شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران

(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۴

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

در اجرای مفاد بند ۱ ماده ۷ دستور العمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان بورس اوراق بهادار(مصوب۱۳۸۶/۰۵/۰۳و اصلاحیه های بعدی هیأت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار و سازمان بورس و اوراق بهادار، شرکت هائی که سهام آن ها نزد بورس و اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشد، مکلف به افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳ ، ۶ و ۹ ماهه و سالانه است.

گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و ابلاغیه نمونه گزارش تفسیری مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۰۱ مدیریت ناشران سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای به کارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۴ به تائید هیات مدیره شرکت رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره و مدیر عامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر(سهامی خاص)	هادی احمدیان	رئیس هیئت مدیره	
گروه سرمایه‌گذاری سپهر صادرات (سهامی عام)	ایرج معزی	مدیرعامل و نائب رئیس هیئت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس (سهامی خاص)	حسن عسکری خوزنکلائی	عضو هیئت مدیره	
شرکت ثمین سپهر صدرا(سهامی خاص)	حمید رضا ایروانی	عضو هیئت مدیره	
شرکت توسه صنایع معدنی مبین سپهرصادرات (سهامی خاص)	سجاد ذاکری	عضو هیئت مدیره	

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

فهرست

مقدمه ۵
۲.ماهیت کسب و کار ۵
۲.۱ ماهیت صنعت ساختمان ۵
۲.۲ تاریخچه شرکت ۱۲
۲.۳ فعالیت شرکت ۱۲
۲.۴ جایگاه شرکت در صنعت ۱۴
۲.۵ جزئیات فروش ۱۵
۲.۶ قوانین، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی ۱۶
۲.۷ اطلاعات بازارگردان ۱۷
۲.۸ لیست شرکت های فرعی مشمول تلفیقی یا زیر مجموعه ۱۷
۲.۹ سرمایه و سهامداران شرکت ۱۸
۲.۹.۱ سرمایه و آخرین تغییرات آن ۱۸
۲.۹.۲ آخرین ترکیب سهامداران شرکت ۱۹
۳.اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف ۲۰
۳.۱ استراتژی ها و برنامه های بلند مدت ۲۰
۳.۲ رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده. ۲۱
۳.۲.۱ مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی ۲۱
۳.۲.۲ درآمد عملیاتی ۲۱
۳.۲.۳ مخارج تامین مالی ۲۱
۳.۲.۴ دارایی‌های ثابت مشهود ۲۱
۳.۲.۵ زمین نگهداری شده برای ساخت املاک ۲۲
۳.۲.۶ دارایی نامشهود ۲۲
۳.۲.۷ زیان کاهش ارزش دارایی‌ها ۲۲
۳.۲.۸ موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش ۲۳
۳.۲.۹ سایر موجودی ها ۲۳
۳.۲.۱۰ ذخایر ۲۳
۳.۲.۱۱ ذخیره تعهدات مربوط به رفع نواقص ۲۳
۳.۲.۱۲ ذخیره قراردادهای زیانبار ۲۴
۳.۲.۱۳ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان ۲۴
۳.۲.۱۴ سرمایه گذاری ۲۴
۳.۲.۱۵ مشارکت ۲۴
۳.۲.۱۶ قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها ۲۴

۳.۳ سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن ۲۵
۴مهمترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط ۲۶
۴.۱ منابع ۲۶
۴.۲ مصارف ۲۶
۴.۳ تجزیه و تحلیل ریسک ها و موارد عدم اطمینان ۲۷
۴.۴ اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته: ۲۸
۴.۵ دعوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات از آن ۲۹
۵ نتایج عملیات و چشم انداز ۳۰
۵.۱ وضعیت مالی و نتایج عملیات ۳۰
۵.۱.۱ تحلیل وضعیت مالی شرکت توسعه سپهر تهران ۳۰
۵.۱.۲ تحلیل صورت سود و زیان شرکت ۳۱
۵.۱.۳ جدول درآمد ۳۲
۵.۱.۴ جدول بهای تمام شده ۳۳
۵.۱.۵ بررسی نسبت های مالی ۳۴
۵.۱.۶ روند تقسیم سود سهام: ۳۵
۶ نظام راهبری شرکت ۳۶
۶.۱ اطلاعات اعضای هیئت مدیره ۳۶
۶.۲ مشخصات و سوابق اجرایی اعضای هیات مدیره و معاونین ۳۷
۶.۳ مشخصات اعضای کمیته ریسک ۳۹
۶.۴ مشخصات اعضای کمیته حسابرسی ۳۹
۷ پروژه های شرکت ۳۹

۱ مقدمه

گزارش حاضر مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی دوره منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۴ می باشد و اطلاعاتی در خصوص تفسیر وضعیت، عملکرد مالی و جریان های نقدی شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف به عنوان مکمل و متمم صورتهای مالی ارائه شده است. این گزارش شامل جملات آینده نگری است که با رویدادهای آتی یا عملکرد مالی آتی شرکت در ارتباط می باشد(از قبیل «انتظار می رود» و «پیش بینی» می شود). جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی آتی است. این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند، بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.

۲ ماهیت کسب و کار

۲/۱ ماهیت صنعت ساختمان

در کشورهای در حال توسعه، بخش ساختمان، سهم قابل ملاحظه ای از اقتصاد کشور را به خود اختصاص می دهد. طی دهه های اخیر بصورت متوسط حدود ۳۰ ٪ از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص و ۵ ٪ تولید ناخالص داخلی مربوط به بخش ساختمان و مسکن بوده است. رونق یا رکود در این بخش، اثر قابل ملاحظه ای بر دیگر فعالیتهای اقتصادی به جا می‌گذارد. همچنین حدود ۱۲ ٪ از نیروی کار شاغل کشور در این حوزه مشغول به کار می‌باشند. همگی این شاخص‌ها در کنار دیگر شاخص‌های مهم اقتصادی حکایت از اهمیت بخش ساختمان و مسکن در اقتصاد کشور دارند.

از سوی دیگر ماهیت دوگانه تقاضای مسکن که به دو صورت مصرفی و سرمایه ای در بازار بروز می نماید، توجه سرمایه گذاران و فعالان این حوزه را بیش از پیش به خود جلب نموده است. در کلان شهرها به خصوص کلان شهر تهران که به لحاظ اقتصادی و جمعیت، تفاوت قابل ملاحظه ای با دیگر شهرها دارد، بخش مسکن از اهمیت ویژه ای برخوردار است. همچنین مسکن یک نیاز ضروری برای خانوارها است که بخش قابل توجهی از درآمد خانوار را به خود اختصاص می دهد و با توجه به شرایط خاص اقتصادی حاکم بر کشور از جمله تورم بالا و عدم توسعه کافی سایر بازارها از جمله بازار سرمایه جهت جذب نقدینگی مازاد خانوارها، از دیر باز بازار

مسکن به عنوان پایگاه امنی برای حفظ سرمایه و دارایی توسط خانوار ، مد نظر بوده است. لذا برنامه‌ریزی صحیح برای سرمایه گذاران و خانوار در این بخش، چه از منظر ساخت و ساز و چه از منظر خرید و فروش حائز اهمیت فراوان می باشد.

بازار مسکن که طی یک سال گذشته، به‌ویژه در نیمسال اول سال جاری، به واسطه بروز ریسک سیستماتیک علیرغم وجود تورم نقطه به نقطه بیش از ۵۰٪ ، بازار مسکن شاهد ثبات نسبی قیمتها نسبت به سال گذشته بوده است.

این بازار از سال ۱۴۰۳ گرفتار رکود عمیقی شده بود و این روند با ورود به سال ۱۴۰۴ نیز ادامه یافت. با توجه به شرایط حاکم بر اقتصاد کشور ، پیش بینی آینده بازار مسکن دشوار بنظر می رسد. هرچند که در مقطع فعلی برخی متغیرها، کاهنده قیمت مسکن یا عامل ایجاد ثبات در بازار مسکن بوده و برخی دیگر از متغیرها با وجود افزایش های نسبتا شدید طی سالهای اخیر، همچنان عامل فزاینده قیمت در بازار مسکن هستند که در ذیل به برخی از این عوامل اشاره می گردد:

عوامل کاهنده قیمت مسکن عبارتند از:

- افزایش ریسک های غیرسیستماتیک
- وجود رکود در بازار مسکن به واسطه سیاست های مالی بانک مرکزی
- کاهش قدرت خرید خانوار و افزایش شاخص دسترسی به مسکن بدلیل افزایش شدید قیمت در بازار مسکن طی سال های اخیر؛
- عدم افزایش متناسب (با تورم) درآمد خانوار در این سال ها؛
- اثر بخشی نامطلوب تسهیلات خرید مسکن با وجود افزایش سقف تسهیلات تا حدود زیادی اثرات مطلوب این افزایش را خنثی نموده است؛
- پیشی گرفتن قیمت مسکن از تورم عمومی در سال های گذشته؛
- اجرای برنامه های تولید مسکن با پشتیبانی دولت حسب قانون جهش تولید مسکن؛

عوامل فزاینده قیمت مسکن عبارتند از:

- کسری تولید مسکن در مقایسه با تقاضا در کشور ؛

- کاهش تعداد خانه های خالی طی سال های اخیر؛
- بالا بودن نرخ تورم عمومی و افزایش هزینه نهاده های تولید

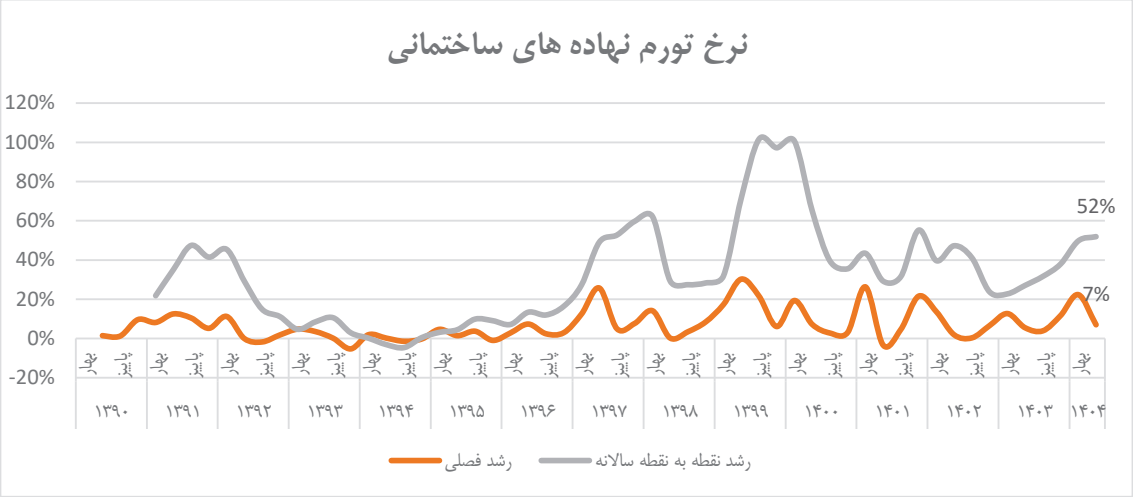
بررسی گزیده اطلاعات آماری بخش ساختمان و مسکن:

طبق گزارش مرکز آمار در فصل تابستان ۱۴۰۴ تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور ۲۳۱۱۱ فقره بوده که نسبت به فصل مشابه سال قبل ۳۱.۸٪ کاهش داشته است. در فصل بهار ۱۴۰۴ سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید در مناطق شهری ۳۲۴۲.۹ هزار میلیارد ریال بوده است، از این میزان سرمایه گذاری ۱۸.۳٪ به ساختمانهای شروع شده، ۶۷.۵٪ به ساختمانهای نیمه تمام و ۱۴.۲٪ به ساختمانهای تکمیل شده اختصاص یافته است.

از رشد اقتصادی کشور، ارزش افزوده بخش ساختمان ، به میزان ۳.۳٪ در تابستان ۱۴۰۴ بوده که نسبت به فصل مشابه سال قبل، با رشد منفی ۱.۷٪ همراه بوده است. این در حالی است که بخش ساختمان در تابستان ۱۴۰۳ نیز رشد منفی ۱.۲ ٪ را داشته است. کاهش قدرت خرید مسکن در کنار تورم بالای تولید مسکن طی سال های گذشته، عوامل اصلی کاهش سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی بوده است.

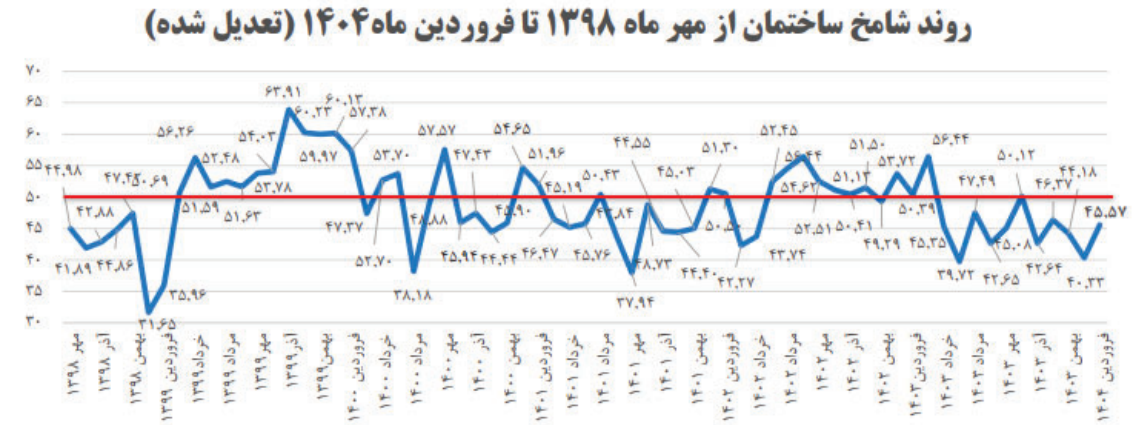
طبق آمار اعلامی از سوی مرکز آمار ایران، در فصل تابستان ۱۴۰۴ شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران نسبت به فصل قبل، حدود ۶ ٪، و نسبت به فصل مشابه سال قبل حدود ۵۲ ٪ افزایش داشته است.

طی سال گذشته، تورم نهاده‌های ساختمانی و تورم عمومی کالا و خدمات با سرعت بسیار بیشتری نسبت به تورم قیمت مسکن، افزایش یافته است. از دلایل این رشد می توان به افزایش قیمت ارز و ناترازی در بخش انرژی اشاره کرد.

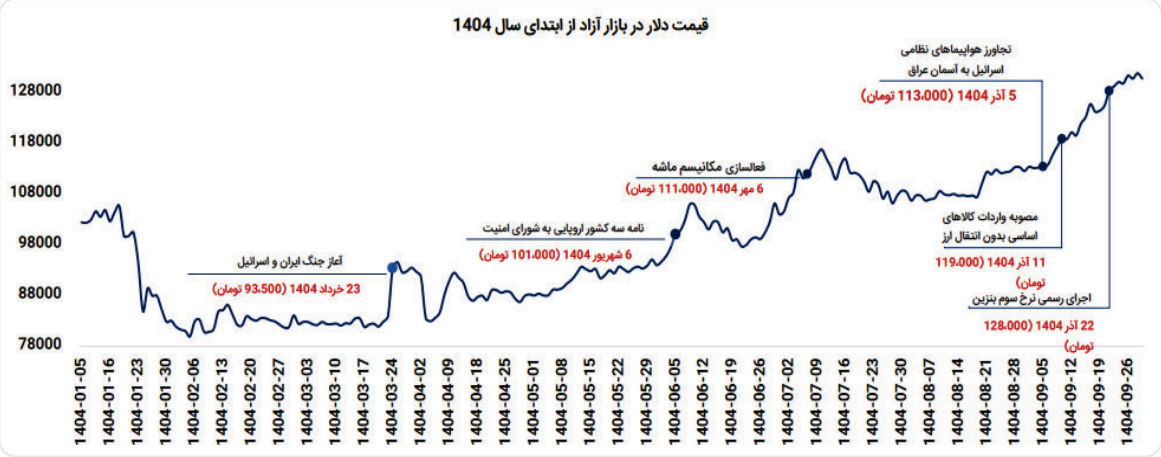


مطابق آخرین آمار منتشر شده توسط اتاق تعاون ایران که مربوط به فروردین ماه سال ۱۴۰۴ می باشد. نمودار مدیران خرید (PMI) بخش ساختمان حدود ۴۵ واحد بوده است که نشان دهنده رکود در این بخش می باشد. تورم بالای تولید ساختمان،رکود خرید و فروش باعث شده که خیلی از فعالان غیر حرفه ای این صنعت دست از کار بکشند. داده های نمودار مسکن و ساختمان از اوضاع شرکت ها در فروردین امسال نیز همین وضعیت را تایید می کند.

شاخص «سفارشات جدید» نیز در فروردین ماه به عدد ۴۹ رسیده است که ناشی از تغییرات فصلی می باشد. این وضعیت به معنای افت شدید تقاضا برای ساخت وساز، تخریب و بازسازی و مشارکت از سوی مالکان است. پیش بینی می شود در حال حاضر این عدد همچنان زیر ۵۰ واحد باشد.



با توجه به نوسانات شدید در بازار ارز و تاثیرات آن بر اقتصاد کشور، بررسی وضعیت فعلی بازار مسکن و نرخ ارز ضروری به نظر می‌رسد. در انتهای سال مالی مورد گزارش ، دلار آزاد به کانال ۱۴۰,۰۰۰ تومان رسیده است و همزمان نرخ دلار توافقی با ادغام تالار اول و دوم به حدود ۱۳۰,۰۰۰ تومان افزایش یافته است. از سوی دیگر، تخصیص ارز ۲۸۵,۰۰۰ تومانی بغیر از دارو برای سایر اقلام حذف شده است و در واقع، دلار موزون ۸۰,۰۰۰ تومانی سال گذشته طی ۶ ماه گذشته به میانگین محدوده ۱۳۰,۰۰۰تومان سالانه نزدیک شده است. این رشد حدوداً ۶۵ ٪ طی ۶ ماه می‌تواند نمایانگر تورم در صنعت ساختمان باشد.



در همین حال، بازار مسکن همچنان در رکود به سر می‌برد. اگرچه بانک مرکزی، مرکز آمار و وزارت راه و شهرسازی، آمار معاملات مسکن را از مرداد ماه سال ۱۴۰۳ منتشر نکرده‌اند، اما شواهد میدانی طی سال ۱۴۰۴ ، حاکی از عدم افزایش قیمت و رکود در بازار است. در حال حاضر، قیمت متوسط مسکن نوساز در تهران حدود ۱۳۰ میلیون تومان برای هر متر مربع (حدود ۸۵۰ دلار) ارزیابی می‌شود. با توجه به اینکه قیمت دلاری متوسط مسکن در تهران از ۱۰۰۰ دلار کمتر است ، در صورت تثبیت قیمت دلار بالای ۱۴۰,۰۰۰ تومان ، پیش بینی می شود طی یک بازه سه تا شش ماهه، بازار مسکن نسبت به تغییر قیمت دلار واکنش نشان دهد.

با توجه به گزارش ارائه شده و همچنین بررسی روند بازار در ماههای اخیر، به نظر می رسد آینده بازار تحت تأثیر عوامل زیر قرار گیرد:

- **افزایش قیمت نهاده های ساختمانی:** با عنایت به رشد قیمت ارز، نرخ تورم فزاینده و افزایش دستمزد نیروی کار، هزینه‌های مرتبط با نهاده های ساختمانی و به تبع آن، کالاها و خدمات ساختمانی روند صعودی خواهد داشت. این روند، مشابه سالهای گذشته که تأثیر محسوسی بر افزایش بهای تمام‌شده ساخت وساز دارد، پیش بینی می شود باتوجه به افزایش نرخ ارز در اوایل سال ۱۴۰۵ با شدت بیشتری تداوم یابد.

- **روند صعودی قیمت مسکن:** با توجه به رشد مستمر هزینه نهاده‌های ساختمانی، قیمت مسکن کماکان روند افزایشی خود را حفظ خواهد کرد ولی باتوجه به وجود ریسک های سیستماتیک، قیمت بخش زمین و مسکن بنظر میرسد توانایی پوشش تورم عمومی را نداشته باشد. بنابراین، با تداوم شرایط کنونی، چشم‌اندازی برای کاهش قیمت‌ها در کوتاه مدت متصور نیست.

- **چالشهای تأمین تجهیزات وارداتی:** با تشدید محدودیتهای ناشی از تحریم‌ها و مشکلات مرتبط با تأمین ارز مورد نیاز برای واردات، تهیه برخی تجهیزات و تأسیسات با منشأ خارجی، مشابه سالهای گذشته، در سال پیش رو نیز با موانع جدی رو به رو خواهد شد.

- **کاهش حجم معاملات و نرخ واقعی افزایش قیمت‌ها:** با کاهش تعداد معاملات طی سالهای ۱۴۰۳ و ۱۴۰۴ و تداوم نرخ بالای تورم عمومی، نرخ واقعی افزایش قیمت مسکن در محدوده منفی قرار دارد. از سوی دیگر، با توجه به کاهش قدرت خرید مصرف کنندگان واقعی، علیرغم وجود تقاضا، انتظار می رود حجم معاملات در سال آینده رشد نداشته باشد. این تحلیل‌ها حاکی از آن است که بازار مسکن در سال پیش رو تحت تأثیر عوامل ساختاری و کلان اقتصادی، با چالشهای قابل ملاحظه ای مواجه خواهد بود.

با توجه به موارد ذکر شده، جهت پوشش ریسک های غیر سیستماتیک پروژه ها، برنامه های زیر در دست اقدام می باشد.

- **تسریع در تأمین مواد اولیه و تجهیزات پروژه‌ها:** شتاب بخشیدن به فرآیند تأمین پیش از موعد مواد اولیه، مصالح و تجهیزات مورد نیاز پروژه‌ها برای شرکت، از اهمیت حیاتی برخوردار است. این رویکرد ضمن کاهش ریسک‌های تأخیر در اجرا و تاثیر نوسانات نرخ ارز، امکان مدیریت بهینه منابع را فراهم می سازد.

- **برنامه‌ریزی برای تأمین تجهیزات خارجی:** در مواردی که تأمین تجهیزات پروژه‌ها از برندهای خارجی اجتناب ناپذیر است(پروژه سپهر الهیه)، اتخاذ تدابیر پیشگیرانه (شامل پیش بینی زود هنگام نیازها، ارزیابی ریسکهای ارزی و تدوین برنامه‌های جایگزین) جهت جلوگیری از اختلال در روند اجرایی پروژه ها ضروری است.

- **به‌روزرسانی فناوری های ساخت و ساز:** همسو با سیاست‌های حوزه مسکن متوسط، ضرورت دارد شرکت با بهره‌مندی از فناوری‌های نوین ساخت و ساز (مانند سیستم‌های پیش‌ساخته، هوشمندسازی فرآیندها و بهینه‌سازی مصرف منابع)، توان رقابتی و بهره‌وری خود را در این بخش ارتقا بخشد.

- **برنامه‌های تأمین نقدینگی و توسعه ابزارهای مالی:** فرآیند تأمین مالی از طریق فروش واحدهای ساختمانی، با توجه به ترکیب سبد محصولات شرکت،بنظر می رسد با چالش مواجه خواهد بود. از این رو، ضروری است شرکت با بهره‌گیری از ابزارهای مالی جایگزین، نسبت به پوشش کسری منابع مورد نیاز اقدام نماید. با اتکاء به تمهیدات اتخاذ شده و در صورت همکاری مؤثر بانک صادرات ایران و حمایت‌های مستمر سهامداران، جذب نقدینگی از طریق مکانیزم‌های متنوعی نظیر انتشار اوراق بهادار، اخذ تسهیلات بانکی یا جذب سرمایه‌گذاران جدید در دستور کار قرار دارد. افزون بر این، شرکت بر آن است تا در سال‌های آتی، متناسب با حجم سرمایه‌گذاری‌ها، دامنه استفاده از ابزارهای مالی و شیوه‌های نوین تأمین منابع را توسعه دهد.

- **تنوع بخشی بیشتر پرتفوی شرکت:** تعریف پروژه های جدید در اکثر نقاط کشور جهت تنوع بخشی و کاهش ریسک تمرکز پرتفوی شرکت، پیشنهاد شده است.

۲/۲ تاریخچه شرکت

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران به شناسه ملی ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳در تاریخ ۲۳/۰۱/۱۳۸۹به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۳۷۱۹۳۶ مورخ ۲۳/۰۱/۱۳۸۹ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی شهر تهران به ثبت رسیده است و به استناد صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۲۹/۰۸/۱۴۰۳ 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 ۲۹/۰۸/۱۴۰۳و نامه شماره ۱۶۵۱۵۵/۱۲۲مورخ ۰۶/۰۹/۱۴۰۳ سازمان بورس و اوراق بهادار آگهی روزنامه مورخ ۲۲/۱۰/۱۴۰۳ شخصیت حقوقی شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و طبق نامه شماره۱۷۱۱۰۹/۱۲۲ مورخ ۱۳/۱۲/۱۴۰۳ 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 .

۲/۳ فعالیت شرکت

طبق ماده چهار اساسنامه به شرح زیر است:

- انجام امور و مدیریت، تجهیز منابع مالی، سرمایه‌گذاری و اجرای طرحهای تولید انبوه مسکن و ساختمان، ایجاد شهرها و شهرک های جدید و باغشهرها، تولید صنعتی ساختمان و مواد و مصالح و تجهیزات ساختمانی، نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری و سایر فعالیت های سرمایه‌گذاری.
- برنامه ریزی، هماهنگی و اقدام در جهت تجهیز و تامین منابع مالی از بانکها و موسسات مالی و اعتباری ایرانی و خارجی برای تحقق اهداف شرکت.
- سرمایه‌گذاری و مشارکت داخلی و خارجی در پروژه های مختلف و مدیریت راهبردی، هدایت و نظارت بر آنها.
- خرید و مشارکت در سهام شرکت های داخلی و خارجی و تاسیس شرکت های مرتبط با آن.

- هر نوع عملیات تجاری اعم از خرید و فروش و صادرات و واردات در چارچوب قانون تجارت و در راستای فعالیت شرکت.
- صدور هر گونه خدمات فنی مهندسی و سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان و راهسازی،تولید مصالح ساختمانی و موارد مرتبط در خارج از کشور.
- انجام سایر فعالیت ها، امور و عملیاتی که به طور مستقیم یا غیر مستقیم برای تحقق اهداف شرکت لازم و مفید بوده و در جهت اجرای موضوع فعالیت شرکت ضرورت پیدا کند.

۲/٤ جایگاه شرکت در صنعت

مقایسه رقبای بورسی صنعت ساختمان به شرح جدول زیر می باشد: (مبالغ- میلیارد تومان)

سهم	شرکت	دوره منتهی به	ارزش بازار (میلیارد تومان)[1]	سود (زیان) خالص
ثامید	توسعه و عمران امید	۱۴۰۳/۰۹/۲۰	۶,۳۸۵	۱,۹۵۹
ثبهساز	بهساز کاشانه تهران	۱۴۰۳/۰۹/۲۰	۴,۳۹۹	۱,۳۹۳
ثپهران	**توسعه ساختمان سپهر تهران**	**۱۴۰۴/۰۹/۳۰**		**۱,۱۴۳**
ثاخت	بین‌المللی‌توسعه‌ساختمان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۳,۴۷۳	۱,۰۶۲
ثفارس	عمران‌وتوسعه‌فارس	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۶,۱۱۱	۵۸۰
ثجوان	تامین مسکن جوانان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱,۶۲۶	۲۰۰
ثباغ	شهر سازی و خانه سازی باغمیشه	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۲,۰۷۰	۱۹۶
ثشرق	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۳,۲۶۸	۱۷۰
ثجنوب	سرمایه گذاری مسکن جنوب	۱۴۰۴/۱۲/۳۰	۱,۲۶۶	۱۵۵
ثعمرا	عمران و توسعه شاهد	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱,۳۰۹	۱۵۴
وتوس	توسعه‌شهری‌توس‌گستر	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱,۸۴۸	۱۴۳
ثغرب	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱,۰۵۲	۱۰۰
ثنام	س ساختمانی ب نام آوران مهندسی	۱۴۰۴/۱۲/۳۰	۳۸۵	۹۳
ثرود	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۶۳۰	۸۷
ثپردیس	سرمایه گذاری مسکن پردیس	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱,۰۵۲	۸۵
ثالوند	سرمایه گذاری مسکن الوند	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱,۳۲۳	۶۱
آ س پ	آ.س.پ	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۸۸۷	۴۵
ثامان	سامان گستراصفهان	۳۱/۰۶/۱۴۰۴	۲,۰۷۰	۲۹
ثنوسا	نوسازی‌وساختمان‌تهران	۳۱/۰۶/۱۴۰۴	۲,۰۰۷	۲۷
ثزاگرس	سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس	۳۱/۰۶/۱۴۰۴	۷۳۵	۸
ثنوسا	س.توسعه و عمران استان اردبیل	۳۱/۰۶/۱۴۰۴	۴۱۲	۷
ثقزوی	شرکت عمران و سازندگی قزوین	۳۱/۰۶/۱۴۰۴	۲۴۹	۳
ثنور	سرمایه گذاری کوه نور	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۳۰۹	۱
ثاصفا	شرکت ساختمان اصفهان	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۲۶۰	(۲)
ثنظام	س. ساختمانی نظام مهندسی ایران	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۴۷۶	(۷)
ثتران	سرمایه گذاری مسکن تهران	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۸۲۳	(۲۱۳)

۲/۵ جزئیات فروش

نام پروژه	نوع	۱۴۰۴				۱۴۰۳		(مبالغ به میلیون ریال)
		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	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 اینانلو (اضافه متراژ)	واحدهای ساختمانی تکمیل شده			-	–	۲,۵۴۶	٪۱۰۰	
جمع		۱۷,۵۳۱,۶۶۱	۵,۳۱۲,۶۲۶	۱۲,۲۱۹,۰۳۵	٪۷۰	۷,۰۳۷,۸۹۵	٪۷۵	

۲/۶ قوانین، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قانون تجارت و اصلاحات و الحاقات بعد آن؛
- قانون مالیات‌های مستقیم و قانون مالیات بر ارزش افزوده؛
- قانون کار و تامین اجتماعی و آئین نامه های مرتبط از جمله آئین نامه های مربوط به حفاظت و بهداشت کار؛
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان؛
- قانون مبارزه با پولشوئی
- ضوابط شهرداری‌ها؛
- اساسنامه و مصوبات مجمع ؛
- مقررات و ضوابط پذیرفته شده از نظام فنی و اجرایی کشور؛
- قانون ساماندهی وحمایت از تولید و عرضه مسکن؛
- اصول حاکمیت شرکتی؛
- قانون پیش فروش ساختمان،
- بخشنامه ها و ضوابط مصوب و ابلاغی گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات
- مصوبات شورای پول و اعتبار در خصوص تسهیلات اعطایی بانکها به خصوص بانک مسکن،
- قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران،
- قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید،
- دستورالعملها و رویه های سازمان بورس و اوراق بهادار،

۲/۷ اطلاعات بازارگردان

با توجه به اینکه سهام شرکت در تابلوی معاملات عرضه نشده است از این رو شرکت فاقد بازار گردان می باشد.

۲/۸ لیست شرکت های فرعی مشمول تلفیقی :

شرکت مالک ۱۰۰درصد سهام شرکت نوسازی سپهر پی چین می باشد که با توجه به توقف فعالیت و عدم تهیه 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 منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح زیر است :

شرح	۱۴۰۴	۱۴۰۳
دارائی های جاری	۱۴،۵۹۷	۱۴،۵۹۷
دارائی های غیر جاری	۷،۰۸۴	۷،۰۸۴
بدهی های جاری	۲۲،۳۳۴	۲۲،۳۳۴
بدهی های غیر جاری	۲۴	۲۴
حقوق مالکانه	۲۵۲	۵۸۴
درآمد عملیاتی		
زیان خالص	(۴،۳۷۷)	(۳۵۰)

۲/۹ سرمایه و سهامداران شرکت

۲/۹/۱ سرمایه و آخرین تغییرات آن

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ به مبلغ ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال ، شامل ۱۰.۰۰۰ میلیون سهم ۱،۰۰۰ ریالی عادی با نام تمام پرداخت شده می باشد. تغییرات سرمایه شرکت از بدو تأسیس تاکنون به شرح جدول زیر می باشد:

تغییرات سرمایه شرکت- میلیون ریال						
ردیف	تاریخ افزایش سرمایه	مبلغ سرمایه قبلی	مبلغ افزایش	آخرین سرمایه ثبت شده	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱	۱۳۸۹/۰۱/۲۳	-	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	-	زمان تأسیس
۲	۱۳۹۰/۰۳/۲۱	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	۲،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰٪	از طرق مندرج در ماده ۱۵۸ قانون تجارت
۳	۱۳۹۳/۱۲/۲۴	۲،۰۰۰،۰۰۰	۳،۶۰۰،۰۰۰	۳،۶۰۰،۰۰۰	۸۰٪	مطالبات حال شده و آورده نقدی
۴	۱۳۹۷/۱۲/۱۵	۳،۶۰۰،۰۰۰	۳	۳،۶۰۰،۰۰۳	۰	انتقال سرمایه شرکت‌های ادغام شده
۵	۱۳۹۷/۱۲/۱۵	۳،۶۰۰،۰۰۳	۳،۳۲۰،۰۰۰	۶،۹۲۰،۰۰۳	۹۲٪	مطالبات حال شده و آورده نقدی
	۱۴۰۱/۰۹/۰۶	۶،۹۲۰،۰۰۳	۳،۰۷۹،۹۹۷	۱۰،۰۰۰،۰۰۰	۴۵٪	مطالبات حال شده و آورده نقدی

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 متعاقبا مجمع عمومی فوق العاده افزایش سرمایه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۸ برگزار و پس از صدور مجوز افزایش سرمایه توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۵ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است.

۲/۹/۲ آخرین ترکیب سهامداران شرکت

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت گروه مالی سپهر صادرات	۹,۴۹۹,۸۴۹,۳۵۸	۹۴.۹۹۸۵
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران سپهر هشتم	۴۹۹,۹۹۹,۶۳۹	۵
شرکت گروه توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات	۱,۰۰۰	۰.۰۰۰۰۱
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	۵۰۰۰۰	۰.۰۰۰۵
شرکت ثمین سپهر صدرا	۵۰,۰۰۰	۰.۰۰۰۵
شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر	۵۰,۰۰۳	۰.۰۰۰۵
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۲/۹/۳ آخرین ترکیب سهامداران بعد از ثبت افزایش سرمایه نزد مرجع ثبت شرکت ها

	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت گروه مالی سپهر صادرات	۱۴،۲۴۹،۷۷۴،۰۳۷	۹۴.۹۹۸۵
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران سپهر هشتم	۷۴۹,۹۹۹,۴۵۹	۵
شرکت گروه توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات	۱،۵۰۰	۰.۰۰۰۰۱
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	۷۵،۰۰۰	۰.۰۰۰۵
شرکت ثمین سپهر صدرا	۷۵،۰۰۰	۰.۰۰۰۵
شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر	۷۵،۰۰۴	۰.۰۰۰۵
	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۳ اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف

۳/۱ استراتژی ها و برنامه های بلند مدت

ردیف	استراتژی ها	برنامه ها
۱	توسعه، بهینه سازی و تنوع بخشی به سبد کسب و کارها و سرمایه گذاری ها	تعریف پروژه های جدید مدیریت پیمان و مشارکتی
		تهیه business plan برای ورود به کسب و کارهای جدید(توسعه اراضی، بازسازیو نوسازی، بهره برداری و اجاره داری)
		بازنگری فرآیند کسب وکار با توجه به ارکان جهت ساز شرکت، استقرار ممیزی فرآیند و شناسایی اقدامات اصلاحی
		ارائه پیشنهاد نامه به بانک بمنظور ارائه خدمات درزمینه املاک
۲	تحول در نظام مالی و متنوع سازی ابزارهای تامین مالی	تدوین مدل وسند راهنمای تامین مالی پروژه ها
		راه اندازی یکی از ابزارهای تامین درپروژه ها با استفاده از مشاوران معتبر
۳	ارتقای خوشنامی و جایگاه برند شرکت در بازارها و کسب و کارهای هدف	جاری سازی مقدمات مدیریت برند(به روزرسانی وب سایت، تعیین متولی و...)
		پروژه جامع مدیریت برند در بازار های هدف
۴	توسعه نظام مدیریت پروژه	ارتقای سطح بلوغ مدیریت پروژه و استقرار سیستم اطلاعات مدیریت پروژه (PMIS)
		استقرار نظام مدیریت بهای تمام شده ، بهینه
		استقرار نظام مدیریت ذینفعان
		استقرار نظام تحقیق و توسعه (ارتقای ظرفیت جذب فناوری)

استراتژی و برنامه های آتی شرکت در خصوص تنوع بخشی در نوع کاربری- محل جغرافیایی و متراژ واحدهای ساختمانی جهت تشکیل پرتفوی بهینه سرمایه گذاری و کاهش ریسک سودآوری

حوزه	استراتژی و برنامه آتی
مسکونی	مسکونی لوکس با اولویت مناطق ۱ تا ۳ تهران
	مسکونی متوسط (میان درآمدی) با اولویت تهران و کلان شهرهای جذاب
	شهرک سازی مسکونی (خانه اول) با اولویت تهران و شهرهای توریستی شمال
اداری	اداری لوکس با اولویت تهران
	اداری ویژه با اولویت تهران (هتل آفیس و ...)
خدمات	سرویس آپارتمان و مدیریت بهره برداری با اولویت تهران و کلان شهرهای جذاب
	مدیریت پیمان پروژه های ساختمانی با اولویت سازمان ها و نهادها با ساختار مشابه
حوزه های جدید	توسعه اراضی با اولویت املاک و اراضی بانک و شهرهای شمال کشور و کلان شهرها
	بازسازی و نوسازی با اولویت تهران، کلان شهرها و شهرهای شمال کشور

۳/۲ رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده

۳/۲/۱ مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی

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

۳/۲/۲ درآمد عملیاتی

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 .

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

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

۳/۲/۳ 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.

۳/۲/٤ دارایی‌های ثابت مشهود

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.

استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) 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

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 استثناء 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.

۳/۲/۵ 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 .

۳/۲/۶ 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.

حق الامتیاز خدمات عمومی به دلیل داشتن عمر مفید نامعین مستهلک نمی شود.

۳/۲/۷ زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

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، برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد.

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.

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.

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.

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 گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشدکه در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می شود .

۳/۲/۸ 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.

۳/۲/۹ 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.

۳/۲/۱۰ 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 برآورد جاری تعدیل می شوند ، هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد درگیر، محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می شود .

۳/۲/۱۱ 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 .

۳/۲/۱۲ 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 .

۳/۲/۱۳ 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.

۳,۲,۱٤ 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)

۳,۲,۱٥ 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.

۳,۲,۱٦ قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

قضاوت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری:

۱. 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. کنترل بر شرکت نوسازی سپهر پی چین (سهامی خاص)

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

۳. قضاوت مربوط به برآورد ها

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

۳/۳ سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن

اقدامات در خصوص مصرف انرژی: شرکت همواره در طراحی ساختمان‌ها و اجرای پروژه‌ها، با بهره‌گیری از فناوری‌های نوین، تلاش کرده است تا مصرف حامل‌های انرژی را بهینه کرده و الزامات مبحث ۹ مقررات ملی ساختمان را رعایت کند. هدف اصلی این رویکرد، کاهش مصرف انرژی و ارتقای بهره‌وری در استفاده از منابع است. در راستای حفظ منابع عمومی و انرژی، و با توجه به نقش حیاتی آن‌ها در کیفیت ساخت و پیشبرد عملیات اجرایی پروژه‌ها، این شرکت اقدامات مرتبط با مدیریت مصرف انرژی را در دو محور اصلی برنامه‌ریزی و اجرا کرده است:

- به‌کارگیری اصول بهینه‌سازی مصرف انرژی در طراحی واحدهای ساختمانی
- مدیریت و بهینه‌سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین اجرای پروژه‌ها و فعالیت‌های روزمره

اقدامات در خصوص عملکرد زیست محیطی شرکت: شرکت با رویکردی مبتنی بر ساخت‌وساز پایدار، توسعه شهری هوشمند و بهره‌گیری از فناوری‌های نوین، ارائه خدمات شهری متمایز و سازگار با محیط زیست را در صدر اهداف و فعالیت‌های خود قرار داده است. این شرکت با پایبندی به اصول شهرسازی نوین و رعایت الزامات مرتبط با فضای سبز و حفاظت از محیط زیست، تمرکز ویژه‌ای بر کاهش آثار زیست‌محیطی مخرب در پروژه‌های خود داشته است.

در همین راستا، اقدامات کلیدی زیر در دستور کار شرکت قرار گرفته است:

- تعهد به اجرای پروژه‌های هم‌راستا با اصول توسعه پایدار و سازگار با محیط زیست
- استقرار نظام مدیریت پسماند در پروژه‌های اجرایی
- استفاده از سیستم‌های اتوماسیون اداری به منظور کاهش مصرف کاغذ و جلوگیری از اتلاف منابع

اقدامات در خصوص افزایش سطح رفاهی، بهداشتی و آموزشی کارکنان شرکت

- تدوین برنامه‌های آموزشی با هدف ارتقاء سطح دانش تخصصی و افزایش بهره‌وری نیروی انسانی
- پرداخت منظم حقوق و تعهدات قانونی از جمله حق بیمه، مالیات و سایر دیون دولتی
- اختصاص بن‌های رفاهی و ورزشی ماهانه به منظور ارتقاء سلامت جسمانی، ایجاد انگیزه و افزایش رضایتمندی کارکنان
- انعقاد قرارداد بیمه تکمیلی درمان جهت بهبود سطح بهداشت و سلامت پرسنل
- استفاده از بیمه‌نامه‌های حوادث و مسئولیت در کلیه پروژه‌های اجرایی شرکت به منظور حفظ ایمنی و کاهش ریسک‌های احتمالی

٤ مهمترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط

٤/١ منابع

مهمترین منابع شرکت شامل موارد زیر می باشد.

- منابع حاصل از فروش و پیش فروش املاک
- منابع دریافت مطالبات پروژه ها

٤/٢ مصارف

مصارف مالی (شامل نقدینگی) و مصارف غیر مالی(شامل خرید دارائی ثابت،اجرای پروژه ها) می باشد. مصارف جهت پرداخت هزینه های شرکت که شامل هزینه حقوق پرسنل و هزینه های اداری و تشکیلاتی و پرداخت بدهی ها می باشد.

۴/۳ تجزیه و تحلیل ریسک ها و موارد عدم اطمینان

ردیف	دسته اصلی		عنوان ریسک	احتمال وقوع (P)	ضریب تاثیر ریسک (I)	احتمال موثر ریسک P*I
۱	ریسک های داخلی	ریسک های استراتژیک	ریسک استراتژی داخلی	٤	۷	۲۸
۲			ریسک استراتژی های خارجی (نا همسوئی / نا هماهنگی اقدامات با استراتژی های خارجی)	۷	۸	۵۶
۳		ریسک های مالی	ریسک اعتبار مالی	٤	۷	۲۸
٤			ریسک نقدینگی	۹	۹	۸۱
۵		ریسک های عملیاتی و اجرایی	ریسک های عملیاتی	۶	۸	٤۸
۶			ریسک تامین کالا و بکار گیری تامین کنندگان	۸	۹	۷۲
۷			ریسک فناوری	٤	۶	۲٤
۸			ریسک نظارتی	۵	۷	۳۵
۹			ریسک تامین و توسعه منابع انسانی	۶	۸	٤۸
۱۰			ریسک تامین و توسعه نیروهای مدیریتی	۶	۸	٤۸
۱۱	ریسک های خارجی(محیطی)	ریسک های اقتصادی	ریسک هزینه مالی	۷	۷	٤۹
۱۲			ریسک نوسانات نرخ ارز	۹	۱۰	۹۰
۱۳			ریسک نوسانات قیمت سهام	۰	۰	۰
۱٤			ریسک نرخ تورم	۹	۱۰	۹۰
۱۵			ریسک بازار	۹	۱۰	۹۰
۱۶		ریسک های اجتماعی، اعتباری، سیاسی و حقوقی، قانونی و قراردادی	ریسک فرهنگی و اجتماعی	۵	۷	۳۵
۱۷			ریسک اعتبار اسمی	٤	۶	۲٤
۱۸			ریسک سیاسی	۹	۹	۸۱
۱۹			ریسک ذی نفعان	۵	۷	۳۵
۲۰			ریسک حقوقی، قانونی و قراردادی	۵	۷	۳۵
مقدار ریسک شرکت						**٪۶۶.۴۷**

مقدار احتمال – اثر (درصد)	سطح ریسک
کمتر از ۴۰	بسیار کم
۴۱-۵۰	کم
۵۱-۶۰	متوسط
۶۱-۷۰	زیاد
۷۱ به بالا	بسیار زیاد

احتمال وقوع	عبارت توصیفی	محدودهٔ احتمال وقوع	برآورد مقدار احتمال وقوع
	خیلی کم	۱-۱۰	۱
	کم	۱۱-۳۰	۲-۳
	متوسط	۳۱-۵۰	۴-۵
	زیاد	۵۱-۸۰	۶-۸
	خیلی زیاد	۸۱-۹۹	۹-۱۰

برآورد کمی میزان تاثیرمنفی ریسک بر درآمد، سود، هزینه، زمان اجرا،کیفیت، عملکرد، اعتبار اجتماعی و سیاسی	برآورد میزان تاثیرمنفی ریسک بر درآمد، هزینه، زمان اجرا،کیفیت، عملکرد، و اعتبار اسمی				
	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
	۱	۲-۳	۴-۶	۷-۸	۹-۱۰

۴/۴ اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:

در پایان سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴، معاملات با اشخاص وابسته انجام و درصورت‌های مالی افشا گردیده است. این معاملات با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت بااهمیتی نداشته و لذا تأثیر بااهمیتی بر عملکرد شرکت نداشته است.

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	انتقال مطالبات	خرید پروژه الهیه	درآمد املاک	درآمد خدمات پروژه	درآمد اجاره	خرید خدمات
واحد تجاری اصلی و نهائی	گروه مالی سپهر صادرات	سهامدار اصلی	✓	۲،۱۱۰،۰۰۰	-	-	-	-	-
شرکتهای وابسته	شرکت واسپاری سپهر صادرات	عضو هیات مدیره مشترک	✓			-	-	۳۱،۵۲۵	
	شرکت بیمه سرمد	عضو هیات مدیره مشترک	-			-	-	-	۴۲،۶۷۴
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 کل				۲،۱۱۰،۰۰۰	۹،۱۸۲،۷۰۰	۱۱،۲۹۲،۶۹۳	۶۳،۶۲۵	۳۱،۵۲۵	۴۲،۶۷۴

۴/۵ دعوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات از آن

در پایان سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴، شرکت دارای دعاوی حقوقی به شرح زیر می باشد.

ردیف	خواهان/ شاکی	خوانده/ متشاکی	موضوع دعوی/ شکوائیه	مرجع رسیدگی	آخرین وضعیت	مختومه/ در جریان
۱	محمدمهدی کبیری	شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران	الزام به تنظیم سند رسمی ملک	شعبه ۹۷ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت تهران	دادنامه علیه نامبرده مبنی بر رد دعوی خواهان صادر گردید.	در جریان تجدیدنظرخواهی
۲	شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران	محمدمهدی کبیری، محمدمهدی شیخ الاسلام، عباس کبیری	جلب ثالث در پرونده شماره ۱۴۰۳۶۸۹۲۰۰۰۴۸۵۵۲۵۲	شعبه ۹۷ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت تهران	دادنامه له شرکت صادر گردید	در جریان تجدیدنظرخواهی
۳	افسر زاهدی شرکت یال الکترونیک	گروه باستان تهویه ایرانیان مرتضی طاهرخانی شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران	تسلیم مبیع واحد ۷۹ طبقه نهم بلوک B	شعبه ۲۱۲ دادگاه عمومی حقوقی شهید مفتح	تعیین وکیل از جانب شرکا	تا کنون تصمیمی اعلام نگردید
۴	دایوش کریمی	شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران بانک صادرات ایران	خلع ید وقلع وقمع مستحدثات وخسارات دادرسی	شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان نور	وکیل تعیین گردید	در جریان تجدیدنظرخواهی

۵ نتایج عملیات و چشم انداز

۵/۱ وضعیت مالی و نتایج عملیات

۵/۱/۱ تحلیل وضعیت مالی شرکت توسعه سپهر تهران

صورت وضعیت مالی		
به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴		
	(مبالغ به میلیون ریال)	
	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
دارایی‌ها		
دارایی‌های غیر جاری		
دارایی‌های ثابت مشهود	۱,۸۴۸,۱۲۹	۱,۸۴۷,۲۶۹
زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک	۶۵,۷۶۲	۵۴,۲۴۶
دارایی‌های نامشهود	۱۹,۵۰۲	۱۸,۵۴۹
سرمایه گذاری‌های بلند مدت	۴۰,۹۳۳	۳۷,۶۴۷
دریافتنی‌های بلند مدت	۴۱۸	۱۰۸,۷۹۲
جمع دارایی‌های غیر جاری	**۱,۹۷۴,۷۴۴**	**۲,۰۶۶,۵۰۴**
دارایی‌های جاری		
پیش پرداخت‌ها	۳۳۵,۸۸۱	۳۸۰,۶۱۶
موجودی املاک	۲۷,۴۶۰,۵۵۳	۱۷,۹۸۳,۸۷۵
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۷,۶۵۵,۱۶۷	۵,۶۸۱,۶۹۳
موجودی نقد	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	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش سرمایه در جریان	۵,۰۰۰,۰۰۰	–
اندوخته قانونی	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
سایر اندوخته‌ها	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	۶۵,۴۵۵	۳۶,۸۶۴
جمع بدهی‌های غیر جاری	**۶۵,۴۵۵**	**۳۶,۸۶۴**
بدهی‌های جاری		
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۸,۵۳۷,۴۲۴	۱,۴۱۱,۵۰۳
مالیات پرداختنی	۲۸۸,۳۲۸	۱۲۳,۴۸۱
سود سهام پرداختنی	–	۵,۶۶۱,۸۷۵
پیش دریافت‌ها	–	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**

طی سال مالی گذشته رشد دارایی شرکت بیش از ۳۷٪ درصد بوده است.

حقوق مالکانه شرکت طی یک سال گذشته رشد بیش از ۵۲٪ را تجربه کرده است در صورتی که بدهی های شرکت حدود ۱۹٪ بوده است.

۵/۱/۲ تحلیل صورت سود و زیان شرکت

صورت سود و زیان سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴		
		(مبالغ به میلیون ریال)
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
درآمدهای عملیاتی	۱۷,۵۳۱,۶۶۱	۹,۳۹۵,۱۵۵
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۵,۳۱۲,۶۲۶)	(۲,۳۵۷,۲۵۹)
سود ناخالص	۱۲,۲۱۹,۰۳۵	۷,۰۳۷,۸۹۶
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۵۱۶,۲۱۶)	(۳۶۴,۴۵۹)
سایر درآمدها	۱۱۴,۹۵۰	۶۳۹,۸۸۷
سایر هزینه‌ها	(۱۶۴,۷۳۵)	(۵,۲۴۵)
سود عملیاتی	۱۱,۶۵۳,۰۳۴	۷,۳۰۸,۰۸۰
سایر درآمد های غیرعملیاتی	۹۲,۱۱۹	۲۱۱,۹۷۶
سود قبل از مالیات	۱۱,۷۴۵,۱۵۳	۷,۵۲۰,۰۵۶
هزینه مالیات بر درآمد	(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)	۱,۱۴۳	۷۴۵

صورت سود و زیان شرکت در دو سال اخیر به شرح زیر است:

درآمد شرکت نسبت به سال مالی قبل رشد حدودا ۸۶٪ درصد را تجربه کرده است.

سودخالص شرکت نسبت به سال مالی قبل حدودا ۵۷٪ را تجربه کرده است.

در عین حال رشد هزینه های عمومی و اداری شرکت حدودا ۴۴٪ رشد داشته است که کمتر از مقادیر رشد سود شرکت بوده است.

۵/۱/۳ جدول درآمد

۵-درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴	۱۴۰۳
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	۱۴۰۴	۱۴۰۳
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	اداری-تجاری	۱	۱۵۶	۲۵۴,۹۷۱	۱۷۴,۵۹۸
واحدهای پروژه عتیق	۵-۱-۵	اداری	۰	۱	۱,۰۲۸	۱۱۳,۳۸۹
واحدهای پروژه پاسداران مشهد	۵-۱-۶	اداری-تجاری	۰	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		۹۸.۷۵	۹۸,۷۵۰	
پروژه کوهسار		مسکونی	۰	۱	۳,۲۴۲	۷۹۲,۲۱۵
واحد های خیابان آفریقا		اداری			-	۵۹۷,۰۰۰
واحد خدامی		مسکونی			-	۳۷۶,۸۵۶
واحدهای مهر شهر کرج		مسکونی	۰	۱	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**

۲-۵- درآمد فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴					۱۴۰۳			
	مبلغ قرارداد واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد انباشته تا پایان سال ۱۴۰۳	درآمد انباشته تا پایان سال۱۴۰۴	درآمد عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴	درصد تکمیل	درآمد انباشته تا پایان سال ۱۴۰۲	درآمد انباشته تا پایان سال۱۴۰۳	درآمد عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳
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

۵/۱/٤ جدول بهای تمام شده

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه- کابری	نوع	۱۴۰۴/۰۹/۳۰ بهای تمام شده انباشته تا پایان سال	بهای تمام شده انباشته تا پایان سال	۱۴۰۳/۰۹/۳۰ 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
االمپیک- مسکونی/ تجاری	در جریان ساخت	۱,۵۳۸,۰۱۸	۱,۵۳۸,۰۱۸	-	۲۷۰,۹۲۰
خدامی	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
پروژه عتیق-اداری/ تجاری	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۷۳,۹۷۸	۷۳,۹۷۸	-	۷,۷۳۲
زمین دخانیات	زمین	۶۶۲,۰۲۳	۶۶۲,۰۲۳	-	-
پروژه آزادی - اداری/ تجاری	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۳۹۰,۴۷۸	۳۹۰,۴۷۸	-	-
پاسداران مشهد - مسکونی	واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۵۱,۰۳۸	۹۷,۳۵۶	۴۶,۳۱۹	-
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	-	-
هتل ایزدشهر - دریای نور/گردشگری- هتل	واحدهای ساختمانی خریدارای شده		۴,۹۵۸,۳۱۴	۴,۹۵۸,۳۱۴	-
تبریز - چایکنار واحد اداری- شهریار	واحدهای ساختمانی خریدارای شده		۱۱,۰۰۰	۱۱,۰۰۰	-
		۹,۹۳۱,۹۷۲	۱۵,۲۴۴,۵۹۷	۵,۳۱۲,۶۲۶	۲,۳۵۷,۲۵۹

۵/۱/۵ بررسی نسبت های مالی

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
نسبتهای نقدینگی :			
نسبت جاری	۴.۰۸	۳.۵۰	۸.۵۴
نسبت آنی (سریع)	۰.۹۳	۰.۷۸	۰.۵۷
نسبت دارایی جاری	۱.۰۵	۱.۰۸	۱.۱۱
نسبت وجه نقد	۰.۰۵	۰.۱۶	۰.۴۱
نسبتهای فعالیت (کارآیی) :			
نسبت گردش دارایی ها	۰.۴۶	۰.۳۴	۰.۴۱
گردش دارایی غیر جاری	۸.۸۸	۴.۵۵	۴.۱۹
گردش سرمایه جاری	۱.۵۵	۱.۹۲	۱.۹۷
گردش دارایی جاری	۲.۰۵	۲.۶۸	۲.۲۳
گردش دارایی ثابت	۰.۱۱	۰.۲۰	۰.۲۰
نسبتهای اهرمی :			
نسبت کل بدهی	۰.۲۳	۰.۲۷	۰.۱۱
نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه	۰.۰۶	۰.۰۹	۰.۰۹
نسبت مالکانه	۰.۷۷	۰.۷۳	۰.۸۹
نسبت بدهی جاری	۰.۲۳	۰.۲۶	۰.۱۱
نسبت بدهی غیر جاری	۰.۰۰۲	۰.۰۰۱	۰.۰۰۱
نسبتهای سودآوری :			
نسبت سود ناخالص	۰.۷۰	۰.۷۵	۰.۷۵
نسبت سود عملیاتی	۰.۶۶	۰.۶۵	۰.۷۱
نسبت سود خالص به فروش	۰.۶۵	۰.۶۶	۰.۸۷
بازده دارایی ها (ROA)	۰.۳۰	۰.۲۳	۰.۳۶
بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰.۳۹	۰.۳۱	۰.۴۰

۵/۱/٦ روند تقسیم سود سهام:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	سال ۱۳۹۹	سال ۱۳۹۸
سود خالص (میلیون ریال)	۷،۴۴۶،۶۶۵	۷,۱۹۱,۳۰۶	۳,۱۰۱,۱۳۶	۴,۲۸۹,۳۳۹	۲,۳۴۲,۰۴۸	۴۷۰,۳۲۰
سود تقسیم شده (میلیون ریال)	۷،۴۰۰،۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۲,۷۹۱,۰۲۲	۴,۳۲۰,۰۰۳	۲,۱۰۷,۸۴۳	۵۰۰,۰۰۰
درصد تقسیم سود نسبت به سود خالص	۹۹٪	۷۶٪	۹۰٪	۱۰۰٪	۹۰٪	۱۰۰٪

سیاست تقسیم سود پیشنهادی در سال های آتی:

تقسیم سود بر اساس سیاست ها و برنامه های سهامدار عمده شرکت (شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات) در مجمع هر سال تعیین و پیشنهاد هیئت مدیره معادل ۷۵ درصد سود خالص می باشد.

٦ نظام راهبری شرکت

٦/١ اطلاعات اعضای هیئت مدیره

اعضاء هیئت مدیره و مدیر عامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	تحصیلات	موظف / غیر موظف	تاریخ انتصاب
شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر	هادی احمدیان	رئیس هیئت مدیره	دکترای مدیریت کسب و کار	غیر موظف	۱۴۰۴/۰۸/۰۶
گروه سرمایه‌گذاری سپهر صادرات (سهامی عام)	ایرج معزی	مدیرعامل و نائب رئیس هیئت مدیره(موظف	کارشناسی ارشد معماری و شهرسازی	موظف	۱۴۰۴/۰۸/۰۶
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	حسن عسکری خوزنکلائی	عضو هیئت مدیره	کارشناسی ارشد مدیریت استراتژی	موظف	۱۴۰۴/۰۸/۰۶
شرکت ثمین سپهر صدرا	حمید رضا ایروانی	عضو هیئت مدیره	دکتری مهندسی مالی	غیر موظف	۱۴۰۴/۰۸/۰۶
شرکت توسه صنایع معدنی مبین سپهرصادرات	سجاد ذاکری	عضو هیئت مدیره	کارشناسی ارشد معماری	غر موظف	۱۴۰۴/۰۸/۰۶

۶/۲ مشخصات و سوابق اجرایی اعضای هیات مدیره و معاونین

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/ مدرک حرفه ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق حرفه ای (۱۰ سال اخیر)
ایرج معزی	مدیر عامل و نائب رئیس هیات مدیره(موظف)	کارشناسی ارشد معماری و شهرسازی	۵	-مدیر عامل شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(بورسی) ۱۳۹۱-۱۳۹۵ -معاون فنی و عمرانی شهرداری تهران ۱۳۹۷ -مدیر عامل و عضو هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران و مسکن ایران (هلدینگ ساختمانی بنیاد مستضعفان) ۱۳۹۷-۱۳۹۹ -مدیر عامل و نائب رئیس هیات مدیره شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران ۱۳۹۹ تاکنون
هادی احمدیان	رئیس هیات مدیره(غیر موظف)	دکتری مدیریت کسب و کار	۳	مدیر عامل و نایب رئیس هیأت مدیره توسعه عمران ساختمانی امداد مدیر عامل و نایب رئیس هیأت مدیره هلدینگ توسعه و تجهیز معادن امداد قائم مقام مدیر عامل و معاون مالی و پشتیبانی شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی قائم مقام و معاون مالی و منابع انسانی هلدینگ مدیریت طرح و توسعه آینده پویا مدیر عامل و نائب رئیس هیات مدیره گروه سرمایه گذاری عمران و ساختمان معین کوثر سال ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۰) مدیر عامل و نائب رئیس هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری پاک اندیشان امین سال ۱۴۰۰ رئیس هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران سال ۱۴۰۲تاکنون
سجاد ذاکری	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	کارشناسی ارشد معماری	-	مدیرعامل شرکت ره گستر نفت -رئیس هیات مدیره شرکت عمرانی مسکن گستر - عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران - عضو هیات مدیره شرکت فنی مهندسی نگهداشت کاران - مشاور مدیر عامل در شرکتهای عمران شهر، سرمایه گذاری مسکن پردیس،انرژی مهستان،گروه صنایع فولادصبح پارسیان،صنایع آهن و فولاد توس عضو موظف هیئت مدیره شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران
حسن عسکری خوزنکلائی	معاون فنی و مهندسی و عضو هیات مدیره(موظف)	کارشناسی ارشد مدیریت استراتژی	۵	-معاون فنی و اجرائی، عضوهیات مدیره و مدیر عامل شرکت عمران و آبادی کیان مهر ۱۳۹۳-۱۳۹۱ -عضو هیات مدیره شرکت عمران و مسکن شمال (غیر موظف) -معاون فنی و اجرائی شرکت مادر تخصصی عمران و مسکن ایران(۱۳۹۳-۱۳۹۹) -عضو هیات مدیره شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران و معاون فنی و اجرائی از ۱۳۹۹ تاکنون
حمیدرضا ایروانی	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	دکتری مهندسی مالی	۱	معاون مالی بانک سینا -معاون امور مهندسی و پشتیبانی بانک سینا -عضو غیر موظف هیات مدیره شرکتهای برق و انرژی گستر پارس، تولید برق قم ،توسعه فن آوری سینا،مجموعه ورزشی شهید چمران،هتلهای بین المللی پارسیان

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/ مدرک حرفه ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق حرفه ای (۱۰ سال اخیر)
بهنام خزاعی	معاون سرمایه گذاری و برنامه ریزی	دکترا مدیریت کسب و کار	۵	-مدیر عامل شرکت توسعه مسکن تهران ۱۳۸۲-۱۳۸۶ - مدیر کل مهندسی ساختمان و تاسیسات هواپیمایی جمهوری اسلامی ایران ۸۷ - معاون برنامه ریزی توسعه هلدینگ عمرانی شستا (شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی) ۱۳۸۷-۱۳۹۴ - مدیر عامل شرکت مدیریت توسعه سپهر تهران ۱۳۹۵-۱۳۹۸ - معاون برنامه ریزی و توسعه شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران ۱۳۹۹- تا کنون
بیژن نصیری	معاون مالی و منابع انسانی	کارشناسی ارشد- رشته حسابرسی	۳	-مدیر حسابرسی داخلی شرکت ساختمانی معلم وابسته به موسسه صندوق ذخیره فرهنگیان ۱۳۹۷-۱۴۰۲ -مدیر فنی موسسه حسابرسی آزموده کاران.۱۳۹۴-۱۳۹۷ معاون مالی و اداری شرکت دریائی هدایت کشتی خلیج فارس.۱۳۹۲-۱۳۹۴ مدیر مالی شرکت صنعت پژوهان کیا وابسته به گروه مگا موتور ۱۳۹۰-۱۳۹۲ سرپرست ارشد حسابرسی موسسه حسابرسی مدبران مستقل ۱۳۸۰-۱۳۹۰ مدیر فنی موسسه آزموده کاران ۱۳۹۳-۱۳۹۷ عضو کمیته حسابرسی شرکت آلوپن-(۱۴۰۰-۱۴۰۲) عضو کمیته حسابرسی شرکت پدیدآوران(۱۴۰۰-۱۴۰۳)

۶/۳ مشخصات اعضای کمیته ریسک

اعضای کمیته ریسک				
ردیف	نام	نام خانوادگی	سمت	رشته تحصیلی
۱	هادی	احمدیان	رئیس هیئت مدیره(غیر موظف) و رئیس کمیته	دکتری مدیریت کسب و کار
۲	محمد	رحیمی مقدم	عضو کمیته	دکتری مندسی صنایع
۳	سعید	سعادتمند	عضو کمیته	دکتری اقتصاد
۴	بهنام	خزاعی	عضو کمیته	دکتری مدیریت کسب و کار
۵	حسن	عسکری خوزنکلائی	عضو و دبیر کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت استراتژیک

۶/٤ مشخصات اعضای کمیته حسابرسی

کمیته حسابرسی				
ردیف	نام	نام خانوادگی	سمت	رشته تحصیلی
۱	حمید رضا	ایروانی	عضو کمیته	دکترای مهندسی مالی
۲	محمد تقی	جنت رستمی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد حسابداری
۳	امیر	سلطانی	عضو کمیته	کارشناس ارشد حسابداری
٤	کیانا	جعفری	دبیر کمیته و مدیر حسابرس داخلی	کارشناس ارشد حسابداری

۷-پروژه های شرکت

۱-۷-آخرین وضعیت پروژه های شرکت بشرح زیر می باشد:

۱-۱-۷-پروژه های در جریان ساخت شرکت بشرح زیر می باشد:

ارقام به میلیون ریال

ردیف	عنوان پروژه	درصد مالکیت	محل پروژه	نوع کاربری	درصد تکمیل در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	زمان شروع	زمان برآوردی تکمیل	مخارج انباشته انجام شده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	مخارج برآوردی تکمیل	متراژ کل زیربنای مفید پروژه سهم شرکت	تعداد واحدهای کل پروژه سهم شرکت	متراژ واحدهای فروش رفته-مترمربع	تعداد واحدهای فروش رفته	متراژ واحدهای قابل فروش-مترمربع	تعداد واحدهای قابل فروش
۱	سپهر الهیه	۱۰۰٪	تهران	اداری-تجاری	۴۱.۰۷٪	۱۳۹۱	۲۹/۱۲/۱۴۰۶	۱۹,۷۶۶,۱۵۳	۲۷,۶۷۶,۴۶۱	۲۶,۴۰۷	۲۷۱	۰	۰	۲۶,۴۰۷	۲۷۱
۲	پروژه تهرانپارس	۳۵٪	تهران	اداری-تجاری	۴۳.۷۱٪	۱۳۹۲	۲۹/۱۲/۱۴۰۶	۵۵۷,۵۷۳	۹,۴۷۹,۷۶۲	۶,۷۲۱	۲۳	۰	۰	۶,۷۲۱	۲۳
۳	پروژه سپهر مقدس اردبیلی	۱۰۰٪	تهران	اداری-تجاری	۹۸.۳۰٪	۱۴۰۰	۳۰/۱۲/۱۴۰۴	۳,۹۹۷,۴۶۸	۱۱۸,۸۳۷	۳,۶۲۵	۲۲	۰	۰	۳,۶۲۵	۲۲
۴	پروژه المپیک پردیس	۵۰٪	تهران	مسکونی-تجاری	A:۱۰۰-B:۹۹٪ تجاری ۱۰۰٪	۱۳۹۰	۲۹/۱۲/۱۴۰۳	۱,۶۴۲,۰۹۳	۹۴۰	۲۴,۸۱۸	۲۱۰	۲۱,۷۲۸	۱۹۱	۲,۱۱۰	بلوک A۵واحد-بلوک۱۰ Bواحد تجاری ۱۹ واحد
۵	پروژه توسعه سپهر رشت	۲۷.۵۰٪	رشت	مسکونی-تجاری	۴۳.۶۸٪	۱۴۰۰	۳۱/۰۵/۱۴۰۵	۴۶۰,۴۹۲	۶,۱۲۹,۷۶۶	۴,۶۸۲	۳۸	۰	۰	۴,۶۸۲	۳۸

۱- عملیات اجرائی پروژه سپهر الهیه پس از اخذ پروانه ساختمانی در سال ۱۳۹۱ آغاز و پس از تغییر نقشه های اجرائی در سال ۱۳۹۵ که منجر به تغییر پروانه ساختمانی گردید. عملیات اجرائی تا سال ۱۳۹۸ پیدا نمود سپس به جهت تصمیم گیری مجمع عمومی سالیانه شرکت در سنوات قبل، فروش پروژه در دستور کار شرکت قرار گرفت، پس از تغییر در سیاست ها و استراتژی های شرکت ، ادامه فرآیند ساخت و تکمیل پروژه از سال ۱۴۰۰ در دستور کار شرکت قرار گرفته که پس از هماهنگی با دستگاه های اجرائی ذیربط و بازنگری در طرح مهندسی ، عملیات اجرائی مجدداً از سال مذکور آغاز گردیده است. بر اساس آخرین برنامه بروز رسانی 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 مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ جمعا مبلغ ۱۹،۷۶۶،۱۵۳ میلیون ریال شامل مبلغ ۹،۳۳۲،۳۴۷ میلیون ریال بابت خریداری قدرالسهم ۱۷/۱ درصدی بانک صادرات ایران و مبلغ ۱۰،۴۳۳،۸۰۶میلیون 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-سهم ۵۰ درصدی 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 و تا این تاریخ معادل ۴۳.۷۱ درصد پیشرفت فیزیکی دارد. همچنین طبق قرارداد ۱۰۰/۱۳۴۴مورخ 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 شریک سازنده(قالان سهند) 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 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، تغییر نقشه ها در شهرداری است.همچنین پیش بینی برآورد هزینه های باقیمانده برای تکمیل پروژه مذکور معادل ۹،۸۲۰،۰۰۰میلیون ریال می باشد. لازم به ذکر است تامین و پرداخت مبلغ ۹.۵۲۰.۰۰۰ میلیون ریال در تعهد شریک سازنده و مابقی هزینه ها معادل ۳۰۰.۰۰۰ میلیون ریال در تعهد شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران است.

۳-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 از واحد 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.

۴-زمین پروژه رشت طی مبایعه نامه شماره ۴۲۵۱/۱۳۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۷ با کاربری مسکونی از شرکت دیداس به متراژ ۱۰،۸۳۶/۴۵ مترمربع (پس از اصلاحی معادل ۶،۴۸۸/۶۴ 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

طـی قـرارداد مشـارکت بـه شـماره ۶۰۲۵/ص/۱۴۰۰ مـورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲ بـا شـرکت سـازمان توسـعه مسـکن ایـران در خصـوص سـاخت زمـین فـوق بـه سـهم الشـرکه ۲۷/۵ درصـد شـرکت توسـعه سـاختمان سـپهر تهـران و ۷۲/۵درصـد شرکت سازمان توسعه مسـکن ایـران توافـق گردیـد مسـئولیت سـاخت پـروژه و تـامین هزینـه هـای مربـوط بـه سـاخت بـا شـریک سـازنده مـی باشـد. همچنـین پـیش بینـی بـرآورد هزینـه هـای باقیمانـده بـرای تکمیـل پـروژه مـذکور معـادل ۶.۲۱۰.۰۰۰ میلیـون ریـال مـی باشـد. لازم بـه ذکـر اسـت تـامین و پرداخـت مبلـغ ۶،۰۰۰،۰۰۰ میلیـون ریـال در تعهـد شـریک سـازنده و مـابقی هزینـه هـا معـادل ۲۱۰.۰۰۰ میلیـون ریـال در تعهـد شـرکت توسـعه سـاختمان سـپهر تهـران است.

۲-۱-۷-وضعیت پروژه های آماده برای فروش بشرح جدول زیر می باشد:

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه	نوع کاربری	درصد تکمیل	متراژ کل زیربنای مفید پروژه سهم شرکت	تعداد واحدهای کل پروژه سهم شرکت	متراژ واحدهای فروش رفته- مترمربع	تعداد واحدهای فروش رفته	متراژ واحدهای قابل فروش- مترمربع	تعداد واحدهای قابل فروش
۱	پروژه سپهر فرشته	تهران	مسکونی	۱۰۰٪	۱۰۹۵۶	۴۴	۶،۹۳۱	۳۲	۴،۰۲۵	۱۴
۲	پروژه عتیق	تهران	تجاری	۱۰۰٪	۱۹۶	۹	-	-	۱۹۶	۹
۳	پروژه سپهر نیاوران	تهران	اداری- تجاری	۱۰۰٪	۴۲۰۲	۶۸	۴،۱۸۰	۶۷	۲۱	۱
۴	پروژه یاقوت پردیس	پردیس	تجاری	۱۰۰٪	۶۳	۱	-	-	۶۳	۱
۵	پروژه آزادی (اسکندری)	تهران	مسکونی	۱۰۰٪	۶۲۸۹	۹۵	۶،۱۳۳	۹۳	۱۵۶	۲

۳-۱-۷- وضعیت زمین های نگهداری شده برای ساخت بشرح زیر می باشد:

ردیف	عنوان پروژه	ماهیت پروژه	محل پروژه	نوع کاربری	درصد تکمیل	زمان خرید	مخارج انباشته انجام شده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	مخارج برآوردی تکمیل	متراژ کل زیربنای مفید پروژه سهم شرکت
۱	زمین میدان آذربایجان	زمین	تبریز	مسکونی	---	۱۳۹۸	۶۵،۷۶۲	به عهده سازنده	۴۱۶۹.۴

ردیف	عنوان پروژه	ماهیت پروژه	محل پروژه	نوع کاربری	درصد تکمیل	زمان خرید	مخارج انباشته انجام شده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	مخارج برآوردی تکمیل	متراژ کل زیربنای مفید پروژه سهم شرکت
	شهر تبریز								

۴-۱-۷-وضعیت پروژه های خریداری شده بشرح جدول زیر می باشد:

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه	نوع کاربری	درصد تکمیل	تاریخ خرید	مخارج انباشته انجام شده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	متراژ کل زیربنای مفید پروژه سهم شرکت	تعداد واحدهای کل پروژه سهم شرکت	متراژ واحدهای فروش رفته-مترمربع	تعداد واحدهای فروش رفته	متراژ واحدهای قابل فروش-مترمربع	تعداد واحدهای قابل فروش
۶	پروژه مجتمع طالقانی تبریز بلوک C	تبریز	مسکونی	۱۰۰	۱۳۹۸	۲۹۰,۹۶۲	۸,۴۲۵	۱۱۱	۰	۰	۸,۴۲۵	۱۱۱
۷	پروژه مجتمع طالقانی تبریز بلوک A	تبریز	مسکونی	۱۰۰		۵۳,۴۶۱	۱,۵۳۱	۲۱	۰	۰	۱,۵۳۱	۲۱

واحدهای فوق مطابق توافق نامه سه جانبه فیمابین این شرکت و شرکت های توسعه مسکن آذربایجان و توسعه مسکن تهران در ازای طلب از شرکت توسعه مسکن تهران تحصیل گردیده است و عملیات اجرائی واحد های بلوک سی به اتمام رسیده و بلوک آ نیز در مرحله تکمیال عملیات می باشد. تاخیر در تحویل واحدهای مذکور بابت عدم تکمیل محوطه سازی ، اخذ و برقراری انشعابات و نیمه تمام بودن ساختمان پارکینگ واقع در محوطه است