۵,۰۲۹	۲,۴۳۵,۰۲۹
توسعه و عمران امید		-	۲۳,۹۹۱
توسعه ساختمانی خوارزمی		۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
کارگزاری بانک صادرات		۸,۷۶۰	۱۷,۵۲۰
حمل ونقل ترکیبی - کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران		۳,۵۰۰	۳,۵۰۰
		۲,۴۵۷,۲۸۹	۲,۴۹۰,۰۴۰

۱-۱-۳۲- چک های ارائه شده از بابت اقساط قرارداد مشارکت خرید املاک دخانیات و فرمانیه طی سال ۱۳۹۲ می باشد که با وجود اتمام قرارداد همچنان نزد بانک صادرات باقی مانده است.

۲-۳۲-شرکت تا پایان سال مالی ۱۴۰۱ مورد رسیدگی مالیات بر ارزش افزوده قرار گرفته و تسویه نهایی شده است .

۳-۳۲- 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.

۴-۳۲- 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(یادداشت ۲-۱۰).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 (یادداشت ۱-۲-۵)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.

۳۳- 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، بوقوع نپیوسته است .

۳۴- سود سهام پیشنهادی

۱-۳۴ - پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود، معادل ۱۰درصد سود خالص سال مالی به مبلغ ۷۴۴,۶۶۶میلیون ریال (سود هر سهم ۷۴ریال) می باشد.

موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶