گـــزارش عملکرد هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

سال مـالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران
سهامی عام

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام



شرکت توسعه ساختمان پهنه تهران (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت ، مصوب اسفند ماه ۱۳۹۷ ، گزارش فعالیت شرکت در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴ 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 ۱۴۰۴/۱۱/۰۴ به تصویب هیات مدیره رسیده است.

هادی احمدیان	ایرج معزی	سجاد ذاکری	حسن عسکری خوزنکلائی	حمید رضا ایروانی
نماینده توسعه مدیریت نگاران سپهر	نماینده گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات	نماینده گروه توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات	نماینده سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	نماینده تمین سپهر صدرا
رئیس هیئت مدیره	مدیر عامل و نائب رئیس هیئت مدیره	عضو هیئت مدیره	عضو هیئت مدیره	عضو هیئت مدیره

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

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

فهرست

فصل اول

گزیده اطلاعات شرکت ۵

قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت ۶

سرمایه و ترکیب سهامداران ۷-۸

ماهیت شرکت در صنعت ۹

اعضاء هیئت مدیره ۱۱

جلسات هیئت مدیره ۱۳

پیام هیئت مدیره ۱۴

عملکرد شرکت طی سال گذشته ۱۵

نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها ۱۷

فصل دوم

مروری بر عملکرد مالی شرکت ۳۶

فصل سوم

پروژه های شاخص خاتمه یافته ۴۸

پروژه های در دست اجراء ۵۰

آخرین وضعیت پروژه های شرکت ۵۵

وضعیت تولید شرکت ۵۶

فصل چهارم

حاکمیت شرکتی ۵۸

برنامه های آتی ۷۳

پیشنهاد هیئت مدیره ۷۴

فصل پنجم گزارش حسابرس و بازرس قانونی ۷۶

فصل ششم اطلاعات تماس شرکت ۸۲

فصل اول :

کلیات

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

۱.۱.گزیده اطلاعات مالی شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)

الف) اطلاعات عملکرد مالی درپایان دوره	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹
درآمد خالص	۱۷۵۳۱.۶۶۱	۹,۳۹۵,۱۵۵	۸,۲۲۳,۵۹۴	۵,۳۹۹,۳۱۰	۹,۵۰۲,۵۸۴	۳,۶۱۲,۷۸۴
سود (زیان) عملیاتی	۱۱۶۵۶۰۳۴	۷,۲۸۲,۴۴۲	۵,۸۵۳,۷۲۸	۲,۹۸۱,۸۴۳	۴,۲۵۹,۳۷۴	۱,۴۹۰,۶۹۳
سایر درآمدهای و هزینه های غیرعملیاتی	۹۲.۱۱۹	۲۳۷,۶۱۳	۱,۴۱۰,۲۱۷	۱۸۲,۵۸۰	۱۱۷,۵۰۲	۸۷۵,۰۱۲
سود خالص – پس از کسر مالیات	۱۱.۴۳۱۴۶۷	۷,۴۴۶,۶۶۵	۷,۱۹۱,۳۰۶	۳,۱۰۱,۱۳۶	۴,۲۸۹,۳۳۸	۲,۳۴۲,۰۴۸
تعدیلات سنواتی	-	-	–	-	-	-
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره						
جمع داراییها	۳۷.۹۷۹.۶۴۴	۲۷,۲۹۱,۴۴۴	۲۰,۲۷۷,۱۳۷	۱۶,۵۷۵,۹۹۷	۱۵,۱۶۵,۶۳۲	۱۰,۸۵۷,۹۹۳
جمع بدهی‌ها	۸.۸۹۱.۲۰۸	۷,۲۳۴,۴۷۶	۲,۱۶۶,۸۳۴	۲,۸۶۵,۹۷۸	۶,۶۳۶,۷۴۱	۴,۱۱۹,۲۸۲
سرمایه ثبت شده	۱۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۹۲۰,۰۰۳	۳,۶۰۰,۰۰۳	۳,۶۰۰,۰۰۳
جمع حقوق صاحبان سهام	۲۹.۰۸۸.۴۳۶	۲۰,۰۵۶,۹۶۸	۱۸,۱۱۰,۳۰۴	۱۳,۷۱۰,۰۱۹	۸,۵۲۸,۸۹۱	۶,۷۳۸,۷۱۱
ج) نرخ بازده (درصد):						
نرخ بازده داراییها	۳۵.۰۳٪	۳۱.۳۱٪	۳۹.۰۳٪	۱۹.۵۴٪	۳۲.۹۶٪	۲۲.۹۸٪
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	%۳۹	%۳۷	%۴۰	%۲۲.۶۲	%۵۰.۲۹	%۳۴.۷۶
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:						
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۱۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۹۲۰,۰۰۲,۶۰۳	۳,۶۰۰,۰۰۲,۶۰۳	۳,۶۰۰,۰۰۲,۶۰۳
پیش‌بینی سود هر سهم – ریال	۱.۱۴۳	۷۷۶	۵۹۷	۸۱۱	۱,۱۶۸	۹۱۴
سود (زیان) واقعی هر سهم – ریال	۱.۱۳۶	۷۲۱	۶۱۷	۵۴۷	۱,۱۹۱	۶۵۱
سود نقدی هر سهم – ریال	۱۱۳.۶	۷۲.۱	۶۱.۷	۵۴.۷	۱۱۹	۶۵
ارزش دفتری هر سهم – ریال	۱.۹۳۹	۲,۰۰۶	۱,۸۱۱	۱,۹۸۱	۲,۳۶۹	۱,۸۷۲
ه) سایر اطلاعات :						
متوسط تعداد کارکنان – نفر (پایان سال)	۴۹	۵۰	۵۲	۵۳	۶۱	۵۵

شرکت توسعه ساختمان پهنه تهران سهامی عام

۱.۲. قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت

مهمترین قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قانون تجارت و اصلاحات و الحاقات بعد آن،
- قانون مالیاتهای مستقیم و 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 مبارزه با پولشویی،
- اصول حاکمیت شرکتی،
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- قانون پیش فروش ساختمان،
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
- مقررات و ضوابط پذیرفته شده از سوی نظام فنی و اجرایی
- بخشنامه ها و ضوابط مصوب و ابلاغی گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات
- ضوابط شهرداریها،
- 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،
- اساسنامه و مصوبات مجمع

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

۱.۳. سرمایه و ترکیب سهامداران

ردیف	نام سهامدار	تعداد سهم	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات	۹.٤۹۹.۸٤۹.۳۵۸	۹٤/۹۹۸۵
۲	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران سپهر هشتم	٤۹۹.۹۹۹.۶۳۹	۵
۳	شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر	۵۰.۰۰۳	۰/۰۰۰۵
٤	شرکت سرمایه‌گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	۵۰.۰۰۰	۰/۰۰۰۵
۵	شرکت سرمایه‌گذاری ثمین سپهر صدرا	۵۰.۰۰۰	۰/۰۰۰۵
۶	شرکت توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات	۱۰۰۰	۰/۰۰۰۰۱
	جمع	۱۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰

با عنایت به تکلیف مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی ۱٤۰۳ مورخ ۱٤۰۳/۱۲/۱۹ ، مجمع عمومی فوق العاده در تاریخ ۱٤۰٤/۰۸/۲۸برگزار و سرمایه شرکت از مبلغ یک هزار میلیارد تومان به یک هزارو پانصد میلیارد تومان از محل مطالبات حال شده سهامداران افزایش و پس از تائید مراتب مذکور در مورخ ۱٤۰٤/۰۹/۱۵ توسط سازمان بورس و اوراق بهادار ،آگهی تغییرات افزایش سرمایه و اصلاح ماده مربوطه در اساسنامه در تاریخ ۱٤۰٤/۱۱/۰۹در روزنامه رسمی به ثبت رسید. بر همین اساس سرمایه و ترکیب سهامداران پس از افزایش سرمایه به شرح جدول صفحه بعد تغییر یافته است .

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۱.۳. سرمایه و ترکیب سهامداران

نام سهامدار	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت گروه مالی سپهر صادرات	۱٤,۲٤۹,۷۷٤,۰۳۷	۹٤/۹۹۸۵
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران سپهر هشتم	۷٤۹,۹۹۹,٤۵۹	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	۷۵,۰۰٤	۰/۰۰۰۵
جمع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۱.۳.۱. سرمایه گذاری در سایر شرکت ها

نام شرکت	تعداد سهم	درصد مالکیت
شرکت انرژی سپهر	۹,۸۵۳,٤۵۷	۰/۰۲٪
شرکت نوسازی سپهر پی چین	۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران	۱۵,۷۰۸	۰/۰۰۰۷٪
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	۲۵,٤۵۰	کمتر از یک درصد
شرکت توسعه سپهر ماندگار خراسان	۱,۰۰۰	کمتر از یک درصد

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۱.۵. ماهیت شرکت و صنعت

۱.۵.۱. تاریخچه شرکت :

شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران به شناسه ملی ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳در تاریخ ۱۳۸۹/۰۱/۲۳ به 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 ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ و نامه شماره ۱۶۵۱۵۵/۱۲۲مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۶ سازمان بورس و اوراق بهادار و 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 جزو شرکت‌های فرعی گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات است و شرکت نهایی گروه ، بانک صادرات ایران می باشد . نشانی مرکز اصلی و محل فعالیت شرکت درتهران ، خیابان نلسون ماندلا ، بلوار صبا، پلاک ۳۷ است .

شرکت توسعه ساختمان پهرتهران سهامی عام

۱.۵. ماهیت شرکت و صنعت

۱.۵.۲. فعالیت اصلی شرکت :

- 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.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۱.۶. اعضاءهیئت مدیره:



آقای ایرج معزی

شخص حقوقی : گروه سرمایه گذاری سپهرصادرات

شناسه ملی : ۱۴۰۰۴۵۱۸۵۰۵

سمت : نائب رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل

تحصیلات: کارشناس ارشد معماری و شهر سازی

تاریخ عضویت در هیأت مدیره : ۱۳۹۹/۰۳/۰۱



آقای هادی احمدیان

شخص حقوقی : شرکت توسعه مدیریت نیکان سپهر

شناسه ملی ۱۴۰۱۱۴۴۷۰۳۰

سمت : رئیس هیأت مدیره (غیر موظف)

تحصیلات: دکترای کسب و کار

تاریخ عضویت در هیأت مدیره : ۱۴۰۱/۰۷/۲۰

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۱.۶. اعضاءهیئت مدیره



آقای سجاد ذاکری

شخص حقوقی: شرکت گروه توسعه صنایع معدنی مبین سپهر صادرات

شناسه ملی: ۱۴۰۱۰۱۵۰۰۹۰

سمت : عضو هیأت مدیره (غیر موظف)

تحصیلات : کارشناسی ارشد مهندسی معماری

تاریخ عضویت در هیأت مدیره : ۱۴۰۳/۰۳/۱۳



آقای حسن عسکری

شخص حقوقی : شرکت سرمایه‌گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس

شناسه ملی : ۱۰۳۲۰۲۷۹۶۶۶

سمت : عضو هیأت مدیره (موظف)

تحصیلات : مهندسی عمران، کارشناس ارشد مدیریت MBA گرایش استراتژی

تاریخ عضویت در هیأت مدیره : ۱۳۹۹/۰۳/۲۶



آقای حمید رضا ایروانی

شخص حقوقی : شرکت ثمین سپهر صدرا

شناسه ملی: ۱۴۰۱۰۱۵۰۰۱۴

سمت : عضو هیأت مدیره (غیر موظف)

تحصیلات : دکترای مالی – مهندسی مالی

تاریخ عضویت در هیأت‌مدیره: ۱۴۰۲/۰۴/۰۳

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

۱.۷. جلسات هیئت مدیره

جلسات هیئت مدیره در سال مالی منتهی به ۳۰آذر ماه ۱۴۰۴											
دی	بهمن	اسفند	فروردین	اردیبهشت	خرداد	تیر	مرداد	شهریور	مهر	آبان	آذر
۱۴۰۳	۱۴۰۳	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۴	۱۴۰۴	۱۴۰۴	۱۴۰۴	۱۴۰۴	۱۴۰۴	۱۴۰۴	۱۴۰۴
۳	۱	۳	۲	۲	۱	۳	۲	۱	۱	۳	۲
تعداد جلسات طی دوره								۲۴			

۱.۸. 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، شرکت سپهر تهران با تلاش مؤثر همکاران دلسوز و متعهد و مدیران ستادی و اجرایی 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 از 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، پذیرش شرکت با نماد ثپهران در بازار دوم بورس اوراق بهادار ، 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 پهر تهران سهامی عام

۱.۹. عملکرد شرکت طی سال گذشته

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 ۱۱.۴۳۰.۰۰۰ میلیون ریال گردید که ۱۲٪ از سود مصوب بودجه بیشتر می باشد .

۲) تسویه کلیه پرونده های مالیاتی تا پایان سال مالی۱۴۰۲ ، تعیین تکلیف و ترتیب پرداخت پرونده مالیاتی سال مالی ۱۴۰۳

۳) تسریع در روند تکمیل پروژه ها:

عملیات اجرایی پروژه سپهر مقدس اردبیلی در حال اتمام است و در پیشبرد عملیات اجرایی پروژه های سپهرالهیه و پروژه مشارکتی توسعه سپهر رشت با رفع کلیه موانع اجرائی آنها ، تسریع گردیده است. ضمن آنکه پروژه هتل ایزد شهر در سال مالی ۱۴۰۴ تکمیل و تحویل گردیده است.

۴) 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 با شریک پروژه قرار دارد.

شرکت توسعه ساختمان پهرتهران سهامی عام

۱.۹. عملکرد شرکت طی سال گذشته

۵) اخذ صورت مجالس تفکیکی و اسناد مالکیت پروژه های فرشته پالاس و سپهر آزادی و شروع فرآیند انتقال سند مالکیت به خریداران

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

ارزیابی و ارزش گذاری سهام شرکت توسط شرکت تامین سرمایه امید انجام و پس از تائید مراجع ذیربط ، سهام شرکت با نماد ثپهران در بازار دوم سازمان بورس و اوراق بهادار درج گردید.

۷) واگذاری هتل ایزدشهر به بانک صادرات ایران و خریداری قدرالسهم ۱۷/۱ درصد بانک صادرات ایران در پروژه سپهر الهیه

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

۹) بررسی پیشنهاد شرکت سازمان توسعه مسکن ایران در خصوص واگذاری واحدهای پروژه طالقانی تبریز با هدف خروج از پروژه طالقانی تبریز و تعریف پروژه سرمایه گذاری جدید

۱۰) حل و فصل اکثر موارد اختلافی با سرمایه گذاری مسکن پردیس در پروژه المپیک مطابق الگوی مصوب مجمع عمومی سال ۱۴۰۳

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

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

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

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

۱.۱۰.۱. تاثیر شرایط اقتصادی بر شرکت :

در کشورهای در حال توسعه، بخش ساختمان و مسکن، 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 حـوزه مشـغول 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.

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

لذا برنامه‌ریزی صحیح برای سرمایه گذاران و خانوارها 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، تحت‌تاثیر اتفاقات ناشی از جنگ قرار گرفت، به واسطه بروز ریسک سیستماتیک علیرغم وجود تورم نقطه به نقطه بیش از ۵۰٪ ، شاهد ثبات نسبی قیمتها نسبت به سال گذشته بوده است. این بازار از سال ۱۴۰۳ گرفتار رکود عمیقی شده بود که 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

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

- 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 قیمت نهاده های تولید

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

بررسی گزیده اطلاعات آماری بخش ساختمان و مسکن :

طبق گزارش مرکز آمار در فصل تابستان ۱٤۰٤ 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 ۱٤۰٤ سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید در مناطق شهری ۳۲٤۲.۹ هزار میلیارد ریال بوده است، از این میزان سرمایه گذاری ۱۸.۳٪ به ساختمانهای شروع شده، ۶۷.۵٪ به ساختمانهای نیمه تمام و ۱٤.۲٪ به ساختمانهای تکمیل شده اختصاص یافته است.

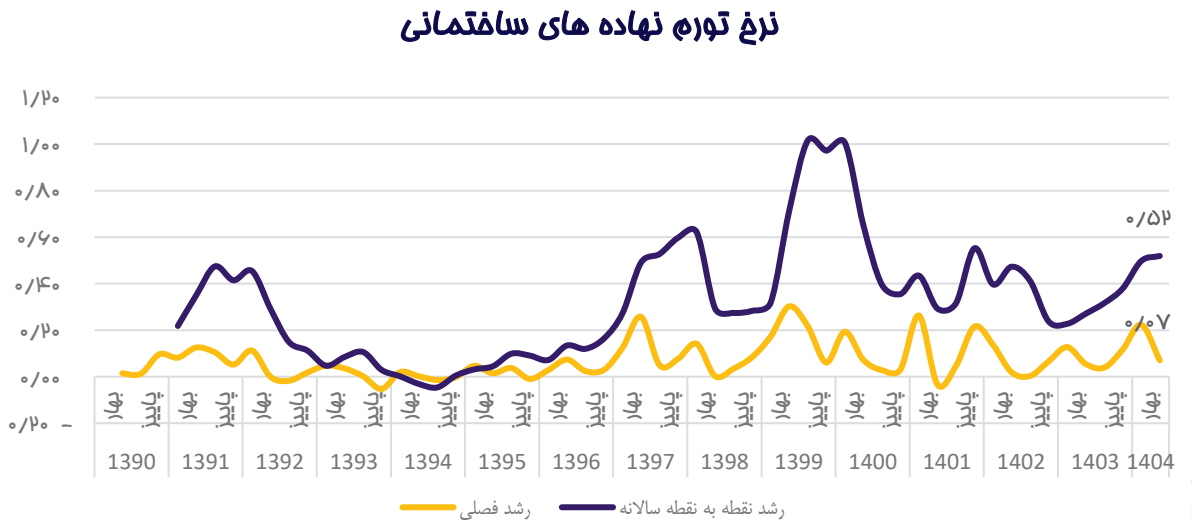
از رشد اقتصادی کشور، ارزش افزوده بخش ساختمان ، به میزان ۳.۳٪ در تابستان ۱٤۰٤ بوده که نسبت به فصل مشابه سال قبل، با رشد منفی ۱.۷٪ همراه بوده است. این در حالی است که بخش ساختمان در تابستان ۱٤۰۳ نیز رشد منفی ۱.۲ ٪ را داشته است. کاهش قدرت خرید مسکن در کنار تورم بالای تولید مسکن طی سال های گذشته، عوامل اصلی کاهش سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی بوده است.

طبق آمار اعلامی از سوی مرکز آمار ایران، در فصل تابستان ۱٤۰٤ 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.

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

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.



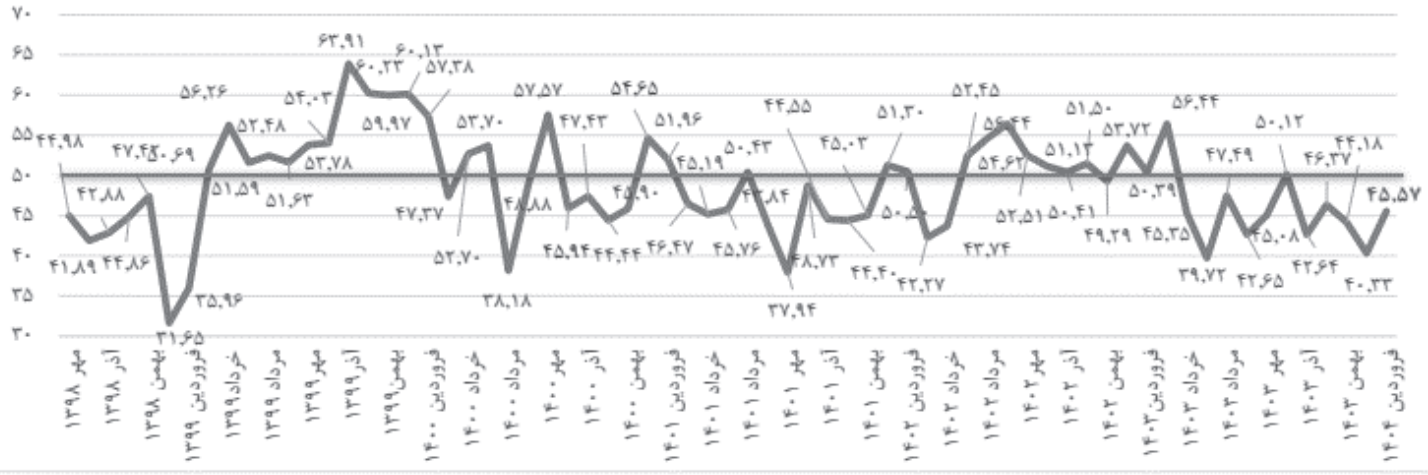
شرکت توسعه ساختمان پهنه تهران سهامی عام

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

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

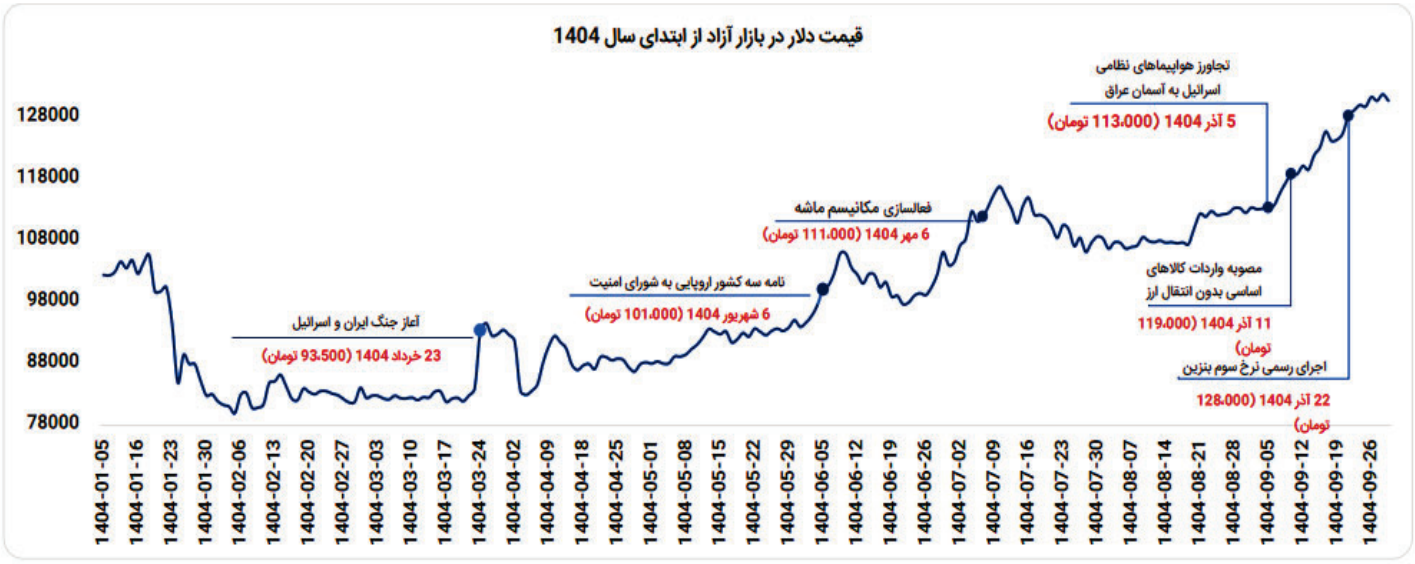
شاخص «سفارشات جدید» نیز در فروردین ماه به عدد ۴۹ رسیده است که ناشی از تغییرات فصلی می باشد. این وضعیت به معنای افت شدید تقاضا برای ساخت وساز، تخریب و مشارکت از سوی مالکان است. پیش بینی می شود در حال حاضر این عدد همچنان زیر ۵۰ واحد باشد.

روند شامخ ساختمان از مهر ماه ۱۳۹۸ تا فروردین ماه۱۴۰۴ (تعدیل شده)



۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه

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 رسید و همزمان نرخ دلار توافقی با ادغام تالار اول و دوم به حدود ۱۳۰,۰۰۰ تومان افزایش یافت. از سوی دیگر، تخصیص ارز ۲۸,۵۰۰ تومانی بغیر از دارو برای سایر اقلام حذف شده است و در واقع، دلار موزون ۸۰,۰۰۰ تومانی سال گذشته طی ۶ ماه اخیر به محدوده ۱۳۰,۰۰۰ تومان نزدیک شده است. این رشد حدود ۶۵ درصدی طی ۶ ماه ، یکی از عوامل تاثیر گذار در تورم اقلام و نهاده های ساختمانی است.



شرکت توسعه ساختمان پهرتهران سهامی عام

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها



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.

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

۱.۱۰.۲ جایگاه شرکت در صنعت : (مقایسه رقبای بورسی صنعت ساختمان به شرح جدول زیر می باشد)

سهم	شرکت	دوره منتهی به	ارزش بازار (میلیارد تومان)	سود (زیان) خالص (میلیارد تومان)
ثامید	توسعه و عمران امید	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۶,۳۸۵	۱,۹۵۹
ثبهساز	بهساز کاشانه تهران	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۴,۳۹۹	۱,۳۹۳
ثپهران	**توسعه ساختمان سپهر تهران**	۱۴۰۴/۰۹/۳۰		**۱,۱۴۳**
ثاخت	بین‌المللی‌توسعه‌ساختمان	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۳,۴۷۳	۱,۰۶۲
ثفارس	عمران‌وتوسعه‌فارس	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۶,۱۱۱	۵۸۰
ثجوان	تامین مسکن جوانان	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱,۶۲۶	۲۰۰
ثباغ	شهر سازی و خانه سازی باغمیشه	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۲,۰۷۰	۱۹۶
ثشرق	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۳,۲۶۸	۱۷۰
ثجنوب	سرمایه گذاری مسکن جنوب	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	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	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	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

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

۱.۱۰.۳. نهاده های تولید :

نهاده‌های تولید در صنعت ساختمان از مهم‌ترین متغیرهای اثرگذار بر عملکرد عملیاتی و نتایج مالی شرکت‌های فعال در این صنعت به‌شمار می‌روند. این نهاده‌ها شامل زمین، نیروی انسانی، سرمایه، مصالح ساختمانی، ماشین‌آلات، فناوری و خدمات فنی و مهندسی بوده و تغییرات در هزینه، دسترسی و کیفیت هر یک می‌تواند به‌طور مستقیم بر بهای تمام‌شده پروژه‌ها، زمان اجرای طرح‌ها و حاشیه سود شرکت اثرگذار باشد. در سال مالی مورد گزارش، نوسانات قیمت نهاده‌های اصلی به‌ویژه مصالح ساختمانی، افزایش هزینه‌های نیروی انسانی، محدودیت‌های تأمین مالی و شرایط کلی اقتصاد کشور، ریسک‌های قابل توجهی را در مدیریت پروژه‌های ساختمانی ایجاد نموده است. در این راستا، شرکت با رویکردی تحلیلی و مبتنی بر مدیریت ریسک، کنترل و بهینه‌سازی مصرف نهاده‌های تولید را در اولویت برنامه‌های اجرایی شرکت قرار داده است. بهبود فرآیندهای تأمین، افزایش بهره‌وری نیروی انسانی، برنامه‌ریزی دقیق‌تر در استفاده از ماشین‌آلات و تجهیزات، و مدیریت منابع مالی با هدف کنترل بهای تمام‌شده پروژه‌ها از جمله اقدامات انجام‌شده در این حوزه بوده است. شرکت بر این باور است که مدیریت نظام‌مند نهاده‌های تولید، ضمن حفظ کیفیت اجرا و تداوم فعالیت‌های عملیاتی، زمینه بهبود سودآوری، افزایش شفافیت عملکرد و ایجاد ارزش پایدار برای سهامداران را در میان‌مدت و بلندمدت فراهم خواهد کرد.

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

۱.۱۰.۴. خدمات پس از فروش :



واحدهای تحویل شده توسط شرکت، مشمول دوره تضمین مشخصی هستند که طی آن هر گونه نقص ساختاری در ابنیه، تاسیسات مکانیکی و برقی و یا مشکلاتی که ناشی از عدم بهره برداری صحیح نباشد، مطابق قرارداد و ضوابط قانونی، بدون دریافت هزینه بر طرف می گردد. مشتریان می توانند در طول دوره تضمین ، موارد معیوب را به شرکت گزارش دهند و شرکت متعهد است با رعایت استانداردها و اولویت زمانی، نسبت به رفع نقص اقدام نماید . این دوره بخشی از تعهدات قانونی و قراردادی شرکت به خریداران است و هدف آن اطمینان از کیفیت و ایمنی واحدهای تحویلی می باشد.

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

۱.۱۰.۵. فرصت ها و تهدیدهای پیش روی شرکت :

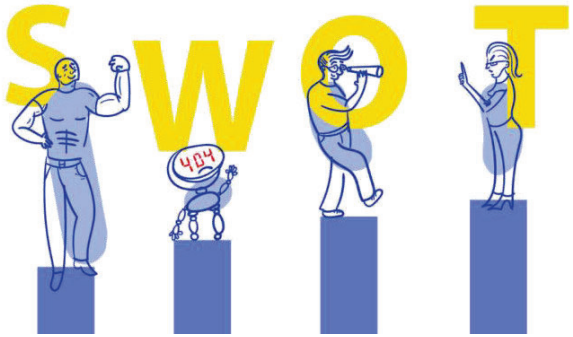
فرصت ها :

- املاک و مستغلات در اختیار مجموعه بانک صادرات
- پتانسیل های شهر تهران بخصوص مسکونی متمایز با اولویت مناطق ۱تا ۳ و مسکونی متوسط (میان درآمدی) (سرمایه گذاری و مشارکت)
- پتانسیل های سایر نقاط کشور جهت سرمایه گذاری و مشارکت (بخصوص شهرک سازی مسکونی و دهکده های اقامتی در شهر های شمالی و مسکونی متوسط (میان درآمدی) در کلان شهر ها)
- پتانسیل کمبود پروژه های اداری متمایز و اداری ویژه (نظیر هتل آفیس و ...) در شهر تهران و کلان شهرها(براساس مطالعات بازار و در صورت فعال تر شدن روابط بین المللی)
- رشد ابزار های نوین تامین مالی (نظیر: اوراق صکوک ، صندوق زمین و ساختمان ، اوراق و...)
- رشد بکارگیری فناوری های نوین و امکان ایجاد مزیت رقابتی از طریق (سریع سازی، سبز سازی، هوشمند سازی، معماری منعطف و ...)
- امکان ایجاد درآمد پایدار با ورود به کسب و کار های جدید شامل : بهره برداری حرفه ای ، مدیریت پیمان ، بازسازی و توانمند سازی و نوسازی
- توسعه اراضی با اولویت املاک و اراضی بانک صادرات ایران و شهر های شمال کشور و کلان شهر ها
- جذب سرمایه انباشته شده در بازار های موازی با توجه به احتمال تغیرات در متغیر های اقتصادی آتی
- تغییر الگوی مصرف در بخش مسکن
- توسعه یافتگی روش های صنعتی و مدرن ساخت
- استمرار تقاضای مسکن در آینده (با توجه به رشد جمعیت و نیاز به توسعه ملی و ...)



شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها



قوت های داخلی

- رویکرد توسعه ای
- چابکی سازمان
- امکان استفاده از املاک و مستغلات بانک صادرات ایران
- بهره مندی از توان سرمایه انسانی متخصص
- بهره مندی از پروژه های ویژه در سبد محصولات
- برخورداری از پشتوانه نام تجاری بانک صادرات ایران
- بهره مندی از برند خوشنام
- بهرمندی از ساختار نظام مند و فرآیندهای مشخص
- بهره مندی از زیرساخت های مدیریت کیفیت و فناوری اطلاعات

(فرآیندها، آیین نامه ها، چارت سازمانی، سیستم ارزیابی عملکرد ، اتوماسیون اداری، سیستم حضورو غیاب،اتوماسیونهای مالی و...)

ضعف های داخلی :

- ضرورت ارتقاء مدیریت توسعه منابع انسانی
- ضرورت ارتقاء تحقیق و توسعه، مدیریت دانش و مدیریت فناوری ساخت
- محدودیت در تعریف پروژه جدید
- عدم بهره برداری از پتانسیل تبلیغات بمنظور ارتقاء برند

تهدید ها :

- جهش قیمت زمین و هزینه های ساخت و به تبع آن عدم توجیه اقتصادی پروژه ها
- کاهش قدرت خرید و صعوبت فروش املاک ساخته شده در بخش مسکونی ، اداری و تجاری
- ریسک خروج سرمایه و فروش املاک بدلیل تحریم ها و محیط کلان سیاسی
- دشواری تامین مالی ازطریق نظامات بانکی
- دشواری جذب و نگهداشت نیروی انسانی با کیفیت و مجرب
- وجود ریسک های ناشی از تغییرات قوانین و مقررات ادارات و شهرداری ها
- رکود در صنعت ساختمان
- تاثیرات منفی بازار های موازی و نوسانات اقتصادی در روند سود آوری شرکت (بازارهای جایگزین)

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

۱.۱۰.۶. برنامه های توسعه کسب و کار شرکت :

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، بازسازی و 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 پروپزال 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
٤	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)

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

۱.۱۰.۷ برنامه های آتی شرکت :

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 به شرح جدول ذیل :

حوزه	استراتژی و برنامه آتی
مسکونی	مسکونی متمایز 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

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

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

- **افزایش قیمت نهاده‌های 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، پیش‌بینی می‌شود باتوجه به افزایش نرخ ارز در اوایل سال ۱۴۰۵ این روند 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، بنظر میرسد قیمت بخش زمین و مسکن، توانایی پوشش تورم عمومی را نداشته باشد. بنابراین، بنظر می رسد با تداوم شرایط کنونی، چشم‌اندازی برای کاهش قیمت‌ها در کوتاه مدت متصور نباشد.

- **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 پیش‌رو نیز با موانع جدی رو به رو خواهند بود.

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

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. بر اساس این تحلیل‌ها بنظر می رسد بازار مسکن در سال پیش‌رو، تحت تأثیر عوامل ساختاری و کلان اقتصادی، با چالش هایی 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 ریسک های ارزی و تدوین برنامه‌های جایگزین، جهت جلوگیری از اختلال در روند اجرایی پروژه ها ضروری است.

۱.۱۰. نگاهی بر صنعت، شرکت و برنامه ها

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 سال 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.

فصل دوم :

اطلاعات مربوط به وضعیت مالی شرکت

شرکت توسعه ساختمان پهپهر تهران سهامی عام

۲.۱. مرور بر عملکرد مالی

۲.۱.۱ صورت سود و زیان :

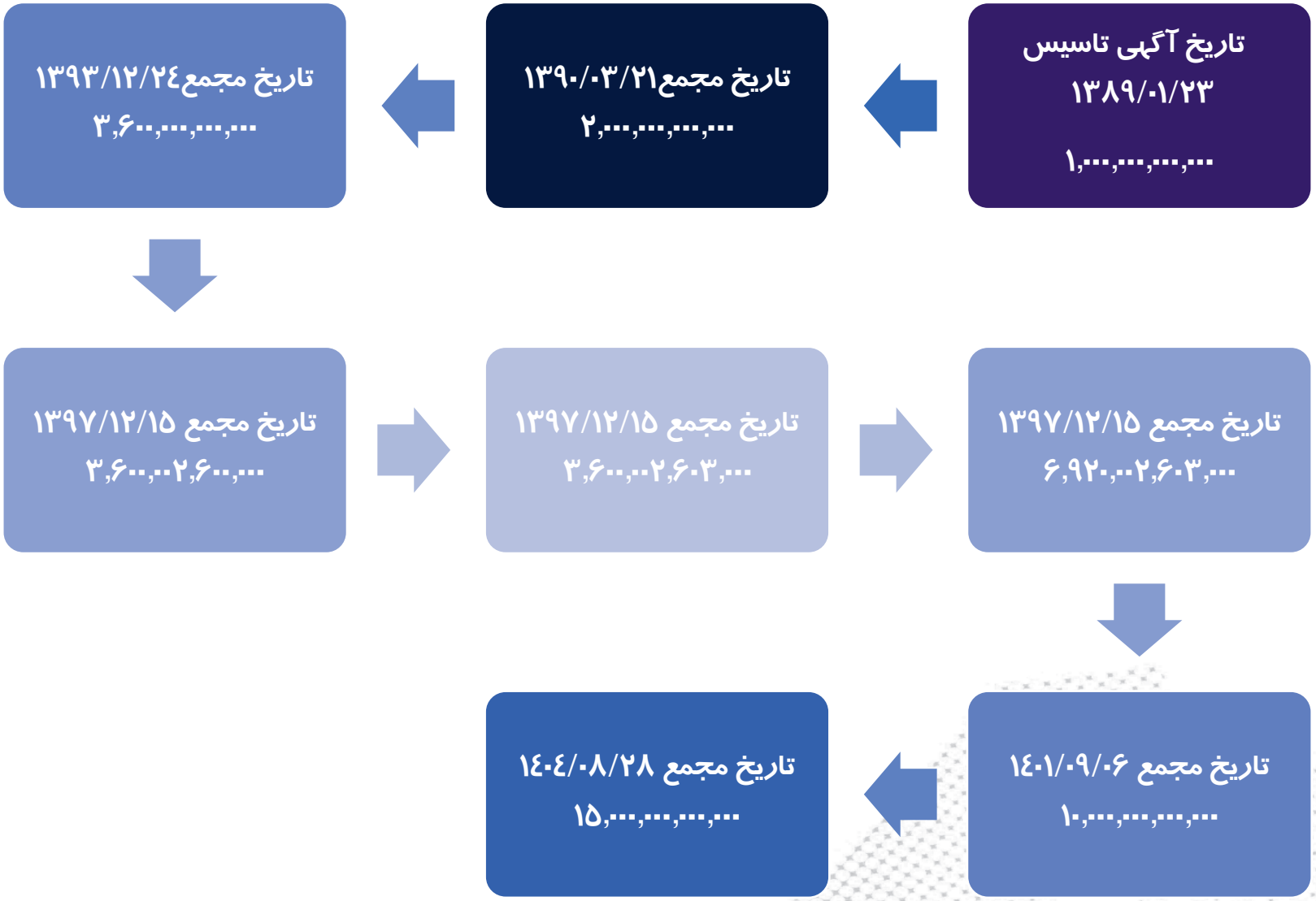
(مبالغ به میلیون ریال)

	عملکرد سال ۱۴۰۴	بودجه سال ۱۴۰۴	عملکرد سال ۱۴۰۳
درآمد	۱۷.۵۳۱.۶۶۱	۱۵.۴۰۱.۸۷۴	۹.۳۹۵.۱۵۵
بهای تمام شده	(۵.۳۱۲.۶۲۶)	(۳.۵۸۲.۷۳۷)	(۲۳۵۷.۲۵۹)
سود (زیان) ناخالص	۱۲.۲۱۹.۰۳۵	۱۱.۸۱۹.۱۳۷	۷.۰۳۷.۸۹۶
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	(۵۱۶.۲۱۶)	(۴۹۶.۰۴۰)	(۳۶۴.۴۵۹)
سایر درآمدها	۱۱۴.۹۵۰	۵۷.۹۶۰	۶۳۹.۸۸۷
سایر هزینه ها	(۱۶۴.۷۳۵)	(۸.۷۹۷)	(۵.۲۴۵)
سود (زیان) عملیاتی	۱۱.۶۵۳۰۳۴	۱۱.۳۷۲.۲۶۰	۷.۳۰۸.۰۸۰
خالص درآمد (هزینه) های غیر عملیاتی	۹۲.۱۱۹	۱۵۶.۶۲۴	۲۱۱.۹۷۶
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۱۱.۷۴۵.۱۵۳	۱۱.۵۲۸.۸۸۴	۷.۵۲۰.۰۵۶
هزینه مالیات بر درامد	(۳۱۳.۶۸۶)	(۱.۳۲۷.۱۲۹)	(۷۳.۳۹۱)
سود خالص	۱۱.۴۳۱.۴۶۷	۱۰.۲۰۱.۷۵۵	۷.۴۴۶.۶۶۵
سود پایه هر سهم	۱.۱۴۳	۱۰۲۰	۷۴۵

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

۲.۱. مرور بر عملکرد مالی

۲.۱.۲. مراحل افزایش سرمایه شرکت :

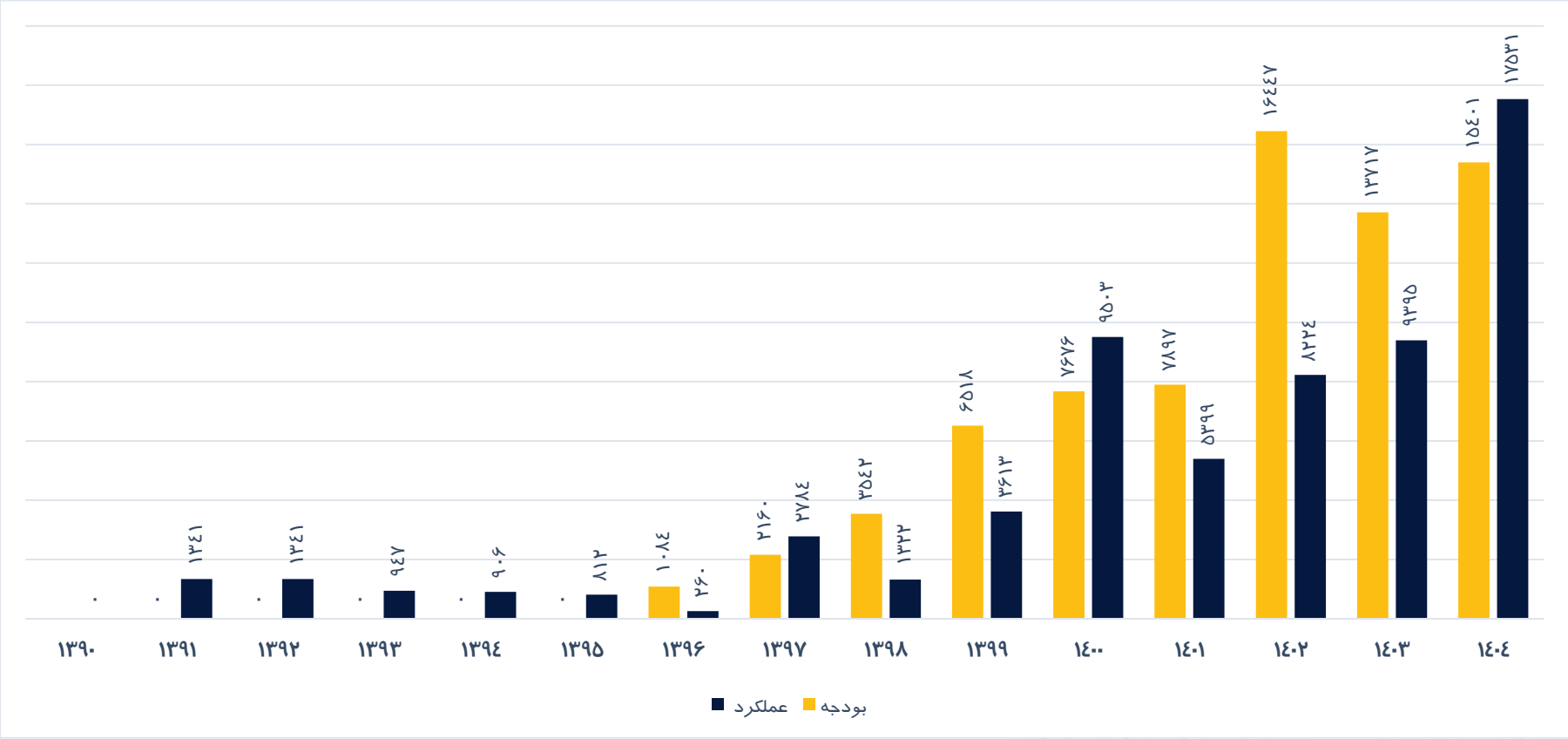


شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

۲.۱. مرور بر عملکرد مالی

۲.۱.۳. روند مقایسه بودجه و عملکرد شرکت از زمان تاسیس تا پایان سال مالی۱۴۰۴ درآمد

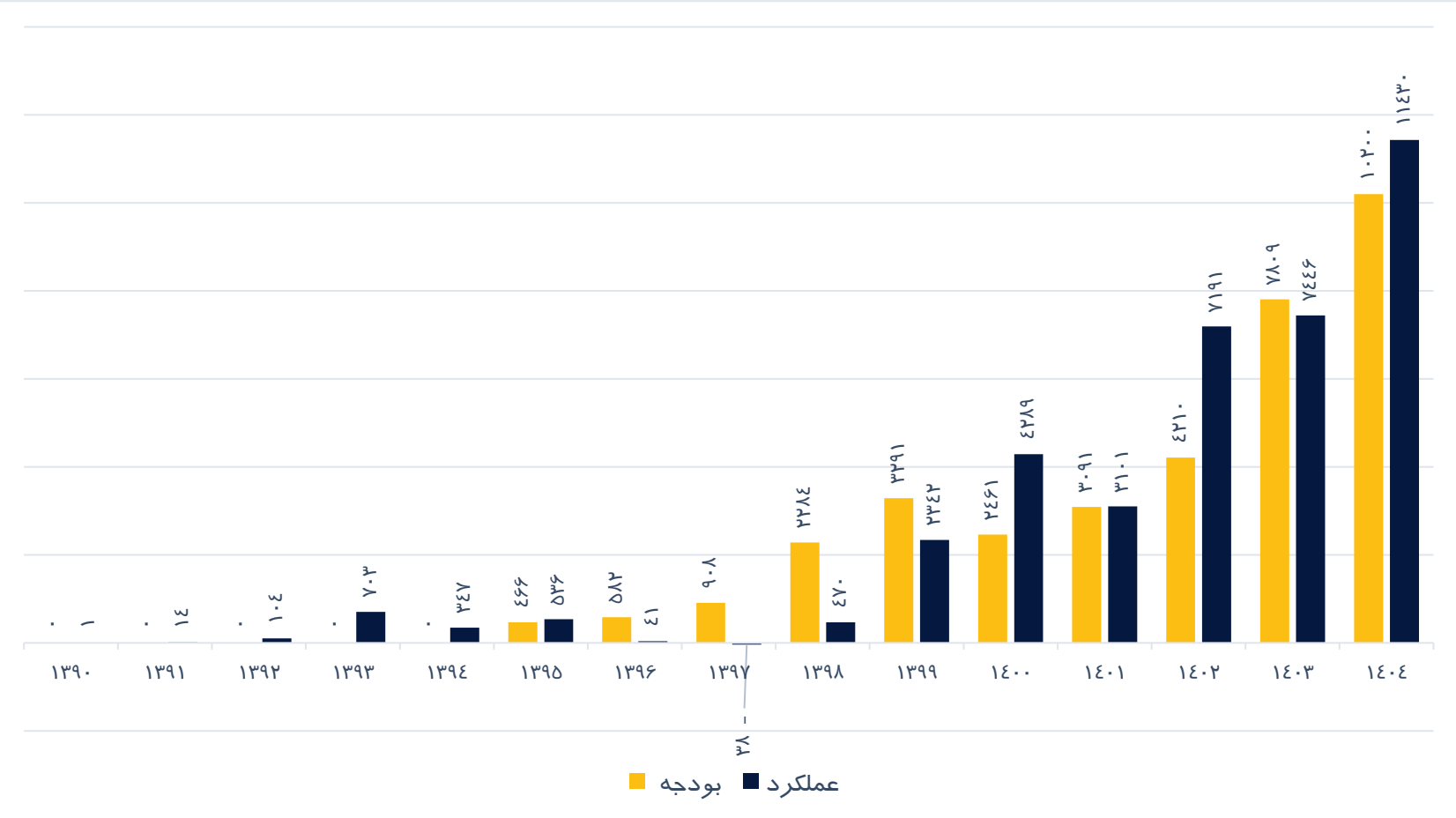
(مبالغ به میلیارد ریال)



۲.۱. مرور بر عملکرد مالی

۲.۱.۴. روند مقایسه بودجه و عملکرد شرکت از زمان تاسیس تا پایان سال مالی۱۴۰۴ سود خالص

(مبالغ به میلیارد ریال)



۲.۱. مرور بر عملکرد مالی

۲.۱.۵. کیفیت سود شرکت :

موضوع	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳
سود عملیاتی	۱۱.۶۵۳	۷.۳۰۸
سود قبل از کسر مالیات	۱۱.۷۴۵	۷.۵۲۰
نسبت سود عملیاتی به سود قبل از کسر مالیات	۹۹.۲۲٪	۹۷.۱۸٪

۲.۱.۶. معرفی حسابرس

اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل وبازرس قانونی

موسسه حسابرسی امجد تراز به استناد مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۹ به عنوان حسابرس و بازرس اصلی

و **موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق** به عنوان بازرس علی البدل برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ انتخاب گردید.

۲.۱. مرور بر عملکرد مالی

۲.۱.۷. دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴، شرکت دارای دعاوی حقوقی به شرح جدول ذیل 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
٤	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

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

۲.۱. مرور بر عملکرد مالی

۲.۱.۸. 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	٤.٠٨	٣.٥٠	٨.٥٤
نسبتهای فعالیت (کارآیی) :			
نسبت گردش دارایی ها	٠.٤٦	٠.٣٤	٠.٤١
نسبتهای اهرمی :			
نسبت کل بدهی	٠.٢٣	٠.٢٧	٠.١١
نسبت مالکانه	٠.٧٧	٠.٧٣	٠.٨٩
نسبتهای سودآوری:			
بازده دارایی ها(ROA)	٠.٣٠	٠.٢٣	٠.٣٦
بازده حقوق صاحبان سهام(ROE)	٠.٣٩	٠.٣٧	٠.٤٠

۲.۱.۹. وضعیت عملکرد مالیاتی شرکت :

وضعیت عملکرد مالیاتی شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰								
سال مالی	سود ابرازی	درآمد مشمول مالیات	ابرازی	تشخیصی	قطعی	پرداختی	مانده پرداختنی	مالیات پرداختنی
سال مالی ۱۴۰۲	۳,۱۶۴,۴۲۴	-	۷۲,۶۳۹	-	-	۷۶,۶۳۸	-	۵۰,۰۹۰
سال مالی ۱۴۰۳	۷,۲۶۳,۹۴۵	-	۷۳,۳۹۱	۱۸۶,۲۱۳	-	۸۹,۴۰۶	۸۷,۴۶۴	۷۳,۳۹۱
سال مالی ۱۴۰۴	۱۱,۷۴۵,۱۵۳	_	۲۰۰,۸۶۴	-	-		۲۰۰,۸۶۴	-
							۲۸۸,۳۲۸	**۱۲۳,۴۸۱**

توضیحات

- مالیات ارزش افزوده تا پایان سال مالی ۱۴۰۳ تسویه گردیده است.
- مالیات تکلیفی تا پایان سال مالی ۱۴۰۳ تسویه گردیده است.

۲.۱. مرور بر عملکرد مالی

۲.۱.۱۰. وضعیت پرداخت سود :

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	٤,۲۸۹,۳۳۹	۲,۳٤۲,۰٤۸	٤۷۰,۳۲۰
سود تقسیم شده (میلیون ریال)	۷،٤۰۰،۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۲,۷۹۱,۰۲۲	٤,۳۲۰,۰۰۳	۲,۱۰۷,۸٤۳	۵۰۰,۰۰۰
	٪۹۹	٪۷۶	٪۹۰	٪۱۰۰	٪۹۰	٪۱۰۰

توضیحات:

در مجموع از سود حاصله طی سالهای ۱۳۹۹ تا ۱٤۰۳ معادل ۱۱٤۰۰ میلیون ریال در قالب افزایش سرمایه در شرکت تثبیت گردیده است.

۲.۱.۱۱. سیاست تقسیم سود :

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

۲.۱. مرور بر عملکرد مالی

۲.۱.۱۲. عملکرد مالی: (مقایسه گزارشات حسابرس و بازرس قانونی از ابتدای تاسیس شرکت

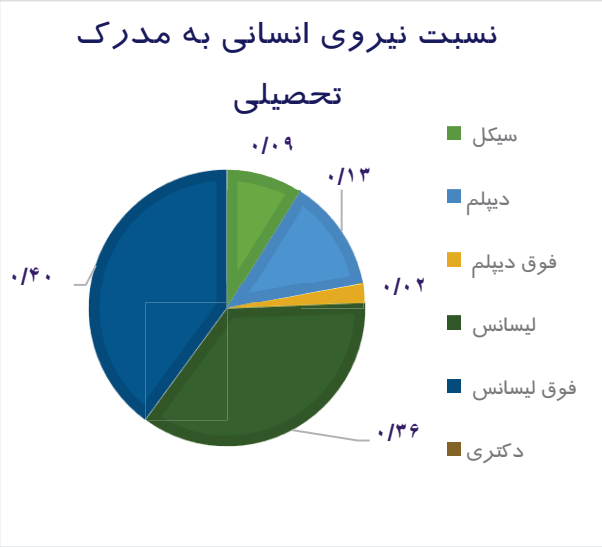
سال رسیدگی	حسابرس	تعداد بندهای اظهار نظرمشروط	اظهار نظر
۱۳۸۹/۱۲/۲۹	اصول پایه فراگیر	-	مقبول
۱۳۹۰/۰۹/۳۰		-	
۱۳۹۱/۰۹/۳۰		-	
۱۳۹۲/۰۹/۳۰		-	
۱۳۹۳/۰۹/۳۰	بهراد مشار	-	مقبول
۱۳۹۴/۰۹/۳۰		۲ بند	مشروط
۱۳۹۵/۰۹/۳۰	دایا رهیافت	۵ بند	مشروط
۱۳۹۶/۰۹/۳۰		۲ بند	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	وانیا نیک تدبیر	٤ بند	مشروط
۱۳۹۸/۰۹/۳۰		-	مقبول
۱۳۹۹/۰۹/۳۰	موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق	-	مقبول
۱٤۰۰/۰۹/۳۰		-	مقبول
۱٤۰۱/۰۹/۳۰		-	مقبول
۱٤۰۲/۰۹/۳۰		-	مقبول
۱٤۰۳/۰۹/۳۰	موسسه حسابرسی امجد تراز	-	مقبول
۱٤۰٤/۰۹/۳۰			

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

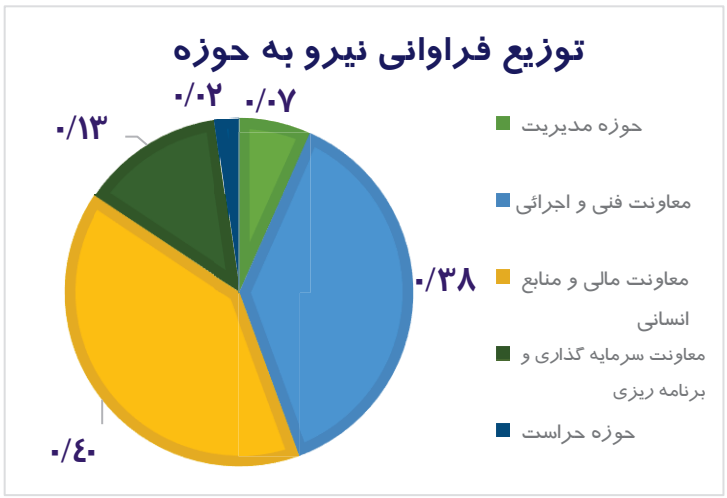
۲.۱ . مرور بر عملکرد مالی

۲.۱.۱۳. ترکیب نیروی انسانی

ردیف	حوزه فعالیت	کارشناسی و بالاتر	کاردانی و پایین تر	جمع
۱	مدیریت	٤	۱	۵
۲	معاونت فنی و اجرائی	۱٤	۱	۱۵
۳	معاونت مالی و منابع انسانی	۷	۱۰	۱۷
٤	معاونت سرمایه گذاری وبرنامه ریزی	۶	۰	۶



عنوان / سال	۱۴۰۴	۱۴۰۳
تعداد پرسنل قراردادی	٤۳	٤٤
تعداد پرسنل پاره وقت	۶	۶



فصل سوم :

وضعیت عملکرد اجرائی شرکت

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۳.۱. پروژه های شاخص خاتمه یافته



هتل دریای نور



سپهر فرشته



سپهر نیاوران



سپهر دریا



سپهر آرش



سپهر خیام

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

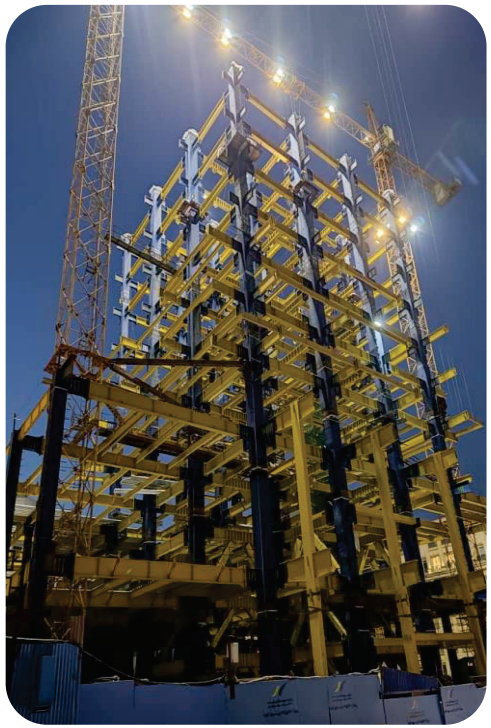
۳.۱ پروژه های شاخص خاتمه یافته

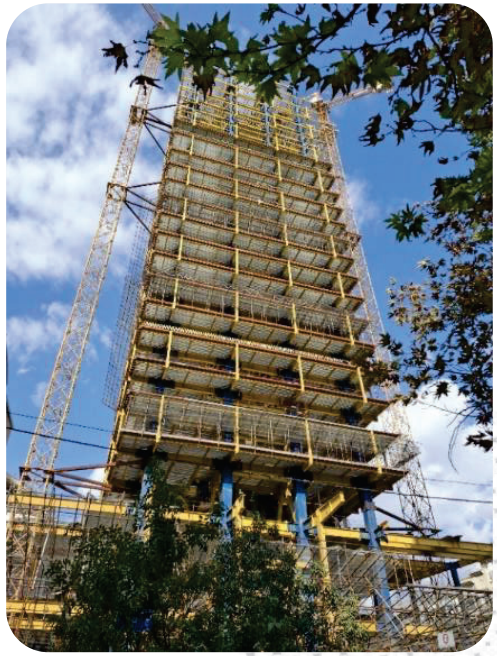
ردیف	نام پروژه	سهم الشرکه	زیر بنای کل (متر مربع)
۱	سپهر آرش	٪۱۰۰	۵.۱۹۰
۲	سپهردریا	٪۵۰	۱۰,٤۱۶
۳	سپهرآزادی	٪۶۵	۱٤,۹۰۶
٤	سپهرخیام	٪۳۲	۲۳,۰٤۲
۵	پاسداران مشهد	٪٤۷	۲,۹۹۱
۶	رامسر	٪۲۵	۲۷,۲۳۱
۷	فرشته پالاس	٪۳۵	۵۳,۰۹٤
۸	سپهرعتیق	٪۳۵	۶,۲۵۸
۹	دفتر مرکزی	٪۱۰۰	۳,۶۰۷
۱۰	سپهر نیاوران	٪۱۰۰	۱۰,۷۲۵
۱۱	هتل دریای نور(ایزدشهر)	٪۱۰۰	۷.۲۰۱
۱۲	پروژه های شرکت های زیر مجموعه بانک صادرات	٪۰	۱,۵۵۹
جـــــــــــمع			۱۶۶.۲۲۰

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۳.۲ پروژه های در دست اجراء سپهر الهیه

مکان پروژه:	آفریقای شمالی ، جنب مجتمع مدرن الهیه
کاربری های پروژه:	تجاری ، اداری
مساحت زمین :	۳.۶۳۳ متر مربع
زیر بنای کل:	۶۷.۲۱۲ متر مربع
تعداد طبقات:	٤٠ طبقه
درصد پیشرفت پروژه:	٪ ٤١.٨٩
سهم شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران	٪ ١٠٠



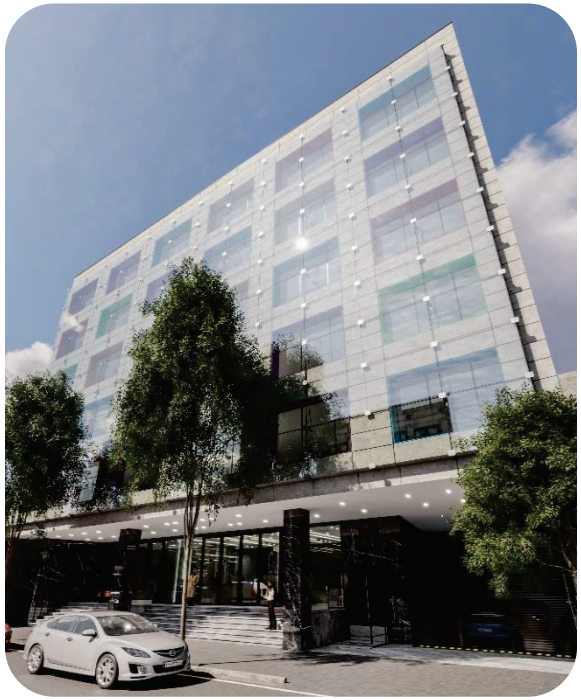




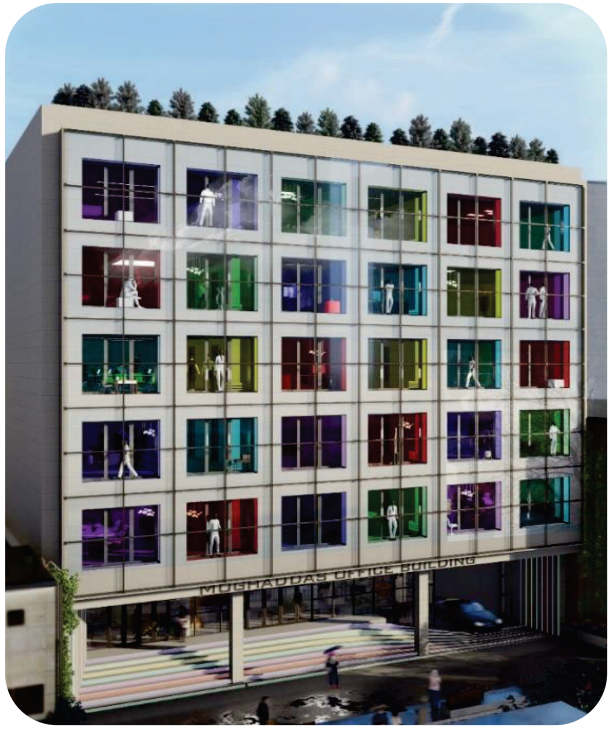
شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۳.۲ پروژه های در دست اجراء سپهر مقدس اردبیلی

مکان پروژه:	خیابان ولیعصر، خیابان زعفرانیه ، خیابان مقدس اردبیلی
کاربری های پروژه:	تجاری ، اداری
مساحت زمین :	۱.۰۵۸ متر مربع
زیر بنای کل:	۶.۸۰۷/۹۱ متر مربع
تعداد طبقات:	۱۰ طبقه
درصد پیشرفت پروژه:	٪۹۸،۳۰
سهم شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران	٪ ۱۰۰





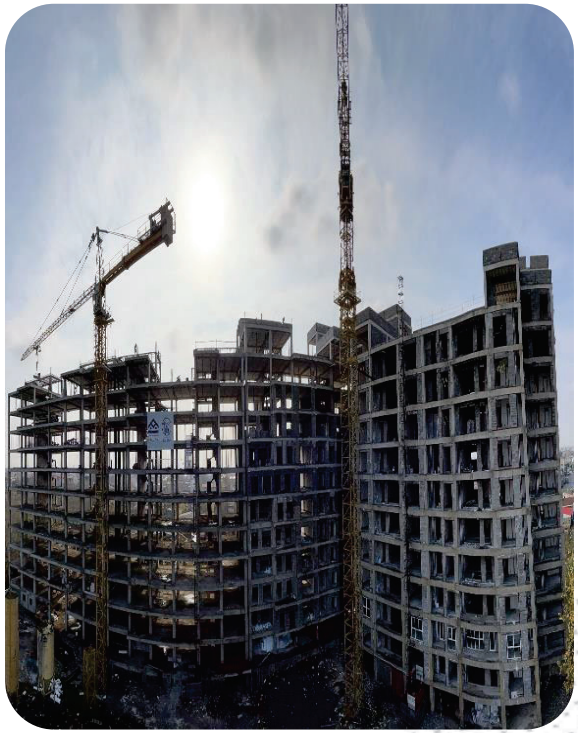


شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۳.۲ پروژه های در دست اجراء توسعه سپهر رشت

مکان پروژه:	رشت ، جاده فومن ، روبروی بیمارستان قائم
کاربری های پروژه:	تجاری ، مسکونی
مساحت زمین :	۱۰۳۶۰/۴۵ متر مربع
زیر بنای کل:	۲۵.۸۷۶ متر مربع
تعداد طبقات:	سه بلوک ۱۱ طبقه و یک بلوک ۱۰ طبقه
درصد پیشرفت پروژه:	٪۴۳،۶۸
سهم شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران	٪ ۲۷.۵







شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۳.۲ پروژه های در دست اجراء سپهر المپیک

مکان پروژه:	میدان المپیک ، جنب بوستان جوانمردان
کاربری های پروژه:	تجاری ، مسکونی
مساحت زمین :	۱۰.۰۰۰ متر مربع
زیر بنای کل:	۸۲.۷۸۷ متر مربع
تعداد طبقات:	۲۷ طبقه
درصد پیشرفت پروژه:	٪۹۹.۹۹
سهم شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران	٪ ۵۰







شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۳.۲ پروژه های در دست اجراء سپهر تهرانپارس



مکان پروژه:	ضلع شمال شرقی فلکه دوم تهرانپارس
کاربری های پروژه:	تجاری ، اداری
مساحت زمین :	۲.۵۳۸ متر مربع
زیر بنای کل:	۲٤.۵۷۷متر مربع
تعداد طبقات:	۱۲ طبقه
درصد پیشرفت پروژه:	٪٤۳.۷۱
سهم شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران :	٪ ۳۵

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۳.۳. آخرین وضعیت پروژه های شرکت

ردیف	عنوان پروژه	درصد مالکیت	محل پروژه	نوع کاربری	درصد تکمیل در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	زمان برآوردی تکمیل
۱	سپهر الهیه	٪۱۰۰	تهران	اداری- تجاری	٪۴۱.۰۷	۱۴۰۶/۱۲/۲۹
۲	سپهر تهرانپارس	٪۳۵	تهران	اداری- تجاری	٪۴۳،۷۱	۱۴۰۶/۱۲/۲۹
۳	سپهر مقدس اردبیلی	٪۱۰۰	تهران	اداری- تجاری	٪۹۸.۳	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۴	پروژه المپیک پردیس	٪۵۰	تهران	مسکونی- تجاری	99-B:100"A: تجاری ۱۰۰"	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۵	توسعه سپهر رشت	٪۲۷.۵	رشت	مسکونی-تجاری	٪۴۳،۶۸	۱۴۰۵/۰۵/۳۱

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۳.۴. وضعیت تولید شرکت

پیشرفت پروژه ها در سال مالی ۱۴۰۴ (۰۱/ ۱۰/ ۱۴۰۳ لغایت ۱۴۰۴/۰۹/۳۰)				
ردیف	نام پروژه	زیربنای مفید(مترمربع)	زیربنای کل(مترمربع)	پیشرفت واقعی
۱	سپهر الهیه	۲۶,۴۰۷	۶۷,۲۱۲	٪۴۱،۰۷
۲	سپهر مقدس اردبیلی	۳,۶۲۵	۶,۸۰۸	٪۹۸،۳۰
۳	هتل دریای نور(ایزدشهر)	۴,۱۸۰	۷,۲۰۱	٪۱۰۰
۴	توسعه سپهر رشت	۱۹,۰۸۳	۲۵,۸۷۶	٪۴۳،۶۸
۵	تهرانپارس	۱۱,۹۴۳	۲۴,۵۷۷	٪۴۳،۷۱

فصل چهارم :

حاکمیت شرکتی

شرکت توسعه ساختمان پهرتهران سهامی عام

۴.۱. حاکمیت شرکتی

۴.۱.۱. اصول حاکمیت شرکتی :

اهم اقدامات شرکت در رابطه با رعایت مفاد دستورالعمل حاکمیت شرکتی

در راستای رعایت کامل دستورالعمل حاکمیت شرکتی، مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار ، این شرکت از نظر رعایت اصول حاکمیت شرکتی در وضعیت مطلوبی قرار داشته و مفاد دستورالعمل به صورت کامل رعایت گردیده است. از مهمترین اقدامات و موارد قابل ذکر در راستای رعایت الزامات دستورالعمل توسط این شرکت می توان به موارد زیر اشاره نمود:

- رعایت مفاد دستورالعمل فوق الذکر در خصوص غیر موظف بودن اکثریت اعضاءِ و رئیس هیأت مدیره و عضویت حداقل یک عضو غیر موظف دارای تحصیلات مالی و تجربه مرتبط در هیأت مدیره شرکت(در حال حاضر از پنج عضو هیأت مدیره، یک عضو دارای تحصیلات مالی می باشد)
- ارائه تأییدیه توسط اعضای هیأت مدیره به کمیته حسابرسی مبنی بر عدم حضور همزمان در هیأت مدیره بیش از سه شرکت بورسی، آگاهی از مسئولیتهای خود و کلیه الزامات قانونی مربوطه و برخورداری از تجربه و تحصیلات لازم، متناسب با مسئولیت ها و اقدام جهت بروزرسانی اطلاعات و مهارت ها در حوزه کسب و کار و حاکمیت شرکتی

شرکت توسعه ساختمان پهرتهران سهامی عام

۴.۱. حاکمیت شرکتی

- اتخاذ رویه های مناسب در چارچوب قوانین و مقررات در راستای رعایت یکسان حقوق کلیه سهامداران از جمله حضور و اعمال حق رای در مجامع عمومی صاحبان سهام، دسترسی به اطلاعات به موقع و قابل اتکای شرکت، پرداخت به موقع سود وغیره
- رعایت قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص معاملات با اشخاص وابسته به شکلی که از کنترل مناسب تضاد منافع اطمینان حاصل شود و از منافع شرکت و سهامداران حفاظت گردد.
- استقرار ساز وکارهای کنترل داخلی اثر بخش به منظور اطمینان بخشی معقول از حفاظت دارایی و منابع شرکت در برابر اتلاف، تقلب و سوءِ استفاده، تحقق کارایی و اثر بخشی عملیات شرکت ،کیفیت گزارشگری مالی و غیرمالی و رعایت قوانین و مقررات از طریق تدوین آیین نامه ها و دستورالعملها و نظارت بر اجرای آنها
- تشکیل واحد حسابرسی داخلی مطابق با ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- تصویب گزارش عملکرد سالیانه واحد حسابرسی داخلی و کمیته حسابرسی و همچنین برنامه کمیته در جلسات هیأت مدیره
- بررسی سالانه سیستم کنترلهای داخلی توسط هیأت مدیره و درج و افشا نتایج آن در گزارش کنترلهای داخلی
- طراحی و پیاده سازی ساز وکارهای لازم جهت رعایت کلیه قوانین و مقررات در خصوص دارندگان اطلاعات نهانی
- تشکیل کمیته حسابرسی، ریسک و انتصابات تحت نظر هیأت مدیره و بررسی مصوبات و پیشنهادات کمیته های مذکور به صورت مستمر در جلسات هیأت مدیره

۴.۱. حاکمیت شرکتی

- تهیه و تصویب منشور هیأت مدیره شامل وظایف، اختیارات و مسئولیتهای رییس هیأت مدیره ، مدیر عامل و سایر اعضای هیأت مدیره و نحوه تنظیم دستور جلسات هیأت مدیره و نحوه تصمیم گیری و تصویب آنها
- ساماندهی دبیرخانه هیأت مدیره طبق ضوابط دستورالعمل، مسئولیت هماهنگی و مستند سازی جلسات هیأت مدیره، جمع آوری اطلاعات مورد نیاز و اطمینان بخشی از انجام تکالیف قانونی هیأت مدیره را برعهده داشته باشد
- تشکیل منظم جلسات هیأت مدیره و تصمیم گیری پس از استماع گزارش و نظر بالاترین مقام مالی شرکت در خصوص موضوعات دارای بار مالی
- انتشار کلیه گزارشها طبق قوانین و مقررات از جمله صورتهای مالی میان دوره ای و سالانه، گزارش تفسیری مدیریت، گزارش فعالیت هیأت مدیره ، گزارش کنترلهای داخلی و گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی و ... در موعد مقرر از طریق سامانه کدال و پایگاه اینترنتی شرکت
- حضور مدیر عامل ، اعضای هیأت مدیره ، رئیس کمیته حسابرسی و بالاترین مقام مالی شرکت در مجامع عمومی شرکت
- پرداخت حق حضور اعضای غیرموظف هیات مدیره، پاداش اعضای هیات مدیره و نحوه جبران خدمات اعضای کمیته های تخصصی هیات مدیره بر اساس مصوبات مجمع عمومی و همچنین تعیین و پرداخت حقوق و مزایای اعضای موظف هیات مدیره و مدیران ارشد اجرایی متناسب با عملکرد آنان و با رعایت الزامات و ضوابط قانونی و همسو با منافع بلندمدت شرکت و سهامداران
- افشای کامل اطلاعات مرتبط با اعضای هیأت مدیره و مدیر عامل در گزارش تفسیری مدیریت، گزارش فعالیت هیأت مدیره و سایت شرکت

شرکت توسعه ساختمان پهرتهران سهامی عام

۴.۱. حاکمیت شرکتی

علاوه بر موارد مطروحه به شرح فوق و در راستای رعایت ماده ۳ دستورالعمل ، خلاصه اقدامات در راستای محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	اصول حاکمیت شرکتی	اقدامات انجام شده توسط هیات مدیره
۱	چارچوب حاکمیت شرکتی اثربخش	در جهت نظارت و اجرای موثر حاکمیت شرکتی و اصول رفتاری، چک لیست های مربوطه به صورت دوره ای توسط حسابرس داخلی تکمیل و مورد ارزیابی قرار می گیرد.
۲	حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها	رعایت حقوق سهامداران در تصمیمات هیات مدیره و رعایت کامل دستور العمل افشا، تسریع در انتشار اطلاعات و همچنین پرداخت سود سهامداران طی سنوات اخیر.
۳	رعایت حقوق ذینفعان	رعایت کلیه حقوق مربوط به ذینفعان مطابق با قوانین یا قراردادهای مشخص مربوطه در راستای ایجاد ثروت، اشتغال و پایداری شرکت در دستور کار مدیران و کلیه پرسنل شرکت قرار دارد.
٤	سرمایه گذاران نهادی، بازار سهام و سایر واسطه های مالی	بطور مناسب رعایت گردیده است.
۵	افشا و شفافیت	براساس گزارش حسابرس و بازرس قانونی شرکت، کلیه قوانین و مقررات مرتبط با افشای اطلاعات توسط شرکت رعایت شده است و گزارشات و سایر موارد منتشر شده در سامانه کدال و سایت اطلاع رسانی شرکت با رویکرد شفافیت و اثربخشی برای سهامداران و ذینفعان تهیه شده است.
۶	مسئولیت پذیری هیات مدیره	هیأت مدیره شرکت براساس قوانین و مقررات حاکمیت شرکتی ساز و کار نظارت اثر بخش جهت اهداف سهامداران و ذینفعان را فراهم آورده و آمادگی کامل جهت پاسخگویی به سهامداران و ذینفعان در جلسات مجمع، و سایر راهکارهای ارتباطی پیش بینی شده داشته است.

۴.۱. حاکمیت شرکتی

۴.۱.۲. 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 (غیر موظف)	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	موظف	۱۴۰۴/۰۸/۰۶
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر پارس	حسن عسکری خوزنکلائی	عضو هیئت مدیره (موظف)	کارشناسی ارشد	موظف	۱۴۰۴/۰۸/۰۶
شرکت ثمین سپهر صدرا	حمید رضا ایروانی	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	دکترای مهندسی مالی	غیر موظف	۱۴۰۴/۰۸/۰۶
شرکت توسه صنایع معدنی مبین سپهرصادرات)	سجاد ذاکری	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	کارشناسی ارشد	غیر موظف	۱۴۰۴/۰۸/۰۶

۴.۱. حاکمیت شرکتی

۴.۱.۳. 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
ایرج معزی	مدیر عامل و نائب رئیس هیات مدیره	کارشناسی ارشد	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	دکترای 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

۴.۱. حاکمیت شرکتی

۴.۱.۴ 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
سجاد ذاکری	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	کارشناسی ارشد معماری	۲	-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	کارشناسی ارشد	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)	دکترای 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

۴.۱.۵مشخصات و سوابق اجرایی اعضای هیات مدیره و معاونین

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/ مدرک حرفه ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق حرفه ای
بهنام خزاعی	معاون سرمایه گذاری و برنامه ریزی	دکترای مدیریت حرفه ای	۵	-مدیر عامل شرکت توسعه مسکن تهران ۱۳۸۲-۱۳۸۶ - مدیر کل مهندسی ساختمان و تاسیسات هواپیمایی جمهوری اسلامی ایران ۸۶-۸۷ - معاون برنامه ریزی و توسعه هلدینگ عمرانی شستا (شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی) ۱۳۸۷-۱۳۹٤ - مدیر عامل شرکت مدیریت توسعه سپهر تهران ۱۳۹۵-۱۳۹۸ - معاون سرمایه گذاری و برنامه ریزی شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران ۱۳۹۹- تاکنون
بیژن نصیری	معاون مالی و منابع انسانی	کارشناسی ارشد حسابرسی	۳	مدیر حسابرسی داخلی شرکت ساختمانی معلم وابسته به موسسه صندوق ذخیره فرهنگیان۱۳۹۷-۱٤۰۲ معاون مالی و اداری شرکت دریائی هدایت کشتی خلیج فارس.۱۳۹۲-۱۳۹٤ مدیر مالی شرکت صنعت پزوهان کیا وابسته به گروه مگا موتور۱۳۹۰-۱۳۹۲ سرپرست ارشد حسابرسی موسسه حسابرسی مدبران مستقل ۱۳۸۰-۱۳۹۰ مدیر فنی موسسه آزموده کاران ۱۳۹۳-۱۳۹۷ معاون مالی و منابع انسانی شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران ۱٤۰٤- تا کنون

۴.۱. حاکمیت شرکتی

۴.۱.۶ اطلاعات مربوط به کمیته ریسک

در سال مالی مورد گزارش ۶ جلسه کمیته ریسک تشکیل و تصمیمات لازم اتخاذ و مصوبات به هیئت مدیره شرکت ارائه گردید.

اعضای کمیته ریسک			
ردیف	نام	نام خانوادگی	سمت
۱	هادی	احمدیان	رئیس هیئت مدیره و رئیس کمیته
۲	محمد	رحیمی مقدم	عضو کمیته
۳	سعید	سعادتمند	عضو کمیته
٤	بهنام	خزاعی	عضو کمیته
۵	حسن	عسکری خوزنکلائی	عضو و دبیر کمیته

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

۴.۱.۶ اطلاعات مربوط به کمیته ریسک

ردیف	دسته اصلی		عنوان ریسک	احتمال وقوع (P)	ضریب تاثیر ریسک (I)	احتمال موثر ریسک P*I
۱۲	ریسک های خارجی(محیطی)	ریسک های اقتصادی	ریسک نوسانات نرخ ارز	۹	۱۰	۹۰
۱۳	ریسک های خارجی(محیطی)	ریسک های اقتصادی	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						**٪۶۶.٤۷**

۴.۱. ماکمیت شرکتی

۴.۱.۷اطلاعات مربوط به کمیته مسابرسی

اعضای کمیته حسابرسی			
ردیف	نام	نام خانوادگی	سمت
۱	حمید رضا	ایروانی	عضو کمیته و رئیس کمیته
۲	محمد تقی	جنت رستمی	عضو کمیته
۳	امیر	سلطانی	عضو کمیته
٤	کیانا	جعفری	دبیر کمیته و مدیر حسابرسی داخلی

در سال مالی مورد گزارش ۱۲ جلسه کمیته حسابرسی تشکیل و تصمیمات لازم اتخاذ و مصوبات به هیئت مدیره شرکت ارائه گردید.

اطلاعات مربوط به کمیته انتصابات

منشور کمیته انتصابات در سال مالی مورد نظر به تصویب هیئت مدیره رسیده است.

اطلاعات مربوط به کمیسیون معاملات

در سال مالی مورد گزارش ۵۳ جلسه کمیسیون معاملات تشکیل و تصمیمات لازم اتخاذ و جهت تصویب به ارکان شرکت ارائه گردید.

اطلاعات مربوط به جلسات هیئت مدیره

در سال مالی مورد گزارش ۲٤ جلسه هیئت مدیره تشکیل و تصمیمات لازم اتخاذ گردید.

۴.۱.۸ گزارش پایداری شرکت

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

۴.۱. حاکمیت شرکتی

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

کلیه اقدامات در چارچوب آئین نامه مصوب استخدامی و جبران خدمت کارکنان صورت پذیرفته است که رئوس اقدامات به شرح ذیل ارائه می گردد:

- تدوین برنامه‌های آموزشی با هدف ارتقاءِ سطح دانش تخصصی و افزایش بهره‌وری نیروی انسانی
- پرداخت منظم حقوق و تعهدات قانونی از جمله حق بیمه، مالیات و سایر دیون دولتی
- توجه به امور رفاهی و ورزشی کارکنان به منظور ارتقاءِ سلامت جسمانی، ایجاد انگیزه و افزایش رضایتمندی
- 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

شرکت توسعه ساختمان پهرتهران سهامی عام

۴.۱. حاکمیت شرکتی

۴.۱.۱۰. اقدامات انجام شده تکالیف مجمع سال گذشته :

شماره بند گزارش	شرح بند	خلاصه تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	اقدامات به عمل آمده
۱	پیگیری های شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۲۹ بهمن ماه ۱۴۰۲ صاحبان سهام ، در خصوص انتقال اسناد مالکیت پروژه های المپیک و عتیق به نام شرکت ، تا تاریخ تهیه این گزارش منجر به نتیجه نگردیده است.	مقرر گردید شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران در خصوص اخذ پایان کار و اسناد مالکیت پروژه های "المپیک وعتیق" پیگیری و اقدامات لازم به منظور نقل وانتقال اسناد مالکیت پروژه های یاد شده را معمول نماید.	الف)پروژه عتیق : اکثر واحدهای اداری به اشخاص غیر واگذار گردیده است و با پیگیری های صورت گرفته گواهی پایانکار و صورت مجلس تفکیکی اخذ گردیده است . 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 .
۲	اطلاعات مرتبط با آخرین وضعیت پروژه المپیک پردیس با مشارکت شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس، به شرح یادداشت توضیحی۴-۳۲ صورتهای مالی توصیف شده است. مفاد این بند، تاثیری بر اظهار نظر این موسسه نداشته است.	مقررگردید شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران اقدامات و پیگیری های لازم جهت جمع بندی موارد باقیمانده از گزارش حسابرسی ویژه (به شرح تصمیمات شورای راهبری شماره ۳۳و۳۴ المپیک)را مطابق الگوی مصوب در مجمع سالیانه ۱۴۰۲ انجام ونتایج حاصله را حسب مورد جهت آگاهی ویا اتخاذ تصمیم لازم، هر سه ماه یکبار به گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات ارسال نماید.	در دستور کار کمیته مشترک کارشناسی قراردارد.

۴.۱. ماکمیت شرکتی

۴.۱.۱۰. اقدامات انجام شده تکالیف مجمع سال گذشته :

شماره بند گزارش	شرح بند	خلاصه تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	اقدامات به عمل آمده
۳	تحویل گرفتن ۱۳۲ واحد خریداری شده پروژه طالقانی از شرکت توسعه مسکن آذربایجان	مقرر گردید اقدامات لازم با اولویت نتیجه گیری از تفاهم بعمل آمده با شرکت توسعه مسکن آذربایجان و شرکت سازمان توسعه مسکن ایران در خصوص تهاتر واحدهای طالقانی تبریز در ازاء دریافت زمین با قابلیت تعریف پروژه جدید و یا تحویل گرفتن ۱۳۲ واحد خریداری شده از شرکت توسعه مسکن آذربایجان معمول وگزارش اقدامات به گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات ارسال گردد.	در دستور کار نمایندگان شرکت قراردارد.
٤	فاقد بند	افزایش سرمایه شرکت به میزان ۵،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ریال (پانصد میلیارد تومان) از محل مطالبات سهامداران تصویب و مقرر گردید گزارش توجیهی افزایش سرمایه تهیه وتشریفات و اقدامات لازم در این خصوص انجام گردد.	انجام گردید.
۵	فاقد بند	مقرر گردید پرداخت سود سهامداران مطابق پیش بینی مقرر در برنامه و بودجه مصوب سال مالی ۱۴۰۳-۱۴۰٤ پرداخت گردد.	حدود ۷٤۰ میلیارد تومان تسویه و برای مابقی مبلغ ، ترتیب پرداخت داده شد .
۶	فاقد بند	در خصوص پیشنهاد هیات مدیره مبنی بر تعیین تکلیف و فعال سازی شرکت سپهر پی چین، مقرر گردید شرکت سپهر پی چین به عنوان سازمان عملیاتی و اجرایی شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران در انجام خدمات فنی و اجرایی، فرآوری و مولد سازی دارایی ها ، در چارچوب برنامه کسب و کار که می بایست در مدت حداکثر دو ماه تهیه و پس از تایید گروه سرمایه گذاری سپهر صادرات، فعال گردد.	در ٤ ماه ابتدایی سال مالی ۱٤۰۵ شروع فعالیت می نماید.

شرکت توسعه ساختمان پهرتهران سهامی عام

۴.۱. حاکمیت شرکتی

۴.۱.۱۱. 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 نظامات مدیریت پروژه
- ارتقای سطح تعالی و بلوغ فرآیندی
- ارتقای ظرفیت جذب فناوری
- متنوع سازی ابزارهای تامین مالی

- **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

۴.۱. حاکمیت شرکتی

۴.۱.۱۲. پیشنهاد هیئت مدیره :

تقسیم سود به میزان ۷۵٪ از سود خالص

فصل پنجم :

گزارش حسابرس و بازرس قانونی

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

۵.۱. گزارش حسابرسی و بازرس قانونی

مؤسسه حسابرسی امجد تراز (حسابداران رسمی)
معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار

شماره ثبت ۴۱۴۳۷
شناسه ملی ۱۰۴۶۰۱۱۲۹۹۶

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

گزارش حسابرسی صورت‌های مالی

اظهارنظر

۱. صورت‌های مالی شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴ و صورت‌های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۵، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه صورت‌های مالی یادشده، وضعیت مالی شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو منصفانه نشان می‌دهد.

مبانی اظهارنظر

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

مسائل عمده حسابرسی

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

دفتر مرکزی، تهران، خیابان ولی‌عصر، بالاتر از خیابان شهید بهشتی، جنب هتل سیمرغ، بن‌بست دل بسته، پلاک ۱، طبقه سوم، واحد ۵، کدپستی ۱۵۱۱۷۳۴۷۵۶
تلفن: ۰۷ ۸۸۷۰۵۳۰۷ فکس: ۸۸۷۰۵۳۰۸
دفتر اصفهان، بلوار آتیه‌خانه، خیابان هفت‌دست، کوچه وطن، پلاک ۱، کدپستی ۸۱۶۶۶۳۱۵۱
تلفن: ۰۳۱-۳۶۶۲۱۴۳۵ فکس: ۰۳۱-۳۶۶۳۸۹۹۲
www.amjadtaraz.com info@amjadtaraz.com

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی – ادامه
شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

سایر بندهای توضیحی

حسابرسی سال گذشته

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

سایر اطلاعات

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

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

مسئولیت‌های هیئت‌مدیره در قبال صورت‌های مالی

۶. مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت‌های مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی لازم برای تهیه صورت‌های مالی عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، برعهده هیئت‌مدیره است.

در تهیه صورت‌های مالی، هیئت‌مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن به‌کارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال شرکت یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع‌بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت‌های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورت‌های مالی

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

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

مؤسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۵.۱. گزارش حسابرسی و بازرس قانونی

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی
سایر وظایف بازرس قانونی

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

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

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

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

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

۹. معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳۲، به‌عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت‌مدیره شرکت به اطلاع این مؤسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت‌مدیره و عدم شرکت مدیر ذی‌نفع در رأی‌گیری رعایت شده است. مضافاً، نظر این مؤسسه به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۱۰. گزارش هیئت‌مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۴۹ اساسنامه، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت‌مدیره باشد، جلب نشده است.

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

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

دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان

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

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

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

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

موسسه حسابرسی امجد نواز
(حسابداران رسمی)
گزارش

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

افزون بر این، زمان‌بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود. به‌علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می‌شود، و همه روابط و سایر موضوعاتی که می‌توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثرگذار باشد و، در موارد مقتضی، تدابیر ایمن‌ساز مربوط به اطلاع آنها می‌رسد.

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

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

موسسه حسابرسی امجد نواز
(حسابداران رسمی)
گزارش

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۵.۱. گزارش حسابرسی و بازرس قانونی

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

تاریخ:
شماره:
پیوست:

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
با احترام

به پیوست صورت‌های مالی شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل‌دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است :

	شماره صفحه
+ صورت سود و زیان	۲
+ صورت وضعیت مالی	۳
+ صورت تغییرات در حقوق مالکانه	۴
+ صورت جریان‌های نقدی	۵
+ یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی	۶-۳۵

صورت‌های مالی شرکت طبق **استانداردهای حسابداری** تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۱ به تایید و امضاء هیات مدیره شرکت رسیده است.

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

نشانی: تهران، خیابان نلسون ماندلا، بلوار صبا، شماره ۳۷
تلفن: ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۰ | نمابر: ۰۲۱-۲۲۰۱۸۲۱۶ | کدپستی: ۱۹۱۷۷۷۳۸۳۱

موسسه حسابرسی امجد تراز (حسابداران رسمی)
شماره ثبت: ۷۷۱۹۳۰
شناسه ملی: ۱۰۳۲۰۲۱۵۲۱۳
گزارش
کد اقتصادی: ۴۱۱۳۶۷۱۵۱۷۷۶

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی – ادامه
شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران (سهامی عام)

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

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

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

دستورالعمل حاکمیت شرکتی ناشران ثبت شده نزد سازمان

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

سایر موارد

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

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

۱۳ بهمن ۱۴۰۴

مؤسسه حسابرسی امجد تراز (حسابداران رسمی)

محمد مالی
۹۲۲۷۲۸

طاهر مرادعلیکلو
۸۰۰۷۲۰

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۵.۱. گزارش حسابرسی و بازرس قانونی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)
صورت وضعیت مالی
به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
		(مبالغ به میلیون ریال)	
دارایی‌ها			
دارایی‌های غیر جاری			
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۲	۱,۸۲۸,۱۲۹	۱,۸۴۷,۲۶۹
زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۳	۶۵,۷۶۲	۵۴,۲۴۶
دارایی‌های نامشهود	۱۴	۱۹,۵۰۲	۱۸,۵۴۹
سرمایه گذاری‌های بلند مدت	۱۵	۴۰,۹۳۳	۳۷,۶۴۷
دریافتنی‌های بلند مدت	۱۶	۴۱۸	۱۰۸,۷۹۲
جمع دارایی‌های غیر جاری		۱,۹۷۴,۷۴۴	۲,۰۶۶,۵۰۴
دارایی‌های جاری			
پیش پرداخت‌ها	۱۷	۳۳۵,۸۸۱	۳۸۰,۶۱۶
موجودی املاک	۱۸	۲۷,۴۶۰,۵۵۳	۱۷,۹۸۳,۸۷۵
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۱۶	۷,۶۵۵,۱۶۷	۵,۶۸۱,۶۹۳
موجودی نقد	۱۹	۵۵۳,۲۹۹	۱,۱۷۸,۷۵۷
جمع دارایی‌های جاری		۳۶,۰۰۴,۸۹۹	۲۵,۲۲۴,۹۴۱
جمع دارایی‌ها		۳۷,۹۷۹,۶۴۴	۲۷,۲۹۱,۴۴۴
حقوق مالکانه و بدهی‌ها			
حقوق مالکانه			
سرمایه	۲۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش سرمایه در جریان	۲۱	۵,۰۰۰,۰۰۰	-
اندوخته قانونی	۲۲	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
سایر اندوخته‌ها	۲۳	۱۰۸,۴۵۴	۱۰۸,۴۵۴
سود انباشته		۱۲,۹۷۹,۹۸۲	۸,۹۴۸,۵۱۵
جمع حقوق مالکانه		۲۹,۰۸۸,۴۳۶	۲۰,۰۵۶,۹۶۸
بدهی‌ها			
بدهی‌های غیر جاری			
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۴	۶۵,۴۵۵	۳۶,۸۶۴
جمع بدهی‌های غیر جاری		۶۵,۴۵۵	۳۶,۸۶۴
بدهی‌های جاری			
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۲۵	۸,۵۲۷,۴۲۴	۱,۴۱۱,۵۰۳
مالیات پرداختنی	۲۶	۲۸۸,۳۲۸	۱۲۳,۴۸۱
سود سهام پرداختنی	۲۷	-	۵,۶۶۱,۸۷۵
پیش دریافت‌ها	۲۸	-	۷۵۴
جمع بدهی‌های جاری		۸,۸۲۵,۷۵۳	۷,۱۹۷,۶۱۲
جمع بدهی‌ها		۸,۸۹۱,۲۰۸	۷,۲۳۴,۴۷۶
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها		۳۷,۹۷۹,۶۴۴	۲۷,۲۹۱,۴۴۴

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

موسسه حسابرسی امجد نواز
(حسابداران رسمی)
گزارش

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)
صورت سود و زیان
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

موسسه حسابرسی امجد نواز
(حسابداران رسمی)
گزارش

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران سهامی عام

۵.۱. گزارش حسابرسی و بازرس قانونی

شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران(سهامی عام)
صورت تغییرات در حقوق مالکانه
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته قانونی	سایر اندوخته ها	سود انباشته	جمع کل
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۸۷۴,۶۲۲	۱۰۸,۴۵۴	۷,۱۲۷,۲۲۸	۱۸,۱۱۰,۳۰۴
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۳						
سود خالص سال ۱۴۰۳	-	-	-	-	۷,۴۴۶,۶۶۵	۷,۴۴۶,۶۶۵
سود سهام مصوب	-	-	-	-	(۵,۵۰۰,۰۰۰)	(۵,۵۰۰,۰۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	-	-	۱۲۵,۳۷۸	-	(۱۲۵,۳۷۸)	-
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۴۵۴	۸,۹۴۸,۵۱۵	۲۰,۰۵۶,۹۶۸
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۴						
سود خالص سال ۱۴۰۴	-	-	-	-	۱۱,۴۳۱,۴۶۷	۱۱,۴۳۱,۴۶۷
سود سهام مصوب	-	-	-	-	(۷,۴۰۰,۰۰۰)	(۷,۴۰۰,۰۰۰)
افزایش سرمایه در جریان	-	۵,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	۵,۰۰۰,۰۰۰
مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۴۵۴	۱۲,۹۷۹,۹۸۲	۲۹,۰۸۸,۴۳۶

یادداشت‌های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است .

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی			
نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات	۲۹	(۴۸۵,۴۰۳)	۵۷۸,۴۶۹
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد		(۱۴۸,۸۳۸)	(۵۳,۱۶۷)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی		(۶۳۴,۲۴۲)	۵۲۵,۳۰۲
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه گذاری			
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود		(۵۹,۵۵۲)	(۲۸۵,۸۸۶)
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود		(۱,۴۲۰)	(۱۳۵)
دریافت‌های نقدی حاصل از قروض سرمایه گذاری کوتاه مدت		-	۲۶,۴۸۶
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام		۳۱	۳,۱۶۵
دریافت‌های نقدی حاصل از سایر سرمایه گذاری‌ها		۸۹,۷۲۴	۱۳۳,۱۹۱
جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه گذاری		۲۸,۷۸۳	(۱۳۳,۱۷۸)
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی		(۶۰۵,۴۵۸)	۴۰۲,۱۲۴
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی			
پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام		(۲۰,۰۰۰)	(۱۰۰,۰۰۰)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی		(۲۰,۰۰۰)	(۱۰۰,۰۰۰)
خالص افزایش در موجودی نقد		(۶۲۵,۴۵۸)	۳۰۲,۱۲۴
مانده موجودی نقد در ابتدای سال		۱,۱۷۸,۷۵۷	۸۷۶,۶۳۳
مانده موجودی نقد در پایان سال		۵۵۳,۲۹۹	۱,۱۷۸,۷۵۷
معاملات غیر نقدی	۳۰	۵,۰۰۳,۲۸۶	۳۴۹,۹۳۲

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

موسسه حسابرسی امجد تراز
(حسابداران رسمی)
گزارش

۵

فصل ششم :

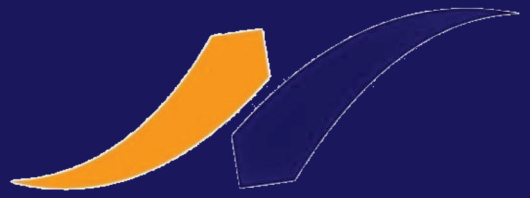
اطلاعات تماس با شرکت

شرکت توسعه ساختمان پهر تهران سهامی عام

۶.۱. اطلاعات تماس



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



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