# گزارش عملکرد هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

بسم الله الرحمن الرحیم

شرکت توسعه ساختمان
پهر تهران

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران

# فهرست


## پیش گفتار

مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

## سخن مدیران

پیام هیئت مدیره

## درباره شرکت

تاریخچه و معرفی شرکت
سرمایه و ترکیب سهامداران
سرمایه گذاری در سایر شرکتها

## ارکان راهبری

مشخصات هیئت مدیره
مشخصات مدیرعامل

## وضعیت صنعت ساختمان

مرور کلی بر وضعیت صنعت ساختمان

## عملکرد شرکت

عملکرد فنی
عملکرد مالی و منابع انسانی
عملکرد حقوقی
عملکرد شرکت های زیرمجموعه
عملکرد اجرائی

## پیشنهاد هیئت مدیره

برنامه های آتی
پیشنهادات هیئت مدیره

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

فصل اول

# پیش گفتار

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی خاص

## ۱-۱. مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

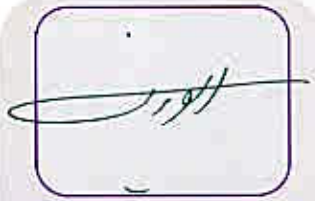
در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت ، مصوب اسفند ماه ۱۳۹۷ ، گزارش فعالیت شرکت در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ به همراه صورت های مالی که بر اساس سوابق ، مدارک و مستندات موجود تهیه و ارائه شده است ، تقدیم می گردد .

گزارش حاضر به عنوان گزارش سالانه هیات مدیره به مجمع عمومی، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضعیت عمومی شرکت و عملکرد هیات مدیره ارائه می نماید.

اطلاعات مندرج در این گزارش با تاکید بر گزارش دهی صحیح از نتایج عملکرد هیات مدیره در راستای حفظ منافع سهامداران و شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن تاثیر گذار باشد، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۱ به تصویب هیات مدیره رسیده است.



- هادی احمدیان
- نماینده توسعه مدیریت نکتال سپهر
- رئیس هیئت مدیره



- ایرج معزی
- نماینده سرمایه‌گذاری گروه مالی سپهر صادرات
- مدیر عامل و نائب رئیس هیئت مدیره



- سجاد ذاکری
- نماینده گروه توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات
- عضو هیئت مدیره



- حسن عسگری
- نماینده سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس
- عضو هیئت مدیره



- حمید رضا ایروانی
- نماینده تامین سپهر صدرا
- عضو هیئت مدیره

شرکت توسعه ساختمان
سپهر تهران سهامی خاص

فصل دوم

# سخن مدیران

## پیام هیئت مدیره

## ۲-۱. پیام هیئت مدیره

در سال مالی مورد گزارش، علیرغم رکود حاکم بر بازار معاملات مسکن، چالش‌های تأمین منابع مالی و تلاطم قیمت نهاده‌های ساختمانی مورد نیاز پروژه‌ها، با تلاش مؤثر همکاران دلسوز و متعهد و مدیران ستادی و اجرایی، شرکت موفق به تحقق اهداف بودجه ای گردید. پیگیری مجدانه در ادامه برنامه‌های اجرایی و تأمین مالی پروژه‌ها با بهره‌گیری از ظرفیت‌های سازمانی، از مهم‌ترین عوامل مؤثر در کسب این دستاورد بوده است.

اقدامات اجرایی اصولی و به‌موقع با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت، اخذ گزارش مقبول حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی مورد گزارش، تعامل سازنده در جهت تحقق منافع تمامی سهامداران و ذینفعان،پیشرفت عملیات اجرائی پروژه ها، تبدیل شرکت از سهامی خاص به سهامی عام و پذیرش شرکت در بورس اوراق بهادار ، تغییر نام شرکت از شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی خاص) به شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)، نمونه‌هایی از نتایج اقدامات مدیران و کارکنان شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران در جهت تحقق اهداف این شرکت بوده است. همچنین اتخاذ راهبردهای مؤثر، شفافیت و رعایت اصول حاکمیت شرکتی و مواجهه صحیح با ریسک‌ها، از دیگر شاخص‌های عملکردی قابل توجه شرکت محسوب می‌گردد.

گزارش حاضر شامل اهم فعالیت‌های هیئت‌مدیره شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران است که با تلاش تمامی کارکنان در سال مالی مورد گزارش صورت گرفته است. امید است در سال مالی پیش‌رو، با تکیه بر الطاف خداوند بزرگ، هیئت‌مدیره شرکت تمامی توان و تلاش خود را در جهت تحقق چشم‌انداز و اهداف شرکت و استفاده از فرصت‌های موجود به کار گرفته و با بهره‌گیری از حمایت سهامداران محترم و توانمندی‌های منابع انسانی، شاهد استمرار روند رو به رشد شرکت باشیم.

شرکت توسعه ساختمان
سپهر تهران سهامی خاص

فصل سوم

# درباره شرکت

- تاریخچه و معرفی شرکت
- سرمایه و ترکیب سهامداران
- سرمایه گذاری در سایر شرکتها

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران

## ۳-۱. تاریخچه و معرفی شرکت

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران به شناسه ملی ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳در تاریخ ۱۳۸۹/۰۱/۲۳به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۳۷۱۹۳۶ مورخ ۱۳۸۹/۰۱/۲۳ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی شهر تهران به ثبت رسیده است و به استناد صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ کلمه سرمایه گذاری از نام شرکت حذف گردید و نام شرکت به توسعه ساختمان سپهر تهران تغییر یافت. به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹و نامه شماره ۱۲۲/۱۶۵۱۵۵مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۶ سازمان بورس و اوراق بهادار آگهی روزنامه مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۲ شخصیت حقوقی شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و اساسنامه جدید شرکت در ۵۶ ماده و ۱۷ تبصره به تصویب رسید در حال حاضر شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران جزء شرکت‌های فرعی گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات است و شرکت نهایی گروه ، بانک صادرات ایران می‌باشد . نشانی مرکز اصلی و محل فعالیت شرکت درتهران خیابان نلسون ماندلا بلوار صبا پلاک ۳۷ واقع است .

## ۳-۱. تاریخچه و معرفی شرکت

### فعالیت اصلی 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.
- 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 ٤: 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.

۲-۲-سرمایه و درصد ترکیب سهامداران

| ردیف | نام سهامدار | تعداد سهم | درصد |
|---|---|---|---|
| ۱ | گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات | ۹,٤۹۹,۸٤۹,۳۵۸ | ٪۹٤.۹۹۸٤۹٤ |
| ۲ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران سپهر هشتم | ٤۹۹,۹۹۹,۶۳۹ | ٪٤.۹۹۹۹۹۶۳۹ |
| ۳ | شرکت توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات | ۱,۰۰۰ | ٪۰.۰۰۰۰۱ |
| ٤ | شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر | ۵۰,۰۰۳ | ٪۰.۰۰۰۵۰۰۰۳ |
| ۵ | شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس | ۵۰,۰۰۰ | ٪۰.۰۰۰۵ |
| ۶ | شرکت ثمین سپهر صدرا | ۵۰,۰۰۰ | ٪۰.۰۰۰۵ |
| | جمع | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ٪۱۰۰ |

## ۳-۴. سرمایه گذاری در سایر شرکت‌ها

| شرکت | تعداد سهم | خالص ارزش دفتری سهام |
|---|---|---|
| سپهر پی چین | ۳,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۱,۰۴۹,۹۹۸,۰۰۰ |
| انرژی سپهر | ۶,۵۶۷,۹۰۴ | ۶,۵۶۷,۹۰۴,۰۰۰ |
| اوج پارس | ۱۵,۴۵۰ | ۱۵,۴۵۰,۰۰۰ |
| سپهر فارس | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| کارگزاری بانک صادرات | ۱۵,۷۰۸ | ۱,۷۸۵,۰۰۰ |
| ماندگار خراسان | ۱,۰۰۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰ |
| توسعه نیشکر و صنایع جانبی | ۱,۰۱۰ | ۱,۰۱۰,۰۰۰ |
| آزادراه زنجان-تبریز | ۱۰ | ۱۰,۰۰۰ |
| انفورماتیک ایران | ۱ | ۱,۰۰۰ |
| پارس کانی | ۲ | ۴۰,۰۰۰ |

شرکت توسعه ساختمان
سپهر تهران

فصل چهارم

# ارکان راهبری

مشخصات اعضاء هیئت مدیره

مشخصات معاونین

## ٤-١. مشخصات اعضاء هیئت مدیره



### آقای ایرج معزی

**شخص حقوقی :** گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات
شناسه ملی : ١٤٠٠٤٥١٨٥٠٥
**سمت :** نائب رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل
**تحصیلات:** کارشناس ارشد معماری و شهر سازی
**تاریخ عضویت در هیأت مدیره :** ١٣٩٩/٠٣/٠١



### آقای هادی احمدیان

**شخص حقوقی :** شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر
شناسه ملی ١٤٠١١٤٤٧٠٣٠
**سمت :** رئیس هیأت مدیره
**تحصیلات:** دکترای مدیریت دولتی
**تاریخ عضویت در هیأت مدیره :** ١٤٠١/٠٧/٢٠

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران

## ٤-١. مشخصات اعضاء هیئت مدیره



### آقای سجاد ذاکری

**شخص حقوقی:** شرکت گروه توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات

**شناسه ملی:** ١٤٠١٠١٥٠٠٩٠

**سمت :** عضو موظف هیأت مدیره

**تحصیلات :** کارشناسی ارشد مهندسی معماری

**تاریخ عضویت در هیأت مدیره :** ١٤٠٣/٠٣/١٣



### آقای حسن عسکری

**شخص حقوقی :** شرکت سرمایه‌گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس

شناسه ملی : ١٠٣٢٠٢٧٩٦٦٦

**سمت :** عضو موظف هیأت مدیره

**تحصیلات :** مهندسی عمران. کارشناس ارشد مدیریت MBA گرایش استراتژی

**تاریخ عضویت در هیأت مدیره :** ١٣٩٩/٠٣/٢٦



### آقای حمید رضا ایروانی

**شخص حقوقی :** شرکت تمین سپهر صدرا

**شناسه ملی:** ١٤٠١٠١٥٠٠١٤

**سمت :** عضو هیئت مدیره

**تحصیلات :** دکتری مالی – مهندسی مالی

**تاریخ عضویت در هیأت مدیره :** ١٤٠٢/٠٤/٠٣

| | |
|---|---|
| تعداد جلسات هیئت مدیره در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ | ۲۱ |

## ۴-۳. مشخصات معاونین:



**آقای حسن عسکری**

معاون فنی و اجرائی

**تحصیلات :** کارشناس‌ارشد MBA گرایش استراتژی- کارشناسی‌مهندسی عمران

**سابقه اجرایی :** ۳۱ سال



**آقای بهنام خراعی**

معاون سرمایه گذاری و برنامه ریزی

**تحصیلات :** دکترای مدیریت حرفه ای کارشناس‌ارشد MBA -کارشناس ارشد مهندسی عمران گرایش سازه

**سابقه اجرایی :** ۳۲ سال



**آقای ناصر مرسلی**

معاون مالی و منابع انسانی

**تحصیلات :** MBA مالی دانشکده مدیریت دانشگاه تهران - کارشناس مدیریت بازرگانی

**سابقه اجرایی :** ۲۷ سال

شرکت توسعه ساختمان
پهر تهران سهامی عام

فصل پنجم

# وضعیت صنعت ساختمان

## مرور کلی بر وضعیت صنعت ساختمان

## ۵ -۱. مرور کلی وضعیت صنعت ساختمان (جایگاه صنعت در اقتصاد کشور)

مسکن به طور معمول و در اکثر کشورها دارای دو بُعد مصرفی و سرمایه‌گذاری است. آحاد جامعه، مسکن را نه تنها به عنوان محل سکونت، بلکه به عنوان ابزاری برای پس‌انداز بلندمدت در نظر می‌گیرند. تأمین مسکن با توجه به میزان درآمد جاری و آتی هر خانوار تنظیم می‌شود و از آنجا که سهم قابل توجهی در هزینه‌های خانوار دارد، هر گونه تغییراتی که موجب افزایش هزینه سبد کالای خانواده گردد، تأمین مسکن را برای خانوار دشوارتر می‌نماید.

در دهه گذشته، بُعد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن وجه پررنگ‌تری یافته است. این بُعد سوداگرانه به همراه نوسانات قیمتی شدید، به ویژه در بخش زمین، شرایط ویژه‌ای را بر این بازار حاکم کرده است. نگهداری مسکن به عنوان دارایی برای بهره‌مندی از درآمد اجاره و عمدتاً برای عایدی سرمایه‌ای، باعث شده تا تقاضای مسکن در کنار بازارهای جایگزین نظیر طلا، ارز و بازار سرمایه، سهم زیادی از تقاضای دارایی‌های سرمایه‌ای را به خود اختصاص دهد. در عین حال، سهم زیاد تقاضا سبب شده است تا بازار مسکن از تحولات و نوسانات اقتصاد کلان تأثیر زیادی بپذیرد.

در ادامه با مرور برخی جنبه‌های مهم بازار املاک و مستغلات کشور، وضعیت این بازار مهم ارزیابی خواهد شد.

## ۵-۲. مرور کلی وضعیت صنعت ساختمان (وضعیت بازار مسکن )

صنعت ساختمان یکی از صنایع پیشرو اقتصاد ایران است. با توجه به اینکه تقریباً ۹۵ درصد کالاها و خدمات استفاده‌شده در این صنعت داخلی می‌باشد، رونق صنعت ساختمان‌سازی به تناوب موجب رونق صنایع وابسته نیز خواهد شد.

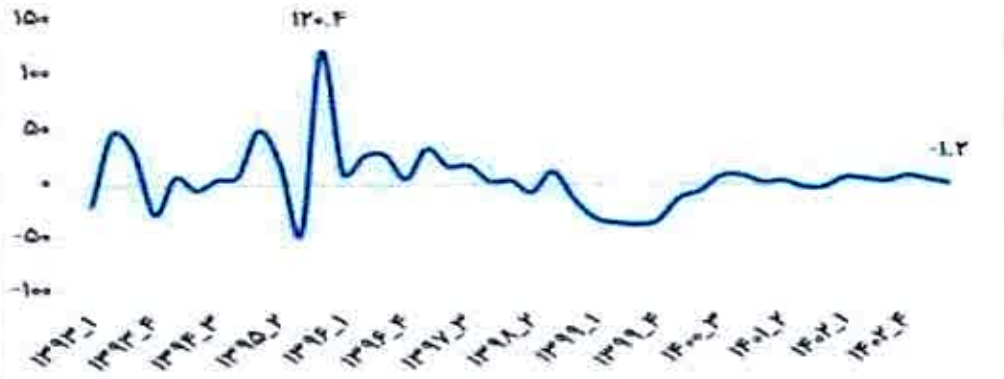
در دو سال گذشته، بازار مسکن چه در بُعد سرمایه‌گذاری و چه در بُعد تقاضای مصرفی ، دچار رکود بوده است. از دلایل این رکود می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- **ریسک نقدینگی:** زمین و مسکن به‌صورت ذاتی از قدرت نقدشوندگی پایینی برخوردارند و در شرایط رکودی این موضوع سخت‌تر نیز می‌شود. لذا سرمایه‌گذاران در شرایط ناپایدار تمایل به سرمایه‌گذاری در بازارهای با قابلیت نقدشوندگی بیشتر دارند.
- **جذابیت بازارهای موازی :** در این اواخر، بازار بورس بازدهی نزدیک به ۳۰ درصد، ارزهای دیجیتال بیش از ۶۰ درصد (دلاری) و دلار و طلا در حدود ۴۵ درصد سودآوری داشته و همگی این بازارها بعنوان رقبای بازار مسکن با نقدشوندگی بالاتر، بازده بهتری نسبت به بازار مسکن ثبت کرده اند.
- **کاهش قدرت خرید جامعه:** طی شش سال گذشته همواره قدرت خرید جامعه کاهش‌یافته و این امر باعث کاهش تقاضای مصرفی مسکن شده است.
- **عدم ارائه تسهیلات مناسب برای خرید مسکن:** یکی از چالش‌های اصلی در رونق این بخش، عدم ارائه وام‌های جذاب برای خرید مسکن خانه اولی‌ها می‌باشد.
- **افزایش ریسک‌های سیاسی:** طی یک سال اخیر ریسک‌های سیاسی به‌صورت بی‌سابقه‌ای افزایش یافته است و تقاضای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن که از نقدشوندگی پایینی برخوردار است، کاهش یافته است.

## ۵-۲.مرور کلی وضعیت صنعت ساختمان (وضعیت بازار مسکن )

طبق گزارش مرکز آمار از رشد اقتصادی کشور، ارزش افزوده بخش ساختمان ، ضعیف‌ترین بخش اقتصاد ایران در تابستان بود. این بخش با رشد منفی ۱.۲ درصدی، تابستان سال ۱۴۰۳ را به پایان برد. این در حالی است که بخش ساختمان در تابستان ۱۴۰۲ توانسته بود رشد ۲.۸ درصدی را ثبت کند. در نیم‌سال اول نیز رشد بخش ساختمان با کاهش بیش از ۳ درصدی نسبت به مدت مشابه سال گذشته به ۰.۳ درصد رسید. رشد منفی بخش مسکن، نتیجه یک دهه افت سرمایه‌گذاری ساختمانی و رکود فعالیت‌های عمرانی و نشان‌دهنده ادامه رکود سنگین در این بخش است.سقوط قدرت خرید مسکن در کنار تورم بالای تولید ساختمان طی ۶ سال گذشته، عوامل اصلی کاهش سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی بخش خصوصی بوده است. با توجه به نقش پیشران این بخش در اقتصاد، ادامه این روند می‌تواند تهدیدی جدی برای کشور در سال‌های آینده باشد.

رشد ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت ثابت سال ۱۴۰۰




ماخذ بانک مرکزی ج.ا.
ومرکز آمار

## ۵-۲.مرور کلی وضعیت صنعت ساختمان (وضعیت بازار مسکن )

از مهمترین عواملی که باعث کاهش رشد اقتصادی بخش مسکن شده است، استفاده از روش‌های سنتی برای ساخت و ساز است. طبق آمار مرکز تحقیقات مسکن، حداقل زمان مورد نیاز برای ساخت یک ساختمان مسکونی در ایران دو سال است . در حالی که در بسیاری از کشورهای پیشرفته، ساختمان‌های بلند مرتبه با کاربری ویژه در مدت کمتر از شش ماه ساخته می‌شود. استفاده از روش‌های سنتی در ساخت و ساز، باعث افزایش هزینه‌ها و کاهش بهره‌وری می‌شود. این روش‌ها همچنین به کاهش کیفیت ساخت و ساز و افزایش زمان ساخت منجر شده است. در مقابل، کشورهایی که از فناوری‌های نوین و روش‌های پیشرفته در صنعت ساختمان‌سازی استفاده می‌کنند، می‌توانند با سرعت و کارایی بیشتری ساختمان‌ها را بسازند.تأخیر در فرآیند ساخت و ساز نیز می‌تواند به افزایش هزینه‌های نگهداری و بهره‌برداری منجر شود، که این امر می‌تواند توان مالی سازندگان را تضعیف کند و بر قیمت نهایی مسکن تأثیر منفی بگذارد.

به منظور بهبود وضعیت صنعت ساختمان‌سازی در ایران، باید از فناوری‌های نوین مانند ساختمان‌های پیش‌ساخته، (BIM مدل‌سازی اطلاعات ساختمان)، و روش‌های ساخت سریع استفاده کرد. این فناوری‌ها نه تنها می‌توانند زمان ساخت را کاهش دهند، بلکه به بهبود کیفیت ساخت و افزایش بهره‌وری نیز کمک می‌کنند.

## ۵-۳.مرور کلی وضعیت صنعت ساختمان (بررسی معاملات بازار مسکن)

براساس آخرین گزارش بانک مرکزی از تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران، مقایسه نقطه‌ای قیمت مسکن (نسبت به نیمه‌سال گذشته) نشان می‌دهد که سرعت رشد متوسط قیمت آپارتمان با افت چشم‌گیری مواجه شده و مطابق آخرین گزارش بانک مرکزی (مرداد ۱۴۰۳) به حدود ۱۷.۵ درصد رسیده است. آخرین بررسی‌ها نشان می‌دهد که در مرداد ۱۴۰۳ قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در تهران به ۸۸۵ میلیون ریال رسیده است.

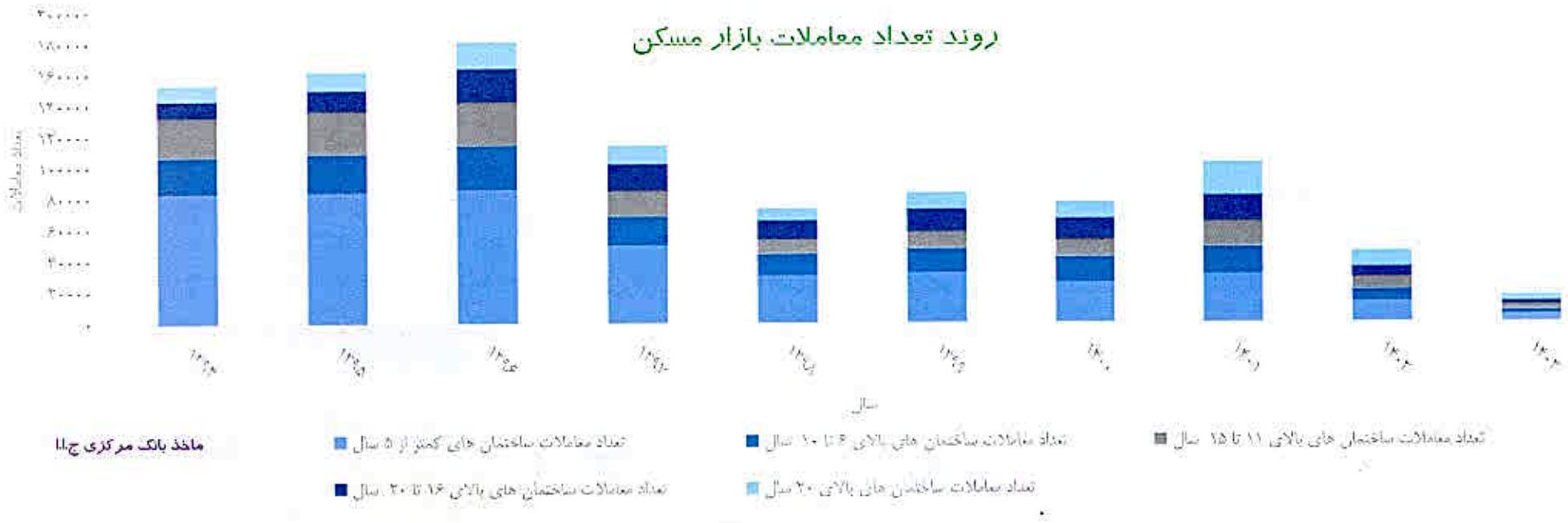
متوسط قیمت هر متر مربع مسکن در تهران (میلیون تومان)




ماخذ بانک مرکزی ج.ا

## ۵-۳.مرور کلی وضعیت صنعت ساختمان (بررسی معاملات بازار مسکن)

با توجه به آخرین گزارش ارائه‌شده توسط بانک مرکزی در مردادماه سال ۱۴۰۳، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله‌شده در شهر تهران به ۳/۷ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳ و ۲۶/۲ درصد افزایش را نشان می‌دهد. اگرچه تعداد معاملات مسکن تهران طی شش سال گذشته پیوسته کاهشی بوده است، اما طی تیر و مرداد ۱۴۰۳ نسبت به تیر و مرداد ۱۴۰۲ افزایش ۲۷ درصدی داشته است. با این حال، این تعداد معاملات همچنان کمتر از میانگین‌های بلندمدت خود است.



## ۵-۳.مرور کلی وضعیت صنعت ساختمان (بررسی معاملات بازار مسکن)

بررسی قیمت مسکن بر اساس دلار در دوره‌های مختلف نشان می‌دهد که پیش از سال ۱۳۹۷ و در زمان جهش کلی قیمت‌ها در همان سال، هر متر مربع واحد مسکونی در محدوده ۱۲۰۰ دلار بوده است. در زمان جهش کلی قیمت‌ها در سال ۱۳۹۷ این رقم در شهر تهران به ۸۰۰ دلار کاهش یافت. اما پس از بحران‌های اقتصادی ناشی از توقف توافقات برجام و بازگشت سیر صعودی تورم، و در نتیجه بالا رفتن قیمت املاک، بار دیگر قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در تهران به ۱۲۰۰ دلار رسید. این نرخ در خرداد ماه ۱۴۰۲ به کانال ۱۶۰۰ دلار وارد شد. با کاهش قدرت خرید خانوارها، قیمت مسکن در تابستان امسال به دلیل رکود حاکم بر بازار معاملات، به حدود ۱۴۰۰ دلار برای هر متر مربع کاهش یافت.

روند قیمت دلاری مسکن




ماخذ بانک مرکزی ج.ا

## ۵-٤.مرور کلی وضعیت صنعت ساختمان (بررسی بازار اجاره مسکن)

مرکز آمار ایران تورم عمومی سالانه آبان ماه کشور را برابر ۳۲ درصد و تورم عمومی نقطه به نقطه را ۳۲.٤ درصد اعلام کرد. این در حالی است که شاخص کل تورم برای دی ماه نسبت به ماه قبل (آذر) کاهش ۲.۹ درصدی داشته است.

بررسی زیرشاخه‌های تورم برای دی ماه نشان می‌دهد که اجاره مسکن پیشتاز رشد تورم بوده است. به نحوی که تورم سالانه اجاره مسکن برای دی ماه برابر با ٤۱.۸ درصدی بوده است. در واقع، جهش مستمر اجاره‌بها در کشور یکی از عوامل اصلی صعود تورم عمومی طی ماه‌های اخیر بوده است.

در حالی که تورم سالانه اجاره‌بها برابر ٤۱.۸ درصد اعلام شده است، طی سه سال متوالی اخیر، تورم اجاره در کشور در کانال ٤۰ درصدی تثبیت شده است. استمرار تورم بیش از ٤۰ درصدی در بخش اجاره‌بها، در شرایطی که شاخص کل تورم نیز در کانال ۳۰ درصدی نوسان دارد، به شکل موثری از کیفیت زندگی مستاجران کاسته است.




ماخذ سازمان آمار

## ۵-۵.مرور کلی وضعیت صنعت ساختمان (پیش بینی قیمت مسکن)

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 هشتاد هزار تومان رسیده است و همزمان نرخ نیمایی دلار با تغییر نام به "توافقی" به ۶۷۰۰۰ تومان افزایش یافته است. از سوی دیگر، تخصیص ارز ۲۸۵۰۰ تومانی برای برخی اقلام نیز محدود شده است. در واقع، دلار موزون ۵۵۰۰۰ تومانی سال گذشته طی ۶ ماه گذشته به میانگین محدوده ۷۰۰۰۰ تومان (سالانه) نزدیک شده است. این رشد ۳۰ درصدی طی ۶ ماه می‌تواند نمایانگر تورم نهاده‌های تولید در صنعت ساختمان باشد.

در همین حال، بازار مسکن و املاک در رکود بی‌سابقه‌ای به سر می‌برد. اگرچه بانک مرکزی، مرکز آمار و وزارت راه و شهرسازی، آمار معاملات مسکن را طی ۵ ماه گذشته منتشر نکرده‌اند، اما شواهد میدانی حاکی از عدم افزایش قیمت و رکود در بازار است. در حال حاضر، قیمت متوسط مسکن در تهران حدود ۹۰ میلیون تومان برای هر متر مربع (حدود ۱۲۰۰ دلار) ارزیابی می‌شود. چنانچه قیمت دلاری متوسط مسکن در تهران از ۱۱۰۰ دلار کمتر شود (با تثبیت دلار بالای ۸۰۰۰۰ تومان)، احتمالاً طی یک بازه سه ماهه، بازار مسکن نسبت به تغییر قیمت دلار واکنش نشان خواهد داد.

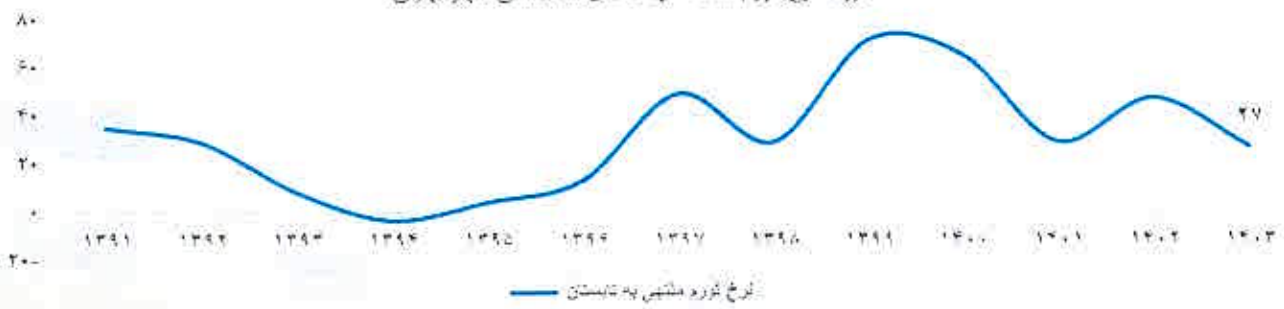
## ۵-۶.مرور کلی وضعیت صنعت ساختمان (تحولات نهاده های ساختمانی)

طبق آمار اعلامی از سوی مرکز آمار ایران، در فصل تابستان ۱۴۰۳ شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران ۲۷۹۱.۹ بوده است که نسبت به فصل قبل ۵/۵ درصد، نسبت به فصل مشابه سال قبل ۲۷/۱ درصد و در چهار فصل منتهی به فصل جاری نسبت به دوره مشابه سال قبل ۲۷/۹ درصد افزایش داشته است.

طی یک سال گذشته، تورم نهاده‌های ساختمانی با سرعت بیشتری نسبت به تورم قیمت مسکن افزایش یافته است. بطور مثال با توجه به مصوبه شورای شهر تهران مبنی بر افزایش ۲۷ درصدی عوارض ساخت و ساز، شاهد افزایش بیشتری در هزینه‌های ساخت و ساز بوده‌ایم.

یکی از دلایل این رشد، عقب‌ماندگی تورم نهاده‌های ساختمانی نسبت به تورم قیمت مسکن در سال‌های گذشته بوده است. این وضعیت منجر به افزایش قابل‌توجه هزینه‌های تولید مسکن می‌شود و با اتمام عرضه املاک ساخته شده طی سال‌های گذشته با توجه به افزایش هزینه‌های ساخت، احتمالا افزایش قیمت مسکن دور از انتظار نمی باشد.

روند نرخ تورم سالانه نهاده‌های ساختمانی شهر تهران



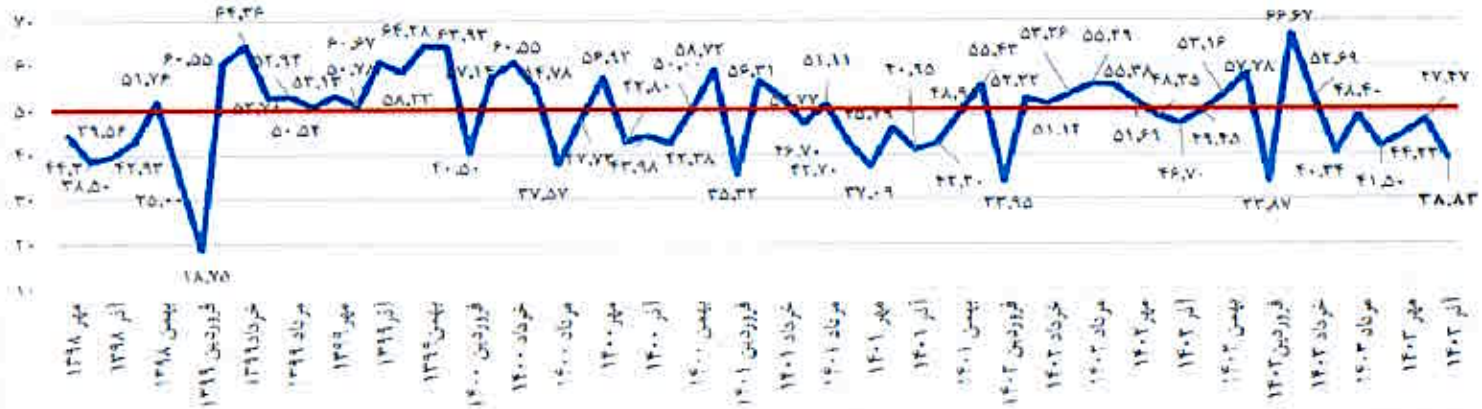

ماخذ مرکز آمار ایران

## ۵-۷. مرور کلی وضعیت صنعت ساختمان (بررسی PMIبخش ساختمان در سال ۱۴۰۳)

با افول تولید مسکن، شرکت های ساختمانی نیز اوضاع بدی را پشت سر می گذارند. تورم بالای تولید ساختمان،رکود خرید و فروش و عدم پیش‌بینی پذیر بودن آینده، باعث شده که خیلی از فعالان غیر حرفه ای این صنعت دست از کاربکشند. داده های شامخ مسکن و ساختمان از اوضاع شرکت ها در آذر امسال نیز همین وضعیت را تایید می کند و نشان می دهد که در حال حاضر، وضعیت ساختمان سازی بدتر از ماه های قبل شده است. شاخص کل شامخ در آذر ماه به عدد ۳۸ رسید که نشان دهنده تداوم رکود در بخش ساختمان است.

شاخص « سفارشات جدید» نیز در ماه گذشته به عدد ٤٤ کاهش یافت. این وضعیت به معنای افت شدید تقاضا برای ساخت وساز، تخریب و مشارکت از سوی مالکان است. علت این بی رغبتی عمدتا به ابهامات و ریسک‌های بالای موجود در بازار مسکن و ساختمان برمیگردد.

**روند شامخ ساختمان از مهر ماه ۱۳۹۸ تا آذر ماه ۱۴۰۳ (تعدیل نشده)**



ماخذ اتاق تعاون ایران

## ۵-۸.جمع بندی

با توجه به گزارش ارائه شده و همچنین بررسی روند بازار در ماههای اخیر، به نظر میرسد 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 ۱۴۰۴ با شدت بیشتری تداوم یابد.
- **روند صعودی قیمت مسکن:** با توجه به رشد مستمر هزینه‌های نهاده‌های ساختمانی، قیمت مسکن کماکان روند افزایشی خود را حفظ خواهد کرد. 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 در سال ۱۴۰۳ 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 میرود 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.

## ۵-۹.نتیجه گیری و پیشنهاد

- **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 زودهنگام 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، با چالشهای قابل توجهی 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 اتکا 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.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران

فصل ششم

# عملکرد شرکت

- عملکرد کلی
- عملکرد مالی و منابع انسانی
- عملکرد حقوقی
- عملکرد کمیته های تخصصی
- عملکرد اجرائی

شرکت توسعه ساختمان
بهر تهران سهامی عام

# عملکرد کلی

## ۶-۱. عملکرد کلی :

۱) تمرکز بر تحقق سودآوری :

شرکت با عملکرد موثر در سال مالی مورد گزارش ، علیرغم رکود حاکم بر بازار معاملات مسکن ، موفق به کسب سودخالص ۷،٤٤۶،۶۶۵ میلیون ریال گردید که بیش از ۹۵ ٪ از سود مصوب بودجه می باشد .

۲) هزینه های فروش ،اداری و عمومی، علیرغم تورم حاکم بر شرایط اقتصادی کشور، به میزان ۸ درصد نسبت به بودجه کاهش داشته است.

۳) تسویه کلیه پرونده های مالیاتی تا پایان سال ۱٤۰۱

٤) تسریع در روند تکمیل پروژه ها:

عملیات اجرایی پروژه های هتل ایزدشهر و سپهر نیاوران به اتمام رسید و در پیشبرد عملیات اجرایی پروژه های سپهرالهیه و سپهر زعفرانیه (مقدس اردبیلی) و پروژه های مشارکتی توسعه سپهر رشت همراه با رفع کلیه موانع اجرائی آنها ، تسریع گردیده است.

## ۶-۱. عملکرد کلی :

۵) پروژه سپهر تهرانپارس:

حل و فصل موارد سنواتی با شهرداری و ایجاد شرایط و ادامه عملیات اجرایی ، همچنین انجام مطالعات بازار، بازنگری در طراحی معماری و به تبع آن امکان سنجی پروژه با هدف به روز رسانی توجیه اقتصادی آن، ارتقای کیفیت کالبدی پروژه و خلق ارزش و حل چالش های کالبدی پروژه که در مرحله تصمیم گیری و تغییر نقشه ها در شهرداری قرار دارد.

۶)پذیرش شرکت در سازمان بورس و اوراق بهادار تهران:

شرکت با پذیرش در بورس به شرکت سهامی عام تبدیل گردید . ارزیابی و ارزش گذاری ارزش سهام شرکت توسط شرکت تامین سرمایه امید در دست اقدام می باشد .

۷) تفاهم کلی در خصوص واگذاری هتل ایزدشهر به بانک صادرات ایران و خریداری قدرالسهم ۱۷/۱ بانک صادرات ایران در پروژه سپهر الهیه صورت پذیرفته است که تشریفات انعقاد قراردادهای مربوطه در دست اقدام می باشد.

۸) وصول بخش قابل توجهی از مطالبات شرکت بابت هزینه کرد در پروژه سپهر الهیه از بانک صادرات ایران

۹) تسویه کامل قراردادهای ۵ رقبه اراضی خریداری شده از بانک صادرات ایران

## ۶-۱. عملکرد کلی :

۱۰) تفاهم کلی با شرکت سازمان توسعه مسکن ایران در خصوص تهاتر واحدهای پروژه طالقانی تبریز با زمین مهتاب تبریز و بخشی از قدرالسهم واحدهای پروژه توسعه سپهر رشت با هدف خروج از پروژه طالقانی تبریز و تعریف پروژه سرمایه گذاری جدید ( تبدیل چالش به فرصت)

۱۱) رفع تصرف از ۲ واحد اداری در مجتمع اداری تجاری پانامال که از سنوات قبل در تصرف یکی از پیمانکاران شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان خوارزمی بود .

۱۲) حل و فصل اکثر موارد اختلافی با شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس در پروژه المپیک مطابق الگوی مصوبه مجمع عمومی سال ۱۴۰۲

۱۳) استمرار ارائه خدمات مهندسی و اجرائی به شرکتهای تابعه بانک صادرات ایران

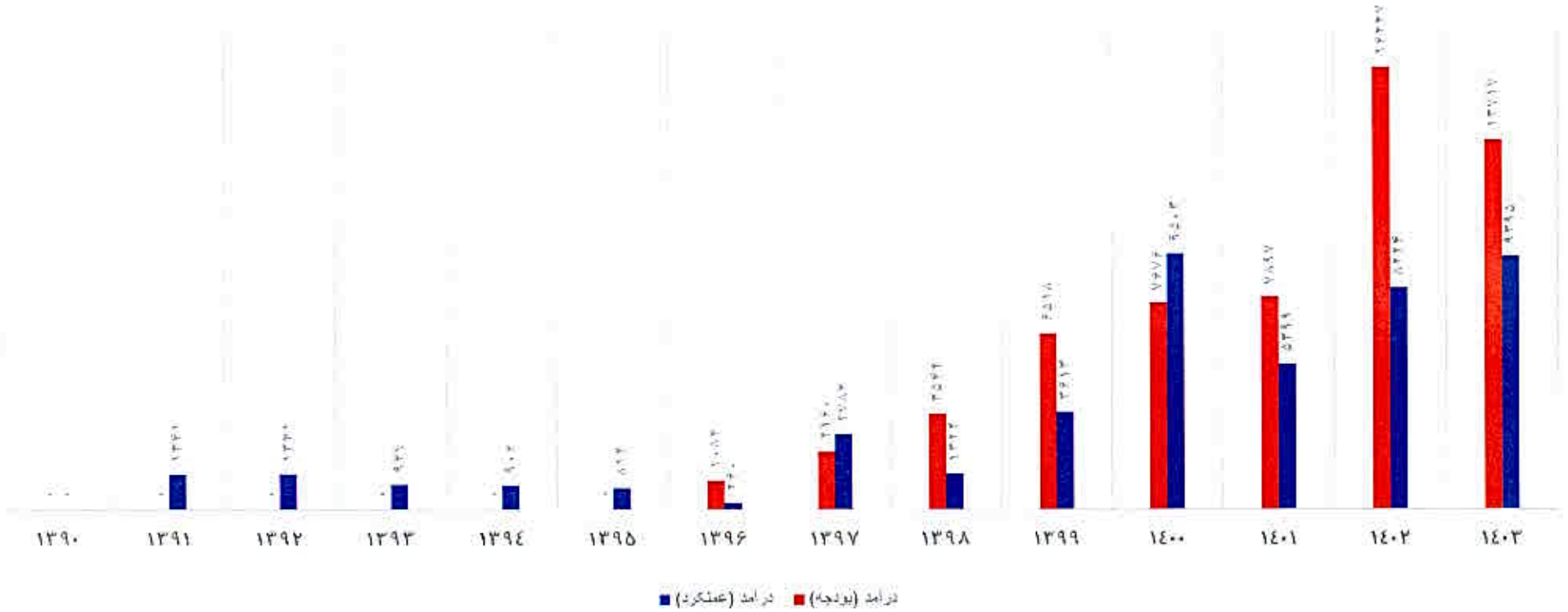
۱۴) به روز رسانی آئین نامه ها ودستورالعمل ها و تصویب در هیئت مدیره

۱۵) به روزآوری فرآیندهای راهبردی و عملیاتی اجرائی (پروژه بهبود )

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران

## ۶-۱. مرور بر عملکرد کلی : روندمقایسه بودجه و عملکرد شرکت از زمان تاسیس تا پایان سال مالی۱۴۰۳ درآمد

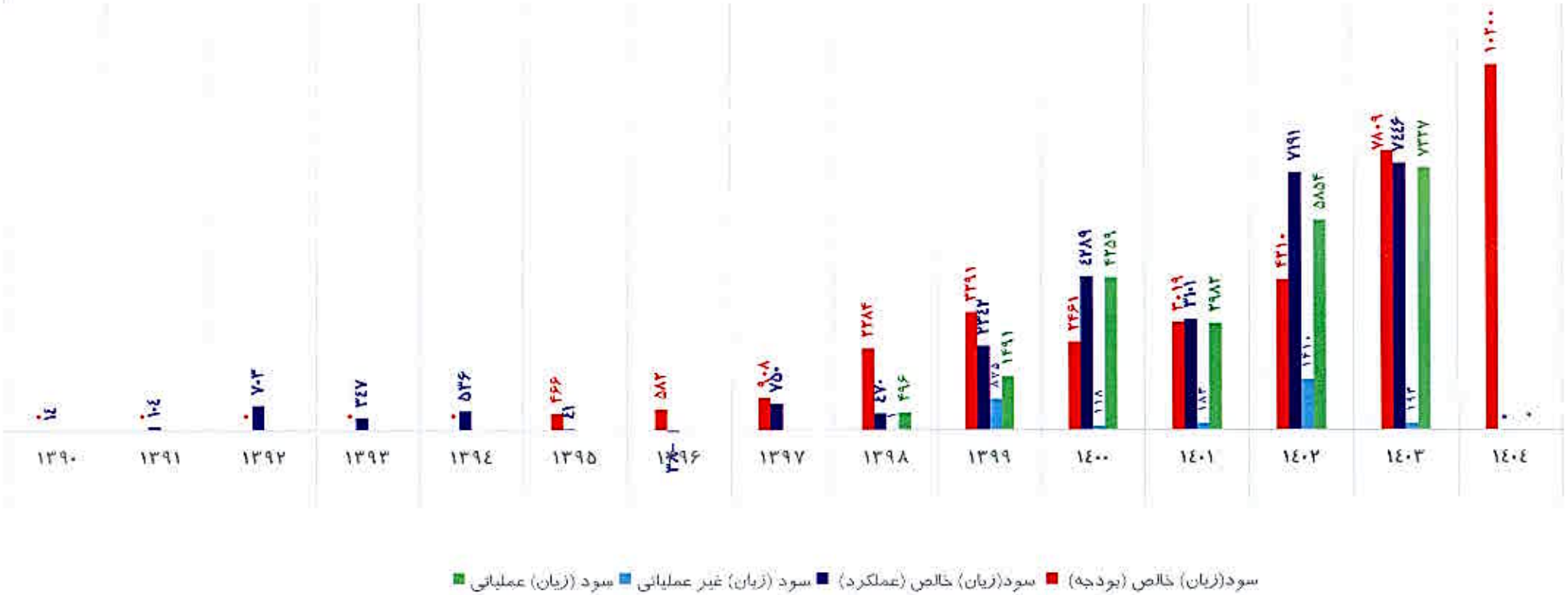
(مبالغ به میلیارد ریال)



## ۶-۱. مرور بر عملکرد کلی :

### مقایسه بودجه و عملکرد شرکت از زمان تاسیس تا پایان سال مالی ۱۴۰۳ سود خالص

(مبالغ به میلیارد ریال)



شرکت توسعه ساختمان
پهر تهران سهامی عام

# عملکرد مالی ومنابع انسانی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران

## ۶-۲. عملکرد مالی: (صورت سود وزیان)

(مبالغ به میلیون ریال)

| عنوان | عملکرد حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ | برنامه و بودجه مصوب سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ | برنامه و بودجه مصوب سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ |
|---|---|---|---|
| | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| درآمدهای عملیاتی | ۹,۳۹۵,۱۵۵ | ۱۳,۷۱۶,۹۹۶ | ۱۵,۴۰۱,۸۷۴ |
| بهای تمام شده درآمد عملیاتی | (۲,۳۵۷,۲۵۹) | (۴,۶۶۰,۴۵۴) | (۳,۵۸۲,۷۳۷) |
| سود ناخالص | ۷,۰۳۷,۸۹۶ | ۹,۰۵۶,۵۴۱ | ۱۱,۸۱۹,۱۳۷ |
| هزینه های فروش ، اداری وعمومی | (۳۶۴,۴۵۹) | (۳۹۴,۰۶۱) | (۴۹۶,۰۴۰) |
| سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی | ۶۰۹,۰۰۵ | ۵۳,۹۷۴ | ۴۹,۱۶۳ |
| سود(زیان) عملیاتی | ۷,۲۸۲,۴۴۲ | ۸,۷۱۶,۴۵۵ | ۱۱,۳۷۲,۲۶۰ |
| هزینه های مالی | ۰ | (۸۰۰,۰۰۰) | ۰ |
| سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی | ۲۳۷,۶۱۳ | ۵۱,۶۰۰ | ۱۵۶,۶۲۴ |
| سود(زیان) قبل از مالیات | ۷,۵۲۰,۰۵۶ | ۷,۹۶۸,۰۵۵ | ۱۱,۵۲۸,۸۸۴ |
| مالیات | (۷۳,۳۹۱) | (۱۵۹,۳۶۱) | (۱,۳۲۷,۱۲۹) |
| سود(زیان) خالص | ۷,۴۴۶,۶۶۵ | ۷,۸۰۸,۶۹۴ | ۱۰,۲۰۱,۷۵۵ |
| | | | |
| عملیاتی | ۷۲۱ | ۷۷۶ | ۱۰۰۵ |
| غیر عملیاتی | ۲۴ | ۵ | ۱۶ |
| سود پایه هر سهم | ۷۴۵ | ۷۸۱ | ۱,۰۲۰ |

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

## ۶-۲. عملکرد مالی: (معاملات با شرکتهای وابسته)

(مبالغ به میلیون ریال)

| شرح | نام شخص وابسته | دریافتنی های تجاری | دریافتنی های غیر تجاری | سود سهام دریافتنی | پرداختنی های تجاری | پرداختنی های غیر تجاری | سود سهام پرداختنی | ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ خالص | | ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ خالص | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | طلب | بدهی | طلب | بدهی |
| واحدهای تجاری اصلی و نهایی | گروه مالی سپهر صادرات | - | - | - | - | (۱) | (۵,۶۴۱,۷۶۴) | - | (۵,۶۴۱,۷۶۵) | - | (۵۱۶,۸۴۶) |
| | **جمع** | **-** | **-** | **-** | **-** | **(۱)** | **(۵,۶۴۱,۷۶۴)** | **-** | **(۵,۶۴۱,۷۶۵)** | **-** | **(۵۱۶,۸۴۶)** |
| شرکت های وابسته | شرکت نوسازی سپهر پی جین | - | - | ۹,۵۷۶ | (۷,۰۷۳) | (۳۸۴) | - | ۲,۱۱۹ | - | ۱,۶۰۰ | - |
| | شرکت واسپاری سپهر صادرات | ۸,۸۰۰ | ۱,۹۷۹ | - | (۳,۵۰۰) | (۱۰۰,۰۰۰) | - | - | (۹۲,۷۲۱) | - | (۹۱,۵۵۳) |
| | **جمع** | **۸,۸۰۰** | **۱,۹۷۹** | **۹,۵۷۶** | **(۱۰,۵۷۳)** | **(۱۰۰,۳۸۴)** | **-** | **۲,۱۱۹** | **(۹۲,۷۲۱)** | **۱,۶۰۰** | **(۹۱,۵۵۳)** |
| مدیران اصلی واحد تجاری | شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس | ۶۰۰ | ۲,۰۴۸ | ۵۴ | | | (۴۱) | ۲,۶۶۰ | - | ۴۴ | - |
| | شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر فارس | - | - | ۳۷ | - | - | (۱۴) | ۲۳ | - | ۱۷ | - |
| | شرکت توسعه مدیریت تیکان سپهر | | | | | | (۲۸) | | (۲۸) | | |
| | شرکت ثمین صدرا | | | | | | (۲۸) | | (۲۸) | | |
| | شرکت انرژی سپهر | | ۳,۲۸۶ | - | | | | ۳,۲۸۶ | - | ۱,۰۶۷ | - |
| | **جمع** | **۶۰۰** | **۵,۳۳۳** | **۹۱** | **-** | **-** | **(۱۱۰)** | **۵,۹۶۹** | **(۵۵)** | **۱,۱۲۸** | **-** |
| سایر اشخاص وابسته | شرکت بیمه سرمد | - | - | - | - | (۹,۳۸۸) | | - | (۹,۳۸۸) | - | (۳۰) |
| | بانک صادرات ایران | ۵۰۵,۲۴۷ | ۲۳۲,۵۳۷ | ۳,۲۱۶ | (۱) | (۰) | (۰) | ۷۴۱,۰۰۱ | - | ۴۵۵,۵۷۲ | - |
| | شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران سپهر هشتم | ۲۲۶,۴۰۶ | - | - | - | - | (۲۰,۰۰۰) | ۲۰۶,۴۰۶ | - | - | (۱۳۹,۵۵۱) |
| | شرکت توسعه ساختمانی خوارزمی | ۳,۱۲۹ | - | - | (۲۹) | - | - | ۳,۱۰۰ | - | ۳,۰۹۶ | - |
| | شرکت کارگزاری بانک صادرات | ۲۲,۶۶۴ | - | ۰ | - | - | - | ۲۲,۶۶۵ | - | - | - |
| | شرکت توسعه نیشکر و صنایع جانبی | - | - | ۳ | - | - | - | - | - | - | - |
| | توسعه سپهر ماندگار خراسان | - | - | ۹ | - | - | - | - | - | - | - |
| | **جمع** | **۷۵۷,۴۴۷** | **۲۳۲,۵۳۷** | **۳,۲۲۸** | **(۳۰)** | **(۹,۳۸۹)** | **(۲۰,۰۰۰)** | **۹۷۳,۱۷۲** | **(۹,۳۸۸)** | **۴۵۸,۶۶۸** | **(۱۳۹,۵۸۱)** |
| | **جمع کل** | **۷۶۶,۸۴۷** | **۲۳۹,۸۵۰** | **۱۲,۸۹۵** | **(۱۰,۶۰۳)** | **(۱۰۹,۷۷۴)** | **(۵,۶۶۱,۸۷۵)** | **۹۸۱,۲۶۰** | **(۵,۷۴۳,۹۲۹)** | **۴۶۱,۳۹۶** | **(۷۴۷,۹۸۰)** |

## ۶-۲. عملکرد مالی:

- شرکت فاقد تعهدات سرمایه ای و تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت در تاریخ تصویب صورت های مالی می باشد.
- شرکت تا پایان سال مالی ۱۴۰۱، مورد رسیدگی مالیات بر ارزش افزوده قرار گرفته و تسویه نهایی شده است.
- شرکت فاقد بدهی به سازمان تامین اجتماعی است.
- در ارتباط با وضعیت حسابهای پروژه المپیک ، موضوع مفاد تکالیف مجمع سال مالی قبل، براساس توافق انجام شده در بند یک صورت جلسه شماره ۲۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۶شورای راهبری پروژه المپیک ، دو شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران و شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس ، موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران را ( طی قرارداد شماره ۱۳۴/ق-۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۷ ) به عنوان حسابرس ویژه مستقل جهت بررسی عملکرد مالی پروژه المپیک انتخاب و مقرر گردید گزارش این موسسه ملاک قطعی تراز حساب فی ما بین محسوب گردد که گزارش ارائه شده توسط حسابرس در برخی موارد مؤید حقوق شرکت سپهر تهران و در برخی موارد نیز مستلزم ارائه مدارک ، مستندات و اطلاعات کامل تر می باشد . مطابق الگوی پیشنهادی در بند ۲ تکالیف مجمع سال ۱۴۰۲برای حل و فصل موارد مندرج در گزارش حسابرسی ویژه ، کلیه موضوعات مذکور در گزارش با تایید نمایندگان طرفین جمع بندی و همچنین تا تاریخ تهیه صورت های مالی و پس از برگزاری۶ جلسه توسط نمایندگان شرکاء ، تعداد ۲۴ بند از موارد مندرج بر اساس الگوی مذکور تعیین تکلیف گردیده است. سایر موارد باقیمانده جهت تصمیم گیری به شورای راهبری ارجاع گردیده است که توضیحات تکمیلی به شرح صفحات بعد ارائه می گردد.

## ۶-۲. عملکرد مالی:

- 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 قرار گرفت.
- الف)تعداد ۲۴ مورد از موارد مطروحه در گزارش حسابرس ویژه به شرح تکمیل مدارک و مستندات لازم انجام و در خصوص اضافه هزینه های ساخت دریافتی از خریداران و همچنین جرائم دریافتی از خریداران به ترتیب مبالغ ۶۵۹۴۵ میلیون ریال و ۴۶۳۰۹ میلیون ریال بعنوان قدرالسهم شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران ، تحقق و به حساب بستانکاری شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران منظور گردید(یادداشت ۲-۱۰).همچنین مقرر گردید قدرالسهم شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران بابت چک های زمان انتقال سند به خریداران ، تفکیک و تحویل شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران گردد.مراتب فوق به تایید و تنفیذ شورای راهبری رسید.(صورتجلسه شماره ۳۳ شورای راهبری)

## ۶-۲. عملکرد مالی:

- ب)بر اساس صورتجلسه شماره ۳٤ شورای راهبری پروژه المپیک مورخ ۱٤۰۳/۱۱/۱۶ در خصوص سایر نتایج حاصل از بررسی موارد مطروحه در گزارش حسابرس ویژه تصمیمات ذیل اتخاذ گردید.

۱- در ارتباط با تعداد ۱٤ 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 ، 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 ۱۸۷۰۸ میلیون ریال به حساب بستانکاری شرکت سپهر تهران منظور گردد و در خصوص تدقیق این بخش ، پیشنهاد برای تصمیم گیری در شورای راهبری ارائه گردد.

۳- درخصوص موضوعات مربوط به قراردادهای تهاتری (یادداشت ۱-۲-۵)مقرر گردید گزارشی از سوابق قراردادهای تهاتری شامل کلیه اطلاعات تفصیلی جهت بررسی ارکان تصمیم گیری شرکت سپهر تهران ارائه گردد.

٤- در خصوص پرونده های حقوقی نیز مقرر گردید کارگروه مشترکی برای بررسی پرونده های حقوقی تشکیل و نتایج آن جهت تصمیم گیری به شورای راهبری ارائه گردد.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

## ۶-۲. عملکرد مالی: (تکالیف مجمع)

| ردیف | شماره بند تکالیف مجمع | خلاصه تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ | مهلت اقدام | اقدامات به عمل آمده | خاتمه یافته / درحال اقدام | شماره بند تکلیف مجمع سال مالی قبل که دارای موضوع مشابه می باشد |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ۱ | ۱ | مقرر گردید شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران در خصوص نقل و انتقال اسناد مالکیت پروژه های "المپیک " و " عتیق" ، پیگیری و اقدامات را به نحوی که در سال ۱۴۰۳ نقل وانتقال اسناد مالکیت پروژه های یاد شده انجام پذیرد و هر سه ماه یکبار گزارش اقدامات را به شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات اعلام نماید. | حداکثر تا پایان سال مالی ۱۴۰۳ | **الف)پروژه عتیق :** اکثر واحدهای اداری به اشخاص غیر واگذار گردیده است و با پیگیری های صورت گرفته شریک سازنده مبادرت به اخذ استاندارد آسانسورها و گواهی آتش نشانی نموده و در مرحله گواهی پایانکار است.به محض حصول نتیجه متعاقباً مراتب اعلام می گردد.<br>**ب)پروژه المپیک:** باتوجه به واگذاری بخش عمده واحدهای مسکونی به اشخاص غیر، مقرر است انتقال سند مالکیت مستقیماً بنام خریداران صورت پذیرد . در حال حاضر انجام تشریفات اخذ استاندارد آسانسور و اخذ گواهی آتش نشانی در دست اقدام می باشد . به محض حصول نتیجه متعاقباً مراتب اعلام می گردد. | در حال اقدام | ۲ |
| ۲ | ۲ | مقرر گردید شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران مطابق الگوی پیشنهادی برای حل و فصل موارد مطروحه در گزارش حسابرسی ویژه المپیک اقدام و نتایج حاصله را حسب مورد جهت آگاهی و با اتخاذ تصمیم لازم هر سه ماه یکبار به شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات ارسال نماید. | هر سه ماه یکبار گزارش شود | بررسی موارد مطروحه در گزارش حسابرس ویژه در جلسات مشترک کارشناسی شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران و سرمایه گذاری مسکن پردیس منجر به اخذ تصمیمات در جلسات شورای راهبری ۳۳ و ۳۴ گردید. گزارش توصیفی اقدامات انجام گرفته به شرح مندرجات این گزارش و صورت های مالی است. | در حال اقدام | ۵ |
| ۳ | ۳ | مقرر گردید در راستای تفاهمات تیاتر پروژه هتل ایزدشهر با قدرالسهم ۱۷/۱ بانک صادرات ایران در پروژه سپهر الهیه پیگیری لازم معمول و نتایج اقدامات هر سه ماه یکبار به شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات اعلام گردد. | هر سه ماه یکبار گزارش شود | ارزش گذاری پروژه ایزدشهر و تیاتر آن در ازاء خریداری قدرالسهم بانک صادرات ایران در پروژه سپهر الهیه انجام و در مرحله انعقاد توافق نامه واگذاری به بانک صادرات ایران است. | در حال اقدام | ۷ |

## ۶-۲. عملکرد مالی: (تکالیف مجمع)

| ردیف | شماره بند تکالیف مجمع | خلاصه تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ | مهلت اقدام | اقدامات به عمل آمده | خاتمه یافته / درحال اقدام | شماره بند تکلیف مجمع سال مالی قبل که دارای موضوع مشابه می باشد |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ٤ | ٤ | مقرر گردید اقدامات لازم با اولویت تحویل یا دریافت ارزش دو واحد باقیمانده در پروژه تجاری اداری پانامال از شرکت سرمایه گذاری ساختمانی خوارزمی و تحویل گرفتن ۱۱۱ واحد خریداری شده از شرکت توسعه مسکن آذربایجان معمول وگزارش اقدامات به شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات ارسال گردد. | - | دو واحد اداری مجتمع پانامال تحویل شرکت گردید.<br>در خصوص تعیین تکلیف تحویل واحدهای پروژه طالقانی تبریز با شرکت سازمان توسعه مسکن پیرامون تهاتر واحدهای مذکور با زمین مهتاب تبریز (با لحاظ شاخص های اقتصادی تعریف پروژه) تفاهم کلی بعمل آمده و در مرحله عملیاتی کردن مفاد تفاهم نامه و تعریف پروژه سرمایه گذاری جدید قرار دارد. | در حال اقدام | - |
| ۵ | ۵ | باتوجه به اینکه خریداری زمین مجاور هتل دریای نور ایزدشهر در راستای ایجاد ارزش افزوده هتل با هماهنگی و برای بهره برداری بانک صادرات ایران انجام گردیده است ، مقرر گردید در خصوص اخذ سند مالکیت نیز با هماهنگی بانک صادرات ایران اقدام گردد. | - | زمین مجاورت پروژه هتل ایزدشهر در قالب اقدامات انجام گرفته به شرح بند ۳ پیش گفته اقدام و مراتب در دستورکار بانک صادرات ایران قرار دارد. | خاتمه یافته | - |
| ۶ | ۶ | مقرر گردید بودجه سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ با لحاظ رویدادهای مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ و به نحوی که سود محقق شده در سال مالی ۱۴۰۲-۱۴۰۱ و سود پیش بینی شده برای سال مالی ۱۴۰۳-۱۴۰۲ در مجموع معادل یکهزار و پانصد میلیارد تومان گردد، بازنگری و جهت تصویب به شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات ارسال گردد. | - | بودجه سال مالی منتهی ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ بر اساس تکلیف مجمع، بازنگری و پس از تصویب گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات، مبنای عملکرد این شرکت قرار گرفته است. | خاتمه یافته | - |

## ۶-۲. عملکرد مالی: (معرفی حسابرس)

ارقام میلیون ریال

### اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل وبازرس قانونی

موسسه حسابرسی و مشاوره کاربرد تحقیق به استناد مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۹به عنوان حسابرس و بازرس اصلی و موسسه حسابرسی حافظ گام به عنوان بازرس علی البدل برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ انتخاب گردید.

| نام حسابرس | حق الزحمه حسابرسی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ | حق الزحمه حسابرسی اجمالی دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ |
|---|---|---|
| موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق | ۵,۴۸۰ | ۴,۸۰۰ |

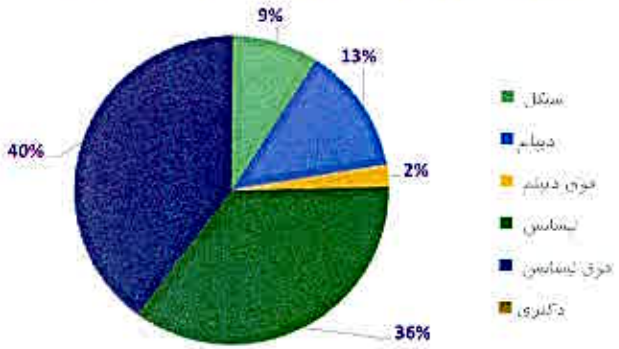
## ۶-۲. عملکرد مالی: (مقایسه گزارشات حسابرس و بازرس قانونی از ابتدای تاسیس شرکت)

| سال رسیدگی | حسابرس | تعداد بندهای اظهار نظرمشروط | اظهار نظر |
|---|---|---|---|
| ۸۹/۱۲/۲۹ | اصول پایه فراگیر | - | مقبول |
| ۹۰/۰۹/۳۰ | | - | |
| ۹۱/۰۹/۳۰ | | - | |
| ۹۲/۰۹/۳۰ | | - | |
| ۹۳/۰۹/۳۰ | | - | |
| ۹۴/۰۹/۳۰ | بهراد مشار | ۲ بند | مشروط |
| ۹۵/۰۹/۳۰ | | ۵ بند | مشروط |
| ۹۶/۰۹/۳۰ | دایا رهیافت | ۲ بند | |
| ۹۷/۰۹/۳۰ | | ٤ بند | مشروط |
| ۹۸/۰۹/۳۰ | وانیا نیک تدبیر | - | مقبول |
| ۹۹/۰۹/۳۰ | | - | مقبول |
| ۱٤۰۰/۰۹/۳۰ | موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق | - | مقبول |
| ۱٤۰۱/۰۹/۳۰ | | - | مقبول |
| ۱٤۰۲/۰۹/۳۰ | | - | مقبول |

## ۶-۲. عملکرد منابع انسانی: (ترکیب نیروی انسانی )

| ردیف | حوزه فعالیت | کارشناسی و بالاتر | کاردانی و پایین تر | جمع |
|---|---|---|---|---|
| ۱ | حوزه مدیریت | ٤ | ۱ | ۵ |
| ۲ | معاونت فنی و اجرائی | ۱٤ | ۱ | ۱۵ |
| ۳ | معاونت مالی و منابع انسانی | ۸ | ۱۰ | ۱۸ |
| ٤ | معاونت سرمایه گذاری وبرنامه ریزی | ۶ | ۰ | ۶ |

نسبت نیروی انسانی به مدرک تحصیلی




توزیع فراوانی نیرو به حوزه




| عنوان / سال | ۱٤۰۳ | ۱٤۰۲ |
|---|---|---|
| تعداد پرسنل دائم | ٤٤ | ٤۶ |
| تعداد پرسنل ساعتی | ۶ | ۶ |

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

# عملکرد حقوقی

## ۶-۳. عملکرد حقوقی:

| شرح | تعداد پرونده مربوط به پروژه قزوین | تعداد پرونده مربوط به پیمانکاران هتل ایزدشهر | تعداد پرونده مربوط به هتل ایزد شهر | تعداد پرونده مربوط به پروژه رشت | تعداد پرونده مربوط به پروژه های رامسر و فرشته | تعداد پرونده له شرکت | تعداد پرونده های متفرقه علیه شرکت | جمع کل |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| تعداد کل پرونده ها | ٤٧ | ٢٧ | ٨ | ٣ | ٧ | ٤ | ١٦ | ١١٢ |
| پرونده های مختومه | ٤٥ | ٢٦ | ٠ | ٣ | ٦ | ٣ | ١١ | ٩٤ |
| پرونده های در جریان | ٢ | ١ | ٨ | ٠ | ١ | ١ | ٥ | ١٨ |

## ۶-۳. عملکرد حقوقی:

- **پروژه قزوین:**
در خصوص ٤٧ مورد پرونده مربوط به پروژه قزوین ، طبق صورت جلسه مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۰۱ با شرکت مسکن تهران، هیچگونه بار مالی متوجه شرکت نمی باشد وکلیه پرونده ها به استثنای دو مورد مختومه شده است.

- **پروژه المپیک:**
۲۷ مورد پرونده مربوط به پروژه المپیک ، در ارتباط با تحویل واحدهای خریداری شده اشخاص از پیمانکار است که به مدیر پیمان ( شرکت مسکن پردیس) ارتباط دارد و برای اکثر پرونده ها تاکنون در دادگاه ، قرار رد دعوی صادر گردیده است.

- **پروژه هتل ایزدشهر :**
۸ مورد پرونده مربوط به هتل ایزد شهر(گنجه) در جریان رسیدگی می باشد و تاکنون دادنامه ای صادر نگردیده است.

- **پروژه های فرشته و رامسر:**
۷ مورد پرونده مربوط به پروژه های فرشته و رامسر می باشد که کلیه دعاوی مورد رسیدگی قرار گرفته است . برای ۶ مورد از دعاوی فصل خصومت یا قرار رد دعوی صادر گردیده است. برای ۱ مورد باقیمانده نیز کارشناس رسمی اظهار نظر نموده که در جریان رسیدگی است.

- **پرونده های له شرکت:**
۳ مورد مختومه و ۱ مورد در جریان رسیدگی است.

- **پرونده های متفرقه:**
از۱۶ مورد پرونده متفرقه ٤ مورد در جریان رسیدگی و برای یک مورد علیه شرکت دادنامه صادر گردیده است. (شرکت آب نیرو ( پروژه سپهر الهیه)) سایر پرونده ها مختومه شده اند.

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران

# عملکرد کمیته های تخصصی

## ۶-٤. عملکرد کمیته های تخصصی: (کمیته حسابرسی)

### ترکیب و ویژگی های اعضای کمیته حسابرسی و مدیر واحد حسابرسی داخلی

| کمیته | رییس کمیته | عضو کمیته و هیات مدیره | عضو کمیته | عضو کمیته | عضو کمیته | مدیر واحد | تعداد جلسات برگزار شده | تاریخ شروع به کار |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| اول | مجلج نژاد | مجلج نژاد | محمد رضا صیادی | فضل اله رضوان طلب | --- | حمید اسلوب | ۱-۸ | ۱۳۹۸/۱۲/۰۹ |
| دوم | ساعد امین جعفری | ساعد امین جعفری | اصغر طاهر پور اصل | محمد تقی جنت رستمی | | | ۱-۷ | |
| سوم | علی عبداله زاده | علی عبداله زاده | اصغر طاهر پور اصل | محمد تقی جنت رستمی | | | ۸-۲۵ | |
| چهارم | حمید رضا ایروانی | حمید رضا ایروانی | محمد تقی جنت رستمی | امیر سلطانی | | بیژن نصیری | ۲۶-٤۳ | |

## ۶-٤. کمیته های تخصصی: ( کمیته حسابرسی)

### خلاصه گزارشات و اقدامات اصلاحی در خصوص آیین نامه ها ، دستورالعملها و فرآیندها

مدیریت حسابرسی داخلی بر اساس رهنمودهای کمیته حسابرسی از ابتدای فعالیت خود، با هدف شناسایی و معرفی فرآیندهای نظام کنترل داخلی همچنین تعیین نحوه انجام امور نظارتی و حسابرسی، نسبت به تدوین برنامه عملیاتی اقدام نموده است.

اجرای مفاد برنامه عملیاتی، علاوه بر اینکه موجب کنترل و نظارت های لازم در امور فنی و مالی می شود، صحّت و دقّت لازم در روند اجرایی امور با توجه به اهداف، سیاستها و استراتژی های وضع شده از جانب هیات مدیره و مدیر عامل را در بر خواهد داشت، همچنین زمینه مناسبی را برای ارتقای سلامت و شفافیت عملکرد واحدهای سرمایه گذاری، برنامه ریزی، فنی، اجرایی ، مالی و پشتیبانی شرکت و پیشگیری و مقابله با بروز عدم انطباق های احتمالی را فراهم می نماید. نتایج حاصل از ابلاغ این برنامه بشرح جدول آتی تشریح می گردد.

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران

## ۶-٤. کمیته های تخصصی : (کمیته حسابرسی)

### خلاصه گزارشات و اقدامات اصلاحی در خصوص آیین نامه ها ، دستورالعملها و فرآیندها

| ردیف | شرح | اقدامات |
|---|---|---|
| ۱ | منشور کمیته | 1) بررسی گزارش حسابرسی سال مالی منتهی به ۱٤۰۲/۰۹/۳۰<br>2) بررسی صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱٤۰۲/۰۹/۳۰<br>3) بررسی بندهای گزارش حسابرسی سال مالی ۱٤۰۲<br>4) بررسی نامه مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۰آذر ۱٤۰۲<br>5) بررسی تکالیف مجمع برای سال مالی منتهی به ۳۰آذر ۱٤۰۲<br>6) بررسی سرفصل حساب ها و معاملات شرکت(اقلام راکد و سنواتی ، حل و فصل اقلام کنترلی منعکس در حساب های انتظامی)<br>7) بررسی صورت های مالی و گزارش بررسی اجمالی برای دوره شش ماهه منتهی به ۳۱خرداد ۱٤۰۳ |
| ۲ | تدوین و بازبینی آئین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی | 1) بررسی رعایت آئین نامه های تنخواه گردان ، آئین نامه معاملات ونظام نامه مالی |
| ۳ | پایش فرآیند عملیاتی(اصلی و زیر فرآیند) | 1) تصویب طرح فروش<br>2) تدوین صورت های مالی<br>3) پرداخت های مالی<br>4) جذب مشتریان<br>5) عقد قرارداد با مشتری<br>6) تامین مصالح و تجهیزات<br>7) پایش اقتصادی پروژه<br>8) رسیدگی به صورت وضعیت ها<br>9) تحلیل اقتصادی پروژه<br>10) فرآیندآغازین پروژه<br>11) کنترل هزینه<br>12) اصلاح و بهبود فرآیندها<br>13) تامین کالاهای ستادی<br>14) HSE<br>15) کنترل کیفیت |

شرکت توسعه ساختمان پهنه تهران

## ۶-٤. کمیته های تخصصی : (کمیته حسابرسی)

### خلاصه گزارشات و اقدامات اصلاحی در خصوص آیین نامه ها ، دستورالعملها و فرآیندها

| ردیف | شرح | اقدامات |
|---|---|---|
| ٤ | گزارشات ارجاعی از جانب هیات مدیره | 1) بررسی گزارش حسابرسی ویژه پروژه المپیک<br>2) برگزاری جلسات با نمایندگان شرکت توسعه مسکن پردیس به منظور رفع موارد مندرج در گزارش حسابرسی ویژه<br>3) تائیدیه کنترل های داخلی برای سال مالی ۱٤۰۳ |
| ٥ | اقدامات نظارتی | 1) ارائه گزارش عملکرد کمیته حسابرسی و مدیر حسابرسی داخلی برای دوره سه ماهه اول منتهی به ۱٤۰۲/۱۲/۲۹و شش ماهه منتهی به ۱٤۰۳/۰۳/۳۱و نه ماهه منتهی به ۱٤۰۳/۰٦/۳۱<br>2) گزارش سه ماهه کنترل های داخلی |
| ۶ | اقدامات آموزشی | 1) شرکت در دوره استانداردهای حسابداری ، قوانین مالیاتی و پولشوئی( انجمن حسابداران خبره ایران و گروه مالی) |

شرکت توسعه ساختمان پهنه تهران سهامی خاص

## ۶-٤. کمیته های تخصصی : (کمیته حسابرسی)

### خلاصه مصوبات کمیته حسابرسی و اخذ مصوبه هیئت مدیره از ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

| جلسه کمیته حسابرسی | | | جلسه هیئت مدیره | | |
|---|---|---|---|---|---|
| شماره | تاریخ | دستور جلسه | مصوبه | شماره | تاریخ | مصوبه |
| ۳۱ | ۱٤۰۲/۱۰/۰۵ | برنامه عملیاتی سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱٤۰۳- عملکرد کمیته حسابرسی در ٤ ماه آخر سال مالی ۱٤۰۲ | الف)برنامه عملیاتی واحد حسابرسی داخلی برای سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱٤۰۳ به جلسه ارائه گردید. کمیته پس از بحث و بررسی پیرامون موضوعات مندرج در برنامه و تعیین اولویت ها ضمن تائید آن مقرر نمود یک نسخه از برنامه مذکور جهت تصویب به اولین جلسه هیئت مدیره محترم شرکت ارائه گردد<br>ب)گزارش عملکرد سالیانه کمیته و واحد حسابرسی، درسال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱٤۰۲ به جلسه ارائه شد. کمیته ضمن تائید موضوعات مندرج در گزارش مقرر نمود یک نسخه جهت اطلاع اعضاء هیئت مدیره محترم، ارسال گردد. | ۲۲۶ | ۱٤۰۲/۱۰/۱۷ | ضمن تقدیر و تشکر از عملکرد سالیانه کمیته و واحد حسابرسی داخلی در سال مالی منتهی به ۱٤۰۲/۰۹/۳۰ ، برنامه عملیاتی واحد حسابرسی داخلی برای سال مالی منتهی به ۱٤۰۳/۰۹/۳۰ تائید شده در جلسه کمیته حسابرسی تنفیذ گردید. |
| ۳۲ | ۱٤۰۲/۱۱/۰۲ | صورت های مالی سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱٤۰۲<br>وضعیت پروژه های شرکت<br>بررسی حساب های انتظامی<br>فرآیند تصویب طرح فروش<br>سایر موارد | الف) کمیته به موردی خلاف استانداردهای حسابداری و رویه های بکار رفته ، برخورد ننموده و پیشنهاد می گردد یک نسخه جهت تصویب به هیئت مدیره محترم شرکت ارسال گردد.<br>ب)در خصوص گزارش اقدامات در جریان، پیرامون حساب های انتظامی پیشنهاد می نماید:۱) کلیه اسناد انتظامی به نفع شرکت که موضوعیت ندارد ضمن مکاتبه با ذینفعان مربوطه، در یک حساب کنترلی جداگانه انعکاس یابد. ۲) با توجه به تسویه حساب با شرکت توسعه عمران امید، نسبت به استرداد اسناد نزد شرکت مذکور اقدام مناسب صورت پذیرد.۳) در خصوص حساب کنترلی با مانده دفتری ۱،۹۰۹،۵۹۲ میلیون ریال پیشنهاد می شود واحد مالی، گزارشی از نحوه ایجاد و مستندات لازم، به منظور تصمیم گیری و تعیین تکلیف به هیئت مدیره محترم ارائه نماید. | ۲۱۸ | ۱٤۰۲/۰۷/۳۰ | ضمن تنفیذ صورتجلسه مقرر گردید مقدمات لازم انجام و گزارشی از نحوه ایجاد و مستندات حساب های انتظامی و کنترلی تهیه و پس از بررسی و اظهار نظر در کمیته حسابرسی جهت تصمیم گیری به هیئت مدیره ارائه گردد . |
| ۳۳ | ۱٤۰۲/۱۱/۱۸ | گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی برای سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱٤۰۲ | الف) در خصوص گزارش حسابرسی ویژه پروژه المپیک، مجددا توجه هیئت مدیره محترم را به تکمیل مدارک، جمع بندی و نتیجه گیری موضوع جلب می نماید<br>ب) مجددا توجه هیئت مدیره محترم را به پیگیری و روشن نمودن وضعیت ۲ واحد اداری پروژه آزادی و ۱۱۱ واحد مسکونی پروژه طالقانی جلب می نماید<br>ج) درخصوص موارد تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۲۶ بهمن ماه ۱٤۰۱ صاحبان سهام پیشنهاد می گردد، اقدامات لازم و موثر به منظور انتقال اسناد مالکیت پروژه های المپیک و عتیق و انتقال مالکیت زمین مجاور پروژه هتل ایزد شهر، در دستور کار شرکت قرار گیرد. | ۲۳۱ | ۱٤۰۲/۱۲/۰۹ | مفاد صورتجلسه مورد تنفیذ هیئت مدیره محترم قرار گرفت. |

## ۶-٤. کمیته های تخصصی : (کمیته حسابرسی)

### خلاصه مصوبات کمیته حسابرسی و اخذ مصوبه هیئت مدیره از ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

| جلسه کمیته حسابرسی | | | | جلسه هیئت مدیره | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| شماره | تاریخ | دستور جلسه | مصوبه | شماره | تاریخ | مصوبه |
| ۳۴ | ۱۴۰۲/۱۲/۱۵ | فرآیند تصویب طرح فروش<br>اقلام راکد و سلواتی<br>سایر موارد | الف)در خصوص فرآیند تصویب طرح فروش توجه به پیشنهادات مندرج در گزارش داده شد.<br>ب)در خصوص اقلام راکد و سلواتی مقرر شد توسط مدیر حسابرسی داخلی مورد رسیدگی قرار گرفته و نتایج حاصل از رسیدگی ها به منظور تصمیم گیری در جلسات آتی به جلسه کمیته ارائه گردد.<br>پ)سایر موارد:گزارش تشکیل جلسه کمیته حسابرسی گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات در مورخ ۱٤/۱۲/۱٤۰۲ با حضور روسای کمیته و مدیران حسابرسی داخلی شرکت های تابعه، در محل ساختمان مرکزی گروه توسط مدیر حسابرسی داخلی به جلسه ارائه شد. | ۲۳۲ | ۱۴۰۳/۰۱/۲۶ | ضمن تائید و تنفیذ صورتجلسه مقرر گردید نسبت به اصلاح فرآیند تصویب طرح فروش مطابق پیشنهاد کمیته حسابرسی اقدام گردد |
| ۳۵ | ۱۴۰۳/۰۱/۲۸ | بررسی فرآیند تدوین صورت های مالی<br>بررسی بندهای گزارش حسابرس مستقل برای سال مالی ۱٤۰۲<br>سایر موارد(اقلام کنترلی حساب های انتظامی، اقلام فاقد گردش) | الف)در خصوص فرآیند تدوین صورت های مالی، پیشنهاد می شود درگام ۱۱ فرآیند و قبل از تائید صورت های مالی توسط هیئت مدیره محترم، موضوع بررسی صورت های مالی توسط کمیته حسابرسی شرکت مورد توجه قرار گرفته و فرآیند مزبور از این بابت اصلاح گردد.<br>ب)در خصوص گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی برای سال مالی منتهی به تاریخ ۳۰/۰۹/۱٤۰۲ بشرح زیر مورد بررسی قرار گرفت: | ۲۳۳ | ۱۴۰۳/۰۲/۰۲ | ضمن تائید و تنفیذ صورتجلسه مقرر گردید نسبت به اصلاح فرآیند تدوین صورت های مالی مطابق پیشنهاد کمیته حسابرسی اقدام گردد |

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران

## ۶-٤. کمیته های تخصصی : (کمیته حسابرسی)

### خلاصه مصوبات کمیته حسابرسی و اخذ مصوبه هیئت مدیره از ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

| جلسه کمیته حسابرسی | | | | جلسه هیئت مدیره | |
|---|---|---|---|---|---|
| شماره | تاریخ | دستور جلسه | مصوبه | شماره | تاریخ | مصوبه |
| ۳۶ | ۱۴۰۳/۰۲/۲۵ | بررسی مصوبات جلسه شماره (۳۵پروژه عتیق و پروژه ۱۱۱واحدی طالقانی تبریز)-بررسی اقلام کنترلی مندرج در سرفصل حساب های انتظامی-فرآیند پرداخت های مالی - فرآیند تامین مصالح و تجهیزات - سایر موارد | گزارش آخرین وضعیت از پیگیری انتقال اسناد مالکیت پروژه های عتیق و تحویل پروژه طالقانی تبریز، به جلسه ارائه شد.در این ارتباط پیگیری موضوع تا حصول نتیجه مورد تاکید می باشد. -گزارش مربوط به اقلام کنترلی منعکس در سرفصل حساب های انتظامی به جلسه ارائه گردید. در این ارتباط با توجه به گزارش مشاور حقوقی شرکت و معاون مالی منابع انسانی، به هیئت مدیره محترم پیشنهاد می گردد سرفصل اقلام کنترلی سلواتی از دفاتر حذف گردد. -نتایج حاصل از ارزیابی صورت گرفته و ارائه شده به جلسه، بیانگر این است که فعالیت های کنترلی به منظور کنترل مناسب ریسک های موجود در فرآیند پرداخت های مالی، از نظر طراحی، کارکرد و اجرا مطلوب می باشد. در این ارتباط پیشنهاد می شود گام ۱٤فرآیند حذف و اصلاح گردد. همچنین درگام ۱فرآیند مورد بررسی در صورتی که درخواست پرداخت داخلی باشد، فرآیند به گام ۸می رود که اشتباها گام ۶درج شده که می بایست اصلاح گردد. - نتایج حاصل از ارزیابی صورت گرفته و ارائه شده به جلسه، بیانگر این است که فعالیت های کنترلی به منظور کنترل مناسب ریسک های موجود در فرآیند تامین مصالح و تجهیزات، از نظر طراحی، کارکرد و اجرا مطلوب می باشد. در این ارتباط پیشنهاد می شود: -مراحل تائید کیفیت / انطباق کالای خریداری شده، در فرآیند مورد بررسی منعکس شود. -طراحی و توزیع نسخ فرم های مربوط به مدارک مرتبط، نظیر درخواست رسید که در ضمیمه شناسنامه فرآیند مورد بررسی به آن اشاره شده است. انجام و مورد استفاده قرار گیرد .مطابق گام های ۱۸و ۱۹صورتجلسات تحویل مصالح و رسید کالا ضمیمه اسناد خرید و مالی گردد- ذیل استعلام های اخذ شده، مطابق با آئین نامه معاملات( در خریدهای حرتی ذیل صورتحساب را امضاء و با درج خرید کمترین قیمت به تائید مدیر مربوطه برساند و در خریدهای متوسط ذیل برگ استعلام بها ذکر این نکته که استعلام توسط او تعمل آمده) توسط مامور خرید مربوطه تائید و امضاء شود -گزارش مربوط به اقدامات انجام شده، پیرامون موضوعات مندرج در گزارش حسابرسی ویژه از پروژه المپیک پردیس به جلسه ارائه شد. در این ارتباط به هیئت مدیره محترم پیشنهاد میگردد به منظور جمع بندی و تسویه حساب با شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس، متناسب با الگوی پیشنهادی، میثت زمانی تعیین گرددنامه مدیریت مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰آذر ۱۴۰۲به جلسه ارائه شد، در این ارتباط موارد زیر مورد بحث و بررسی قرار گرفت: -در مورد وصول مبالغ مربوط به زمان انتقال سند، پیگیری موثر در جهت تسریع در اخذ اسناد مالکیت واحدهای فروش رفته( بند ۱-۱) مورد تاکید می باشد. -مقرر شد مدیر حسابرسی داخلی، برای پروژه المپیک گزارش ماهیانه تهیه و ارائه نماید. ( بند ۲-۱ ) ثبت تغییرات هیات مدیره، مسدود نمودن حساب های راکد و رعایت مفاد آئین نامه تنخواه گردان شرکت مورد تاکید کمیته می باشد.(بندهای ۳-۱الی - ۳-۵ ) بمنظور جلوگیری از سوء استفاده های احتمالی و تبعات حقوقی مورد اشاره حسابرس مستقل، اقدام موثر به منظور ثبت لوگوی تجاری شرکت مورد تاکید می باشد.(بند٤-۱) نسبت به مکاتبه با پیمانکاران طرف حساب، موضوع برخی قراردادهای خاتمه یافته منعقده به منظور استرداد آنها، اقدام شود.(بند۵-۱)گزارش ،عملکرد کمیته و واحد حسابرسی داخلی در سه ماهه اول سال مالی ۱٤۰۳به جلسه ارائه شد. -مقرر شد عملکرد بررسی شده شرکت، هر سه ماه یکبار، توسط مدیر حسابرسی در جلسات کمیته ارائه شود .پیشنهاد می شود به منظور تامین سرمایه در گردش، و تامین منابع برای ساخت پروژه های در دست انجام، شرایط استفاده ازگواهی سپرده خاص یا مجوز بانک مرکزی در دستور کار شرکت قرار گیرد .پیشنهاد می شود ترتیبی اتخاذ گردد. ریسک های فرآیندی و عملیاتی شرکت در جلسات کمیته ریسک شرکت، مورد بررسی قرار گیرد. | ۲۳٤ | ۱٤۰۳/۰۲/۳۰ | ضمن تائید و تلفیذ صورتجلسه مقرر گردید:<br>الف) سرفصل اقلام کنترلی سلواتی از دفاتر حذف شود<br>ب)فرآیند های پرداخت های مالی و تامین مصالح و تجهیزات مطابق پیشنهاد کمیته اصلاح گردد<br>ج)هر ۲ماه یکبار اقدامات در خصوص نامه مدیریت گزارش گردد<br>د) امکان استفاده از گواهی سپرده خاص یا مجوز بانک مرکزی در دستور کار معاونت مالی قرار گرفته و نتایج به جلسات آتی کمیته ارائه شود. |

شرکت توسعه ساختمان پهنه تهران

## ۶-٤. کمیته های تخصصی : (کمیته حسابرسی)

### خلاصه مصوبات کمیته حسابرسی و اخذ مصوبه هیئت مدیره از ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

| جلسه کمیته حسابرسی | | | | جلسه هیئت مدیره | |
|---|---|---|---|---|---|
| شماره | تاریخ | دستور جلسه | مصوبه | شماره | تاریخ | مصوبه |
| ۳۷ | ۱۴۰۳/۰۳/۲۲ | فرآیند جذب مشتریان فرآیند عقد قرارداد با مشتری برنامه زمان بندی تشکیل جلسات در نیمه دوم سال مالی ۱۴۰۳ | نتایج حاصل از ارزیابی صورت گرفته از فرآیند جذب مشتریان ارائه و پیشنهاد می شود در گام ۸فرآیند اشاره به ابلاغ نامه به معاونت برنامه ریزی و سرمایه گذاری شده است، لیکن ملتخص نیست که منظور دستور مدیر عامل می باشد یا هامش نامه درخواست مشاور)ااملاک، چرا که در گام ( ۷پیش نیاز این مرحله ) اشاره ای به درخواست یا معرفی نامه مشاورین املاک به مدیر عامل شرکت، نشده است.(نیاز به ویرایش متن دارد)-۲-۱نحوه استفاده از خدمات کارگزار مندرج در گام ۱۷الی ۳۰فرآیند مورد بررسی، با توجه به رویه جاری شرکت فرآیندی مستقل می باشد. ( نیازمند تدوین فرآیندی مجزا برای جذب مشتری از طریق استفاده از خدمات کارگزار فروش ) -۳-۱مطابق گام های ۲و ۶به ترتیب به منظور جذب مشتری باید با مشتریان قبلی تماس گرفته شود و فرآیند اطلاعات مشتریان می بایست در سامانه ثبت شود که این امر صورت نمی پذیرد- واحد فروش فاقد سامانه یا بانک اطلاعاتی در این خصوص می باشد. -٤-۱مطابق با گام ۳و ۵فرآیند، به ترتیب باید آگهی فروش تنظیم وآگهی های فروش در سایت شرکت نیز می بایست منتشر شود که این موضوع صورت نمی پذیرد. -۵-۱فرم درخواست خرید به منظور درج اطلاعات مشتری که در فرآیند پیش بینی شده طراحی و مورد استفاده قرار نمی گیردنتایج حاصل از ارزیابی صورت گرفته از فرآیند عقد قرارداد با مشتری ارائه و پیشنهاد می شودحذف گام ( ٤موضوع بند ۱-۱ یافته ها)-۲-۲اصلاح متن مندرج در گام ۱۳و جایگزینی عبارت" به محض دریافت چک ها از مشتریان جهت وصول در سررسید به بانک تسلیم می شود" در فرآیند -۳-۲بعد از گام ١٤فرآیند، گام های زیر افزوده شود (موضوع بند ۱-۲یافته ها) :گام ۱۵در خواست پرداخت حق الزحمه از طرف مشاور املاک / کارگزار به دبیرخانه شرکت ارائه می شودگام ۱۶طی دستور مدیر عامل جهت بررسی به معاون سرمایه گذاری و برنامه ریزی ارجاع می شود گام ۱۷: ارسال به کارشناس فروش جهت بررسی و تایید ودر صورت تایید، نتیجه به معاون سرمایه گذاری و برنامه ریزی اعلام می گرددگام : ۱۸در صورت تایید مراتب به مدیر عامل ارجاع و در صورت موافقت به واحد مالی ارسال می گردد. در غیر این صورت به گام ۱۵باز می گردد. سپس گام ۱۵در نسخه جدید گام ۱۹موجود قابل اجرا می باشد.توضیح اینکه درمتن گام ١٤گام ۲۰جایگزین گام ۱۵خواهد شد.تدوین فرآیند مجزا برای انتقال مالکیت توسط خریداران اولیه قبل از انتقال سند به شخص دیگر (موضوع بند ۱-۳ یافته ها) ۵-۲گام ١٤فرآیند اشاره به تکمیل فرم ارزیابی عملکرد مشاور املاک/ کارگزار دارد. فرم مورد برنامه زمان بندی تشکیل جلسات در شش ماهه دوم سال مالی ۱۴۰۳به جلسه ارائه و مورداشاره طراحی نشده و ارزیابی نیز انجام نمی شود-۶-۲طبق گام ۱۶هر ۳ماه با مشتری به منظور رضایت از خرید یا خرید مشابه تماس گرفته می شود که این امر صورت نمی پذیرد | ۲۳۷ | ۱۴۰۳/۰٤/۱۰ | ضمن تائید و تنفیذ مصوبات جلسه کمیته مقرر شد الف) فرآیندهای جذب مشتریان و عقد قرارداد مشتری با اصلاح متن مندرج در گام ۱۳و جایگزینی عبارت پیشنهادی کمیته حسابرسی اصلاح گردد |

## ۶-٤. کمیته های تخصصی : (کمیته حسابرسی)

### خلاصه مصوبات کمیته حسابرسی و اخذ مصوبه هیئت مدیره از ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

| جلسه کمیته حسابرسی | | | | جلسه هیئت مدیره | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| شماره | تاریخ | دستور جلسه | مصوبه | شماره | تاریخ | مصوبه |
| ۳۸ | ۱۴۰۳/۰٤/۱۹ | فرآیند رسیدگی به صورت وضعیت - ها - فرآیند تحلیل اقتصادی پروژه - فرآیند پایش اقتصادی پروژه پایش - سایر موارد | نتایج حاصل از ارزیابی فرآیند رسیدگی به صورت وضعیت ها بیانگر این است که فعالیت های کنترلی به منظور کنترل مناسب ریسک های موجود در فرآیند رسیدگی به صورت وضعیت ها، از نظر طراحی، کارکرد و اجرا مطلوب می باشد. در این ارتباط پیشنهاد می شود: -۱- ۳فعالیت ارائه صورت وضعیت توسط پیمانکار به دستگاه نظارت (مهندسین مشاور) به منظور بررسی و تائید، در متن فرآیند اضافه شود.-۲-۲فرآیند مربوط به نحوه تسویه نهائی با پیمانکار و آزادسازی کسورات قانونی و ... تدوین گردد.)۲نتایج حاصل از ارزیابی فرآیند تحلیل اقتصادی پروژه بیانگر این است که فعالیت های کنترلی به منظور کنترل مناسب ریسک های موجود در فرآیند تحلیل اقتصادی پروژه، از نظر طراحی، کارکرد و اجرا مطلوب می باشد. )۳نتایج حاصل از ارزیابی فرآیند پایش اقتصادی پروژه بیانگر این است که فعالیت های کنترلی به منظور کنترل مناسب ریسک های موجود در فرآیند پایش اقتصادی پروژه، از نظر طراحی و کارکرد مطلوب می باشد. از نظر اجرا طبق رویه شرکت هر سه ماه یکبار، گزارش کاملی از ارزیابی عملکرد شرکت از طریق جمع آوری اطلاعات از واحدهای فنی، مالی و حقوقی، تهیه می شود. بخشی از گزارش مذکور نیز مختص به وضعیت پروژه های شرکت می باشد لیکن به گونه ای که در فرآیند مورد بررسی پیش بینی شده منطبق نمی باشد.)٤در خصوص بند ٤دستور جلسه،گزارش پایش عملکرد شش ماهه شرکت به جلسه ارائه شد، در این ارتباط پیشنهاد می شود: -۱-٤به منظور تداوم فعالیت شرکت، تحصیل زمین برای تعریف پروژه های جدید مورد بررسی و توجه هیئت مدیره محترم شرکت قرارگیرد. -٤-۲در مورد تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۲۹/۱۱/۱٤۰۲برای سال مالی منتهی به ۳۰آذر ماه ۱٤۰۲،پیگیری مستمر تا حصول نتیجه در مورد اقدامات در جریان، شامل نقل و انتقال اسناد مالکیت پروژه های المپیک و عتبق، حسابرسی ویژه پروژه المپیک، تیاتر پروژه هتل ایزد شهر با قدرالسهم ۱/۱۲درصدی بانک صادرات در پروژه سپهر اتهیه به شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات، تحویل با دریافت ارزش دو واحد باقیمانده در پروژه اداری پانامال از شرکت سرمایه گذاری ساختمانی خوارزمی، تحویل گرفتن ۱۱۱واحد خریداری شده از شرکت توسعه مسکن آذربایجان و اخذ سند مالکیت زمین مجاور هتل دریای نور ایزدشهر انجام پذیرد.-۳-٤مقرر گردید موارد قوت و ضعف پیش بینی شده در جدول SWOTتوسط مدیر حسابرسی داخلی بررسی و نتایج آن در جلسه آتی ارائه گردد.سایر موارد)۵گزارش عملکرد کمیته و واحد حسابرسی داخلی در شش ماهه اول سال مالی ۱٤۰۳به جلسه ارائه شد.)۶اقدامات انجام شده توسط معاونت محترم مالی اداری شرکت، در خصوص رفع موارد مندرج در گزارش حسابرسی ویژه پروژه المپیک به جلسه ارائه و مقرر شد موضوع تا حصول نتیجه پیگیری و به جلسات آتی کمیته ارائه شود.)۷با توجه به درجریان بودن فرآیند ورود شرکت به بورس اوراق بهادار مقرر شد گزارش ارزیابی از کنترل های داخلی ( الزام بورس) در فواصل سه ماهه توسط مدیر حسابرسی تهیه و به جلسات آتی کمیته ارائه شود. | ۲۳۹ | ۱٤۰۳/۰۵/۲۰ | ضمن تنفیذ صورتجلسه مقرر شد اصلاحات لازم برای اصلاحات پیشنهادی در فرآیند سیدگی به صورت وضعیت ها انجام شود. همچنین اقدامات لازم در خصوص فرآیند پایش اقتصادی پروژه ها منطبق با موارد پیش بینی شده در فرآیند مذکور انجام شود |

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی خاص

## ۶-٤. کمیته های تخصصی : (کمیته حسابرسی)

### خلاصه مصوبات کمیته حسابرسی و اخذ مصوبه هیئت مدیره از ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

| جلسه کمیته حسابرسی | | | | جلسه هیئت مدیره | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| شماره | تاریخ | دستور جلسه | مصوبه | شماره | تاریخ | مصوبه |
| ۳۹ | ۱۴۰۳/۰۵/۰۷ | فرآیند کنترل هزینه ها- فرآیند آغازین پروژه -ارزیابی کنترل های داخلی سه ماهه -صورت های مالی دوره شش ماهه منتهی به ۳۱/۰۳/۱٤۰۳ سایر موارد(بررسی مصوبات جلسه شماره ۳۶۰بند ۶-۲گزارش ماهانه) SOWT المپیک- گزارش | .در خصوص بند ۱دستور جلسه، نتایج حاصل از ارزیابی صورت گرفته و ارائه شده به جلسه، بیانگر این است که فعالیت های کنترلی به منظور کنترل مناسب ریسک های موجود در فرآیند کنترل هزینه، ازنظر طراحی، کارکرد مطلوب بوده و در ارتباط با اجرای فرآیند در خصوص بند ۲دستور جلسه، نتایج حاصل از ارزیابی صورت گرفته و ارائه شده به جلسه، بیانگر این است که فعالیت های کنترلی به منظور کنترل مناسب ریسک های موجود در فرآیندپیشنهاد می شود مطابق با فعالیت های کنترلی تدوین شده در فرآیند مزبور، عمل شود در خصوص بند ۳دستور جلسه، ارزیابی انجام شده از کنترل های داخلی(موضوع بند ۶جلسه شماره ۳۸کمیته) به جلسه ارائه شد.در این ارتباط توجه هیئت مدیره محترم را به موارد مندرج در چک لیست هاآغازین پروژه، از نظر طراحی، کارکرد و اجرا مطلوب می باشد ارائه شده که در زمان پذیرش بورس رعایت آن ها الزامی خواهد شد، جلب می نماید درخصوص بند ٤دستور جلسه، صورت های مالی منتهی به ۳۰آذر ماه ۱٤۰۲به جلسه ارائه و بشرح موارد زیر مورد بررسی قرار گرفت- اقلام صورت وضعیت مالی و تغییرات نسبت به دوره مبانی مشابه قبل، مورد کنترل قرار گرفت، مانده ها و تغییرات ایجاد شده، شرایط غیر معقول نداشته و مورد خاصی مشاهده نگردید- صورت سود و زیان بررسی و درآمدهای حاصله در دوره مورد گزارش با بودجه شرکت برای سال مالی ۱٤۰۳مقایسه گردید، طبق دفاتر و صورت سودوزیان، درآمد عملیاتی شرکت ۶.۲۲٤.۸۰۳میلیون ریال معادل ۷۶درصد بودجه ( مبلغ بودجه ۸.۲۲۹.۹۳۸میلیون ریال) محقق گردیده و نهایتا سود خالص دوره به مبلغ ٤.۳۶۶.٤۰۷میلیون ریال تحقق یافته که حاکی از پوشش ۸درصدی سود خالص پیش بینی شده در بودجه ( مبلغ بودجه ٤.۰٤۲.٤٥٤میلیون ریال ) مصوب سال مربوطه می باشد-انحراف درآمدهای عملیاتی نسبت به بودجه بابت عدم تحقق فروش هتل ابرد شهر در تاریخ مورد اشاره می باشد- صورت جریان نقدینگی در فعالیتهای عملیاتی، مالی و سرمایه‌گذاری مورد بررسی قرار گرفت، گزارش مذکور بیانگر ورود نقدینگی باشی از فعالیت های عملیاتی شرکت می باشدبا توجه به موارد فوق کمیته به موردی خلاف استانداردهای حسابداری و رویه های بکار رفته ، برخورد ننموده و پیشنهاد می گردد یک نسخه هیت تصویب به هیئت در راستای انجامااقدامات انجام شده توسط معاونت محترم مالی اداری شرکت، در خصوص رفع موارد مندرج در گزارش حسابرسی ویژه پروژه المپیک به جلسه ارائه و مقرر شد موضوع تا حصول نتیجه پیگیری و به جلسات آتی کمیته ارائه شودمدیره محترم شرکت ارسال گردد وظایف تعیین شده در برنامه عملیاتی سال مالی ۱٤۰۳مقرر گردید مدیر حسابرسی داخلی موارد زیر را بررسی و نتایج اقدامات را در جلسات کمیته حسابرسی، ارائه نمایدبررسی انطباق شرح وظایف مشاغل سازمانی مصوب شرکت با عملکرد مسئول شغل مربوطه در جلسات آتی( بند ۱۹و ۲۰چک لیست رعایت الزامات کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی) مصوبات کمیته ریسک شرکت در جلسه آتی(بند ۲۶الی ۲۹چک لیست رعایت الزامات کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی)-ارائه اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص بررسی استراتژی های پنج گانه شرکت توسط مدیر حسابرسی، به جلسه ارائه و مقرر شد، برنامه هایوابسته در زمان تحقق(بند ۳۹چک لیست رعایت الزامات کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی و بند ۱۹چک لیست رعایت الزامات دستورالعمل حاکمیت شرکتی) ۷) بررسی استراتژی های پنج گانه شرکت توسط مدیر حسابرسی، به جلسه ارائه و مقرر شد، برنامه های عملیاتی پیش بینی شده پیرامون آن ها بازنگری و بررسی نهائی در جلسات آتی ارائه گردد. | ۲٤۱ | ۱٤۰۳/۰۷/۰۸ | موضوعات پیشنهادی از جمله اجرای فرآیند کنترل هزینه مطابق با گام های کنترلی مندرج در فرآیند، تائید و تنفیذ شد. |

## ۶-٤. کمیته های تخصصی : (کمیته حسابرسی)

### خلاصه مصوبات کمیته حسابرسی و اخذ مصوبه هیئت مدیره از ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

| جلسه کمیته حسابرسی | | | | جلسه هیئت مدیره | |
|---|---|---|---|---|---|
| شماره | تاریخ | دستور جلسه | مصوبه | شماره | تاریخ | مصوبه |
| ٤٠ | ۱۴۰۳/۰۶/۲۰ | فرآیند تامین کالاهای ستادی، فرآیند اصلاح و بهبود، فرآیندها سایر موارد( بندهای ۳۵ صورتجلسه ۳۹موضوع پروژه المپیک- ۶موضوع -صورتجلسات کمیته ریسک بند ۷موضوع اهداف )استراتژیک | خصوص بند ۱دستور جلسه، نتایج حاصل از ارزیابی صورت گرفته به جلسه ارائه شد. کمیته پس از بحث و بررسی موارد زیر را به منظور کنترل مناسب ریسک های موجود در فرآیند تامین کالاهای ستادی، پیشنهاد می نماید در خصوص طراحی فرآیند مورد بررسی: الف) بعد از گام شماره ۲۲شماره ۲۵عنوان شده که ترتیب شماره ها می بایست اصلاح شود. ضمن اینکه گام ۲۶اضافی بوده و از فرآیند حذف شود. ب)در تامین کالاهای ستادی نحوه خرید مشخص نشده است. پیشنهاد می شود، عبارت "کالای درخواست شده با رعایت معاد آئین نامه معاملات توسط مسئول خرید پیگیری و انجام می شود" تعریف و برای خرید کالای مصرفی جایگزین گام ۵و برای کالاهای غیر مصرفی نیز ذیل گام ۱۷به عنوان یک گام مجزا اضافه گردد. ب)عبارت" پس از تائید مدیرعامل، اسناد خرید جهت تسویه مالی جمع بندی و تحویل فرایند پرداخت می گردد"جایگزین متن گام ۲۲شوددر خصوص اجرای فرآیند مورد بررسی: الف)فرم درخواست خرید با اتمام مراحل خرید ضمیمه اسناد خرید ستاد و پروژه ها گردد.-در خصوص بند ۲دستور جلسه، نتایج حاصل از ارزیابی صورت گرفته به جلسه ارائه شد.کمیته پس از بحث و بررسی موارد زیر را به منظور کنترل مناسب ریسک های موجود در فرآیند تامین اصلاح و بهبود فرآیندها، پیشنهاد می نماید : در خصوص طراحی فرآیند مورد بررسی: الف) پیشنهادات اصلاحی توسط مالک هر یک از فرآیندها نیز در بازه های زمانی پیش بینی شده(شش ماهه و سالانه) به عنوان یک فعالیت به فرآیند مورد بررسی اضافه گردد.-در خصوص اجرای فرآیند مورد بررسی: الف) در این خصوص روند تدوین شده در فرآیند از جمله اندازه گیری شاخص های فرآیند، بررسی و تحلیل آن توسط کارشناس مربوطه و تشکیل جلسه با حضور مدیرعامل، معاونت سرمایه گذاری و برنامه ریزی و مالک فرآیند به منظور اقدام اصلاحی حاصل از اندازه گیری شاخص ها و تهیه گزارش پایش فرآیند، در دستور کار قرار گیرد.سایر مواردمقرر شد، خلاصه ای از اقدامات انجام شده در خصوص موارد رفع شده و رفع نشده از موضوعات مندرج در گزارش حسابرسی ویژه پروژه المپیک، در جلسه آتی کمیته ارائه شود. ضمن اینکه پیشنهاد می گردد فرآیندی به منظور کنترل و نظارت بر پروژه مذکور تدوین و مصوب گردد.مصوبات کمیته از ابتدای تشکیل کمیته حاضر، توسط مدیر حسابرسی داخلی بررسی و نتایج اقدامات انجام شده در جلسه آتی کمیته، ارائه شود.مقرر شد وضعیت پیشرفت پروژه های شرکت در جلسه آتی کمیته، توسط مدیر حسابرسی داخلی ارائه گردد.گزارش شرح وظایف و ارزیابی شناسنامه های شغلی به جلسه ارائه شد. شناسنامه شغلی برای تمامی مشاغل تعریف شده در چارت سازمانی سازمانی مصوب، تهیه و به پرسنل نیز ابلاغ شده است. در این ارتباط مقرر شد مدیر حسابرسی داخلی، نحوه اجرای شرح وظایف ابلاغی را بررسی و گزارش آن را در جلسات آتی کمیته ارائه نماید. ضمن اینکه مطابق با ماده(۱٤فصل دوم) دستورالعمل حاکمیت شرکتی، در ساختار سازمانی شرکت ها می بایست کمیته های ریسک، حسابرسی و انتصابات تحت نظر هیئت مدیره تشکیل و عملکرد آن ها مورد نظارت قرار گیرد، براین اساس پیشنهاد می شود کمیته انتصابات در ساختار سازمانی شرکت افزوده شود. | ۲٤۱ | ۱۴۰۳/۰۷/۰۸ | **ضمن تائید و تنفیذ مصوبات جلسه کمیته مقرر شد:**<br>**الف) فرآیندهای تامین کالاهای ستادی و اصلاح و بهبود فرآیندها مطابق پیشنهاد کمیته حسابرسی اصلاح گردد .** |

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران

## ۶-٤. کمیته های تخصصی : (کمیته حسابرسی)

### خلاصه مصوبات کمیته حسابرسی و اخذ مصوبه هیئت مدیره از ۱٤۰۲/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱٤۰۳/۰۹/۳۰

| جلسه کمیته حسابرسی | | | | جلسه هیئت مدیره | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| شماره | تاریخ | دستور جلسه | مصوبه | شماره | تاریخ | مصوبه |
| ٤۱ | ۱٤۰۳/۰۷/۲٤ | اقدامات انجام شده پیرامون - مصوبات کمیته حسابرسی شرکت عملکرد ۹ماهه کمیته و حسابرسی داخلی شرکت | در خصوص بند ۱دستور جلسه، اقدامات انجام شده پیرامون مصوبات کمیته حسابرسی شرکت، به جلسه ارائه شد. در این خصوص مجددا توجه هیئت مدیره محترم را به موارد زیر جلب می نماید:الف)کلیه اسناد انتظامی به نفع شرکت که موضوعیت ندارد ضمن مکاتبه ذینفعان مربوطه، در یک حساب کنترلی جداگانه انعکاس یابد.ب) پیگیری و روشن نمودن وضعیت ۲واحد اداری پروژه آزادی( تحویل یا دریافت ارزش دو واحد باقیمانده در پروژه اداری پانامال از شرکت سرمایه گذاری ساختمانی خوارزمی) و ۱۱۱واحد مسکونی پروژه طالقانی ب) اقدامات لازم و موثر به منظور انتقال اسناد مالکیت پروژه های المپیک و عتبق و انتقال مالکیت زمین مجاور پروژه هتل ایزد شهر ت) پیگیری تائید صلاحیت مسئول مبارزه با پولشوئی از مرجع مربوطه ث) به منظور جلوگیری از سوء استفاده های احتمالی و تبعات حقوقی مورد اشاره حسابرس مستقل، اقدام موثر به منظور ثبت لوگوی تجاری شرکت ج) تکمیل مدارک، جمع بندی و نتیجه گیری موضوعات مطروحه در گزارش حسابرسی ویژه پروژه المپیک چ) بررسی شرایط و استفاد ازگواهی سپرده خاص با مجوز بانک مرکزی به منظور تامین سرمایه در گردش، و تامین منابع برای ساخت پروژه های در دست انجام-ح) تدوین فرآیند مجزا برای انتقال مالکیت توسط خریداران اولیه قبل از انتقال سند به شخص دیگر و فرآیند مربوط به نحوه تسویه نهائی با پیمانکار و آزادسازی کسورات قانونی و ... -خ) تحصیل زمین برای تعریف پروژه های جدید به منظور تداوم فعالیت شرکت د) تهاتر پروژه هتل ایزد شهر با قدرالسهم ۱/۱۷درصدی بانک صادرات در پروژه سپهر الهیه ذ) توجه به موارد مندرج در چک لیست کنترل های داخلی سازمان بورس و اوراق بهادار به منظور تسهیل در فرآیند پذیرش در بورس-سایر موارد)۲گزارش عملکرد ۹ماهه کمیته و مدیریت حسابرسی داخلی به جلسه ارائه شد.)۳آخرین وضعیت پیشرفت پروژه های شرکت در جلسه ارائه و مقرر شد مدیر حسابرسی داخلی در خصوص پروژه رشت گزارش تهیه و در جلسه آتی کمیته ارائه نماید.)٤مقرر شد نظام نامه مالی شرکت توسط مدیر حسابرسی داخلی بررسی و نتایج حاصل از ارزیابی در جلسات آتی کمیته ارائه گردد.)۵در راستای رعایت ماده ۱۰منشور کمیته حسابرسی، در خصوص مسئولیت های کمیته حسابرسی نسبت به حسابرس مستقل، مقرر گردید هم زمان با ارائه پیش نویس گزارش مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰آذر ۱٤۰۳توسط موسسه کاربرد ارقام جلسه ای با نمایندگان موسسه مذکور در محل شرکت تشکیل گردد | ۲٤۳ | ۱٤۰۳/۰۸/۲۹ | **مقرر شد:**<br>**الف) درخصوص اسناد انتظامی مکاتبه با ذینفعان مربوطه و درج مراتب در حساب کنترلی جداگانه اقدام گردد. ب)اقدامات لازم در خصوص تعیین تکلیف دو واحد اداری پروژه پانامال آزادی و ۱۱۱واحد مسکونی پروژه طالقانی انجام و نتایج جهت تصمیم گیری در جلسات آتی هیئت مدیره ارائه گردد.**<br>**پ) گزارش روند ثبت لوگوی تجاری شرکت در جلسات آتی هیئت مدیره ارائه گردد. ت) رعایت موارد مندرج در چک لیست کنترل های داخلی سازمان بورس و اوراق بهادار در دستور کار شرکت قرار گیرد** |

## ۶-٤. کمیته های تخصصی : (کمیته حسابرسی)

### خلاصه مصوبات کمیته حسابرسی و اخذ مصوبه هیئت مدیره از ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

| جلسه کمیته حسابرسی | | | | جلسه هیئت مدیره | |
|---|---|---|---|---|---|
| شماره | تاریخ | دستور جلسه | مصوبه | شماره | تاریخ | مصوبه |
| ٤۲ | ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ | HSE فرآیند<br>فرآیند کنترل کیفیت<br>سایر موارد | در خصوص بند ۱دستور جلسه، نتایج حاصل از ارزیابی صورت گرفته و ارائه شده به جلسه، بیانگر این است که فعالیت های کنترلی به منظور کنترل مناسب ریسک های موجود در فرآیند ایمنی ، از نظر طراحی، کارکرد و اجرا مطلوب می باشد. در این ارتباط صرفا موارد مربوط به اصلاح نگارش در متن فرآیند (به پیوست) خاطر نشان می گردد.-در خصوص بند ۲دستور جلسه، نتایج حاصل از ارزیابی صورت گرفته و ارائه شده به جلسه، بیانگر این است که فعالیت های کنترلی به منظور کنترل مناسب ریسک های موجود در فرآیند کنترل مقرر شد. فهرست فرآیندهای مصوب شرکت و برنامه عملیاتی برای سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱٤۰٤ ،درکیفیت. از نظر طراحی، کارکرد و اجرا مطلوب می باشد. در این ارتباط صرفا موارد مربوط به اصلاح نگارش در متن فرآیند (به پیوست) خاطر نشان می گرددسایر موارد مقرر شد، خلاصه ای از اقدامات انجام شده درجلسه آتی کمیته ارائه شودقرر شد، خلاصه ای از اقدامات انجام شده در خصوص موارد رفع شده و رفع نشده از موضوعات مندرج در، نامه مدیریت مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰آذر ۱٤۰۲در جلسه آتی کمیته ارائه شود خصوص موارد رفع شده و رفع نشده از موضوعات مندرج در، تکالیف مجمع مورخ ۲۹/۱۱/۱٤۰۲.مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰آذر ۱٤۰۲در جلسه آتی کمیته ارائه شود | ۲٤٤ | ۱٤۰۳/۰۹/۱۳ | مقرر شد اصلاح نگارش فرآیندهای ایمنی و کنترل کیفیت مطابق پیشنهاد کمیته حسابرسی اقدام گردد |
| ٤۳ | ۱٤۰۳/۰۹/۲۰ | برنامه عملیاتی سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱٤۰٤<br>ضعیت رسیدگی به فرآیند های مصوب شرکتبرنامه زمان بندی جلسات کمیته حسابرسی شرکت برای سال مالی ۱٤۰ | برنامه عملیاتی واحد حسابرسی داخلی برای سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱٤۰۳به جلسه ارائه گردید. کمیته پس از بحث و بررسی پیرامون موضوعات مندرج در برنامه و تعیین اولویت ها ضمن تائید آن مقرر نمود یک نسخه از برنامه مذکور جهت تصویب به اولین جلسه هیئت مدیره محترم شرکت ارائه گردد.- در خصوص بند ۲دستور جلسه، گزارشی از وضعیت رسیدگی به فرآیندهای مصوب و انطباق آن با برنامه عملیاتی سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱٤۰۳توسط مدیر حسابرسی داخلی شرکت به جلسه ارائه شد. در این ارتباط پیگیری های لازم در خصوص بند ۳دستور جلسه، برنامه زمانبندی تشکیل جلسات در شش ماهه اول سال مالی ۱٤۰٤به جلسه ارائه و مورد تائید قرار گرفت. در اینجهت مصوبات ابلاغ شده هیئت مدیره محترم برای اصلاحات پیرامون فرآیندهای در جریان اصلاح مورد تاکید می باشد.-<br>گزارش اقدامات انجام شده شرکت پیرامون تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۲۹بهمن ماه ۱٤۰۲صاحبان سهام، نامه مدیریت و گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونیارتباط مقرر شد در صورت نیاز جلسات فوق العاده با هماهنگی قبلی برگزار گردد سایر موارد .موارد مستعد نبود در رعایت نظامنامه مالی شرکت، در جلسه مطرح شد. توجه به پیشنهادات ارائه شده مورد تاکید می باشدبرای سال مالی منتهی به تاریخ ۳۰/۰۹/۱٤۰۲مطرح شد. در این ارتباط مجددا توجه هیئت مدیره محترم شرکت را به موارد باقی مانده جلب می نماید | | | هنوز مصوبه ای ابلاغ نشده است. |

## ۶-۵. کمیته های تخصصی :( کمیته ریسک)

### ریسک های قابل پیش بینی

کمیته ریسک نسبت به پایش ریسک ها اقدام و ضمن ارائه نتایج به هیئت مدیره شرکت، مراتب را طی گزارشی در اختیار گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات قرارداده است.

| ردیف | | دسته اصلی | عنوان ریسک | احتمال موثر ریسک |
|---|---|---|---|---|
| ۱ | ریسک های داخلی | ریسک های استراتژیک | ریسک استراتژی داخلی | بسیار کم |
| ۲ | | | ریسک استراتژی های خارجی (نا همسوئی / نا هماهنگی اقدامات با استراتژی های خارجی) | متوسط |
| ۳ | | ریسک های مالی | ریسک اعتبار مالی | بسیار کم |
| ٤ | | | ریسک نقدینگی | متوسط |
| ۵ | | ریسک های عملیاتی و اجرایی | ریسک های عملیاتی | کم |
| ۶ | | | ریسک تامین کالا و بکار گیری تامین کنندگان | کم |
| ۷ | | | ریسک فناوری | بسیار کم |
| ۸ | | | ریسک نظارتی | بسیار کم |
| ۹ | | | ریسک تامین و توسعه منابع انسانی | کم |
| ۱۰ | | | ریسک تامین و توسعه نیروهای مدیریتی | کم |

## ۶-۵. کمیته های تخصصی : ( کمیته ریسک)

### ریسک های قابل پیش بینی

| ردیف | | دسته اصلی | عنوان ریسک | احتمال موثر ریسک |
|---|---|---|---|---|
| ۱۱ | ریسک های خارجی (محیطی) | ریسک های اقتصادی | ریسک هزینه مالی | کم |
| ۱۲ | | | ریسک نوسانات نرخ ارز | زیاد |
| ۱٤ | | | ریسک نرخ تورم | زیاد |
| ۱۵ | | | ریسک بازار | زیاد |
| ۱۶ | | ریسک های اجتماعی، اعتباری، سیاسی و حقوقی، قانونی و قراردادی | ریسک فرهنگی و اجتماعی | بسیار کم |
| ۱۷ | | | ریسک اعتبار اسمی | بسیار کم |
| ۱۸ | | | ریسک سیاسی | کم |
| ۱۹ | | | ریسک ذی نفعان | بسیار کم |
| ۲۰ | | | ریسک حقوقی، قانونی و قراردادی | بسیار کم |

استمرار فعالیت شرکت با توجه به تحویل پروژه سپهر نیاوران در سال مالی گذشته و برنامه ریزی تکمیل و تحویل پروژه های مقدس اردبیلی و هتل ایزد شهر در سال مالی جاری و عدم تعریف پروژه جدید، با چالش جدی مواجه بوده و لازم است در خصوص تعریف پروژه های جدید تصمیمات لازم اخذ و مجوز ات لازم صادر گردد.

**مقدار ریسک شرکت : ٪۵۸/۱۹**

شرکت توسعه ساختمان
سپهر تهران سهامی عام

# عملکرد اجرائی

شرکت توسعه ساختمان
پهر تهران سهامی خاص

# پروژه های خاتمه یافته

## ۶-۶. عملکرد اجرائی: (معرفی پروژه‌های خاتمه یافته)

| ردیف | نام پروژه | سهم الشرکه | زیر بنای کل |
|---|---|---|---|
| ۱ | سپهر آرش | ٪۱۰۰ | ۵،۱۹۰/۵۰ |
| ۲ | سپهردریا | ٪۵۰ | ۱۰،٤۱۵/۵٤ |
| ۳ | سپهرآزادی | ٪۶۵ | ۱٤،۹۰۶/٤۰ |
| ٤ | سپهرخیام | ٪۳۱/۸۵ | ۲۳،۰٤۱/۵۵ |
| ۵ | پاسداران مشهد | ٪٤۷ | ۲،۹۹۱/۲٤ |
| ۶ | رامسر | ٪۲۵ | ۲۷،۲۳۱/۲۳ |
| ۷ | فرشته پالاس | ٪۳۵ | ۵۳،۰۹۳/۶۷ |
| ۸ | سپهرعتیق | ٪۳۵ | ۶،۲۵۷/۶۷ |
| ۹ | دفتر مرکزی | ٪۱۰۰ | ۳،۶۰۶/۵۵ |
| ۱۰ | سپهر نیاوران | ٪۱۰۰ | ۱۰،۷۲۵ |
| ۱۱ | پروژه های شرکت های زیر مجموعه بانک صادرات | ۰ | ۱،۵۵۹ |
| | - | | ۱۵۹،۰۱۸.۳۵ |

# پروژه سپهر آرش



| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | تهران، خیابان نلسون ماندلا – تقاطع بلوار آرش |
| کاربری های پروژه: | اداری- تجاری |
| شریک : | پژوهشکده توسعه کالبدی |
| مساحت زمین: | ۸۷۰ متر مربع |
| زیر بنای کل: | ۵.۱۹۰/۵۰ |
| تعداد طبقات: | ۸ |
| سهم شرکت سرمایه گذاری سپهر: | ٪۶۵ |

۶-۶. عملکرد اجرائی: (معرفی پروژه‌های خاتمه یافته)

# سپهر دریا



| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | تهران، سعادت آباد، بلوار دریا، خیابان مطهری |
| کاربری های پروژه: | اداری |
| شریک : | پژوهشکده توسعه کالبدی |
| مساحت زمین: | ۱.۷۵۲مترمربع |
| زیر بنای کل: | ۱۰.۴۱۵/۵۴مترمربع |
| تعداد طبقات: | ۹ |

# سپهر آزادی



| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | تهران خیابان آزادی، تقاطع اسکندری |
| کاربری های پروژه: | تجاری - اداری |
| شریک : | شرکت توسعه ساختمان خوارزمی |
| مساحت زمین: | ۱.۷۶مترمربع |
| زیر بنای کل: | ۱٤.۹۰۶/٤۰ مترمربع |
| تعداد طبقات: | ۱۳ |

# سپهر خیام



| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | تهران، خیابان خیام، خیابان مختاری |
| کاربری های پروژه: | مسکونی |
| شریک : | شرکت سپهر پی چین |
| مساحت زمین: | ۳.۹۱۲ مترمربع |
| زیر بنای کل: | ۲۳.۰۴۱/۵۵مترمربع |
| تعداد طبقات: | ۷ |

# پاسداران مشهد



| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | مشهد، خیابان پاسداران، نبش کوچه پاسداران ۸ |
| کاربری های پروژه: | مسکونی (موقعیت اداری) - تجاری |
| شریک : | شرکت توسعه و عمران امید |
| مساحت زمین: | ٤٣٢مترمربع |
| زیر بنای کل: | ۲.۹۹۱/۲٤مترمربع |
| تعداد طبقات: | ۹ |
| سهم شرکت سرمایه گذاری سپهر: | ٪٤٧ |

## ۶-۶. عملکرد اجرائی: (معرفی پروژه‌های خاتمه یافته)

# رامسر



| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | رامسر،بلوار معلم |
| کاربری های پروژه: | مسکونی |
| شریک : | سازمان نظام مهندسی \| **شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج اصفهان** |
| مساحت زمین: | ۶،۱۹۷ مترمربع |
| زیر بنای کل: | ۲۷.۲۳۱/۲۳ مترمربع |
| تعداد طبقات: | ۱۱طبقه |

## ۶-۶. عملکرد اجرائی: (معرفی پروژه‌های خاتمه یافته)

# سپهر عتیق



| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | تهران، خیابان ولیعصر، کوچه غزالی عتیق |
| کاربری های پروژه: | ۲۲ واحد اداری- ۲٤ واحد تجاری |
| شریک : | شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس |
| مساحت زمین: | ۷۲۸ مترمربع |
| زیر بنای کل: | ۶.۲۵۷/۶۷ مترمربع |
| تعداد طبقات: | ۱۳ طبقه |
| سهم شرکت سرمایه گذاری سپهر: | ٪۳۵ |

# فرشته پالاس



| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | تهران، خیابان شهید فیاضی، ابتدای آقا بزرگی |
| کاربری های پروژه: | ۱۱٤ واحد - مسکونی |
| شریک : | شرکت سپهر هشتم و شرکت شایگان |
| مساحت زمین: | ۹.۸۵۰ مترمربع |
| زیر بنای کل: | ۵۳.۰۹۳/۶۷ مترمربع |
| تعداد طبقات: | ۱۶ طبقه |
| سهم شرکت سرمایه گذاری سپهر: | ٪۳۵ |

# سپهر نیاوران



| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | نیاوران، نبش کوچه تناولی |
| کاربری های پروژه: | ٤٥ واحداداری-۲۳ واحد تجاری |
| مساحت زمین: | ۱،۲۲٤ مترمربع |
| زیر بنای کل: | ۱۰،۷۲۵ مترمربع |
| تعداد طبقات: | ۱۷ طبقه |
| سهم شرکت سرمایه گذاری سپهر: | ٪ ۱۰۰ |

# پروژه های شرکت های زیر مجموعه بانک صادرات







| | |
|---|---|
| کاربری های پروژه: | اداری |
| زیر بنای کل: | ۱،۵۵۹ مترمربع |

شرکت توسعه ساختمان بهر تهران سهامی خاص

# پروژه های در جریان

## ۶-۷. عملکرد اجرائی: (پروژه های در جریان)

| ردیف | نام پروژه | مساحت کل(متر مربع) | سهم الشرکه | درصد پیشرفت واقعی تا پایان آذر ماه ۱۴۰۲ | درصد پیشرفت واقعی تا تا پایان آذر۱۴۰۳ | درصد پیشرفت در سال مالی ۱۴۰۳ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ۱ | سپهر الهیه | ۶۷,۲۱۲ | ۸۲.۹٪ | ۲۹.۷۴٪ | ۳۶.۵۶٪ | ۶.۸۲٪ |
| ۲ | سپهرتهرانپارس | ۲۴,۵۷۷ | ۳۵٪ | ۳۹.۱۰٪ | ۴۳.۷۱٪ | ۴.۶۱٪ |
| ۳ | سپهر زعفرانیه(مقدس اردبیلی) | ۶,۸۰۷.۹۱ | ۱۰۰٪ | ۵۷.۵۱٪ | ۸۷.۳۷٪ | ۲۹.۸۶٪ |
| ٤ | هتل دریای نور(ایزدشهر) | ۶,۰۶۳ | ۱۰۰٪ | ۷۷.۶۴٪ | ۹۹.۵۰٪ | ۲۱.۸۶٪ |
| ۵ | توسعه سپهر رشت | ۲۵,۸۷۶ | ۲۷.۵٪ | ۱۱.۰۲٪ | ۲۷.۵۸٪ | ۱۶.۵۶٪ |
| ۶ | المپیک | ۸۲,۷۸۷ | ۵۰٪ | A:۱۰۰٪<br>B:۹۵٪<br>تجاری: ۱۰۰٪ | A:۱۰۰٪<br>B:۹۹٪<br>تجاری: ۱۰۰٪ | A:۰٪<br>B:۴٪<br>تجاری: ۰٪ |
| ۷ | کارگزاری بخارست (خدمات مدیریت پروژه) | ۲۹۳٤ | ۰ | ۰ | ۱.۹۶٪ | ۱.۹۶٪ |
| | جمع | ۲۱۶,۲۵۷ | | | | |

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی خاص

# پروژه سپهر الهیه



| | |
|---|---|
| پیشرفت فیزیکی انتهای دوره | ٪۳۶.۵۶ |

| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | آفریقای شمالی، جنب ساختمان مدرن الهیه |
| کاربری های پروژه: | اداری- تجاری |
| شریک : | بانک صادرات ایران |
| مساحت زمین: | ۳.۶۳۳ مترمربع |
| زیر بنای کل: | ۶۸۳۴۷ مترمربع |
| تعداد طبقات: | ۳۹ طبقه |
| سهم شرکت سپهر تهران: | ٪ ۸۲/۹ |

تاریخ خاتمه پروژه ۱۴۰۵/۰۵/۳۱

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی خاص

# پروژه سپهر الهیه






شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران

# پروژه سپهر زعفرانیه



| | |
|---|---|
| پیشرفت فیزیکی انتهای دوره | ٪۸۷.۳۷ |

| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | تهران، خیابان ولیعصر – خیابان زعفرانیه خیابان مقدس اردبیلی |
| کاربری های پروژه: | ۲۱ واحد اداری- ۱واحد تجاری |
| مساحت زمین: | ۱،۰۵۸متر مربع |
| زیر بنای کل: | ۶،۸۰۷/۹۱ |
| تعداد طبقات: | ۱۰ |
| سهم شرکت سپهر تهران: | ٪۱۰۰ |

تاریخ خاتمه پروژه ۱۴۰۴/۰۲/۳۱

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران

# هتل دریای نور(ایزدشهر)



| | |
|---|---|
| پیشرفت فیزیکی انتهای دوره | ٪۹۹.۵۰ |

| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | ایزد شهر ، کوچه گلسار نهم |
| کاربری های پروژه: | هتل و رستوران |
| مساحت زمین: | ٤٢٩٠ متر مربع |
| زیر بنای کل: | ۷۲۰۱ |
| تعداد طبقات: | ۶ |
| سهم شرکت سپهر تهران: | ٪۱۰۰ |

تاریخ خاتمه پروژه
۱٤۰۳/۱۰/۲۹

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران

# پروژه توسعه سپهر رشت

| | |
|---|---|
| پیشرفت فیزیکی انتهای دوره | ٪۲۷.۵۸ |

| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | رشت - جاده فومن - روبروی بیمارستان قائم |
| کاربری های پروژه: | مسکونی - تجاری |
| مساحت زمین: | ۱۰۸۳۶/۴۵متر مربع |
| زیر بنای کل: | ۲۵۸۷۶ |
| تعداد طبقات: | سه بلوک ۱۱ طبقه و یک بلوک ۱۰ طبقه |
| سهم شرکت سپهر تهران: | ٪۲۷/۵ |
| شریک: | سازمان توسعه مسکن ایران |



۶-۷. عملکرد اجرائی: (معرفی پروژه‌ها در جریان (ساخت توسط شریک))

# پروژه المپیک



| | |
|---|---|
| پیشرفت فیزیکی انتهای دوره | ٪۹۹ |

| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | تهران، میدان المپیک، جلب بوستان جوانمردان |
| کاربری های پروژه: | مسکونی- تجاری |
| شریک : | شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس |
| مساحت زمین: | ۱۰.۰۰۰ مترمربع |
| زیر بنای کل: | ۸۲۷۸۷ مترمربع |
| تعداد طبقات: | ۲۷ طبقه |
| سهم شرکت سپهر تهران: | ٪۵۰ |

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران

# پروژه سپهر تهرانپارس

| | |
|---|---|
| پیشرفت فیزیکی انتهای دوره | ٪۴۳.۷۱ |



| | |
|---|---|
| مکان پروژه: | فلکه دوم تهرانپارس، ضلع شمال شرقی |
| کاربری های پروژه: | اداری- تجاری |
| شریک : | شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس |
| مساحت زمین: | ۲،۵۳۸ مترمربع |
| زیر بنای ناخالص: | ۲۴،۵۷۷ /۳۸ مترمربع |
| تعداد طبقات: | ۱۲ طبقه |
| سهم شرکت سپهر تهران: | ٪ ۳۵ |



شرکت توسعه ساختمان
سپهر تهران

# پروژه های آتی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

# پروژه سپهر آذربایجان



| | |
|---|---|
| مساحت زمین | ۱.۴۰۴ مترمربع |
| زیر بنای مسکونی | ۶۳۳۸ متر مربع |
| تعداد طبقات | ۷ طبقه |
| کاربری | مسکونی |

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی خاص

# پروژه سپهر مهتاب



| | |
|---|---|
| مساحت زمین | ۴۶۸۳ مترمربع |
| زیر بنای مسکونی | ۲۱۸۱۵ متر مربع |
| تعداد طبقات | ۱۲ طبقه |
| کاربری | مسکونی |

شرکت توسعه ساختمان
پهر تهران سهامی عام

فصل هفتم

# پیشنهاد هیئت مدیره

برنامه های آتی

پیشنهادات هیئت مدیره

## ۷-۱. برنامه های آتی:

- سودآوری مطلوب و پایدار برای سهامداران
- ارتقای بهره وری و بازدهی
- ارتقای خوشنامی و جایگاه برند
- ارتقای رضایت مندی و وفاداری مشتریان
- بهینه سازی و تنوع بخشی به سبد کسب و کارها
- ارتقای فرصت یابی و تعریف پروژه های جدید
- توسعه مشارکت ها و هم افزایی
- تقویت نظام بازاریابی و فروش
- تقویت نظام مدیریت پروژه
- ارتقای سطح تعالی و بلوغ فرآیندی
- ارتقای ظرفیت جذب فناوری
- متنوع سازی ابزارهای تامین مالی

## ۷-۱. برنامه های آتی:

- استمرار ارائه خدمات فنی، مهندسی و اجرائی به بانک صادرات ایران و شرکتهای تابعه شامل :
  - انجام امور بررسی وثائق ملکی مشتریان بدهکار و امکان سنجی مربوطه جهت تسویه مطالبات بانک
  - بررسی و امکان سنجی املاک متعلق به بانک صادرات ایران اعم از مولد و غیر مولد برای ایجاد ارزش افزوده حداکثری
  - بازسازی یا احداث ساختمانهای بزرگ مقیاس متعلق به بانک صادرات ایران
  - ساخت و ساز بر روی املاک ارزشمند بانک
  - بررسی و امکان سنجی اراضی و دارائیهای غیر مولد متعلق به بانک صادرات ایران بمنظور استفاده در جهت تعریف پروژه های مسکن متوسط

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران

## ۷-۲. پیشنهادات هیئت مدیره:

- افزایش سرمایه شرکت به میزان ۵۰٪ سود انباشته
- تقسیم سود به میزان ۱۰٪ از سود خالص
- توسعه نظام تامین مالی متناسب با پروژه های توسعه ای و سبد محصولات از طریق روش های نوین
- ارتقای نقش شرکت بعنوان توسعه دهنده برتر ( در صنعت ساختمان و بازار مسکن)
- فعال سازی شرکت پی چین بعنوان بازوی عملیاتی و اجرائی شرکت
- ارائه خدمات توسعه گر در صنعت املاک و مستغلات ( عملیات مولد سازی) به بانک صادرات ایران و شرکت های تابعه

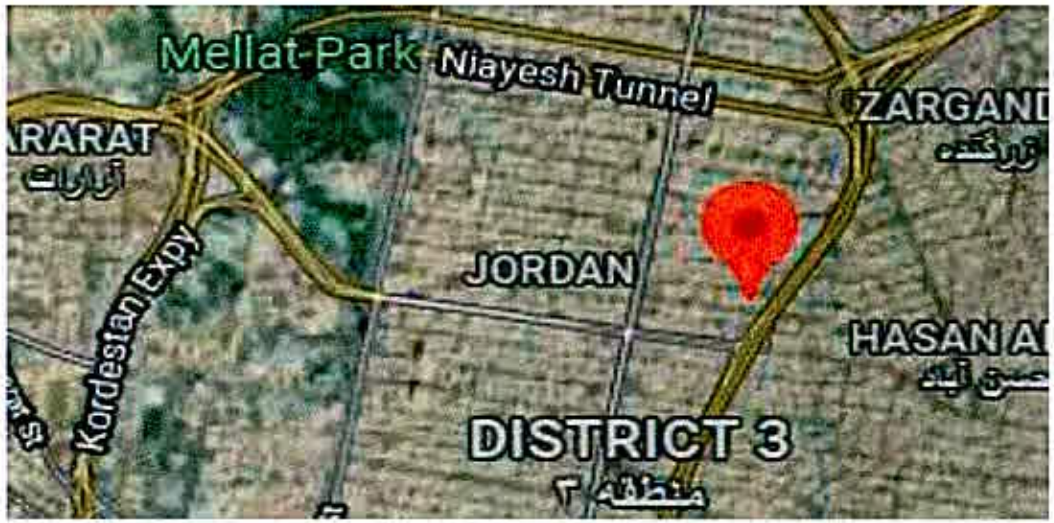
شرکت توسعه ساختمان
پهر تهران

فصل هشتم

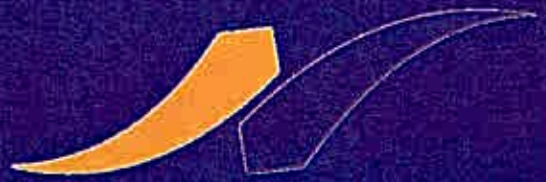
# اطلاعات شرکت

اطلاعات تماس با شرکت

## ۸. اطلاعات تماس با شرکت




نشانی تهران، خیابان نلسون ماندلا، بلوار صبا، شماره ۳۷
تلفن ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۰ | نمابر ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۶ | کدپستی ۱۹۱۷۷۷۳۸۳۱
INFO@SEPICO.IR
WWW.SEPICO.IR



شرکت توسعه ساختمان
سپهر تهران


نشانی: تهران، خیابان نلسون ماندلا، بلوار صبا، شماره ۳۷
تلفن: ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۰ | نمابر: ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۶ | کدپستی: ۱۹۱۷۷۷۳۸۳۱
INFO@SEPICO.IR
WWW.SEPICO.IR