اطلاعات و صورت‌های مالی

شرکت: توسعه ساختمان سپهر تهران	سرمایه ثبت شده: 15,000,000
نماد: ثپهران(سرمایه گذاري توسعه ساختمان سپهر تهران)	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 701076	اطلاعات و صورت‌های مالی 12 ماهه منتهی به 1404/09/30 در تاریخ : (حسابرسی نشده)
سال مالی منتهی به: 1404/09/30	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در بورس تهران

صورت سود و زیان

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
عملیات در حال تداوم:			
درآمدهای عملیاتی	۱۷,۵۳۱,۶۶۱	۹,۳۹۵,۱۵۵	۸۷
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۵,۳۱۲,۶۲۶)	(۲,۲۵۷,۲۵۹)	(۱۲۵)
سود (زیان) ناخالص	۱۲,۲۱۹,۰۳۵	۷,۰۳۷,۸۹۶	۷۴
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۵۱۶,۲۱۶)	(۳۶۴,۴۵۹)	(۴۲)
هزینه کاهش ارزش دریافتنی‌ها (هزینه استثنایی)	۰	۰	۰
سایر درآمدها	۱۱۴,۹۵۰	۶۰۹,۰۰۵	(۸۱)
سایر هزینه‌ها	(۱۶۴,۷۲۵)	۰	--
سود (زیان) عملیاتي	۱۱,۶۵۳,۰۳۴	۷,۲۸۲,۴۴۲	۶۰
هزینه‌های مالی	۰	۰	۰
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها	۳۱	۳,۱۶۶	(۹۹)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- اقلام متفرقه	۹۲,۰۸۸	۲۳۴,۴۴۸	(۶۱)
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۱۱,۷۴۵,۱۵۳	۷,۵۲۰,۰۵۶	۵۶
هزینه مالیات بر درآمد:			
سال جاری	(۲۰۰,۸۶۴)	(۷۳,۳۹۱)	(۱۷۴)
سال‌های قبل	(۱۱۲,۸۲۲)	۰	--
سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم	۱۱,۴۳۱,۴۶۷	۷,۴۴۶,۶۶۵	۵۴
عملیات متوقف شده:			
سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص	۱۱,۴۳۱,۴۶۷	۷,۴۴۶,۶۶۵	۵۴
سود (زیان) پایه هر سهم			
عملیاتی (ریال)	۱,۱۳۶	۷۳۱	۵۸
غیرعملیاتی (ریال)	۷	۲۴	(۷۱)
ناشی از عملیات در حال تداوم	۱,۱۴۳	۷۴۵	۵۳
ناشی از عملیات متوقف شده	۰	۰	۰
سود (زیان) پایه هر سهم	۱,۱۴۳	۷۴۵	۵۳
سود (زیان) خالص هر سهم– ریال	۱,۱۴۳	۷۴۵	۵۳
سرمایه	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰			
افزایش سود تحقق‌یافته شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران نسبت به برنامه پیش‌بینی‌شده و سود سال قبل، ناشی از تغییر در ترکیب اقلام فروش و تمرکز بر واگذاری دارایی‌ها و پروژه‌هایی با حاشیه سود بالاتر می‌باشد.شرکت با توجه به وجود تقاضای مؤثر در بازار و شرایط رکودی حاکم بر برخی بخش‌ها، نسبت به شناسایی و انجام فروش برخی دارایی‌ها و پروژه‌های جایگزین که از حاشیه سود مناسب‌تری برخوردار بوده‌اند اقدام نموده است. این فروش‌ها، با توجه به وجود متقاضی و قابلیت تحقق نقدشوندگی، جلوتر از برنامه اولیه عملیاتی شده و در نتیجه، منجر به تحقق سودی بالاتر از برآورد اولیه شرکت گردیده است. بدیهی است کلیه درآمدهای شناسایی‌شده، در چارچوب استانداردهای حسابداری و بر مبنای معاملات واقعی و قابل اتکاء انجام پذیرفته است. لازم به ذکر است تداوم این روند، منوط به شرایط بازار و وجود تقاضای مؤثر در دوره‌های آتی خواهد بود.			
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰			

صورت سود و زیان جامع

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
سود (زیان) خالص	۱۱,۴۳۱,۴۶۷	۷,۴۴۶,۶۶۵	۵۴
سایر اقلام سود و زیان جامع:			
مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۰	۰
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	۰	۰	۰
مالیات مربوط به سایر اقلام سود و زیان جامع	۰	۰	۰
سایر اقلام سود و زیان جامع سال پس از کسر مالیات	۰	۰	۰
سود (زیان) جامع سال	۱۱,۴۳۱,۴۶۷	۷,۴۴۶,۶۶۵	۵۴

صورت وضعیت مالی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی شده	
دارایی‌ها				
دارایی‌های غیرجاری				
دارایی‌های ثابت مشهود	۱,۸۴۸,۱۲۹	۱,۸۴۷,۲۶۹	۱,۶۱۰,۸۹۷	۰
سرمایه‌گذاری در املاک	۶۵,۷۶۲	۵۴,۲۴۶	۱۲۱,۴۸۱	۲۱
دارایی‌های نامشهود	۱۹,۵۰۲	۱۸,۵۴۹	۱۸,۵۱۹	۵
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۴۰,۹۳۳	۳۷,۶۴۷	۴۵,۱۴۶	۹
دریافتنی‌های بلندمدت	۴۱۸	۱۰۸,۷۹۳	۱۶۶,۳۸۶	(۱۰۰)
سایر دارایی‌ها	۰	۰	۰	۰
جمع دارایی‌های غیرجاری	۱,۹۷۴,۷۴۴	۲,۰۶۶,۵۰۴	۱,۹۶۲,۴۲۹	(۴)
دارایی‌های جاری				
سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها	۳۳۵,۸۸۱	۳۸۰,۶۱۶	۵۸۸,۵۳۶	(۱۲)
موجودی مواد و کالا	۲۷,۴۶۰,۵۵۳	۱۷,۹۸۳,۸۷۵	۱۲,۷۲۱,۵۶۱	۵۳
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۷,۶۵۵,۱۶۷	۵,۶۸۱,۶۹۳	۴,۱۲۷,۹۷۹	۳۵
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۰	۰	۰	۰
موجودی نقد	۵۵۳,۲۹۹	۱,۱۷۸,۷۵۷	۸۷۶,۶۲۳	(۵۳)
	۳۶,۰۰۴,۹۰۰	۲۵,۲۲۴,۹۴۰	۱۸,۳۱۴,۷۰۸	۴۳
دارایی‌های نگهداری شده برای فروش	۰	۰	۰	۰
جمع دارایی‌های جاری	۳۶,۰۰۴,۹۰۰	۲۵,۲۲۴,۹۴۰	۱۸,۳۱۴,۷۰۸	۴۳
جمع دارایی‌ها	۳۷,۹۷۹,۶۴۴	۲۷,۲۹۱,۴۴۴	۲۰,۲۷۷,۱۲۷	۳۹
حقوق مالکانه و بدهی‌ها				
حقوق مالکانه				
سرمایه	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
افزایش سرمایه در جریان	۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	
صرف سهام	۰	۰	۰	۰
صرف سهام خزانه	۰	۰	۰	۰
اندوخته قانونی	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۸۷۴,۶۲۳	۰
سایر اندوخته‌ها	۱۰۸,۴۵۴	۱۰۸,۴۵۴	۱۰۸,۴۵۴	۰

شرح	دوره منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۱۰/۰۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی شده	
مازاد تجدیدارزیابی دارایی‌ها	۰	۰	۰	۰
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) انباشته	۱۲,۹۷۹,۹۸۲	۸,۹۴۸,۵۱۵	۷,۱۲۷,۲۲۸	۴۵
سهام خزانه	۰	۰	۰	۰
جمع حقوق مالکانه	۲۹,۰۸۸,۴۳۶	۲۰,۰۵۶,۹۶۹	۱۸,۱۱۰,۳۰۴	۴۵
بدهی‌ها				
بدهی‌های غیرجاری				
پرداختنی‌های بلندمدت	۰	۰	۰	۰
تسهیلات مالی بلندمدت	۰	۰	۰	۰
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۶۵,۴۵۵	۳۶,۸۶۴	۳۱,۹۲۹	۷۸
جمع بدهی‌های غیرجاری	۶۵,۴۵۵	۳۶,۸۶۴	۳۱,۹۲۹	۷۸
بدهی‌های جاری				
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۸,۵۳۷,۴۲۵	۱,۴۱۱,۵۰۱	۱,۱۶۸,۴۷۷	۵۰۵
مالیات پرداختنی	۲۸۸,۳۲۸	۱۳۳,۴۸۱	۲۱۷,۲۸۵	۱۳۳
سود سهام پرداختنی	۰	۵,۶۶۱,۸۷۵	۶۱۱,۸۰۶	--
تسهیلات مالی	۰	۰	۰	۰
ذخایر	۰	۰	۰	۰
پیش‌دریافت‌ها	۰	۷۵۴	۱۴۷,۳۳۶	--
	۸,۸۲۵,۷۵۳	۷,۱۹۷,۶۱۱	۲,۱۴۴,۹۰۴	۳۳
بدهی‌های مرتبط با دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش	۰	۰	۰	۰
جمع بدهی‌های جاری	۸,۸۲۵,۷۵۳	۷,۱۹۷,۶۱۱	۲,۱۴۴,۹۰۴	۳۳
جمع بدهی‌ها	۸,۸۹۱,۲۰۸	۷,۲۳۴,۴۷۵	۲,۱۶۶,۸۳۳	۳۳
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها	۳۷,۹۷۹,۶۴۴	۲۷,۲۹۱,۴۴۴	۲۰,۲۷۷,۱۳۷	۳۹

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۸۷۴,۶۲۲	۱۰۸,۴۵۴	۰	۰	۷,۱۲۷,۲۲۸	۰	۱۸,۱۱۰,۳۰۴
اصلاح اشتباهات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تغییر در رویه‌های حسابداری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۸۷۴,۶۲۲	۱۰۸,۴۵۴	۰	۰	۷,۱۲۷,۲۲۸	۰	۱۸,۱۱۰,۳۰۴
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰											
سود (زیان) خالص گزارش شده در صورت‌هاي مالي سال مالي منتهي به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰									۷,۴۴۶,۶۶۵		۷,۴۴۶,۶۶۵
اصلاح اشتباهات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تغییر در رویه‌های حسابداری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص تجدید ارائه شده سال مالي منتهي به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷,۴۴۶,۶۶۵	۰	۷,۴۴۶,۶۶۵
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات							۰	۰			۰
سود (زیان) جامع سال مالي منتهي به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷,۴۴۶,۶۶۵	۰	۷,۴۴۶,۶۶۵
سود سهام مصوب									(۵,۵۰۰,۰۰۰)		(۵,۵۰۰,۰۰۰)
افزایش سرمایه	۰		۰			۰	۰		۰		۰
افزایش سرمایه در جریان		۰	۰			۰					۰
خرید سهام خزانه										۰	۰
فروش سهام خزانه										۰	۰

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه				۰							۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته				۰			۰	۰	۰		۰
تخصیص به اندوخته قانونی					۱۲۵,۳۷۸				(۱۲۵,۳۷۸)		۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها						۰			۰		۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۴۵۴	۰	۰	۸,۹۴۸,۵۱۵	۰	۲۰,۰۵۶,۹۶۹
تغییرات حقوق مالکانه دردوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰											
سود (زیان) خالص دردوره ۱۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰									۱۱,۴۳۱,۴۶۷		۱۱,۴۳۱,۴۶۷
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات							۰	۰			۰
سود (زیان) جامع دردوره ۱۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۴۳۱,۴۶۷	۰	۱۱,۴۳۱,۴۶۷
سود سهام مصوب									(۷,۴۰۰,۰۰۰)		(۷,۴۰۰,۰۰۰)
افزایش سرمایه	۰		۰				۰		۰		۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۵,۰۰۰,۰۰۰									۵,۰۰۰,۰۰۰
خرید سهام خزانه										۰	۰
فروش سهام خزانه										۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه				۰							۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته				۰			۰	۰	۰		۰
تخصیص به اندوخته قانونی					۰				۰		۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها						۰			۰		۰
مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۴۵۴	۰	۰	۱۲,۹۷۹,۹۸۲	۰	۲۹,۰۸۸,۴۳۶

صورت جریان‌های نقدی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:			
نقد حاصل از عملیات	(۴۸۵,۴۰۳)	۵۷۸,۴۶۹	--
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۱۴۸,۸۳۹)	(۵۳,۱۶۷)	(۱۸۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	(۶۳۴,۲۴۲)	۵۲۵,۳۰۲	--
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:			
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۵۹,۵۵۲)	(۲۸۵,۸۸۶)	۷۹
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نامشهود	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود	(۱,۴۲۰)	(۱۳۵)	(۹۵۲)
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۳۱	۰	
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری در املاک	۸۹,۷۲۵	۰	
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری در املاک	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۰	۲۶,۴۸۶	--
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۰	۰	۰
پرداخت های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد تسهیلات اعطایی به دیگران	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از سود تسهیلات اعطایی به دیگران	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام	۰	۲,۱۶۵	--

شرح	دوره منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۰	۱۳۳,۱۹۳	--
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۲۸,۷۸۴	(۱۳۳,۱۷۸)	--
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی	(۶۰۵,۴۵۸)	۴۰۲,۱۲۴	--
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:			
دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از صرف سهام	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید سهام خزانه	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق مشارکت	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق مشارکت	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق مشارکت	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق خرید دین	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق خرید دین	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق خرید دین	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اقساط اجاره سرمایه‌ای	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت سود اجاره سرمایه‌ای	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام	(۲۰,۰۰۰)	(۱۰۰,۰۰۰)	۸۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی	(۲۰,۰۰۰)	(۱۰۰,۰۰۰)	۸۰
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	(۶۲۵,۴۵۸)	۳۰۲,۱۲۴	--
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۱,۱۷۸,۷۵۷	۸۷۶,۶۳۳	۳۴
تاثیر تغییرات نرخ ارز	۰	۰	۰
مانده موجودی نقد در پایان سال	۵۵۳,۲۹۹	۱,۱۷۸,۷۵۷	(۵۳)
معاملات غیرنقدی	۵,۰۰۳,۲۸۶	۳۴۹,۹۳۳	۱,۳۳۰

دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

افزایش سود تحقق‌یافته شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران نسبت به برنامه پیش‌بینی‌شده و سود سال قبل، ناشی از تغییر در ترکیب اقلام فروش و تمرکز بر واگذاری دارایی‌ها و پروژه‌هایی با حاشیه سود بالاتر می‌باشد.شرکت با توجه به وجود تقاضای مؤثر در بازار و شرایط رکودی حاکم بر برخی بخش‌ها، نسبت به شناسایی و انجام فروش برخی دارایی‌ها و پروژه‌های جایگزین که از حاشیه سود مناسب‌تری برخوردار بوده‌اند اقدام نموده است. این فروش‌ها، با توجه به وجود متقاضی و قابلیت تحقق نقدشوندگی، جلوتر از برنامه اولیه عملیاتی شده و در نتیجه، منجر به تحقق سودی بالاتر از برآورد اولیه شرکت گردیده است. بدیهی است کلیه درآمدهای شناسایی‌شده، در چارچوب استانداردهای حسابداری و بر مبنای معاملات واقعی و قابل اتکاء انجام پذیرفته است. لازم به ذکر است تداوم این روند، منوط به شرایط بازار و وجود تقاضای مؤثر در دوره‌های آتی خواهد بود.

دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

اطلاعات این فرم گزیده اي از اطلاعات گزارش تفسيري مديريت مي باشد كه هيئت مديره شركت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرايي افشاي اطلاعات شركتهاي ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پيوست اين اطلاعيه مي باشد و اين اطلاعات جايگزين گزارش مذكور نيست.

درآمد فروش و موجودی املاک و پروژه های در جریان

مبالغ به میلیون ریال

نام پروژه	محل پروژه	کاربري	متراژ قابل فروش (سهم شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکي پروژه	متراژ واگذار شده تا ابتداي سال مالي	دوره ۱۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰				برآورد دوره ۱۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰			
										متراژ واگذار شده	بهاي تمام شده واحدهاي فروش رفته	درآمد حاصل از افزايش درصد تکميل	درآمد حاصل از فروش واحدهاي جديد	درصد پيشرفت برآوردي	برآورد از متراژ واگذاري	برآورد از درآمد حاصل از افزايش درصد تکميل	برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهاي جديد
پروژه هتل دریاي نور ایزدشهر	ایزد شهر	هتل	۶,۰۶۳	۱۴۰۲/۰۱/۰۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۴,۹۵۸,۳۱۴	۵۵۱,۳۵۷	۱۰۰	۶,۰۶۳	۶,۰۶۳	۴,۹۵۸,۳۱۴	۰	۱۱,۲۹۲,۶۹۳	۰	۰	۰	۰
پروژه تجاري مسكوني ميناي نياوران	تهران	اداری	۵,۶۸۹	۱۳۹۰/۰۱/۰۱	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۲۴۱,۳۴۵	۰	۱۰۰	۴,۸۵۷	۲۰۴	۲۴۱,۳۴۵	۰	۲,۰۳۷,۵۴۳	۰	۰	۰	۰
پروژه سپهر فرشته	تهران	مسکونی	۴,۱۴۵	۱۳۹۵/۰۱/۰۱	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۵۵,۶۴۸	۰	۱۰۰	۷,۲۸۷	۷۹۳	۵۵,۶۴۸	۰	۳,۷۷۰,۷۸۵	۱۰۰	۶۶۴	۰	۴,۸۸۴,۵۴۰
آزادي	تهران	تجاری	۰	۱۳۸۸/۰۸/۰۱	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۰	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۲۵۴,۹۷۱	۱۰۰	۲۴۰	۰	۴۸۴,۰۰۰

نام پروژه	محل پروژه	کاربري	متراژ قابل فروش (سهم شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکميل پروژه	مخارج انباشته تا تاريخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	برآورد مخارج تکميل پروژه	درصد پيشرفت فيزيکي پروژه	متراژ واگذار شده تا ابتداي سال مالي	دوره ۱۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰				برآورد دوره ۱۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰			
										متراژ واگذار شده	بهاي تمام شده واحدهاي فروش رفته	درآمد حاصل از افزايش درصد تکميل	درآمد حاصل از فروش واحدهاي جديد	درصد پيشرفت برآوردي	برآورد از متراژ واگذاري	برآورد از درآمد حاصل از افزايش درصد تکميل	برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهاي جديد
پروژه تجاري اداري عتيق	تهران	اداری / تجاری	۱,۰۷۳			۰	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۱,۰۲۸	۱۰۰	۱۹۵	۰	۱,۱۲۱,۲۵۰
پاسداران مشهد	مشهد	اداری/ تجاری	۸۴۳			۴۶,۲۱۹	۰	۱۰۰	۸۸۲	۳۹	۴۶,۳۱۹	۰	۶۵,۴۴۱	۰	۰	۰	۰
پروژه سپهر گلباد الهيه	تهران	تجاری/ اداری	۲۶,۴۰۷	۱۳۹۲/۰۱/۰۱	۱۴۰۵/۱۲/۲۹	۱۹,۷۶۶,۱۵۳	۲۸,۶۵۱	۴۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
پروژه مجتمع طالقاني ۱۱۱ واحدي بلوک C	تبريز	مسکونی	۸,۴۲۵			۲۹۰,۹۶۲	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴,۹۷۸	۰	۱,۷۵۰,۰۰۰
پروژه مجتمع طالقاني ۲۱ واحدي بلوک A	تبريز	مسکونی	۱,۵۳۱			۵۳,۴۶۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
پروژه مقدس اردبيلي	تهران	تجاری/ اداری	۲,۴۸۳			۳,۹۹۷,۴۶۸	۰	۹۸	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰	۲,۴۸۳	۰	۱۱,۹۳۵,۴۷۰
پروژه مسکوني تجاري المپيک پرديس	تهران	مسکونی	۴۹,۶۳۹			۱۰۴,۰۷۵	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
پروژه رشت	رشت	مسکونی	۱۹,۰۸۳			۴۶۰,۴۹۲	۰	۴۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
پروژه سپهر تهرانپارس	تهران		۱۰,۶۱۶			۳۲۲,۷۸۸	۰	۴۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
چايکنار تبريز	تبريز	اداری	۹۹			۰	۰	۱۰۰	۰	۹۹	۱۱,۰۰۰	۰	۹۸,۷۵۰	۰	۰	۰	۰
کوهسار	تهران	مسکونی	۰			۰	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۳,۲۴۲	۰	۰	۰	۰
مهر شهر کرج	کرج	مسکونی	۰			۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳,۳۱۳	۰	۰	۰	۰
ساير	تهران	پارکينگ				۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۳۳	۰	۳۹۶,۰۰۰
ياقوت پرديس	پرديس	تجاری				۲۱,۱۶۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع						۳۰,۲۱۸,۱۹۰	۵۸۰,۰۰۸				۵,۳۱۲,۶۲۶	۰	۱۷,۵۲۶,۷۶۶			۰	۲۰,۵۷۱,۲۶۰

برآورد شرکت از تغييرات عوامل بهای تمام شده

دوره ۱۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰	تورم و رشد قيمت فهرست بهای نهاده های ساختمانی باعث افزايش بهای تمام شده خواهد بود

وضعيت کارکنان

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	برآورد ۱۴۰۵/۰۹/۳۰
تعداد پرسنل عملياتي شرکت	۵۰	۴۹	۴۹
تعداد پرسنل غير عملياتي شرکت	۰	۰	۰

وضعيت ارزی

شرح	نوع ارز	۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
		مبلغ ارزي	مبلغ ريالي	مبلغ ارزي	مبلغ ريالي

برآورد شرکت از تغييرات هزينه های عمومی ، اداری ، تشکيلاتی و خالص ساير درآمدها (هزينه ها)ی عملياتی

دوره ۱۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰	۹۱۰۱۴۹ برآورد هزينه های اداری و تشکيلاتی
«جملات آينده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها يا پيش‌بيني‌هاي جاري از رويدادها و عملکرد مالي است. اين جملات در معرض ريسک‌ها، عدم‌قطعيت‌ها و مفروضات غيرقطعي قرار دارند. بنابراين نتايج واقعي ممکن است متفاوت از نتايج مورد انتظار باشند.»	
اطلاعات اين فرم گزيده اي از اطلاعات گزارش تفسيري مديريت مي باشد که هيئت مديره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرايي افشاي اطلاعات شرکتهاي ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پيوست اين اطلاعيه مي باشد و اين اطلاعات جايگزين گزارش مذکور نيست.	

ساير درآمدهای عملياتی

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
درآمد حاصل از خدمات مديريت پروژه-پروژه بخارست کارگزاري صادرات	۴۳,۸۰۰	۴۸,۰۰۰
درآمد حاصل از خدمات پيمانکاري ايزد شهر	۰	۱۵,۶۲۵
در آمد اجاره	۰	۵۱,۳۲۵
جمع	۴۳,۸۰۰	۱۱۴,۹۵۰

سایر هزینه های عملیاتی

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
هزينه‌هاي مرتبط با پروژه هاي خاتمه يافته	۵,۲۴۵	۱۶۴,۷۲۵
جمع	۵,۲۴۵	۱۶۴,۷۲۵

جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره

مبالغ به میلیون ریال

محل تامين	نرخ سود	مانده اول دوره تسهيلات ارزي و ريالي (ميليون ريال)	مانده پايان دوره (اصل و فرع)				مانده پايان دوره به تفكيك سررسيد		مبلغ هزينه مالي طي دوره	سایر توضیحات
			ريالي	ارزي						
				نوع ارز	مبلغ ارزي	معادل ريالي تسهيلات ارزي	كوتاه مدت	بلند مدت		
تسهيلات دريافتي از بانكها	۰	۰	۰		۰	۰	۰	۰	۰	
تسهيلات تسويه شده از ابتداي سال مالي تا پايان دوره		۰							۰	
جمع		۰	۰			۰	۰	۰	۰	
							انتقال به دارايي		۰	
							هزينه مالي دوره		۰	

برآورد شرکت از برنامه های تامین مالی و تغییرات هزینه های مالی شرکت

دوره ۱۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰	.

تشریح برنامه های شرکت جهت تکمیل طرح های توسعه (به غیر از پروژه های ساختمانی)

طرح هاي عمده در دست اجرا	هزينه هاي برآوردي ريالي طرح - ميليون ريال	هزينه هاي برآوردي ارزي طرح	نوع ارز	هزينه هاي انجام شده تا تاريخ ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ - ميليون ريال	هزينه هاي برآوردي تكميل طرح- ميليون ريال	درصد پيشرفت فيزيكي طرح در تاريخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	درصد پيشرفت فيزيكي طرح در تاريخ ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	درصد پيشرفت فيزيكي برآوردي طرح در تاريخ ۱۴۰۵/۰۹/۳۰	تاريخ برآوردي بهره برداري از طرح	تشريح تاثير طرح در فعاليتهاي آتي شركت	توضيحات
«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌هاي جاري از رویدادها و عملکرد مالي است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم‌قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعي قرار دارند. بنابراین نتایج واقعي ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»											
اطلاعات این فرم گزیده اي از اطلاعات گزارش تفسیري مدیریت مي باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایي افشاي اطلاعات شرکتهاي ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه مي باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.											

وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر

نام شركت	سال مالي منتهي به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰				دوره ۱۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰			تشريح آخرين وضعيت و برنامه هاي آتي شركت در شركت سرمايه پذير
	درصد مالكيت	بهاي تمام شده	سال مالي شركت سرمايه پذير	درآمد سرمايه گذاري - ميليون ريال	درصد مالكيت	بهاي تمام شده	درآمد سرمايه گذاري - ميليون ريال	
سایر شرکتهای خارج از بورس	۱۰۰	۳۱,۰۵۰		۰	۰	۰	۰	

سایر درآمدهای غیر عملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
سود سپرده بانكي	۱۳۳,۱۹۰	۸۹,۷۳۴
درآمد اجاره املاک	۴۰,۲۷۵	۰
سایر	۵۰۵	۲,۳۹۵
جمع	۱۷۳,۹۷۰	۹۲,۱۱۹

سایر هزینه های غیر عملیاتی- اقلام متفرقه

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
جمع	۰	۰

برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود

مبلغ سود انباشته پايان سال مالي گذشته	سود سهام پيشنهادي هيئت مديره در سال مالي گذشته	مبلغ سود خالص سال مالي گذشته	سود سهام مصوب مجمع سال مالي گذشته	پيشنهاد هيئت مديره درخصوص درصد تقسيم سود سال مالي جاري
۸,۹۴۸,۵۱۵	۷,۴۰۰,۰۰۰	۷,۴۴۶,۶۶۵	۷,۴۰۰,۰۰۰	۱۰

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۱۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۵/۰۹/۳۰	فعال سازی شرکت فرعی پی چین. تکمیل پروژه گلپاد الهیه. ورود به بازار سرمایه

سایر توضیحات با اهمیت

«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌هاي جاري از رویدادها و عملکرد مالي است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم‌قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعي قرار دارند. بنابراین نتایج واقعي ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»

جدول مربوط به مشخصات و سوابق اعضا هیئت مدیره

نام و نام‌خانوادگي (نماینده شخصیت حقوقي)	سمت	تاریخ عضویت در هیئت مدیره	عضو غیرموظف هیات مدیره	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها	دفعات حضور در جلسات			
						آیا جلسات هیات مدیره مطابق مفاد اساسنامه برگزار گردیده است؟	هیات مدیره	کمیته حسابرسي	کمیته انتصابات	سایر کمیته ها
ایرج معزي	مدیرعامل	۱۳۹۹/۰۳/۰۱	خیر	۹۵	خیر	بلي	۲۴	۱	۰	۰
هادي احمدیان	رئیس هیئت مدیره	۱۴۰۲/۱۱/۰۲	بلي	۰	بلي	بلي	۲۴	۱	۰	۵
حسن عسکري خوزنکلائي	عضو هیئت مدیره	۱۳۹۹/۰۳/۲۶	خیر	۰	خیر	بلي	۲۴	۱	۰	۵
سجاد ذاکري	عضو هیئت مدیره	۱۴۰۳/۰۵/۰۱	بلي	۰	بلي	بلي	۲۴	۱	۰	۰
حمیدرضا ایرواني	عضو هیئت مدیره	۱۴۰۲/۱۱/۰۲	بلي	۰	بلي	بلي	۲۴	۱۲	۰	۰
تعداد جلسات هیات مدیره برگزار شده طي سال مالي منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰،						۲۴	جلسه مي باشد.			

جدول مربوط به مشخصات، سوابق اعضاء کمیته هاي تخصصي هیات مدیره و مدیران اجرایي

نام و نام‌خانوادگي	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌اي	اهم سوابق	میزان مالکیت در سهام شرکت
حمیدرضا ایروانی	عضو کمیته حسابرسی	دکتری مهندسی مالی	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	۰
هادی احمدیان	سایر کمیته ها	دکترای مدیریت کسب و کار	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	۰
حسن عسکری خوزنکلایی	سایر کمیته ها	کارشناسی ارشد مدیریت استراتژیک	-معاون فنی و اجرائی، عضوهیات مدیره و مدیر عامل شرکت عمران و آبادی کیان مهر ۱۳۹۲-۱۳۹۱ -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	۰
تعداد جلسات کمیته حسابرسي برگزار شده طي سال مالي منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ ،			۱۲	جلسه مي باشد.
تعداد جلسات کمیته انتصابات برگزار شده طي سال مالي منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ ،			۰	جلسه مي باشد.
تعداد جلسات سایر کمیته هاي تخصصي هیات مدیره برگزار شده طي سال مالي منتهي به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ ،			۵	جلسه مي باشد.

میزان سهام شرکت در تملک شرکت هاي فرعي

نام شرکت	تعداد سهام تحت تملک	درصد سهام تحت تملک	میزان وثیقه بودن سهام تحت تملک

میزان سهام سهامدار عمده در تملک شرکت و شرکتهاي فرعي

نام شرکت	تعداد سهام تحت تملک	درصد سهام تحت تملک	میزان وثیقه بودن سهام تحت تملک
گروه مالی سپهر صادرات	۰	۰	۰