شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به‌انضمام صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

فهرست

عنوان	صفحه

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی ..... ۱ تا ۵
صورت‌های مالی و یادداشت‌های توضیحی..... ۱ ضمیمه

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 ۱۴۰۴ و صورت‌های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۵، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه صورت‌های مالی یادشده، وضعیت مالی شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴ 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 و بازرس قانونی در حسابرسی صورت‌های مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه‌ای 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.

مسائل عمده حسابرسی

۳. منظور از مسائل عمده حسابرسی، مسائلی است که به قضاوت حرفه‌ای حسابرس، در حسابرسی صورت‌های مالی سال جاری، دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت‌های مالی به‌عنوان یک مجموعه واحد، و به منظور اظهارنظر نسبت به صورت‌های مالی، مورد توجه قرار گرفته‌اند و اظهارنظر جداگانه‌ای نسبت به این مسائل ارائه نمی‌شود. در این خصوص، هیچ‌گونه مسائل عمده حسابرسی بااهمیتی برای اطلاع‌رسانی وجود نداشته است.

سایر بندهای توضیحی

حسابرسی سال گذشته

۴. صورت‌های مالی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ توسط حسابرس دیگری حسابرسی شده است و در گزارش مورخ ۷ اسفند ۱۴۰۳ حسابرس مذکور، اظهارنظر تعدیل نشده (مقبول) ارائه شده است.

سایر اطلاعات

۵. مسئولیت «سایر اطلاعات» با هیئت‌مدیره شرکت است. «سایر اطلاعات» شامل گزارش تفسیری مدیریت است. اظهارنظر این مؤسسه نسبت به صورت‌های مالی، به «سایر اطلاعات» تسری ندارد و لذا، این مؤسسه نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی‌کند.

مسئولیت این مؤسسه، مطالعه «سایر اطلاعات» به‌منظور تشخیص مغایرت‌های بااهمیت بین «سایر اطلاعات» و صورت‌های مالی یا شناخت کسب شده توسط حسابرس در جریان حسابرسی، و یا مواردی است که به نظر می‌رسد تحریفی بااهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد. در صورتی که این مؤسسه، بر اساس کار انجام شده، به این نتیجه برسد که تحریفی بااهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد، باید آن را گزارش کند. در این خصوص، مطلب قابل گزارشی وجود ندارد.

مسئولیت‌های هیئت‌مدیره در قبال صورت‌های مالی

۶. 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، برعهده هیئت‌مدیره است.

در تهیه صورت‌های مالی، هیئت‌مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن به‌کارگیری 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

۷. اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت‌های مالی، به‌عنوان 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، به‌کارگیری قضاوت حرفه‌ای و حفظ نگرش تردید حرفه‌ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گـزارش

- 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 به‌عنوان 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.
- برمبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن به‌کارگیری 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، به‌گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.

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. به‌علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می‌شود، و همه روابط و سایر موضوعاتی که می‌توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثرگذار باشد و، در موارد مقتضی، تدابیر ایمن‌ساز مربوط به اطلاع آنها می‌رسد.

از بین موضوعات اطلاع‌رسانی‌شده به ارکان راهبری، آن دسته از مسائلی که در حسابرسی صورت‌های مالی دوره جاری دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند و بنابراین مسائل عمده حسابرسی به شمار می‌روند مشخص می‌شود. این مسائل در گزارش حسابرس توصیف می‌شوند، مگر اینکه طبق قوانین یا مقررات افشای آن مسائل منع شده باشد یا هنگامی‌که، در شرایط بسیار نادر، موسسه به این نتیجه برسد که مسائل مذکور نباید در گزارش حسابرس اطلاع‌رسانی شود زیرا به‌طور معقول انتظار می‌رود پیامدهای نامطلوب اطلاع‌رسانی بیش از منافع عمومی حاصل از آن باشد.

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.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر وظایف بازرس قانونی

۸. پی‌گیری‌های شرکت جهت انجام تکالیف مجمع عمومی عادی مورخ ۱۹ اسفند ۱۴۰۳ صاحبان سهام، در خصوص موارد زیر به نتیجه نرسیده است:

الف. پیگیری و تکمیل موارد باقی‌مانده مندرج در گزارش حسابرسی ویژه پروژه پردیس (المپیک پردیس)؛

ب. اخذ گواهی پایان‌کار و اسناد مالکیت پروژه‌های المپیک و عتیق؛

پ. تحویل‌گیری ۱۳۲ واحد خریداری‌شده در پروژه طالقانی از شرکت توسعه مسکن آذربایجان؛ و

ت. اقدامات لازم جهت راه‌اندازی مجدد فعالیت شرکت نوسازی سپهر پی‌چین.

۹. معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳۲، به‌عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت‌مدیره شرکت به اطلاع این مؤسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت‌مدیره و عدم شرکت مدیر ذی‌نفع در رأی‌گیری رعایت شده است. مضافاً، 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.

۱۰. گزارش هیئت‌مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۴۹ اساسنامه، 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 هیئت‌مدیره باشد، جلب نشده است.

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۱. مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، در چارچوب آیین‌نامه اجرایی مربوط و چک‌لیست‌های ابلاغی، به شرح زیر رعایت نشده است:

دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان

۱-۱۱. بند ۳ ماده ۷ درخصوص افشای اطلاعات و صورت‌های مالی و گزارش تفسیری مدیریت میان دوره‌ای سه ماهه و شش ماهه حسابرسی نشده حداکثر ظرف مدت ۳۰ روز؛

۲-۱۱. بند ۵ ماده ۷ درخصوص افشای اطلاعات و صورت‌های مالی و گزارش تفسیری مدیریت سالانه حسابرسی نشده حداکثر ظرف مدت ۶۰ روز؛

۳-۱۱. بند ۶ مکرر ماده ۷ درخصوص افشای گزارش فعالیت ماهانه مربوط به ماه‌های تیر و مرداد، حداکثر ظرف پنج روز کاری؛

۴-۱۱. ماده ۱۰ درخصوص ارائه صورتجلسات مجامع عمومی به مرجع ثبت شرکت‌ها و افشای آن در مهلت‌های مقرر؛

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۵-۱۱. ماده ۱۳ درباره افشای اطلاعات بااهمیت گروه «ب»، در خصوص نقل و انتقال و تهاتر هتل ایزدشهر با اشخاص وابسته؛

دستورالعمل الزامات افشای اطلاعات و تصویب معاملات اشخاص وابسته شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان

۶-۱۱. مواد۱۱ و ۱۳ درخصوص افشای فوری معاملات با اشخاص وابسته و کسب نظر کمیته حسابرسی در خصوص شرایط معامله ومنصفانه بودن آن پیش از انعقاد قرارداد؛

دستورالعمل حاکمیت شرکتی ناشران ثبت شده نزد سازمان

۷-۱۱. تبصره ۵ ماده ۴، تبصره‌های ۴ و ۵ ماده ۷، مواد ۱۱ و ۱۷، تبصره ۲ ماده ۲۰، مواد ۲۳، ۳۷ تا ۳۹ و ماده ۴۰ و تبصره آن؛ و

سایر موارد

۸-۱۱. افشای توضیحات درخصوص علل تغییر بیش از۳۰٪ سود عملیاتی شرکت برای دوره مالی ۶ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ نسبت به دوره مشابه سال مالی قبل.

۱۲. چک لیست رعایت الزامات کنترل‌های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. این مؤسسه، به استثنای افشای معاملات بااشخاص وابسته طبق الزامات سازمان بورس، به مواردی حاکی از وجود نقاط ضعف بااهمیت کنترل‌های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی، برخورد نکرده است.

۱۳ بهمن ۱۴۰۴

مؤسسه حسابرسی امجد تراز (حسابداران رسمی)

محمد طالبی — ۹۹۲۷۲۸

طاهر مراغه‌پور — ۸۰۰۷۲۰

مؤسسه حسابرسی امجد تراز (حسابداران رسمی)

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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 ۱۴۰۴ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل‌دهنده 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	۶-۳۵

صورت‌های مالی شرکت طبق **استانداردهای حسابداری** تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۱ 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 (غیرموظف)	
شرکت تمین سپهر صدرا (سهامی خاص)	آقای حمیدرضا ایروانی	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۳۷۱۹۳۶ شماره ثبت

۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳ شناسه ملی

۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶ کد اقتصادی

موسسه حسابرسی امجد تراز

(حسابداران رسمی)

گزارش

شماره ثبت: ۳۷۱۹۳۶

شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳

کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

نشانی تهران، خیابان نلسون ماندلا، بلوار صبا، شماره ۳۷

تلفن ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۰ | نمابر ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۶ | کدپستی ۱۹۱۷۷۷۳۸۳۱

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
درآمدهای عملیاتی	۵	۱۷,۵۳۱,۶۶۱	۹,۳۹۵,۱۵۵
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۶	(۵,۳۱۲,۶۲۶)	(۲,۳۵۷,۲۵۹)
سود ناخالص		۱۲,۲۱۹,۰۳۵	۷,۰۳۷,۸۹۶
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	۷	(۵۱۶,۲۱۶)	(۳۶۴,۴۵۹)
سایر درآمدها	۸	۱۱۴,۹۵۰	۶۳۹,۸۸۷
سایر هزینه‌ها	۹	(۱۶۴,۷۳۵)	(۵,۲۴۵)
سود عملیاتی		۱۱,۶۵۳,۰۳۴	۷,۳۰۸,۰۸۰
سایر درآمد های غیرعملیاتی	۱۰	۹۲,۱۱۹	۲۱۱,۹۷۶
سود قبل از مالیات		۱۱,۷۴۵,۱۵۳	۷,۵۲۰,۰۵۶
هزینه مالیات بر درآمد	۲۶	(۳۱۳,۶۸۶)	(۷۳,۳۹۱)
سود خالص		**۱۱,۴۳۱,۴۶۷**	**۷,۴۴۶,۶۶۵**
سود هر سهم			
سود پایه هر سهم :			
عملیاتی (ریال)		۱,۱۳۶	۷۲۱
غیر عملیاتی (ریال)		۷	۲۴
سود پایه هر سهم (ریال)	۱۱	۱,۱۴۳	۷۴۵

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گـزارش

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
دارایی‌ها			
دارایی‌های غیر جاری			
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۲	۱,۸۴۸,۱۲۹	۱,۸۴۷,۲۶۹
زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۳	۶۵,۷۶۲	۵۴,۲۴۶
دارایی‌های نامشهود	۱۴	۱۹,۵۰۲	۱۸,۵۴۹
سرمایه گذاری‌های بلند مدت	۱۵	۴۰,۹۳۳	۳۷,۶۴۷
دریافتنی‌های بلند مدت	۱۶	۴۱۸	۱۰۸,۷۹۲
جمع دارایی‌های غیر جاری		**۱,۹۷۴,۷۴۴**	**۲,۰۶۶,۵۰۴**
دارایی‌های جاری			
پیش پرداخت‌ها	۱۷	۳۳۵,۸۸۱	۳۸۰,۶۱۶
موجودی املاک	۱۸	۲۷,۴۶۰,۵۵۳	۱۷,۹۸۳,۸۷۵
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۱۶	۷,۶۵۵,۱۶۷	۵,۶۸۱,۶۹۳
موجودی نقد	۱۹	۵۵۳,۲۹۹	۱,۱۷۸,۷۵۷
جمع دارایی‌های جاری		**۳۶,۰۰۴,۸۹۹**	**۲۵,۲۲۴,۹۴۱**
جمع دارایی‌ها		**۳۷,۹۷۹,۶۴۴**	**۲۷,۲۹۱,۴۴۴**
حقوق مالکانه و بدهی‌ها			
حقوق مالکانه			
سرمایه	۲۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش سرمایه در جریان	۲۱	۵,۰۰۰,۰۰۰	-
اندوخته قانونی	۲۲	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
سایر اندوخته‌ها	۲۳	۱۰۸,۴۵۴	۱۰۸,۴۵۴
سود انباشته		۱۲,۹۷۹,۹۸۲	۸,۹۴۸,۵۱۵
جمع حقوق مالکانه		**۲۹,۰۸۸,۴۳۶**	**۲۰,۰۵۶,۹۶۸**
بدهی‌ها			
بدهی‌های غیر جاری			
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۴	۶۵,۴۵۵	۳۶,۸۶۴
جمع بدهی‌های غیر جاری		**۶۵,۴۵۵**	**۳۶,۸۶۴**
بدهی‌های جاری			
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۲۵	۸,۵۳۷,۴۲۴	۱,۴۱۱,۵۰۳
مالیات پرداختنی	۲۶	۲۸۸,۳۲۸	۱۲۳,۴۸۱
سود سهام پرداختنی	۲۷	-	۵,۶۶۱,۸۷۵
پیش دریافت‌ها	۲۸	-	۷۵۴
جمع بدهی‌های جاری		**۸,۸۲۵,۷۵۳**	**۷,۱۹۷,۶۱۲**
جمع بدهی‌ها		**۸,۸۹۱,۲۰۸**	**۷,۲۳۴,۴۷۶**
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها		**۳۷,۹۷۹,۶۴۴**	**۲۷,۲۹۱,۴۴۴**

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

موسسه حسابرسی امجد نوآر
(حسابداران رسمی)
گزارش

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته قانونی	سایر اندوخته ها	سود انباشته	جمع کل
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۸۷۴,۶۲۲	۱۰۸,۴۵۴	۷,۱۲۷,۲۲۸	۱۸,۱۱۰,۳۰۴
تغییرات حقوق مالکانه در 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
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۴						
سود خالص سال ۱۴۰۴	-	-	-	-	۱۱,۴۳۱,۴۶۷	۱۱,۴۳۱,۴۶۷
سود سهام مصوب	-	-	-	-	(۷,۴۰۰,۰۰۰)	(۷,۴۰۰,۰۰۰)
افزایش سرمایه در جریان	-	۵,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	۵,۰۰۰,۰۰۰
مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۴۵۴	۱۲,۹۷۹,۹۸۲	۲۹,۰۸۸,۴۳۶

یادداشت‌های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

موسسه حسابرسی امجد نواز (حسابداران رسمی) گزارش

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)
صورت جریان های نقدی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی			
نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات	۲۹	(۴۸۵,۴۰۳)	۵۷۸,۴۶۹
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد		(۱۴۸,۸۳۸)	(۵۳,۱۶۷)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی		(۶۳۴,۲۴۲)	**۵۲۵,۳۰۲**
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه گذاری			
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود		(۵۹,۵۵۲)	(۲۸۵,۸۸۶)
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود		(۱,۴۲۰)	(۱۳۵)
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری کوتاه مدت		-	۲۶,۴۸۶
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام		۳۱	۳,۱۶۵
دریافت‌های نقدی حاصل از سایر سرمایه گذاری‌ها		۸۹,۷۲۴	۱۳۳,۱۹۱
جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه گذاری		**۲۸,۷۸۳**	**(۱۲۳,۱۷۸)**
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی		(۶۰۵,۴۵۸)	**۴۰۲,۱۲۴**
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 در موجودی نقد		(۶۲۵,۴۵۸)	۳۰۲,۱۲۴
مانده موجودی نقد در ابتدای سال		۱,۱۷۸,۷۵۷	۸۷۶,۶۳۳
مانده موجودی نقد در پایان سال		**۵۵۳,۲۹۹**	**۱,۱۷۸,۷۵۷**
معاملات غیر نقدی	۳۰	۵,۰۰۳,۲۸۶	۳۴۹,۹۳۲

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

موسسه حسابرسی امجد نراز
(حسابداران رسمی)
گـزارش

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 سرمایه‌گذاری 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 طبق نامه شماره۱۲۲/۱۷۱۱۰۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۳ شرکت در بورس اوراق بهادارپذیرفته شده است وهمچنین 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 ماده۲ 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 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 مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	نفر	نفر
میانگین کارکنان قراردادی	۴۳	۴۴
تعداد کارکنان ساعتی	۶	۶
	۴۹	۵۰

۲- به کارگیری استانداردهای حسابداری جدید تجدید نظر شده:

آثار احتمالی آتی با اهمیت ناشی ازاجرای استانداردهای حسابداری جدید تجدید نظر شد. مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند به شرح زیر است:
استانداردهای حسابداری شماره ۴۳ درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان که الزامات آن در مورد کلیه صورت های مالی که دوره مالی آن ها از ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ و پس از آن شروع می شود لازم الاجرا است.اجرای استاندارد پیش گفته آثار با اهمیتی که ناشی از اندازه گیری درآمدهای شرکت 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.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

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 .و در خصوص مخارج رفع نواقص در صورت عدم پیش بینی قبل و اتمام پروژه در سنوات قبل 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
وسایل 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 .

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
نرم افزارایانه ای	۳ ساله	خط مستقیم

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

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

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.

۳-۹-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.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گمرگاوش

ذخایر درپایان هردوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین براورد جاری تعدیل می شوند ، هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد درگیر محتمل 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

۱-۱۱-۳-عملیات مشترک

مجری عملیات مشترک در رابطه منافع خود در عملیات مشترک، موارد زیر را شناسایی کند؛

الف- داراییهای خود، شامل سهم از داراییهای که به طور مشترک نگهداری می‌شود؛

ب- بدهیهای خود، شامل سهم از بدهی‌های که به طور مشترک تحمل می‌شود؛

پ- درآمد عملیاتی خود، حاصل از فروش سهم خود از محصولات مشترک تحمل می‌شود؛

ت- سهم خود از درآمد عملیاتی حاصل از فروش محصولات توسط عملیات مشترک؛ و

ث- هزینه‌های خود، شامل از هزینه‌هایی که بطور مشترک تحمل می‌شود.

۲-۱۱-۳- مجری عملیات مشترک، حسابداری دارائیها، بدهیها، درآمد های عملیاتی و هزینه های مربوط به منافع خود در عملیات خود در عملیات مشترک را طبق استانداردهای حسابداری مربوط برای آن دارائیها، بدهیها، درآمد های عملیاتی و هزینه‌ها انجام دهد.

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 پروژه‌ها می‌نماید .

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.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۵-درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش	۵-۱	۱۷,۵۲۶,۷۶۶	۹,۰۳۱,۲۵۳
فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت	۵-۲	۴,۸۹۵	۳۶۳,۹۰۲
		۱۷,۵۳۱,۶۶۱	**۹,۳۹۵,۱۵۵**

۵-۱-درآمد فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	کاربری	تعداد واحد	متراژ	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
واحدهای ساختمانی تکمیل شده:						
هتل ایزدشهر - دریای نور	۵-۱-۱	گردشگری	۰	۶,۰۶۳	۱۱,۲۹۲,۶۹۳	۰
واحدهای مسکونی فرشته	۵-۱-۲	مسکونی	۴	۷۹۳	۳,۷۷۰,۷۸۵	۱,۱۳۲,۸۵۵
واحدهای پروژه سپهر نیاوران	۵-۱-۳	اداری-تجاری	۹	۲۰۴	۲,۰۳۷,۵۴۳	۵,۸۱۵,۴۹۶
واحدهای اداری-تجاری پروژه آزادی	۵-۱-۴	پارکینگ اداری-تجاری	۰	۰	۲۵۴,۹۷۱	۱۷۴,۵۹۸
واحدهای پروژه عتیق	۵-۱-۵	اداری	۰	۰	۱,۰۲۸	۱۱۳,۳۸۹
واحدهای پروژه پاسداران مشهد	۵-۱-۶	اداری-تجاری	۱	۳۹	۶۵,۴۴۱	۳۶
					۱۷,۴۲۲,۴۶۱	**۷,۲۳۶,۳۷۳**
واحدهای ساختمانی خریداری شده برای فروش:						
تبریز - چایکنار واحد اداری- شهریار	۵-۱-۷	اداری	۰	۹۹	۹۸,۷۵۰	۰
پروژه کوهسار		مسکونی	۰	۰	۳,۲۴۲	۷۹۲,۲۱۵
واحد های خیابان آفریقا		اداری	۰	۰	-	۵۹۷,۰۰۰
واحد خدامی		مسکونی	۰	۰	-	۳۷۶,۸۵۶
واحدهای مهر شهر کرج		مسکونی	۰	۰	۲,۳۱۳	۱۳,۵۹۴
واحدهای گلدان		مسکونی			-	۱۲,۶۷۰
اینانلو - مسکونی		مسکونی			-	۲,۵۴۶
					۱۰۴,۳۰۵	**۱,۷۹۴,۸۸۰**
					۱۷,۵۲۶,۷۶۶	**۹,۰۳۱,۲۵۳**

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱-۱-۵- مبلغ مذکور براساس 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.

۲-۱-۵- مبلغ مذکور از بابت فروش چهار واحد مسکونی به متراژ ۷۹۳متر به اسماعیل زاده، بهرنگ عرفان، افشین خان محمدی، پدرام روحی در طی دوره مالی می‌باشد.

۳-۱-۵- مبلغ مذکور بابت فروش ۹ 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 .

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

۵-۱-۵- مبلغ مذکور بابت دریافت یک درصد فروش واحد اداری پروژه عتیق می‌باشد.

۶-۱-۵- مبلغ مذکور بابت فروش ۳۹متر قدرالسهم یک دستگاه واحد مسکونی به آقای حسین میدان شاهی می‌باشد.

۷-۱-۵- مبلغ مذکور بابت فروش یک دستگاه واحد اداری به آقای موسوی و خانم انتصاری به متراژ ۹۸،۷۵ متر مربع می باشد.

۲-۵- درآمد فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

(مبالغ به میلیون ریال)

	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰				سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰			
	مبلغ قرارداد واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد انباشته تا پایان سال ۱۴۰۳	درآمد انباشته تا پایان سال۱۴۰۴	درآمد عملیاتی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	درصد تکمیل	درآمد انباشته تا پایان سال ۱۴۰۲	درآمد انباشته تا پایان سال۱۴۰۳	درآمد عملیاتی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
واحدهای مسکونی و تجاری المپیک پردیس	۱،۶۳۶،۵۲۳	۹۹٪	۱،۵۸۵،۶۸۹	۱،۵۹۰،۵۸۴	۴،۸۹۵	۹۹٪	۱،۲۲۱،۷۸۸	۱،۵۸۵،۶۸۹	۳۶۳،۹۰۲
	۱،۶۳۶،۵۲۳		۱،۵۸۵،۶۸۹	۱،۵۹۰،۵۸۴	۴،۸۹۵	۹۹٪	۱،۲۲۱،۷۸۸	۱،۵۸۵،۶۸۹	۳۶۳،۹۰۲

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 ۷ 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 است.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گروه ارزش

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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 ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	متراژ فروش رفته سال جاری	جمع کل فروش- متراژ	متراژ باقی مانده در پایان سال ۱۴۰۴
		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	۳۹	۸۸۲	-
برج کوهسار	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۳,۵۷۶	-	۳,۵۷۶	۳,۵۷۶	-	۳,۵۷۶	-
پروژه سپهر فرشته	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱۲,۶۹۸	-	۱۲,۶۹۸	۷,۳۸۷	۷۹۳	۸,۱۸۰	۴,۵۱۸
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	۵,۶۸۹	-	۵,۶۸۹	۴,۸۵۷	۲۰۴	۵,۰۶۱	۶۲۹
هتل ایزدشهر - دریای نور	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۶,۰۶۳	-	۶,۰۶۳	-	۶,۰۶۳	۶,۰۶۳	-
تبریز - چایکنار واحد اداری- شهریار	واحدهای ساختمانی خریداری شده	-	۹۹	۹۹	-	۹۹	۹۹	-
پروژه یاقوت پردیس	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۶۶	-	۶۶	-	-	-	۶۶
ملک خدامی	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۲۴۴	-	۲۴۴	۲۴۴	-	۲۴۴	-
جمع		۳۷,۵۸۳	۹۹	۳۷,۶۸۲	۲۴,۹۲۰	۷,۱۹۷	۳۲,۱۱۷	۵,۵۶۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	نوع	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰				سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
		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	
هتل ایزدشهر - دریای نور	در جریان ساخت	۱۱,۲۹۲,۶۹۳	۴,۹۵۸,۳۱۴	۶,۳۳۴,۳۷۹	۵۶٪	-	-
پروژه سپهر فرشته	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۳,۷۷۰,۷۸۵	۵۵,۶۴۸	۳,۷۱۵,۱۳۷	۹۹٪	۹۷۴,۴۲۵	۸۶٪
پروژه سپهر مینا نیاوران	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۲,۰۳۷,۵۴۳	۲۴۱,۳۴۵	۱,۷۹۶,۱۹۸	۸۸٪	۴,۳۱۷,۸۰۹	۷۴٪
پروژه سپهر آزادی	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۲۵۴,۹۷۱	-	۲۵۴,۹۷۱	۱۰۰٪	۱۷۴,۵۹۸	۱۰۰٪
تبریز - چایکنار واحد اداری- شهریار	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۹۸,۷۵۰	۱۱,۰۰۰	۸۷,۷۵۰	۸۹٪	-	۱۰۰٪
پروژه پاسداران مشهد	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۶۵,۴۴۱	۴۶,۳۱۹	۱۹,۱۲۲	۲۹٪	۳۶	۱۰۰٪
المپیک پردیس	در جریان ساخت	۴,۸۹۵	-	۴,۸۹۵	۱۰۰٪	۹۲,۹۸۱	۲۶٪
پروژه کوهسار	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۳,۲۴۲	-	۳,۲۴۲	۱۰۰٪	۶۵۸,۹۳۳	۸۳٪
واحدهای مسکونی مهر شهر کرج	واحدهای ساختمانی خریداری شده	۲,۳۱۳		۲,۳۱۳	۱۰۰٪	۱۳,۵۹۴	۱۰۰٪
پروژه عتیق	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱,۰۲۸	-	۱,۰۲۸	۱۰۰٪	۱۰۵,۶۵۷	۹۳٪
واحد اداری آفریقا ۱۴۷ متری	واحدهای ساختمانی خریداری شده	-		-	-	۳۱۸,۹۹۰	۸۷٪
واحد اداری آفریقا ۹۰ متری	واحدهای ساختمانی خریداری شده		-	-	-	۱۹۸,۹۰۰	۸۷٪
واحدهای مسکونی خدامی	واحدهای ساختمانی خریداری شده	-		-	-	۱۶۶,۷۵۷	۴۴٪
واحدهای مسکونی گلدان	واحدهای ساختمانی خریداری شده			-	-	۱۲,۶۷۰	۱۰۰٪
پروژه ایتالو (اضافه متراژ)	واحدهای ساختمانی تکمیل شده			-	-	۲,۵۴۶	۱۰۰٪
جمع		۱۷,۵۳۱,۶۶۱	۵,۳۱۲,۶۲۶	۱۲,۲۱۹,۰۳۵	۷۰٪	۷,۰۳۷,۸۹۵	۷۵٪

۵-۵-درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

(مبالغ به میلیون ریال)

	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
	مبلغ	درصد نسبت به کل	مبلغ	درصد نسبت به کل
اشخاص وابسته				
بانک صادرات ایران	۱۱،۲۹۲،۶۹۳	۶۵٪	-	۰
سایر اشخاص	۶،۲۳۸،۹۶۸	۳۶٪	۸،۶۱۵،۴۳۸	۹۲٪
شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هش	-	۰٪	۷۷۹،۷۱۸	۸٪
	۱۷،۵۳۱،۶۶۱	۰٪	۹،۳۹۵،۱۵۶	۸٪

۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

		سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰			سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
نام پروژه- کابری	نوع	بهای تمام شده انباشته تا ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	بهای تمام شده انباشته تا ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	بهای تمام شده ۱۴۰۴	بهای تمام شده ۱۴۰۳
سپهر نیاوران- اداری تجاری	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۳،۵۲۴،۴۲۵	۳،۷۶۵،۷۷۰	۲۴۱،۳۴۵	۱،۴۹۷،۶۸۶
المپیک- مسکونی/ تجاری	در جریان ساخت	۱،۵۳۸،۰۱۸	۱،۵۳۸،۰۱۸	-	۲۷۰،۹۲۰
خدامی- مسکونی	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	۲۱۰،۰۹۸	۲۱۰،۰۹۸	-	۲۱۰،۰۹۸
پروژه سپهر فرشته - مسکونی	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۸۸۱،۷۷۸	۹۳۷،۴۲۶	۵۵،۶۴۸	۱۵۸،۴۳۰
پروژه کوهسار- مسکونی	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	۱،۳۰۳،۰۰۰	۱،۳۰۳،۰۰۰	-	۱۳۳،۲۸۲
آپارتمان اداری ۱۴۷ متری آفریقا	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	۴۸،۵۱۰	۴۸،۵۱۰	-	۴۸،۵۱۰
آپارتمان اداری ۹۰ متری آفریقا	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	۳۰،۶۰۰	۳۰،۶۰۰	-	۳۰،۶۰۰
پروژه عتیق-اداری/ تجاری	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۷۳،۹۷۸	۷۳،۹۷۸	-	۷،۷۳۲
پاسداران مشهد - مسکونی	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۵۱،۰۳۸	۹۷،۳۵۶	۴۶،۳۱۹	-
هتل ایزدشهر - دریای نور/گردشگری	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	-	۴،۹۵۸،۳۱۴	۴،۹۵۸،۳۱۴	-
تبریز - چایکنار واحد اداری- شهریار	واحدهای ساختمانی خریدارای شده	-	۱۱،۰۰۰	۱۱،۰۰۰	-
		۷،۶۶۱،۴۴۴	۱۲،۹۷۴،۰۷۰	۵،۳۱۲،۶۲۶	۲،۳۵۷،۲۵۹

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۷- هزینه‌های فروش ، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
هزینه‌های اداری و عمومی			
مالیات‌های تکلیفی و عوارض ارزش افزوده		۱۱۷,۵۲۴	۱۲,۷۹۸
حقوق و دستمزد و مزایا	۷-۱	۹۷,۸۴۶	۸۴,۴۱۷
استهلاک		۲۷,۵۲۹	۳۲,۳۱۷
تعمیر و نگهداری - اثاثه و ساختمان و وسایط نقلیه		۲۷,۰۱۹	۱۰,۰۲۹
پاداش اعضاء هیات مدیره و کارکنان		۲۶,۷۴۴	۱۵,۳۹۸
کمکها و مزایای غیر نقدی		۲۲,۵۷۰	۳۰,۱۱۱
خدمات کارشناسی و مشاوره ای		۱۸,۰۶۱	۱۵,۳۴۹
حسابرسی و خدمات مالی		۱۶,۲۳۰	۸,۴۵۰
آشپزخانه و ناهار کارکنان		۱۳,۹۶۹	۱۱,۰۱۳
حق بیمه تکمیلی و عمر و حوداث کارکنان		۷,۶۳۹	۲۱,۵۷۰
ابزار، لوازم و ملزومات مصرفی		۷,۱۹۱	۵,۱۹۱
کتب و نشریات و تبلیغات		۶,۳۲۰	۱,۲۵۹
آب ، برق ، گاز ، تلفن و سوخت		۵,۱۹۷	۲,۶۴۰
سفر و اقامت		۱,۵۹۶	۳,۵۸۴
سایر		۷۸,۸۴۷	۴۲,۲۲۵
		۴۷۴,۲۸۲	**۲۹۶,۳۵۰**
هزینه‌های توزیع و فروش			
حقوق و دستمزد و مزایا	۷-۱	۴۱,۹۳۴	۳۶,۱۷۹
سایر		۰	۳۱,۹۳۰
		۴۱,۹۳۴	**۶۸,۱۰۹**
		۵۱۶,۲۱۶	**۳۶۴,۴۵۹**

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 درآمدها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یاداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
درآمد حاصل از اجاره املاک- شرکت واسپاری سپهر صادرات- اشخاص وابسته		۳۱,۵۲۵	۲۵,۶۳۸
درآمد حاصل از خدمات مدیریت پروژه-پروژه بخارست کارگزاری صادرات-اشخاص وابسته	۸-۱	۴۸,۰۰۰	۴۳,۸۰۰
درآمد حاصل از خدمات پیمانکاری پروژه-هتل ایزد شهر (دریای نور)-اشخاص وابسته		۱۵,۶۲۵	۰
درآمد حاصل از اجاره املاک- شرکت نماد تهویه ملل		۱۹,۸۰۰	۰
درآمد حاصل از خدمات مدیریت پروژه-سپهر گلپاد الهیه		۰	۵۷۰,۴۵۰
		۱۱۴,۹۵۰	**۶۳۹,۸۸۷**

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.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۹- سایر هزینه‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
هزینه‌های مرتبط با پروژه های خاتمه یافته	۹-۲	۱۶۴,۷۳۵	۵,۲۴۵
		۱۶۴,۷۳۵	۵,۲۴۵

۹-۲-سایر هزینه های مرتبط با پروژه ها عمدتا مربوط به پروژه های خاتمه یافته 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 .

۱۰- سایر درآمد های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
سود سپرده بانکی	۱۰-۱	۸۹,۷۲۴	۱۳۳,۱۹۱
سود سهام		۳۱	۳,۱۶۵
شناسایی بابت صورتجلسه مربوط به حسابرسی ویژه پروژه المپیک پردیس		-	۵۶,۱۲۸
سود حاصل از فروش سهام شرکت های بورسی و غیر بورسی		-	۱۸,۹۸۷
درآمد فروش ضایعات		۷۰	-
سایر		۲,۲۹۴	۵۰۵
		۹۲,۱۱۹	**۲۱۱,۹۷۶**

۱۰-۱-سود سپرده بانکی عمدتاً مربوط به سود سپرده های بانکی نزد بانک صادرات با سود۲۲٪ می باشد .

۱۱- مبنای محاسبه سود پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)

	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
سود عملیاتی	۱۱,۶۵۳,۰۳۴	۷,۳۰۸,۰۸۰
اثر مالیاتی	(۲۸۸,۱۳۸)	(۷۳,۳۹۱)
	۱۱,۳۶۴,۸۹۵	**۷,۲۳۴,۶۸۹**
سود غیر عملیاتی	۹۲,۱۱۹	۲۱۱,۹۷۶
اثر مالیاتی	(۲۵,۵۴۷)	(۵۶۶)
	۶۶,۵۷۲	**۲۱۱,۴۱۰**
سود قبل از مالیات	۱۱,۷۴۵,۱۵۳	۷,۵۲۰,۰۵۶
اثر مالیاتی	(۳۱۳,۶۸۶)	(۷۳,۳۹۱)
	۱۱,۴۳۱,۴۶۷	**۷,۴۴۶,۶۶۵**

	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	تعداد	تعداد
میانگین موزون تعداد سهام عادی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۱۲- دارایی‌های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

	زمین	ساختمان	ماشین آلات و تجهیزات	وسایل نقلیه	اثاثه و منصوبات	ابزار آلات	جمع
بهای تمام شده							
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	۱,۲۲۹,۶۱۴	۴۱۰,۳۴۷	۶۹,۳۰۴	۸,۶۸۳	۳۷,۱۰۹	۲۹۷	۱,۷۵۵,۳۵۴
افزایش	–	–	۲۶۸,۵۰۰	–	۳,۲۸۶	۱۴,۱۰۰	۲۸۵,۸۸۶
سایر نقل و انتقالات و تغییرات	–	–	–	–	(۱,۷۰۵)	–	(۱,۷۰۵)
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	**۱,۲۲۹,۶۱۴**	**۴۱۰,۳۴۷**	**۳۳۷,۸۰۴**	**۸,۶۸۳**	**۳۸,۶۹۰**	**۱۴,۳۹۷**	**۲,۰۳۹,۵۳۵**
افزایش	–	–	۴۴,۷۲۲	–	۱۴,۹۹۲	-	۵۹,۷۱۴
سایر تغییرات	–	–	–	–	(۱۶۳)	–	(۱۶۳)
مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	**۱,۲۲۹,۶۱۴**	**۴۱۰,۳۴۷**	**۳۸۲,۵۲۶**	**۸,۶۸۳**	**۵۳,۵۱۹**	**۱۴,۳۹۷**	**۲,۰۹۹,۰۸۶**
استهلاک انباشته							
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	–	۷۲,۲۵۱	۴۸,۶۲۷	۵,۱۹۰	۱۸,۱۸۵	۲۰۳	۱۴۴,۴۵۶
استهلاک	–	۲۷,۳۵۶	۱۳,۷۸۶	۹۶۱	۴,۹۵۴	۱,۲۲۶	۴۸,۲۸۳
سایر تغییرات	–	–	-	–	(۴۷۴)	–	(۴۷۴)
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	–	**۹۹,۶۰۷**	**۶۲,۴۱۳**	**۶,۱۵۱**	**۲۲,۶۶۵**	**۱,۴۲۹**	**۱۹۲,۲۶۵**
استهلاک	–	۲۰,۶۲۹	۲۹,۰۷۲	۹۵۸	۵,۸۲۳	۲,۳۷۳	۵۸,۸۵۵
سایر تغییرات	–	–	–	–	(۱۶۳)	–	(۱۶۳)
مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	–	**۱۲۰,۲۳۶**	**۹۱,۴۸۵**	**۷,۱۰۹**	**۲۸,۳۲۵**	**۳,۸۰۲**	**۲۵۰,۹۵۷**
مبلغ دفتری در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	**۱,۲۲۹,۶۱۴**	**۲۹۰,۱۱۱**	**۲۹۱,۰۴۰**	**۱,۵۷۴**	**۲۵,۱۹۵**	**۱۰,۵۹۵**	**۱,۸۴۸,۱۲۹**
مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	**۱,۲۲۹,۶۱۴**	**۳۱۰,۷۴۰**	**۲۷۵,۳۹۱**	**۲,۵۳۲**	**۱۶,۰۲۵**	**۱۲,۹۶۸**	**۱,۸۴۷,۲۶۹**

۱-۱۲-داراییهای ثابت مشهود در پروژه و دفتر مرکزی تا ارزش ۱,۸۵۲ میلیارد ریال در مقابل خطرات احتمالی از پوشش بیمه ای برخوردار است که از این مبلغ معادل ۸۵ 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 الات و تجهیزات مربوط به خرید سکشن ارتفاعی تاور کرین R۸۶ و R۸۷ جمعا به مبلغ ۴۴,۷۲۲میلیون ریال و همچنین کمربند ایمنی تاورکرین و دستک بکسل گیر تاور کرین در پروژه الهیه می باشد.

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

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گمرکی

۱۳- زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

			۱۴۰۴/۰۹/۳۰				۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	یادداشت	متراژ	بهای تمام شده ابتدای ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	افزایش	کاهش	بهای تمام شده در پایان سال	بهای تمام شده در پایان سال
زمین میدان آذربایجان شهر تبریز	۱-۱۳	۱,۴۰۲.۹۲	۵۴,۲۴۶	۱۱,۵۱۶	-	۶۵,۷۶۲	۵۴,۲۴۶
			۵۴,۲۴۶	**۱۱,۵۱۶**	**-**	**۶۵,۷۶۲**	**۵۴,۲۴۶**

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 .

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 ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	۷	۱,۳۷۲	۱۸,۴۴۰	۱۹,۸۱۹
افزایش	-	۹۸	۳۷	۱۳۵
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	**۷**	**۱,۴۷۰**	**۱۸,۴۷۷**	**۱۹,۹۵۴**
افزایش		۱,۴۲۰		۱,۴۲۰
مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	**۷**	**۲,۸۹۰**	**۱۸,۴۷۷**	**۲۱,۳۷۴**
استهلاک انباشته				
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	-	۱,۳۰۰	-	۱,۳۰۰
استهلاک	-	۱۰۵	-	۱۰۵
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	**-**	**۱,۴۰۵**	**-**	**۱,۴۰۵**
استهلاک	-	۴۶۷	-	۴۶۷
مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	**-**	**۱,۸۷۲**	**-**	**۱,۸۷۲**
مبلغ دفتری در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	**۷**	**۱,۰۱۸**	**۱۸,۴۷۷**	**۱۹,۵۰۲**
مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	**۷**	**۶۵**	**۱۸,۴۷۷**	**۱۸,۵۴۹**

۱-۱۴-افزایش در سرفصل نرم افزار رایانه‌ای بابت خرید نرم افزار crm می باشد.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۱۵- سرمایه گذاری‌های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

		۱۴۰۴/۰۹/۳۰					۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
	نوع بورسی/غیر بورسی	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	ارزش بازار
سرمایه گذاری های سریع المعامله								
سایر شرکت‌ها								
شرکت انرژی سپهر	غیر بورسی	۹،۸۵۳،۴۵۷	۰.۰۲٪	۹،۸۵۳	۹،۸۵۳	–	۶،۵۶۸	–
شرکت نوسازی سپهر پی چین (فرعی)	غیر بورسی	۳،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰٪	۳۱،۰۵۰	۳۱،۰۵۰	–	۳۱،۰۵۰	–
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران	غیر بورسی	۱۵،۷۰۸	۰.۰۰۰۷٪	۲	۲	–	۲	–
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	غیر بورسی	۲۵،۴۵۰	کمتر از یک درصد	۲۵	۲۵	–	۲۵	–
شرکت توسعه سپهر ماندگار خراسان	غیر بورسی	۱،۰۰۰	کمتر از یک درصد	۱	۱	–	۱	–
شرکت توسعه نیشکر و صنایع جانبی	بورسی	–	کمتر از یک درصد	۱	۱	–	۱	–
شرکت آزاد راه زنجان - تبریز	غیر بورسی	–	کمتر از یک درصد	۰	۰	–	۰	–
گسترش انفورماتیک ایران	بورسی	–	کمتر از یک درصد	۰	۰	–	۰	–
شرکت پارس کانی	بورسی	–	کمتر از یک درصد	۰	۰	–	۰	–
				۴۰،۹۳۳	۴۰،۹۳۳		۳۷،۶۴۷	

۱-۱۵-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 برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح زیر است :

شرح	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
دارائی های جاری	۲۱،۶۵۶	۲۱،۶۵۶
دارائی های غیر جاری	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)

۲-۱۵- سرمایه گذاری‌ها در پایان دوره هیچگونه کاهش ارزش نداشته است.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارشی

۱۶- دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها

۱-۱۶-دریافتی‌های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
تجاری			
اسناد دریافتنی			
اشخاص وابسته			
خریدار پروژه سپهر آزادی- شرکت واسپاری	۱۶-۱-۱	-	۸,۸۰۰
خریدار پروژه فرشته-شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۱۶-۱-۲	-	۱۹۱,۱۰۸
سایر اشخاص			
خریداران پروژه فرشته	۱۶-۱-۲	۲,۱۹۵,۵۱۹	۱۴۰,۵۹۹
خریداران پروژه مینا نیاوران	۱۶-۱-۴	۱,۲۲۴,۶۷۴	۱,۸۸۳,۳۴۲
خریداران پروژه برج کوهسار	۱۶-۱-۵	۹۰,۴۲۰	۲۹۹,۸۱۵
خریداران پروژه سپهر آزادی	۱۶-۱-۱	۵۷,۷۵۰	۴۵,۰۰۵
خریداران پروژه عتیق		۸,۴۷۵	۴۲,۵۱۵
خریداران پروژه خدامی	۱۶-۱-۳	-	۸۴,۰۰۱
خریداران پروژه آفریقا		-	۵۲,۲۳۸
سایر پروژه ها		۲۲,۲۱۹	۱۳,۲۱۵
		۳,۵۹۹,۰۵۷	**۲,۷۶۰,۶۳۶**
حسابهای دریافتنی			
اشخاص وابسته			
بانک صادرات ایران - قدرالسهم هزینه های ساخت پروژه گلپاد الهیه		۴۷۱,۰۲۰	۴۷۱,۰۲۰
بانک صادرات ایران - هتل ایزدشهر - دریای نور		۴۱,۸۰۶	-
پروژه سپهر نگین رامسر-بانک صادرات		۳۴,۲۲۸	۳۴,۲۲۸
خریدار پروژه نیاوران -شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۱۶-۱-۴	۲۱,۶۹۹	۲۱,۷۶۲
خریدار پروژه فرشته-شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	۱۶-۱-۲	۱۳,۵۳۶	۱۳,۵۳۶
شرکت واسپاری سپهر صادرات- پروژه آزادی (اسکندری)	۱۶-۱-۱	۹,۵۹۰	۹,۲۲۶
شرکت توسعه ساختمان خوارزمی(پروژه البرز)		۳,۱۲۹	۳,۱۲۹
پروژه بخارست -کارگزاری صادرات		۲,۷۴۵	۲۲,۶۶۴
سایر اشخاص			
خریدار پروژه المپیک پردیس	۱۶-۱-۷	۱,۵۹۳,۸۴۸	۱۴۱,۲۱۵
خریدار پروژه مینا نیاوران	۱۶-۱-۴	۶۱۷,۲۵۳	۷۳۲,۷۸۲
خریداران پروژه فرشته	۱۶-۱-۲	۴۶۲,۵۷۴	۴۸۹,۴۶۰
سرمایه گذاری مسکن پردیس - پروژه تهرانپارس	۱۶-۱-۶	۱۸۱,۳۳۳	۱۳۰,۲۴۳
هتل ایزدشهر - دریای نور		۵۰,۳۰۶	-
خریداران پروژه سپهر آزادی	۱۶-۱-۱	۳۴,۳۲۳	۶۷,۰۹۱
خریداران پروژه آفریقا		۲۹,۸۵۰	۲۹,۸۵۰
خریداران پروژه عتیق		۲۲,۸۴۹	۱۵,۶۸۹
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس-پروژه المپیک		۵,۲۱۴	۳۲۵,۹۹۴
مجتمع اداری تجاری آرش		۸,۰۰۹	-
خریدار پروژه خدامی	۱۶-۱-۳	-	۱۸,۶۸۹
خریداران پروژه کوهسار		۲۸۸	۱۲,۳۳۱
سایر اشخاص		۱۱۸,۰۵۹	۵۱,۰۹۲
		۳,۷۲۱,۶۵۸	**۲,۵۹۰,۰۰۰**
		۷,۳۲۰,۷۱۵	**۵,۳۵۰,۶۳۷**
سایر دریافتنی‌ها			
اشخاص وابسته			
سپرده اخذ پایانکار پرورژه ابزد شهر نزد بانک صادرات ایران		۱۱۶,۹۷۶	۱۱۶,۹۷۶
نوسازی سپهر پی چین		۱۱,۳۰۸	۱۰,۹۲۶
سپرده حسن انجام کار-بانک صادرات(هتل ایزد شهر)		۸,۶۰۸	-
واسپاری سپهر صادرات		۶,۹۰۵	۱,۵۵۴
گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات		۳,۰۶۵	-
بانک صادرات ایران		۱,۶۶۴	۱۱۸,۵۸۱
سایر اشخاص			
شرکت پایا سازه پاسارگاد		۴۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
سرمایه گذاری مسکن پردیس		۳۴,۹۲۸	۳۴,۹۲۸
هیات مدیره مجتمع مینای نیاوران		۲۰,۷۳۲	۷,۲۵۱
سپرده مالیات نقل و انتقال		۱۷,۶۰۰	۱۷,۶۰۰
سایر دریافتنی ها		۷۲,۶۶۷	۳,۲۴۱
		۳۳۴,۴۵۲	**۳۳۱,۰۵۶**
		۷,۶۵۵,۱۶۷	**۵,۶۸۱,۶۹۳**

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۱-۱-۱۶- خریداران پروژه سپهر آزادی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
فروش پروژه سپهر آزادی		۳,۲۶۱,۷۰۴	۳,۰۰۶,۷۳۳
مبالغ وصول شده انباشته		(۳,۱۵۹,۶۲۳)	(۲,۶۷۹,۳۸۵)
		۱۰۲,۰۸۱	**۳۲۷,۳۴۸**
انتقال به دریافتنی بلند مدت	۲-۱۶	(۴۱۸)	(۱۷۲,۳۲۰)
		۱۰۱,۶۶۳	**۱۵۵,۰۲۸**
تهاتر با پیش دریافت ها		-	(۲۴,۹۰۶)
حصه کوتاه مدت حسابها و اسناد دریافتنی		**۱۰۱,۶۶۳**	**۱۳۰,۱۲۲**

۲-۱-۱۶- خریداران پروژه سپهر فرشته

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
مطالبات ناشی از فروش پروژه سپهر فرشته	۱۰,۷۴۹,۱۶۸	۶,۹۷۸,۳۸۳
مبلغ وصول شده	(۸,۰۷۷,۵۳۸)	(۶,۱۴۳,۶۸۰)
	۲,۶۷۱,۶۲۹	**۸۳۴,۷۰۳**

۳-۱-۱۶- خریداران پروژه خدامی

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
کل مطالبات بابت فروش پروژه خدامی	۳۷۶,۸۵۶	۳۷۶,۸۵۶
مبالغ وصول شده	(۳۷۶,۸۵۶)	(۲۷۴,۱۶۶)
مانده اسناد دریافتنی بابت فروش	-	**۱۰۲,۶۹۰**

۴-۱-۱۶- خریداران پروژه نیاوران

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
کل مطالبات بابت پروژه نیاوران	۱۲,۸۸۳,۵۶۶	۱۰,۸۴۶,۰۲۲
مبالغ وصول شده	(۱۱,۰۱۹,۹۳۹)	(۸,۲۰۸,۱۳۷)
	۱,۸۶۳,۶۲۷	**۲,۶۳۷,۸۸۵**

۵-۱-۱۶-مانده مطالبات مذکور عمدتاً ناشی از فروش ۳,۵۷۵متر مربع از واحدهای پروژه کوهسار به اشخاص حقیقی طی سنوات قبل می باشد.

۶-۱-۱۶- 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 .

۷-۱-۱۶- خریداران پروژه المپیک

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
مطالبات ناشی از پیش فروش المپیک	۳,۰۸۴,۲۹۰	۱,۶۳۶,۵۵۳
مبالغ وصول شده انباشته	(۱,۴۴۴,۴۷۴)	(۱,۴۴۴,۴۷۴)
	۱,۶۳۹,۸۱۶	**۱۹۲,۰۷۸**
تهاتر با پیش دریافت	(۴۵,۹۶۸)	(۵۰,۸۶۳)
	۱,۵۹۳,۸۴۸	**۱۴۱,۲۱۵**

موسسه حسابرسی امجد نواز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۲-۱۶- دریافتنی های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
تجاری		
خریداران پروژه سپهر آزادی	۴۱۸	۱۷۲,۳۲۰
	۴۱۸	**۱۷۲,۳۲۰**
تهاتر با پیش دریافت ها -یادداشت ۲۷	-	(۶۳,۵۲۷)
	۴۱۸	**۱۰۸,۷۹۲**

۱۷-پیش پرداخت‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
شرکت پایا سازه پاسارگاد - پیمانکار ساخت اسکلت پروژه الهیه	۱۷-۱	۲۸۶,۲۴۴	۲۶,۶۱۱
ورنا انرژی رایکا-پروژه مقدس اردبیلی		۱۳,۲۵۰	۱۳,۲۵۰
سهم سپهر تهران از پروژه فرشته - شرکت شایگان	۱۷-۲	۵,۵۵۴	۱۶,۱۱۱
شرکت دقیق ایمن هوشمند-پروژه نیاوران و سپهر گلپاد الهیه		۲,۴۰۰	۷,۰۶۸
شرکت پایا تخت جمشید - پیمانکار پروژه مقدس اردبیلی		۲,۴۱۳	۵,۴۱۵
سایر پیش پرداخت ها		۲۶,۰۱۹	۳۱۲,۱۶۲
		۳۳۵,۸۸۱	**۳۸۰,۶۱۶**

۱-۱۷-مبلغ فوق بابت پیش پرداخت قرارداد منعقده با پیمانکار ساخت و اجرای اسکلت فلزی پروژه الهیه می باشد.

۲-۱۷-مبلغ پیش پرداخت فوق بابت سهم ۳۴.۹۴۸۵ درصدی سهم مشارکت در پروژه فرشته می باشد.

۱۸- موجودی املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
املاک در جریان ساخت	۱۸-۱	۲۴,۶۵۰,۹۷۷	۱۵,۱۸۹,۹۰۱
واحدهای ساختمانی آماده فروش	۱۸-۲	۱,۵۱۵,۴۸۴	۱,۸۳۰,۰۴۶
سایر موجودی‌ها	۱۸-۳	۱,۲۹۴,۰۹۲	۹۶۳,۹۲۷
		۲۷,۴۶۰,۵۵۳	**۱۷,۹۸۳,۸۷۵**

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

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
پروژه سپهر گلپاد الهیه	۱۸-۱-۱	۱۹,۷۶۶,۱۵۳	۷,۴۸۴,۴۸۱
پروژه مقدس اردبیلی	۱۸-۱-۲	۳,۹۹۷,۴۶۸	۲,۸۶۶,۸۶۰
پروژه رشت	۱۸-۱-۳	۴۶۰,۴۹۲	۳۷۹,۵۲۲
پروژه سپهر تهرانپارس	۱۸-۱-۴	۳۲۲,۷۸۸	۲۷۳,۶۰۰
پروژه مسکونی تجاری المپیک پردیس	۱۸-۱-۵	۱۰۴,۰۷۵	۱۰۴,۰۷۵
پروژه هتل دریای نور ایزدشهر		-	۴,۰۷۴,۲۵۴
سایر		-	۷,۱۰۹
		۲۴,۶۵۰,۹۷۷	**۱۵,۱۸۹,۹۰۱**

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۱-۱-۱۸- عملیات اجرائی پروژه سپهر الهیه پس از اخذ پروانه ساختمانی در سال ۱۳۹۱ آغازگردید. در سال ۱۳۹۸ براساس تصمیم گیری مجمع عمومی سالیانه شرکت در سنوات قبل، فروش پروژه در دستور کار شرکت قرار گرفت، لیکن به دلیل تغییر در سیاست ها و استراتژی‌های شرکت ، ادامه فرآیند ساخت و تکمیل پروژه از سال ۱۴۰۰ مجدداً در دستور کار شرکت قرار گرفت که پس از هماهنگی با دستگاه های اجرائی ذیربط و بازنگری در طرح مهندسی ، عملیات اجرائی مذکور آغازگردیده. براساس آخرین برآوردهای پروژه پیش بینی می گردد تا تاریخ ۱۴۰۶/۱۲/۲۹ پروژه به اتمام برسد. پیشرفت برنامه ای و واقعی پروژه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ به ترتیب ۴۱،۸۹ و ۴۱،۰۷ درصد می باشد و از این بابت انحراف معنا داری وجود ندارد. مخارج پروژه سپهر الهیه در سال مورد گزارش جمعا مبلغ ۱۹،۷۶۶،۱۵۳ میلیون ریال شامل مبلغ ۹،۳۳۲،۳۴۷ میلیون ریال زمین (افزایش طی سال بابت خریداری قدرالسهم ۱۷/۱ درصدی از بانک صادرات ایران) و مبلغ ۱۰،۴۳۳،۸۰۶ میلیون ریال بابت سایر مخارج جانبی پروژه بوده است. برای سال مالی ۱۴۰۵مبلغ ۱۴،۵۴۰،۰۰۰ میلیون ریال و هزینه های باقی مانده تا تکمیل پروژه مبلغ ۱۵،۵۸۰،۲۹۳ میلیون ریال در سال ۱۴۰۶ (به قیمت برآورد پایه) پیش بینی گردیده است. جمع کل مخارج پروژه مبلغ ۴۹،۸۸۶،۴۴۶ میلیون ریال خواهد بود.

۲-۱-۱۸- 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 فیزیکی۹۸،۳درصد بوده و مالکیت سند به نام شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران می باشد .

۳-۱-۱۸- زمین پروژه رشت طی مبایعه نامه شماره ۱۳۹۹/۴۲۵۱ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۷با کاربری مسکونی از شرکت دیداس به متراژ ۴۵/۱۰و۸۳۶ مترمربع (پس از اصلاحی معادل ۶۴/۶و۴۸۸ متر مربع) خریداری شده و طی وکالت نامه قطعی به نام شرکت منتقل گردیده و زیربنای مفید قدرالسهم شرکت معادل ۴،۶۸۲ 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 ۲۷،۵درصد شرکت سازمان توسعه مسکن ایران توافق گردید مسئولیت ساخت پروژه و تامین هزینه های مربوط به ساخت با شریک سازنده می باشد. همچنین پیش بینی برآورد هزینه های باقیمانده برای تکمیل پروژه مذکور معادل ۶،۲۱۰،۰۰۰ میلیون ریال می باشد. لازم به ذکر است تامین و پرداخت مبلغ ۶،۰۰۰،۰۰۰ میلیون ریال در تعهد شریک سازنده و مابقی هزینه ها معادل ۲۱۰،۰۰۰ میلیون ریال در تعهد شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران است.

۴-۱-۱۸- سهم ۵۰درصدی پروژه تهرانپارس طی مبایعه نامه شماره ۱۰۰/۱۱۵۸ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۰۶ از شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس خریداری و پس از تملک قدر السهم شریک سازنده (شرکت قالان سهند) توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس قدرالسهم شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران در حال حاضر ۳۵درصد از محصول نهائی شده و تا این تاریخ پروژه معادل ۴۳،۷۱ درصد دارد. همچنین طبق قرارداد ۱۳۴۴/۱۰۰مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۱۴ مدیریت پیمان پروژه به شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس واگذار شده است. شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس ضمن قبول مسئولیت و تعهدات شریک سازنده(قالان سهند) با خرید قدرالسهم آن شرکت و قدر السهم خود را به ۶۵ درصد افزایش داده است. شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس در سال مورد گزارش نسبت به شروع عملیات اجرایی اقدام و تا تاریخ تهیه این گزارش سقف سازه‌ای 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 تهران است.همچنین پیش بینی برآورد هزینه‌های باقیمانده برای تکمیل پروژه مذکور معادل ۹،۸۲۰،۰۰۰ میلیون ریال می باشد. لازم به ذکر است تامین و پرداخت مبلغ ۹،۵۲۰،۰۰۰ میلیون ریال در تعهد شریک (شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس) سازنده و مابقی هزینه ها معادل ۳۰۰،۰۰۰ میلیون ریال در تعهد شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران است.

۵-۱-۱۸-پروژه المپیک طی دو بلوک A وB به صورت مسکونی هریک دارای ۱۹۸ واحد مسکونی و یک بلوک تجاری با ۲۴ واحد است.(در ۲۲ طبقه و ۵ طبقه زیر زمین و همکف) . 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. همچنین پیش بینی برآورد هزینه های باقیمانده برای تکمیل پروژه مذکور معادل ۹۴۰،۰۰۰ میلیون ریال می باشد. لازم به ذکر است تامین و پرداخت مبلغ ۷۱۶،۰۰۰ میلیون ریال در تعهد شریک سازنده و مابقی هزینه ها معادل ۲۲۴،۰۰۰ میلیون ریال در تعهد شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران است.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۸-۱-۶- گردش مخارج املاک در جریان ساخت به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	درصد سهم سپهر	مانده در ابتدای سال ۱۴۰۴								افزایش (کاهش) طی سال منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰				انباشت مخارج ساخت				انتقالی	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
		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	انتقال به بهای تمام شده انباشته	پروانه	زمین	مخارج ساخت	هزینه تامین مالی	جمع	انتقال به بهای تمام شده انباشته	جمع هزینه ساخت و زمین
پروژه سپهر گلپاد الهیه	۱۰۰٪	۷۰۸,۸۴۱	۱۴۹,۶۴۷	۶,۵۴۱,۴۱۰	۱۸۸,۲۷۹	۷,۵۸۸,۱۷۷	(۱۰۳,۶۹۶)	۷,۴۸۴,۴۸۱		۵۷۶,۱۵۶	۹,۱۸۲,۷۰۰	۲,۵۲۲,۸۱۶	-	۱,۲۸۴,۹۹۷	۹,۳۳۲,۳۴۷	۹,۰۶۴,۲۲۶	۱۸۸,۲۷۹	۱۹,۸۶۹,۸۴۹	(۱۰۳,۶۹۶)	۱۹,۷۶۶,۱۵۳
پروژه هتل دریای نور ایزدشهر	۱۰۰٪	۴۸,۸۱۶	۷۳,۴۴۷	۳,۸۱۷,۳۳۵	۱۳۴,۶۵۶	۴,۰۷۴,۲۵۴	-	۴,۰۷۴,۲۵۴		۱۵,۶۰۸	-	۸۶۸,۸۵۴	(۴,۹۵۸,۷۱۶)	۶۴,۴۲۴	۷۳,۴۴۷	۴,۶۸۶,۱۸۹	۱۳۴,۶۵۶	۴,۹۵۸,۷۱۶	(۴,۹۵۸,۷۱۶)	۰
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	۴۵۲,۲۳۸	(۱۷۸,۶۳۹)	۲۷۳,۶۰۰		-	-	۴۹,۱۸۸	-	۱۷۵,۶۶۶	۱۸۰,۸۰۸	۱۳۱,۶۸۳	۱۳,۲۶۹	۵۰۱,۴۲۶	(۱۷۸,۶۳۹)	۳۲۲,۷۸۸
پروژه مقدس اردبیلی	۹۸٪	۱۷۲,۲۱۵	۴۰۹,۱۴۷	۲,۲۸۵,۴۹۸	-	۲,۸۶۶,۸۶۰	-	۲,۸۶۶,۸۶۰		۳۹۱	-	۱,۱۳۰,۲۱۷	-	۱۷۲,۶۰۶	۴۰۹,۱۴۷	۳,۴۱۵,۷۱۵	-	۳,۹۹۷,۴۶۸	-	۳,۹۹۷,۴۶۸
پروژه رشت	۲۷.۵٪	۶۴۶	۳۴۶,۳۰۰	۳۲,۵۷۶	-	۳۷۹,۵۲۲	-	۳۷۹,۵۲۲		-	-	۸۰,۹۷۰	-	۶۴۶	۳۴۶,۳۰۰	۱۱۳,۵۴۶	-	۴۶۰,۴۹۲	-	۴۶۰,۴۹۲
جمع کل		۱,۱۰۶,۱۸۳	۱,۵۰۷,۰۹۴	۱۴,۰۵۳,۶۶۳	۳۳۶,۲۰۴	۱۷,۰۰۳,۱۴۴	(۱,۸۲۰,۳۵۲)	۱۵,۱۸۲,۷۹۲		۵۹۲,۱۵۵	۹,۱۸۲,۷۰۰	۴,۶۵۲,۰۴۵	(۴,۹۵۸,۷۱۶)	۱,۶۹۸,۳۳۹	۱۰,۶۸۹,۷۹۴	۱۸,۷۰۵,۷۰۸	۳۳۶,۲۰۴	۳۱,۴۳۰,۰۴۵	(۶,۷۷۹,۰۶۸)	۲۴,۶۵۰,۹۷۷

۱-۶-۱-۱۸- با توجه به اینکه کلیه مراحل ساخت و ساز توسط شرکت‌های پیمانکاری صورت می‌گیرد کلیه مسئولیت پوشش بیمه ای ساخت برعهده پیمانکار می‌باشد.

۲-۶-۱-۱۸- افزایش در مخارج ساخت پروژه ایزد شهر ، عمدتاً بابت هزینه های تکمیل نما ساختمان و ... پروژه توسط خود شرکت تکمیل و با توجه به تکمیل و فروش آن تحویل بانک صادرات گردیده است.

۳-۶-۱-۱۸-افزایش در مخارج ساخت پروژه مقدس اردبیلی بابت قرارداد ساخت اسکلت فلزی ، سفتکاری ، نازک کاری ، تاسیسات مکانیکی ، برقی و نمای پروژه می باشد .

۴-۶-۱-۱۸-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.

۵-۶-۱-۱۸- افزایش پروژه الهیه عمدتا مربوط به خرید آهن آلات برای اجرائی عملیات اسکلت پروژه و پرداختی به پیمانکاران می باشد .

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۱۸-۲- واحدهای ساختمانی آماده فروش

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰ تعداد واحد	۱۴۰۴/۰۹/۳۰ متراژ-متر مربع	۱۴۰۴/۰۹/۳۰ مبلغ-میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۹/۳۰ تعداد واحد	۱۴۰۳/۰۹/۳۰ متراژ-متر مربع	۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مبلغ-میلیون ریال
واحدهای ساختمانی تکمیل شده:							
پروژه فرشته		۱۲	۴،۵۱۸	۷۴۸،۸۷۳	۱۲	۵،۳۱۱	۸۰۴،۵۲۱
پروژه نیاوران			۶۲۹	۳۶۲،۵۳۹	۱۰	۸۳۲	۶۰۳،۸۸۴
پروژه عتیق	۱۸-۲-۱	۹	۱۹۶	۳۵،۰۰۷	۹	۱۹۶	۳۵،۰۰۷
پروژه پاسداران مشهد		۰	۰	۰	۰	۳۹	۸،۰۰۴
پروژه سپهر آزادی		۲	۱۵۶	۳،۴۷۶	۲	۱۵۶	۳،۴۷۶
واحدهای ساختمانی خریداری شده:							
آپارتمان اداری چایکنار تبریز		۱	۰	۰	۱	۹۹	۱۱،۰۰۰
پروژه مجتمع طالقانی ۱۱۱ واحدی		۰	۰	۲۹۰،۹۶۲	۰	۰	۲۹۰،۲۴۶
پروژه مجتمع طالقانی ۲۱ واحدی		۰	۰	۵۳،۴۶۱	۰	۰	۵۲،۷۴۴
پروژه یاقوت پردیس		۱	۶۶	۲۱،۱۶۵	۱	۶۶	۲۱،۱۶۵
		۵،۵۶۵		**۱،۵۱۵،۴۸۴**		**۶،۷۰۰**	**۱،۸۳۰،۰۴۶**

۱۸-۲-۱- اسناد مالکیت پروژه عتیق به نام شرکت منتقل نگردیده است .

۱۸-۳-سایر موجودی‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
موجودی انبار مشارکت در پروژه فرشته(سهم سپهر تهران ۳۴.۹۴۸۵٪)		۱،۶۸۸	۴،۵۰۹
آهن آلات خریداری شده جهت ساخت اسکلت پروژه الهیه :			
شرکت پایا سازه پاسارگاد	۱۸-۳-۱	۱،۲۹۲،۴۰۴	۹۵۹،۴۱۸
		۱،۲۹۴،۰۹۲	**۹۶۳،۹۲۷**

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

(مبالغ به میلیون ریال)

	واحد سنجش	۱۴۰۴/۰۹/۳۰ مقدار	۱۴۰۴/۰۹/۳۰ مبلغ (میلیون ریال)	۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مقدار	۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مبلغ (میلیون ریال)
مانده کالای امانی در ابتدای سال	کیلوگرم	۳،۲۱۰،۸۰۴	۹۵۹،۴۱۸	۴،۰۱۳،۶۵۲	۱،۲۲۹،۴۳۴
افزایش	کیلوگرم	۱،۸۹۵،۳۳۲	۷۵۵،۳۷۶	۲،۸۹۹،۸۶۵	۹۰۵،۹۳۷
آماده برای مصرف	کیلوگرم	۵،۱۰۶،۱۳۶	**۱،۷۱۴،۷۹۴**	**۶،۹۱۳،۵۱۷**	**۲،۱۳۵،۳۷۱**
مانده کالای امانی در پایان سال	کیلوگرم	(۳،۷۰۶،۵۹۳)	(۱،۲۹۲،۴۰۴)	(۳،۲۱۰،۸۰۴)	(۹۵۹،۴۱۸)
مصرف شده طی سال	کیلوگرم	**۱،۳۹۹،۵۴۳**	**۴۲۲،۳۹۰**	**۳،۷۰۲،۷۱۳**	**۱،۱۷۵،۹۵۳**

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۴-۱۸-سایر اطلاعات مربوط به پروژه

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	۱۴۰۴/۰۹/۳۰					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 سپهر گلپاد الهیه	۶۷,۲۱۲	۲۶,۴۰۷	۱۴۰۶/۱۲/۲۹	۲۸,۲۵۸,۰۰۰	۴۱.۰۷٪	۶۷,۲۱۲	۲۶,۴۰۷	۱۴۰۵/۱۲/۲۹	۱۳,۴۰۸,۸۰۹	۳۶.۶٪
پروژه مسکونی تجاری المپیک پردیس	۸۲,۷۸۷	۴۹,۶۳۹		۹۴۰,۰۰۰	A:۱۰۰٪ B:۹۹٪ تجاری : ٪۱۰۰	۸۲,۷۸۷	۴۹,۶۳۹	-	۴۱,۵۱۸	A:۱۰۰٪ B:۹۹٪ تجاری : ٪۱۰۰
پروژه سپهر تهرانپارس	۲۴,۵۷۷	۱۱,۹۴۳	۱۴۰۵/۰۷/۰۶	۹,۸۲۰,۰۰۰	۴۳.۷۱٪	۲۴,۵۷۷	۱۱,۹۴۳	۱۴۰۵/۰۷/۰۶	-	۳۹٪
پروژه مقدس اردبیلی	۶,۸۰۷.۹۱	۳,۶۲۵	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۵۰,۰۰۰	۹۸.۳٪	۶,۸۰۷.۹۱	۳,۶۲۵	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۲۴۰,۹۷۷	۸۷.۳۷٪
پروژه رشت	۲۵,۸۷۶	۱۹,۰۸۳	۱۴۰۵/۰۵/۳۱	۶,۲۱۰,۰۰۰	۴۳.۶۸٪	۲۵,۸۷۶	۱۹,۰۸۳	۱۴۰۵/۰۲/۱۹	-	۲۷.۵۸٪

۱-۴-۱۸-سند مالکیت رسمی کلیه دارایی‌های غیر منقول فوق به نام شرکت می‌باشد.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گمرگ ارشی

۱۹- موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
موجودی نزد بانک ها- ریالی	۵۵۳,۲۹۹	۱,۱۷۶,۶۱۶
موجودی تنخواه گردان ها- ریالی	۰	۲,۱۴۱
	۵۵۳,۲۹۹	۱,۱۷۸,۷۵۷

۲۰- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ به مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال ، شامل ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱,۰۰۰ ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد.

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

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت
گروه سرمایه گذاری 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	کمتر از یک درصد	۳	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٪

۲۱- 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 مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱۵,۰۰۰ میلیارد ریال از محل مطالبات حال شده سهامداران تهیه و مورد تایید سازمان بورس و اوراق بهادار قرار گرفته و مجمع عمومی فوق العاده افزایش سرمایه مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۸ برگزارگردید.که در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۵ از سوی سازمان بورس اورق بهادار تائید شد. طی اجازه مجمع مزبور صورتجلسه هیئت مدیره مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰ افزایش سرمایه یاد شده طی روزنامه رسمی به شماره ۲۳۵۵۰ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۹ در مرجع ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است.

۲۲- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۶۷ اساسنامه مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ 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.

۲۳- سایر اندوخته ها

سایر اندوخته‌ها 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 قبلی (ماده۵۱اساسنامه فعلی)شرکت به سرفصل فوق منتقل گردیده است .

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۲۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
مانده در ابتدای سال	۳۶,۸۶۴	۲۱,۹۲۹
ذخیره تامین شده	۲۳۷,۸۷۶	۱۷,۵۳۹
پرداخت شده طی سال	(۲۰۹,۲۸۵)	(۲,۶۰۳)
مانده پایان سال	**۶۵,۴۵۵**	**۳۶,۸۶۴**

۲۵- پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱-۲۵- پرداختنی‌های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	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 بیمه سرمد		۶,۴۷۳	۰
شرکت واسپاری سپهر صادرات		۳,۵۰۰	۳,۵۰۰
شرکت توسعه ساختمانی خوارزمی		۳۳	۲۹
سایر تامین کنندگان کالا و خدمات			
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس		۱,۱۶۸,۲۸۳	۷,۸۸۲
شرکت پایا سازه پاسارگاد-پیمانکاران پروژه الهیه		۶۵,۸۲۹	۰
تهران گروه-پیمانکاران پروژه مقدس اردبیلی		۲۰,۱۷۳	۰
سایتال ساخت		۱۵,۰۰۹	۱۵,۰۰۹
شرکت ساختمانی مستحکم		۶,۷۳۹	۰
گروه دانش و صنعت باو		۵,۱۹۶	۰
شرکت پایا سازه تخت جمیشد-پیمانکاران پروژه الهیه		۲,۲۴۷	۱۱,۹۳۱
شرکت شایگان		۰	۴۶,۴۶۳
سایر		۱۳,۵۷۶	۲۹,۵۲۱
		۱,۳۱۴,۱۳۱	**۱۲۱,۴۰۸**
		۱,۳۱۶,۲۹۱	**۱۲۳,۵۶۸**
سایرحساب های پرداختنی			
اشخاص وابسته			
شرکت گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات		۵,۶۹۵,۳۱۸	۱
واسپاری سپهر صادرات - ودیعه اجاره ساختمان صبا		۱۵۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
شرکت بیمه سرمد		۹,۹۹۹	۹,۳۸۸
شرکت نوسازی سپهر پی چین		۱,۸۹۸	۵۴۸
سایر اشخاص			
سپرده ها (حسن انجام کار-بیمه پیمانکاری)	۲۵-۱-۱	۹۲۱,۰۲۹	۸۸۱,۰۲۳
ذخیره هزینه های تعلق گرفته پرداخت نشده	۲۵-۱-۲	۴۰۴,۱۴۷	۲۵۹,۲۸۰
سازمان تامین اجتماعی		۵,۲۰۷	۳,۶۰۹
مالیات تکلیفی و حقوق		۲,۱۶۶	۶,۵۶۶
مالیات و عوارض ارزش افزوده	۲۵-۱-۳	۶,۳۶۲	۷,۰۲۲
سایر		۲۵,۰۰۷	۲۰,۴۹۷
		۷,۲۲۱,۱۳۳	**۱,۲۸۷,۹۳۵**
		۸,۵۳۷,۴۲۴	**۱,۴۱۱,۵۰۳**

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۱-۱-۲۵-سپرده های حسن انجام کارو بیمه مربوط به اشخاص زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
شرکت پایا سازه پاسارگاد	۳۶۰,۳۱۹	۳۲۶,۲۶۹
شرکت ساختمانی مستحکم	۱۳۹,۱۴۲	۲۴۷,۱۱۸
پایا تخت جمشید	۱۱۸,۷۰۲	۱۰۱,۵۴۷
شرکت ساختمانی تهران گروه	۱۶۴,۴۹۰	۵۹,۲۴۸
شرکت سایتال ساخت	۳۱,۴۷۱	۳۱,۴۷۱
شرکت معمار سازه اعلم	۴۲,۸۴۵	۲۱,۱۶۵
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۱۸,۹۵۵	۱۸,۹۵۵
بیستون تجهیز گسترش صنعت کاسپین(هادی میرزاده امامی)	۸,۲۶۵	۱۳,۰۴۶
شرکت کاوش جوش تهران	۷,۱۹۷	۴,۸۱۳
شرکت ساختار تجارت سپهر ایرانیان	۲,۱۸۸	۲,۱۸۸
شرکت مقاوم المان سازان	۱,۵۲۷	۱,۵۴۴
شرکت فراز صعود الماس	۳,۴۸۱	-
سایر	۲۲,۴۴۷	۵۳,۶۵۸
	۹۲۱,۰۲۹	**۸۸۱,۰۲۳**

۲-۱-۲۵- 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.

۳-۱-۲۵- بدهی فوق بابت مالیات ارزش افزوده ثبت درآمد ارائه خدمات مدیریت پروژه بخارست به کارگزاری بانک صادرات می باشد.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۲۶- مالیات پرداختنی

۱-۲۶-گردش حساب مالیات پرداختنی به قرار زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
مانده در ابتدای سال	۱۲۳,۴۸۱	۲۱۷,۲۸۵
ذخیره مالیات عملکرد سال	۲۰۰,۸۶۴	۷۳,۳۹۱
نقل و انتقال به حساب سایر ذخائر	۰	(۱۱۴,۰۲۷)
تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سال قبل	۱۱۲,۸۲۲	-
پرداختی طی سال	(۱۴۸,۸۳۹)	(۵۳,۱۶۷)
مانده در پایان سال	**۲۸۸,۳۲۸**	**۱۲۳,۴۸۲**

۲-۲۶-خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی به شرح جدول زیر می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی	مالیات							نحوه و مرحله تشخیص
	سود ابرازی	درآمد مشمول مالیات	ابرازی	تشخیصی	قطعی	پرداختی	مانده پرداختی	مالیات پرداختنی	
	۱۴۰۴/۰۹/۳۰							۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
سال مالی ۱۴۰۲	۳,۱۶۴,۴۲۴	-	۷۲,۶۳۹	-	-	۷۶,۶۳۸	-	۵۰,۰۹۰	رسیدگی به دفاتر- قطعی
سال مالی ۱۴۰۳	۷,۲۶۳,۹۴۵	-	۷۳,۳۹۱	۱۸۶,۲۱۳	-	۸۹,۴۰۶	۸۷,۴۶۴	۷۳,۳۹۱	رسیدگی به دفاتر- قطعی
سال مالی ۱۴۰۴	۱۱,۷۴۵,۱۵۳	-	۲۰۰,۸۶۴	-	-		۲۰۰,۸۶۴	-	رسیدگی نشده
							۲۸۸,۳۲۸	**۱۲۳,۴۸۱**	

۱-۲-۲۶-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. همچنین از بابت درآمد ارائه خدمات مدیریت پیمان و پیمانکاری براساس مبانی قانونی ذخیره مالیات محاسبه و در حسابها لحاظ شده است.

۳-۲۶-اجزای عمده هزینه مالیات بر درآمد به شرح زیر می‌باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
مالیات سال جاری	۲۰۰,۸۶۴	۷۳,۳۹۱
مالیات سال‌های قبل	۱۱۲,۸۲۲	
	۳۱۳,۶۸۶	۷۳,۳۹۱

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گروه فنی

۲۷- سود سهام پرداختنی

۱-۲۷- سود سهام پرداختنی به تفکیک سهامداران

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	(مبالغ به میلیون ریال) ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات	-	۵,۶۴۱,۷۶۴
شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر هشتم	-	۲۰,۰۰۰
شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر	-	۲۸
شرکت ثمین صدرا	-	۲۸
شرکت توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات	-	-
شرکت سرمایه گذاری توسعه اوج سپهر پارس	-	۴۱
شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر فارس	-	۱۴
	-	۵,۶۶۱,۸۷۵

۲۸- پیش دریافت

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	(مبالغ به میلیون ریال) ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
سایر اشخاص			
خریداران پروژه مسکونی تجاری المپیک پردیس		۴۵,۹۶۸	۵۰,۸۶۳
خریداران پروژه سپهر آزادی		-	۸۸,۴۳۴
سایر		-	۷۵۴
ناخالص		۴۵,۹۶۸	۱۴۰,۰۵۱
تهاتر با حسابها و اسناد دریافتنی کوتاه مدت	۱۶-۱-۷	(۴۵,۹۶۸)	(۷۵,۷۶۹)
تهاتر با حساب های دریافتنی بلند مدت		-	(۶۳,۵۲۷)
		-	۷۵۴

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۲۹- نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)

	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
سود خالص	۱۱,۴۳۱,۴۶۷	۷,۴۴۶,۶۶۵
تعدیلات		
هزینه مالیات بر درآمد	۳۱۳,۶۸۶	۷۳,۳۹۱
سود ناشی از فروش سرمایه گذاری ها	-	(۱۸,۹۸۷)
خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت	۲۸,۵۹۱	۱۴,۹۳۵
استهلاک دارایی‌های غیر جاری	۵۹,۱۵۹	۴۹,۶۱۹
سود سهام دریافتنی	(۳۱)	(۳,۱۶۵)
سود حاصل از سایر اوراق بهادار و سپرده های سرمایه گذاری	(۸۹,۷۲۴)	(۱۳۳,۱۹۱)
	۱۱,۷۴۳,۱۴۸	**۷,۴۲۹,۲۶۷**
(افزایش)دریافتنی‌های عملیاتی	(۱,۸۶۸,۳۸۶)	(۱,۴۹۶,۱۲۰)
(افزایش) موجودی املاک	(۹,۴۷۶,۶۷۸)	(۵,۲۶۲,۳۱۴)
کاهش (افزایش) زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک	(۱۱,۵۱۶)	۶۷,۲۳۴
کاهش پیش پرداخت‌های عملیاتی	۴۴,۷۳۶	۲۰۷,۹۱۹
افزایش (کاهش) پرداختنی‌های عملیاتی	(۹۱۵,۹۵۳)	(۲۲۰,۹۳۴)
افزایش (کاهش) پیش دریافت های عملیاتی	(۷۵۴)	(۱۴۶,۵۸۳)
	(۴۸۵,۴۰۳)	**۵۷۸,۴۶۹**

۳۰- معاملات غیر نقدی

(مبالغ به میلیون ریال)

	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
بابت تهاتر سود سهام پرداختنی شرکت سپهر هشتم با قراردادهای جدیدفی مابین	-	۳۴۹,۹۳۲
تحصیل سرمایه گذاری در سهام با واگذاری مطالبات	۳,۲۸۶	-
افزایش سرمایه در جریان از محل مطالبات حال شده	۵,۰۰۰,۰۰۰	-
	۵,۰۰۳,۲۸۶	**۳۴۹,۹۳۲**

۳۱- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱-۳۱- 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.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۱-۱-۳۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال به شرح زیر است :

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	(مبالغ به میلیون ریال) ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
جمع بدهی ها	۸,۸۹۱,۲۰۸	۷,۲۳۴,۴۷۶
موجودی نقد	(۵۵۳,۲۹۹)	(۱,۱۷۸,۷۵۷)
خالص بدهی	۸,۳۳۷,۹۰۹	۶,۰۵۵,۷۱۹
حقوق مالکانه	۲۹,۰۸۸,۴۳۶	۲۰,۰۵۶,۹۶۸
نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه(درصد)	۲۹٪	۳۰٪

۲-۳۱-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.

۳-۳۱- 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.

۴-۳۱-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.

۵-۳۱-ریسک سایر قیمت ها

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

۶-۳۱-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.

۷-۳۱-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 امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۳۲- معاملات با اشخاص وابسته :

۱-۳۲-معاملات شرکت با سایر اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش :

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	انتقال مطالبات	خرید پروژه الهیه	درآمد املاک	درآمد خدمات پروژه	درآمد اجاره	خرید خدمات
واحدهای تجاری اصلی و نهایی	گروه مالی سپهر صادرات	سهامدار اصلی	✓	۲,۱۱۰,۰۰۰		-		-	
	جمع			۲,۱۱۰,۰۰۰		-	-	-	-
سایر اشخاص وابسته	بانک صادرات ایران	شرکت همگروه			۹,۱۸۲,۷۰۰	۱۱,۲۹۲,۶۹۳	۱۵,۶۲۵	-	-
	شرکت کارگزاری بانک صادرات	شرکت همگروه	-		-	-	۴۸,۰۰۰	-	
	جمع				۹,۱۸۲,۷۰۰	۱۱,۲۹۲,۶۹۳	۶۳,۶۲۵	-	-
شرکتهای وابسته	شرکت بیمه سرمد	عضو هیات مدیره مشترک	-	-	-	-	-	-	۴۲,۶۷۴
	شرکت واسپاری سپهر صادرات	عضو هیات مدیره مشترک	✓	-	-	-	-	۳۱,۵۲۵	-
جمع کل				۲,۱۱۰,۰۰۰	۹,۱۸۲,۷۰۰	۱۱,۲۹۲,۶۹۳	۶۳,۶۲۵	۳۱,۵۲۵	۴۲,۶۷۴
					یادداشت۵-۵	یادداشت۵-۵	یادداشت۸		

۲-۳۲-معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

موسسه حسابرسی امتحاد نوین
(حسابداران رسمی)
گیرا و اشیا

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۳-۳۲- 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	۱۴۰۴/۰۹/۳۰ خالص		۱۴۰۳/۰۹/۳۰ خالص	
								طلب	بدهی	طلب	بدهی
واحدهای تجاری اصلی و نهایی	گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات	-	۳,۰۶۵	-	-	(۵,۶۹۵,۳۱۸)	-	-	(۵,۶۹۲,۲۵۳)	-	(۵,۶۴۱,۷۶۵)
	جمع	-	**۳,۰۶۵**	-	-	(۵,۶۹۵,۳۱۸)	-	-	(۵,۶۹۲,۲۵۳)	-	(۵,۶۴۱,۷۶۵)
شرکت های وابسته	شرکت نوسازی سپهر پی چین	-	۱۱,۳۰۸	۹,۵۷۶	(۷,۰۷۳)	(۱,۸۹۸)	-	۱۱,۹۱۳	۰	۳,۳۰۵	-
	شرکت واسپاری سپهر صادرات	۹,۵۹۰	۶,۹۰۵	-	(۳,۵۰۰)	(۱۵۰,۰۰۰)	-	-	(۱۳۷,۰۰۵)	-	(۸۵,۴۷۴)
	جمع	**۹,۵۹۰**	**۱۸,۲۱۲**	**۹,۵۷۶**	**(۱۰,۵۷۳)**	**(۱۵۱,۸۹۸)**	-	**۱۱,۹۱۳**	**(۱۳۷,۰۰۵)**	**۳,۳۰۵**	**(۸۵,۴۷۴)**
مدیران اصلی واحد تجاری	شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(۴۱)
	شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر فارس	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(۱۴)
	شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر	-	-	-	-	-	-	-	-		(۲۸)
	شرکت ثمین صدرا	-	-	-	-	-	-	-	-		(۲۸)
	جمع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(۱۱۰)
سایر اشخاص وابسته	شرکت بیمه سرمد	-	-	-	(۶,۴۷۳)	(۹,۹۹۹)	-	-	(۱۶,۴۷۳)	-	(۹,۳۸۸)
	بانک صادرات ایران	۵۴۷,۰۵۳	۱۲۷,۲۴۸	-	-	-	-	۶۷۴,۳۰۱	-	۷۴۰,۸۰۴	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران سپهر هشتم	۳۵,۲۳۶	-	-	-	-	-	۳۵,۲۳۶	-	۲۰۶,۴۰۶	-
	شرکت توسعه ساختمانی خوارزمی	۳,۱۲۹	-	-	(۳۳)	-	-	۳,۰۹۶	-	۳,۱۰۰	-
	شرکت کارگزاری بانک صادرات	۲,۷۴۵	-	۰	-	-	-	۲,۷۴۵	-	۲۲,۶۶۵	-
	جمع	**۵۸۸,۱۶۳**	**۱۲۷,۲۴۸**	**۰**	**(۶,۵۰۶)**	**(۹,۹۹۹)**	-	**۷۱۵,۳۷۸**	**(۱۶,۴۷۳)**	**۹۷۲,۹۷۵**	**(۹,۳۸۸)**
جمع کل		**۵۹۷,۷۵۳**	**۱۴۸,۵۲۵**	**۹,۵۷۶**	**(۱۷,۰۷۹)**	**(۵,۸۵۷,۲۱۴)**	-	**۷۲۷,۲۹۱**	**(۵,۸۴۵,۷۳۱)**	**۹۷۶,۲۸۰**	**(۵,۷۳۶,۷۳۸)**

موسسه حسابرسی امجد تراز (حسابداران رسمی) شرکتی

۳۳- تعهدات ، بدهی‌های احتمالی و دارایی های احتمالی

۱-۳۳- 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)

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
بانک صادرات ایران	۰	۲,۴۳۵,۰۲۹
توسعه ساختمانی خوارزمی	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
کارگزاری بانک صادرات	۸,۷۶۰	۸,۷۶۰
حمل ونقل ترکیبی - کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران	۳,۵۰۰	۳,۵۰۰
	۲۲,۲۶۰	۲,۴۵۷,۲۸۹

۲-۳۳-شرکت تا پایان سال مالی ۱۴۰۳ مورد رسیدگی مالیات بر ارزش افزوده قرار گرفته و تسویه نهایی شده است .

۳-۳۳-در خصوص خسارت وارده به شرکت توسعه منابع آب و نیروی تهران از طرف پیمانکار (شرکت خاک و سنگ در پروژه الهیه مطابق رای قطعی دادگاه در تاریخ ۱۴۰۲،۱۲،۲۰ مبلغ ۲۶۹ میلیارد ریال تعیین گردیده و ترتیب پرداخت آن انجام گردیده است. از این بابت مبلغ ۱۳۴,۵ میلیارد ریال معادل ۵۰ درصد مبلغ مذکور به عنوان ذخیره در حسابها منظور و اقدامات لازم در خصوص اخذ ۵۰درصد باقیمانده که پرداخت آن در تعهد شرکت پیمانکار (شرکت خاک و سنگ) قرار دارد اقدام قضایی در خصوص اخذ سهم پیمانکار از طریق وکیل حقوقی در حال پیگیری است.

۴-۳۳- 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 بخشی از 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 ۱۶-۱-۷).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 ۱-۵-۲)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.

۳۴- 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

۳۵- سود سهام پیشنهادی

۱-۳۵ - پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود، معادل ۱۰درصد سود خالص سال مالی به مبلغ ۱,۱۴۳,۱۴۷میلیون ریال (سود هر سهم ۱۱۴ریال) می باشد.

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش