

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

بانضمام

صورت‌های مالی اساسی و یادداشتهای توضیحی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
فهرست مندرجات

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>
(۱) الي (۶)	گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانوني
۱ الي ۴۷	صورتهاي مالي اساسی و يادداشتهاي توضیحی

”بسمه تعالی“

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

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱) صورتهای مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ و صورتهای سود و زیان و تغییرات در حقوق مالکانه و جریانهای نقدی آن برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ الی ۳۴ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیأت مدیره در قبال صورتهای مالی

۲) مسئولیت تهیه صورتهای مالی یادشده طبق استانداردهای حسابداری، با هیأت مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترلهای داخلی مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه ای که این صورتهای عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳) مسئولیت این مؤسسه، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این مؤسسه الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود. حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی بستگی دارد برای ارزیابی این خطرهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثر بخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیأت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر مشروط نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.

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

مبانی اظهار نظر مشروط

۴) سرفصل دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها، موضوع یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۴ صورتهای مالی، شامل مبلغ ۵۱ ۶۰۲ میلیون ریال مطالبات از اداره کل راه و شهرسازی استان تهران بابت بهای پروژه لواسان (به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۴) بوده و از سال ۱۳۷۶ شروع شده و به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۷، برآورد کارکرد شرکت در قطعات مربوطه در حال بررسی بوده و تعیین مبلغ کارکرد نهایی آن منوط به ارائه گزارش کارشناس و تصویب سازمان ملی زمین و مسکن می باشد. با توجه به مراتب فوق و عدم دریافت پاسخ تأییدیه تعیین آثار احتمالی مورد فوق، برای این مؤسسه امکان پذیر نمی باشد.

۵) نتایج حاصل از بررسی به سرفصلهای موجودی املاک و سایر داراییها و دریافتنی های تجاری و غیر تجاری، موضوع یادداشتهای توضیحی ۱۷ و ۱۵ صورتهای مالی، به شرح ذیل می باشد:

۵-۱) به شرح مندرجات یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۷ صورتهای مالی، پروژه ظفر که از سال ۱۳۸۲ شروع شده در دوره مورد بررسی فاقد پیشرفت فیزیکی بوده است. ضمناً شرکت رکیندژ (پیمانکار) ادعایی در خصوص هزینه تطویل پروژه و خسارات تأخیر در پرداخت صورت وضعیت ها از طریق دعاوی حقوقی مطرح نموده که معادل مبلغ ۷۵ ۰۰۰ میلیون ریال مورد تأیید هیأت کارشناسی قرار گرفته که با وجود اعتراض پیمانکار مبلغ مورد اشاره قطعی گردیده است. موضوع با انجام هزینه های کارشناسی و حقوقی توسط وکیل شرکت در حال پیگیری بوده و به جلسه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸ ارجاع گردیده است و پرونده به هیأت کارشناسی ۳ نفره ارجاع گردیده که تاکنون گزارش هیأت کارشناسی صادر نشده و جلسه دادگاه به تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۸ موکول شده است و موضوع حسابهای فیما بین با وکیل شرکت تعیین و تکلیف نشده است با توجه به مراتب فوق، و در جریان بودن مراتب بررسی ادعای مطروحه از سوی پیمانکار در محاکم قضائی، انجام تعدیلاتی از بابت موارد مطروحه ضروری بوده، لیکن به علت عدم دسترسی به مستندات کافی در این خصوص، تعیین آثار آن بر صورتهای مالی مورد گزارش، برای این مؤسسه میسر نگردیده است.

۵-۲) به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۷ صورتهای مالی، که قرارداد مشارکت آن مربوط به سال ۱۳۷۹ در رابطه با پروژه الهیه، می باشد شریک دوم (آقایان انتظاری و خائف) به موجب رأی داور مرضی الطرفین موظف می باشد. به ترتیب مبالغ ۱۵۴ ۸۱ و ۶۶۲ میلیون ریال به شریک اول (شرکت مورد گزارش) پرداخت نماید. ضمن اینکه می بایست ارزش کارشناسی حدود ۱۱۳/۹۶ متر مربع یک باب آپارتمان به حساب شریک دوم منظور گردد. لازم به توضیح است که برآورد هزینه های آتش نشانی و اخذ پایان کار به نسبت قدرالسهم به عهده طرفین بوده که پس از اخذ پایان کار سهم شرکت سازمان ملی زمین و مسکن براساس گزارش نقشه بردار ذیصلاح مشخص می شود. با توجه به مراتب فوق اعمال تعدیلاتی در حسابها ضروریست، لیکن به دلیل عدم کارشناسی ملک مزبور، تعیین میزان آثار مالی آن بر صورتهای مالی مورد بررسی، برای این مؤسسه مشخص نمی باشد.

۵-۳) همانگونه که در یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۷ منعکس گردیده، شرکت مورد گزارش واحدهای سهم سازمان ملی زمین و مسکن از پروژه نگین پردیس که از سال ۱۳۸۲ شروع شده را در موعد مقرر تحویل ننموده و براساس گزارش هیأت کارشناسی مرضی الطرفین ارزش روز سهم ۲۲ درصدی سازمان ملی زمین و مسکن و باقیمانده مطالبات آن (با توجه به تحویل ۱۴ واحد مسکونی به مترائ ۱،۴۴۰ متر) به مبلغ ۱۷۳ ۰۰۰ میلیون ریال تعیین گردیده که مقرر شده است بعد از تأیید هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن تسویه گردد. ضمن اینکه طبق آخرین کارشناسی انجام شده زیر بنای پروژه نگین



پردیس ۶۲,۰۳۸/۹ متر مربع می باشد که بخشی از آن در سنوات قبل فروخته شده و یا به سازمان ملی زمین و مسکن تحویل و در نتیجه وضعیت مترای ۱۰,۰۳۰/۸۷ متر مربع باقیمانده (مربوط به سه بلوک ناتمام) به دلیل تعطیلی کارگاه و ادعای پیمانکار (شرکت آتروپاتن تلاشگر) در محاکم حقوقی از سوی شرکت، در دست پیگیری می باشد و از این بابت بهای تمام شده آن نیز در صورتهای مالی منعکس نگردیده است. همچنین هزینه های برآوردی پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی مورد بررسی و به روز آوری نشده است. در صورت اصلاح، می بایست سرفصل مخارج ساخت املاک از بابت مترایهای باقیمانده و همچنین بدهی به سازمان ملی زمین و مسکن تعدیل و افشاء گردد، لیکن تعیین آثار مالی موارد مزبور منوط به مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن از بابت ۱۷۳,۰۰۰ میلیون ریال (مطالبات سازمان ملی زمین و مسکن) و نیز احتساب جرائم تأخیر سالیانه، مشخص شدن نتایج دعوای مطروحه در دادگاه و همچنین بررسی و برآورد مناسب بهای تمام شده مترایهای باقیمانده و تعیین تکلیف نهایی مالکیت قانونی آنها می باشد.

۴-۵) به شرح یادداشتهای توضیحی ۱-۱-۱۴ صورتهای مالی (موضوع شرکت آترو پاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس) و نیز مبلغ ۱۵۰,۹۵۸ میلیون ریال مربوط به فروش قهری تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین و مبلغ ۶۷ میلیون ریال مربوط به فروش تعداد ۶۴۵۴ سهم شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی متعلق به شرکت مورد رسیدگی به بهای تمام شده ۱۳,۳۶۶ میلیون ریال (سود شناسایی شده در سنوات قبل مبلغ ۱۳۶,۳۲۹ میلیون ریال) بوده که به حساب صندوق دادگستری واریز و به شرکت آتروپاتن تلاشگر (به شرح یادداشت شماره ۵-۱-۱۷) پرداخت گردیده است. با توجه به مراتب فوق و همچنین نامشخص بودن نحوه بازیافت کامل مطالبات مزبور از شرکتهای طرف حساب فوق الذکر و عدم تهیه صورت تطبیق فیما بین، تعیین تعدیلات احتمالی از این بابت بر صورتهای مالی مورد گزارش، مشخص نمی باشد.

۵-۵) با توجه به مندرجات یادداشت توضیحی ۶-۱-۱۷ صورتهای مالی، در خصوص پروژه نوسا کیش، که از سال ۱۳۸۳ شروع شده و موضوع در شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان رسیدگی و با توجه به دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ شعبه مزبور، حکم به ابطال دادخواست های مربوطه مبنی بر مسترد داشتن دعوی از سوی طرفین نموده است. لازم به ذکر است توافقتنامه ای در راستای انجام فعالیتهای اجرایی پروژه بین شرکت و سازمان منطقه آزاد کیش منعقد گردیده که با توجه به هزینه های کارشناسی و حقوقی منظور شده به حساب پروژه کیش بعد از توقف فعالیت و یادداشتهای توضیحی ۱-۱-۱۴ و ۳-۱-۱۴ در خصوص مانده های طلب یا بدهی مشاوران و عدم وصول سه فقره از چکهای نزد سازمان منطقه آزاد کیش به مبلغ ۲۱,۴۸۹ میلیون ریال به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۲۳، موارد مزبور علیرغم پیگیریهای شرکت و جلسات متعدد، تاکنون تعیین تکلیف و اجرائی نشده است. با توجه به مراتب فوق تعدیلاتی از این بابت ضروریست، لیکن تعیین بازیافت مخارج انجام شده به شرح یادداشت ۱-۱۷ در شرایط حاضر به دلیل عدم اجرائی شدن پروژه مذکور علیرغم توافقتنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ میسر نمی باشد.

۶-۵) به شرح مندرجات یادداشت توضیحی ۱-۱۵ صورتهای مالی، در خصوص پروژه مهر پردیس طبق صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و متمم های بعدی آن فیما بین شرکت مورد گزارش و شرکت عمران شهر جدید پردیس، مطالبات شرکت در راستای اجرای مفاد صورتجلسه مورد اشاره به مبلغ ۱۱۳,۰۰۰ میلیون ریال توافق گردیده، که زمین معادل مبلغ فوق و به نرخ سال ۱۳۹۵ منظور گردد. لیکن مراحل اجرائی جهت تحویل زمین نهایی نشده است. با توجه به مراتب فوق، هر چند انجام تعدیلاتی از این بابت ضروری بوده، لیکن به دلیل عدم تحویل زمین، تعیین میزان آن در شرایط حاضر بر صورتهای مالی مورد گزارش، برای این مؤسسه مشخص نمی باشد.



۶) به شرح یادداشت توضیحی ۲۵ صورتهای مالی، از بابت برگ تشخیص مالیات عملکرد سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۸، و مالیات نقل و انتقال سال ۱۳۹۲ در مجموع مبلغ ۷۲۰۷ میلیون ریال تعیین گردیده که نسبت به آن اعتراض گردیده و از این بابت ذخیره ای در حسابها منظور نشده است. و در ضمن مالیات عملکرد سال مالی گذشته، با اعمال معافیهای مقرر ملاک شناسایی قرار گرفته است. ضمن اینکه نتایج اعتراض به برگهای تشخیص صادره جهت سالهای ۱۳۷۹، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۲ علیرغم احتساب ذخیره تعیین تکلیف نگردیده است. با توجه به موارد مذکور، هر چند تعدیل حسابها از این بابت ضروری است، لیکن تعیین تعدیلات لازم منوط به رسیدگی و اعلام نظر نهایی مقامات ذیصلاح می باشد.

اظهار نظر مشروط

۷) به نظر این مؤسسه، به استثنای آثار موارد مندرج بندهای ۱-۵ الی ۳-۵ و ۵-۵، ۵-۶ و ۶ و همچنین به استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای ۴ و ۴-۵ صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.

تاکید بر مطلب خاص

۸) به شرح مندرجات یادداشت توضیحی ۴-۱-۱۷ صورتهای مالی، طی مکاتبات فیما بین با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، اجرای تعهدات موضوع ماده ۱ قرارداد مربوطه بابت پروژه آفتاب تبریز از بابت اضافه بنا و قدرالسهم شرکت از عرصه و به هیأت سه نفره منتخب طرفین و کارشناس رسمی مرضی الطرفین جهت بررسی و تعیین تعهدات و اختلافات ارجاع شده و شرکت ملزم به احداث و تحویل ۴۰۰ متر فضای تجاری می باشد که علیرغم پیگیریهای بعمل آمده نتیجه کارشناسی نهایی آن ارائه نشده است. با توجه به مراتب فوق تعیین و تکلیف شدن حسابهای فیما بین منوط به رأی نهایی هیأت مذکور می باشد. اظهار نظر این مؤسسه در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۹) مسئولیت "سایر اطلاعات" با هیأت مدیره شرکت است. "سایر اطلاعات" شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است.

اظهار نظر این مؤسسه نسبت به صورتهای مالی، در برگیرنده اظهار نظر نسبت به "سایر اطلاعات" نیست و نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی اظهار نمی شود.

در ارتباط با حسابرسی صورتهای مالی، مسئولیت این مؤسسه مطالعه "سایر اطلاعات" به منظور شناسایی مغایرتهای با اهمیت آن با صورتهای مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسی و یا تحریفهای با اهمیت است. در صورتی که این مؤسسه، به این نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در "سایر اطلاعات" وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند. همانطور که در بخش "مبانی اظهار نظر مشروط" در بالا توضیح داده شده است این مؤسسه به این نتیجه رسیده است که "سایر اطلاعات" حاوی تحریفهای با اهمیت به شرح بندهای ۱-۵ الی ۳-۵ و ۵-۵، ۵-۶ و ۶ این گزارش می باشد.

همچنین در ارتباط با بندهای ۴ و ۴-۵ "مبانی اظهار نظر مشروط"، در تاریخ صورت وضعیت مالی این مؤسسه به دلیل عدم دسترسی به اطلاعات لازم، نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی، در ارتباط با رفع محدودیتهای موجود بر صورتهای مالی مورد بررسی بدست آورد. از این رو، این مؤسسه نمی تواند نتیجه گیری کند که "سایر اطلاعات" در ارتباط با این موضوع حاوی تحریف با اهمیت است یا خیر.

گزارش در مورد سایر موارد الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرسی قانونی

- ۱۰) موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت بشرح ذیل می باشد:
- ۱۰-۱) مفاد ماده ۱۱۰ اصلاحیه قانون تجارت، در خصوص انتخاب یک نفر شخص حقیقی به نمایندگی از اشخاص حقوقی عضو هیئت مدیره.
- ۱۰-۲) مفاد ماده ۱۱۲ اصلاحیه قانون تجارت، در خصوص تعداد حد اقل اعضای هیئت مدیره (۵ نفر) در شرکتهای سهامی عام و عدم تشکیل مجمع عمومی عادی جهت تعیین اعضاء.
- ۱۰-۳) مفاد ماده ۱۱۹ اصلاحیه قانون تجارت، در خصوص عدم انتخاب رئیس و نایب رئیس هیئت مدیره در اولین جلسه هیئت مدیره.
- ۱۰-۴) مفاد ماده ۱۲۴ اصلاحیه قانون تجارت، در خصوص عدم انتخاب سمت مدیر عامل و حدود و اختیارات و مدت تصدی و حق الزحمه آن توسط هیئت مدیره.
- ۱۰-۵) مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت، در خصوص پرداخت سود سهام سهامداران (علیرغم آگهی از طرف شرکت) ظرف مهلت مقرر پس از تاریخ تصویب توسط مجمع عمومی عادی صاحبان سهام.

۱۱) در ارتباط با تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی صاحبان سهام سال مالی گذشته، اقدامات انجام شده توسط هیأت مدیره شرکت، در ارتباط با تعیین تکلیف بندهای سال مالی قبل این گزارش و رعایت قوانین و مقررات مشمول و منعکس در این گزارش، به نتیجه قطعی نگردیده است.

۱۲) با عنایت به یادداشت توضیحی ۱۴ صورتهای مالی، مبلغ ۲۹۵ ۲۲۶ میلیون ریال، از مطالبات شرکت مربوط به مشتریان و پیمانکاران بوده که نقل از سالهای قبل می باشد و بدلیل عدم تکمیل پروژه و تحویل اسناد مالکیت به مشتریان صورت نپذیرفته که به تبع آن مطالبات شرکت به حیطه وصول نرسیده است. با توجه به مراتب فوق توجه هیات مدیره محترم را به تکمیل پروژه و به تبع آن تحویل اسناد مالکیت و وصول مطالبات جلب می نماید.

۱۳) معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳۲ صورتهای مالی، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد رسیدگی انجام شده و توسط هیأت مدیره به اطلاع این مؤسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیأت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رأی گیری، رعایت شده است و نظر این مؤسسه به شواهدی حاکی از اینکه سایر معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نگردیده است.

۱۴) گزارش هیأت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، 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 با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیأت مدیره باشد، جلب نشده است.



گزارش در مورد سایر مسئولیتهای قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۵) براساس بررسی کنترلهای داخلی حاکم بر گزارشگری مالی طبق چک لیست ابلاغی توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، با توجه به محدودیتهای ذاتی کنترلهای داخلی، در این خصوص در شرکت مورد گزارش، به مورد با اهمیت دیگری حاکی از عدم رعایت الزامات مقرر، برخورد نشده است. در ضمن در خصوص ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، به جزء پرداخت سود سهامداران سنواتی ظرف مهلت مقرر (علیرغم آگهی مجدد)، عدم ارائه صورتجلسه مجمع عمومی عادی حداکثر ظرف ۱۰ روز پس از تشکیل مجمع به مرجع ثبت شرکتها و به تبع آن افشاء آن ظرف یک هفته در سامانه، حداقل اعضای هیئت مدیره (۵ نفر) در شرکتهای سهامی عام و عدم تشکیل مجمع عمومی عادی جهت تعیین اعضاء، بالاتصدی بودن سمت مدیر عامل و انتخاب مدیر عامل جدید و تعیین حدود و اختیارات و مدت تصدی و حق الزحمه آن توسط هیئت مدیره، به موارد با اهمیت دیگری حاکی از عدم رعایت الزامات مقرر، برخورد نگردیده است.

۱۶) در شرکت مورد گزارش، مفاد دستورالعمل حاکمیت شرکتی شرکتهای پذیرفته شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، در خصوص موارد مفاد ماده ۶ پرداخت به موقع سود سهام سهامداران، مفاد ماده ۴۲، درج مشخصات کامل اعضای هیأت مدیره، کمیته های تخصصی هیأت مدیره و حقوق و مزایای مدیران اصلی شرکت و رویه های حاکمیت شرکتی و ساختار آن در پایگاه اینترنتی شرکت، رعایت نگردیده است.

۱۷) در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعملهای اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص این مؤسسه، به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی فاطر

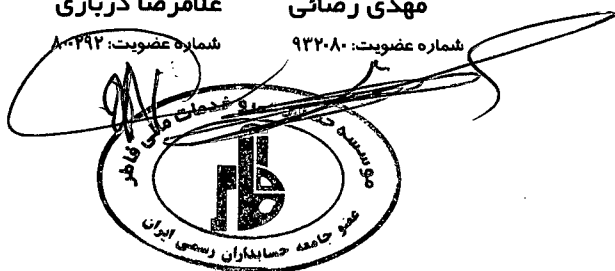
۱۹ دی ماه ۱۴۰۱

غلامرضا دریاری

مهدی رضائی

شماره عضویت: ۸۰۴۹۲

شماره عضویت: ۹۳۲۰۸۰



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست صورت‌های مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	
۲	— صورت سود و زیان
۳	— صورت وضعیت مالی
۴	— صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۵	— صورت جریان های نقدی
۶-۴۷	— یلداشت های توضیحی

صورت‌های مالی طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۶ به تأیید هیأت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیأت مدیره غیر موظف	محمد رضا پاشائی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
	نائب رئیس هیأت مدیره غیر موظف	سید حسن موسوی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره غیر موظف	احمد نظری	شرکت تأمین مسکن نوین (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره غیر موظف	مهدی نامتی	شرکت تأمین مسکن جوانان (سهامی عام)
	مدیرعامل و عضو هیأت مدیره موظف	مجتبی دلخونی	شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۰۴,۴۵۳	۰	۵ درآمدهای عملیاتی
(۴۰۶,۸۱۴)	۰	۵ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۹۷,۶۳۹	۰	سود ناخالص
(۱۲۰,۲۲۷)	(۷۳,۷۲۳)	۶ هزینه های فروش، اداری و عمومی
۹,۴۶۹	۱,۵۱۷	۷ سایر درآمدها
(۱۳,۴۹۹)	(۶۵۲۸)	۸ سایر هزینه ها
(۲۶,۶۱۸)	(۷۸,۷۳۴)	سود (زیان) عملیاتی
۲۰۵,۷۸۳	۳۹,۲۷۲	۹ سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۷۹,۱۶۵	(۳۹,۴۶۲)	سود (زیان) عملیات قبل از مالیات
		هزینه مالیات بر درآمد
(۱,۱۳۲)	-	۲۵ سال جاری
۱۷۸,۰۳۳	(۳۹,۴۶۲)	سود (زیان) خالص
		سود (زیان) پایه هر سهم:
(۱۰)	(۳۰)	عملیاتی (ریال)
۷۸	۱۵	غیر عملیاتی (ریال)
۶۸	(۱۵)	۱۰ سود (زیان) پایه هر سهم (ریال)

از آن جا که صورت سود و زیان جامع محدود به سود (زیان) خالص سال مالی است، صورت سود و زیان جامع به صورت جداگانه ارائه نگردیده است.

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
		دارایی ها
		دارایی های غیر جاری
۹۹۵	۸۶۲	۱۱ دارایی های ثبت مشهود
۱۵۵	۱۵۵	۱۲ دارایی های نامشهود
۸۸۵,۸۹۹	۸۸۵,۹۵۸	۱۳ سرمایه گذاری های بلند مدت
۶۵,۸۶۸	۶۰,۲۱۹	۱۴ دریافتی های بلند مدت
۱۰۸,۲۴۹	۱۰۹,۴۹۷	۱۵ سایر دارایی ها
<u>۱,۰۶۱,۱۶۶</u>	<u>۱,۰۵۶,۶۹۱</u>	جمع دارایی های غیر جاری
		دارایی های جاری
۱۳۹,۰۵۲	۱۳۷,۲۴۶	۱۶ پیش پرداخت ها
۷۱۳,۶۸۴	۷۱۴,۱۵۱	۱۷ موجودی اسلک
۵۲۰,۴۱۱	۴۹۸,۹۶۳	۱۴ دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۳۱	.	۱۸ سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱,۰۸۹	.	۱۹ موجودی نقد
<u>۱,۳۷۴,۲۶۷</u>	<u>۱,۳۵۰,۳۶۰</u>	جمع دارایی های جاری
<u>۲,۴۳۵,۴۳۳</u>	<u>۲,۴۰۷,۰۵۱</u>	جمع دارایی ها
		حقوق مالکانه و بدهی ها
		حقوق مالکانه
۲,۶۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	۲۰ سرمایه
۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۲۱ اندوخته قانونی
۱۶۵	۱۶۵	۲۲ مزاد تجدید ارزیابی دارایی ها
(۸۳۸,۷۴۵)	(۸۷۸,۲۰۷)	سود(زیان) نباشته
<u>۱,۸۲۱,۴۲۰</u>	<u>۱,۷۸۱,۹۵۸</u>	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها
		بدهی های جاری
۱۷۶,۰۸۸	۱۸۷,۳۷۱	۲۳ پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۶,۷۰۹	۶,۰۰۵	۲۴ تسهیلات ملی
۳,۳۳۲	۲,۱۲۶	۲۵ مالیات پرداختی
۲,۵۲۰	۲,۵۲۰	۲۶ سود سهام پرداختی
۴۲۵,۳۶۴	۴۲۷,۰۷۱	۲۷ ذخایر
.	.	۲۸ پیش دریافت ها
<u>۶۱۴,۰۱۳</u>	<u>۶۲۵,۰۹۳</u>	جمع بدهی های جاری
<u>۲,۴۳۵,۴۳۳</u>	<u>۲,۴۰۷,۰۵۱</u>	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

جمع کل	سود (زیان) لباشته	مازاد تجدید ارزایی داراییها	اندوخته قلوبی	سرمایه	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۶۹۸,۷۹۵	(۹۶۱,۳۷۰)	۱۶۵	۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	مقدمه در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
(۵۵,۴۰۸)	(۵۵,۴۰۸)	۰	۰	۰	۲۹ اصلاح اشتباهات
۱,۶۴۳,۳۸۷	(۱,۰۱۶,۷۷۸)	۱۶۵	۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	مقدمه تجدید ارائه شده در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
۱۷۸,۰۳۳	۱۷۸,۰۳۳	۰	۰	۰	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ سود (زیان) خاص گزارش شده در صورت های مالی سال منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۰	۰	۰	۰	۰	۲۹ اصلاح اشتباهات
۱,۸۲۱,۴۲۰	(۸۳۸,۷۴۵)	۱۶۵	۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	مقدمه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱,۸۲۱,۴۲۰	(۸۳۸,۷۴۵)	۱۶۵	۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	مقدمه در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱
۰	۰	۰	۰	۰	۲۹ اصلاح اشتباهات
۱,۸۲۱,۴۲۰	(۸۳۸,۷۴۵)	۱۶۵	۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	مقدمه تجدید ارائه شده در تاریخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۱
(۳۹,۴۶۲)	(۳۹,۴۶۲)	۰	۰	۰	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ سود (زیان) خاص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱,۷۸۱,۹۵۸	(۸۷۸,۲۰۷)	۱۶۵	۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	مقدمه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

موسسه حسابداری فاطمه
گزارشی

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

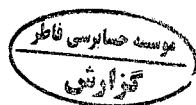
صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
(۸۲,۷۴۰)	(۱۴,۳۲۴)	نقد حاصل از عملیات
(۹,۸۶۶)	(۱,۲۰۶)	پرداخت های نقدی بابت ملیات بر درآمد
(۹۲,۶۰۶)	(۱۵,۵۳۰)	جریان خالص خروج نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
(۶۱۶)	(۲۰۷)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
۲۰۰,۶۲۷	۰	دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های بلند مدت
(۳)	۰	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های بلند مدت
۴	۰	دریافت های نقدی حاصل از سود سهام
۶۴	۹۳	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
۲۰۰,۰۷۶	(۱۱۴)	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۱۰۷,۴۷۰	(۱۵,۶۴۴)	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی:
(۲۴۰)	(۲۸۰)	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۲۲۴)	(۴۲۴)	پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
۴۱۴,۶۵۴	۹۴,۳۶۷	دریافت از شرکت های گروه
(۵۲۱,۲۱۳)	(۷۹,۱۰۸)	پرداخت به شرکت های گروه
(۱۰۷,۰۲۳)	۱۴,۵۵۵	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی
۴۴۷	(۱,۰۸۹)	خالص افزایش در موجودی نقد
۶۴۲	۱,۰۸۹	مابده موجودی نقد در ابتدای سال / دوره
۱,۰۸۹	۰	مابده موجودی نقد در پایان سال / دوره

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) به شناسه ملی ۱۰۱۶۸۳۳۴۹ در تاریخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شد و طی شماره ۱۲۴۸۸۴ مورخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسید و شروع به بهره‌برداری نموده است. شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵، به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۹ در بورس و اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. در حال حاضر شرکت نوسازی و ساختمان تهران جزو شرکت‌های فرعی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران می‌باشد. نشانی مرکز و محل فعالیت اصلی آن طبق صورتجلسه مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۹ هیأت مدیره، به نشانی: تهران- خیابان میرزای شیرازی بالاتر از خیابان شهید مطهری - خیابان شهدا - پلاک ۲۱ - طبقه سوم تغییر یافت.

۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از: طراحی، مباحث و مشارکت در ایجاد مجتمع‌های مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تأسیسات زیربنایی شهری در داخل یا خارج از کشور. مدیریت، طراحی، مباحث و مشارکت در بازسازی و عمران بافت‌های شهری، احداث شهرها و شهرک‌ها در داخل و یا خارج از کشور. تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و مؤسسات مالی و اعتباری داخل یا خارج از کشور در راستای تحقق موضوع و اهداف شرکت. تهیه و خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی و تأسیسات و لوازم منزل مورد نیاز برای مبله کردن واحدهای در دست ساخت و اجراء. خرید و فروش سهام سایر شرکت‌ها و مشارکت حقوقی یا مدنی در سایر مؤسسات و شرکت‌ها و طرح‌ها و پروژه‌ها و نیز تأسیس و یا مشارکت در تأسیس شرکت‌ها و مؤسسات دیگر در راستای تحقق اهداف شرکت. انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی و از جمله انجام کلیه فعالیت‌های صدور خدمات فنی مهندسی که به طور مستقیم یا غیر مستقیم در جهت توسعه و پیشرفت موضوع شرکت باشد.

۱-۳- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد کارکنان شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تعداد ۱۹ نفر (سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ تعداد ۲۱ نفر) است که عموماً به صورت انعقاد قراردادهای کار مدت دار ۶ ماهه در شرکت استخدام می‌شوند.

۲- بکارگیری استانداردهای جدید حسابداری و تجدید نظر شده:

۲-۱- استاندارد حسابداری جدید و تجدید نظر شده که در دوره جاری لازم‌الاجراء شده است و بر صورت‌های مالی آثار با اهمیتی داشته است:

۲-۱-۱- استاندارد حسابداری ۴۲ اندازه‌گیری ارزش منصفانه.

۲-۲- آثار احتمالی آتی با اهمیت ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده مصوب که هنوز لازم‌الاجراء

نیستند به شرح زیر است:

۲-۲-۱- استاندارد حسابداری ۱۶ آثار تغییر در نرخ ارز.

آثار تغییر در نرخ ارز، موضوع اجرای استاندارد حسابداری ۱۶ تأثیری بر صورت‌های مالی نداشته است.

۳- اهم رویه‌های حسابداری

۳-۱- مبانی اندازه‌گیری استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی:

صورت‌های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده به جزء سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت که بر مبنای تجدید ارزیابی لحاظ شده است.

۳-۲- درآمد عملیاتی:

۳-۲-۱- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان‌پذیر بودن برآورد حاصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می‌شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل‌شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می‌شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تأمین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار، پیش‌پرداخت‌ها و مخارج مرتبط با تضمین بازده سرمایه‌گذاری خریداران نمی‌شود.

۳-۲-۲- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می‌شود.

۳-۲-۳- درآمدها و هزینه‌های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی‌درنگ برگشت می‌شود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۳-۳- تسعیر ارز:

۳-۲-۱- اقلام پولی ارزی با نرخ قابل تسویه ارز در تاریخ ترازنامه و اقلام غیر پولی که به بهای تمام شده تاریخی بر حسب ارز ثبت شده است، با نرخ قابل تسویه ارز در تاریخ انجام معامله تسعیر می‌شود. تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی حسب مورد به شرح زیر در حساب ها منظور می‌شود:

الف) تفاوت های تسعیر بدهی های ارزی مربوط به "دارایی های واجد شرایط"، به بهای تمام شده دارایی منظور می‌شود.

ب) در سایر موارد، به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می‌شود.

۳-۴- مخارج تأمین مالی:

مخارج تأمین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل «دارایی های واجد شرایط» است.

۳-۵- دارایی های ثابت مشهود:

۳-۵-۱- دارایی های ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری می‌شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلک می‌شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می‌شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌گردد.

۳-۵-۲- استهلاک دارایی های ثابت مشهود، مشتمل بر دارایی های ناشی از اجاره سرمایه‌ای، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم و اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می‌شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاثه و منصوبات	۶،۵ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
ابزار آلات	۶ ساله	خط مستقیم

۳-۵-۲-۱- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می‌شود و مورد بهره برداری قرار می‌گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می‌شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاک پذیر (به استثنای ساختمان ها و تأسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیلی کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی در یک سال مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاک بر حسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به مدت باقی مانده تعیین شده برای استهلاک دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

۳-۶- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک:

زمین نگهداری شده برای فعالیت های ساخت املاک، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نرود فعالیت های ساخت طی چرخه عملیاتی معمول واحد تجاری تکمیل شود، در این طبقه قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از کسر هر گونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می‌یابد.

۳-۷- دارایی های نامشهود:

۳-۷-۱- دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری و در حساب ها ثبت می‌شود.

۳-۷-۲- استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می‌شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
نرم افزار های رایانه ای	۵ ساله	خط مستقیم



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۳-۸- موجودی املاک

۳-۸-۱- موجودی املاک در جریان ساخت:

۳-۸-۱-۱- مخارج ساخت املاک در بر گیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا به توان آن را بر مبنایی منطقی به چنین فعالیت هایی تخصیص داد.

۳-۸-۱-۲- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک است.

۳-۸-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هریک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۳-۸-۱-۴- سایر مخارج مشترک حسب مورد بر اساس روش های زیر به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند، به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد:

روش مخارج انجام شده پروژه ها طی سال:

۳-۸-۱-۵- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » اندازه گیری می شود.

۳-۸-۲- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش:

موجودی واحد های ساختمانی آماده فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل و خریداری شده، به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » منعکس می شود.

۳-۸-۳- سایر موجودی ها:

سایر موجودی ها شامل موجودی مصالح ساختمانی به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » هر یک از اقلام / گروه های اقلام مشابه ارزشیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود.

۳-۹- مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها:

۳-۹-۱- افزایش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن (در آمد غیر عملیاتی تحقق نیافته ناشی از تجدید ارزیابی) مستقیماً تحت عنوان مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها ثبت و در صورت وضعیت مالی به عنوان بخشی از حقوق مالکانه طبقه بندی می شود و در صورت سود و زیان جامع انعکاس می یابد. هر گاه افزایش مزبور عکس یک کاهش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به عنوان هزینه شناسایی گردیده است، در این صورت، این افزایش تا میزان هزینه قبلی شناسایی شده در رابطه با همان دارایی باید به عنوان درآمد به سود و زیان دوره منظور شود.

۳-۹-۲- کاهش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن به عنوان هزینه شناسایی می شود. هر گاه کاهش مزبور عکس یک افزایش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور شده است، در این صورت، این کاهش باید تا میزان مازاد تجدید ارزیابی مربوط به همان دارایی به بدهکار حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور گردد و در صورت سود و زیان جامع انعکاس یابد و باقی مانده به عنوان هزینه شناسایی شود.

۳-۹-۳- مازاد تجدید ارزیابی منعکس شده در سر فصل حقوق صاحبان سرمایه، در زمان کنار گذاری یا واگذاری دارایی مربوط یا به موازات استفاده از آن توسط واحد تجاری، مستقیماً به حساب سود (زیان) انباشته منظور می شود. مبلغ مازاد قابل انتقال معادل تفاوت بین استهلاك مبتنی بر مبلغ تجدید ارزیابی و استهلاك مبتنی بر بهای تمام شده تاریخی آن است. افزایش سرمایه به طور مستقیم، از محل مازاد تجدید ارزیابی مجاز نیست، مگر در مواردی که به موجب قانون تجویز شده باشد.

۳-۱۰- ذخایر:

ذخایر، بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توأم با ابهام نسبتاً قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای اتکابپذیر قابل برآورد باشد. ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می شوند و هر گاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می شود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۳-۱۰-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس رویه سنواتی، دو ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت کارکنان محاسبه و به ایشان پرداخت می‌شود.

۳-۱۱- سرمایه گذاری ها

اندازه گیری:

سرمایه گذاری های بلند مدت:

سرمایه گذاری در اوراق بهادار

سرمایه گذاری های جاری:

سرمایه گذاری سریع المعامله در بازار

سایر سرمایه گذاری های جاری

شناخت درآمد:

سرمایه گذاری های جاری و بلند مدت در سهام شرکت ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)

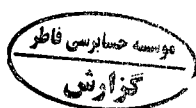
سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده

۴- قضاوت های مدیریت در فرآیند به کارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

۴-۱- قضاوت ها در فرآیند به کارگیری رویه های حسابداری

۴-۱-۱- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیر جاری

هیأت مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلند مدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری‌ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می‌شود و هدف آن نگهداری پرتفویی از سرمایه گذاری ها جهت تأمین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۵- درآمد و بهای تمام شده ساخت املاک

درآمد و بهای تمام شده ساخت املاک در سال مالی مورد گزارش به شرح ذیل قابل تفکیک است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۰۴,۴۵۳	۰	۵-۱ درآمد
(۴۰۶,۸۱۴)	۰	۵-۱ بهای تمام شده
<u>۹۷,۶۳۹</u>	<u>۰</u>	سود ناخالص

۵-۱ درآمد و بهای تمام شده محاسبه شده مربوط به واحدهای ساخته شده و فروش رفته پروژه ظفر می باشد.

۵-۲ صورت ریز درآمد و بهای تمام شده پروژه‌ها و همچنین درآمد و بهای تمام شده انباشته آن‌ها به شرح جدول ذیل است:

تجاریز تا ۱۴۰۰/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱			مبلغ واحدهای فروش رفته	یادداشت	نام پروژه
درآمد	بهای تمام شده	سود (زیان)	درآمد	بهای تمام شده	سود (زیان)			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۵۹,۰۹۱	۱,۰۲۲,۸۷۶	۱,۰۸۱,۹۶۷	-	-	-	۱,۱۷۰,۷۰۷	۵-۲-۱	ظفر
(۴۰,۰۸۵)	۳۲۸,۹۹۱	۲۸۸,۹۰۶	-	-	-	۳۲۱,۰۰۷	۵-۲-۱	نگین پردیس
۲۶,۹۵۴	۲۲,۹۸۳	۴۹,۹۳۷	-	-	-	۴۹,۹۳۷	۵-۲-۱	چند منظوره کیش
<u>۴۵,۹۶۰</u>	<u>۱,۳۷۴,۸۵۰</u>	<u>۱,۴۲۰,۸۱۰</u>	<u>۰</u>	<u>۰</u>	<u>۰</u>	<u>۱,۵۴۱,۶۵۱</u>		

۵-۲ صورت ریز درآمد، مخارج کل (شامل مخارج برآوردی) و بهای تمام شده پروژه‌ها به شرح جدول ذیل خلاصه گردیده است:

جمع	نام پروژه			یادداشت
	ظفر	نگین پردیس	چند منظوره کیش	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۴۲۰,۸۱۰	۴۹,۹۳۷	۲۸۸,۹۰۶	۱,۰۸۱,۹۶۷	درآمد انباشته تا پایان ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ (شناسایی شده)
۰	۰	۰	۰	درآمد شناسایی شده در سال مالی جاری
<u>۱,۴۲۰,۸۱۰</u>	<u>۴۹,۹۳۷</u>	<u>۲۸۸,۹۰۶</u>	<u>۱,۰۸۱,۹۶۷</u>	۵-۲ انباشته تا پایان ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (شناسایی شده) بهای تمام شده
۱,۳۷۴,۸۵۰	۲۲,۹۸۳	۳۲۸,۹۹۱	۱,۰۲۲,۸۷۶	انباشته تا پایان ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ شناسایی شده در سال مالی جاری
۰	۰	۰	۰	انباشته تا پایان ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (شناسایی شده) مخارج کل (شامل مخارج برآوردی)
<u>۱,۳۷۴,۸۵۰</u>	<u>۲۲,۹۸۳</u>	<u>۳۲۸,۹۹۱</u>	<u>۱,۰۲۲,۸۷۶</u>	هزینه‌های مربوط به ساخت
۵۲,۵۵۷,۰۶۰	۵۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۸,۹۲۴	۱,۱۸۸,۱۳۶	مخارج تأمین مالی
۲۸,۷۰۷	۰	۵,۴۵۷	۲۳,۲۵۰	جمع
<u>۵۲,۵۸۵,۷۶۷</u>	<u>۵۱,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۳۷۴,۳۸۱</u>	<u>۱,۲۱۱,۳۸۶</u>	۵-۲

۵-۳ مترایز قابل فروش و فروش رفته پروژه‌های ظفر، نگین پردیس و چند منظوره کیش در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

نام پروژه	فروش	فروش تا ابتدای		فروش رفته تا		تکمیل شده
		فروش	فروش	فروش رفته تا	فروش رفته تا	
فروش	فروش	فروش	فروش	فروش	فروش	فروش
ظفر	۱۱,۹۰۸,۲۷	۰	۱۰,۸۷۹,۸۶	۰	۱۰,۸۷۹,۸۶	۹۲,۴۲
نگین پردیس	۵۰,۵۶۷	۰	۵۰,۵۶۷	۰	۵۰,۵۶۷	۹۰
چند منظوره کیش	۰	۰	۰	۰	۰	۰

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۶- هزینه‌های فروش، اداری و عمومی

سر فصل هزینه‌های فروش، اداری و عمومی در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ متشکل از اقلام زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۱,۸۶۰	۴۰,۹۴۵	حقوق و دستمزد
۶۶,۷۶۸	۱۰,۰۶۰	۶-۱ هزینه‌های دادرسی در مراجع قضایی
۲,۸۹۱	۶,۵۵۸	بازخرید سنوات و مرخصی کارکنان
۴,۸۵۶	۵,۶۰۷	عیدی و پاداش
۳,۱۰۷	۲,۰۶۹	هزینه‌های اجاره، شارژ و تعمیرات ساختمان
۳۰۷	۱,۹۵۷	هزینه‌های سازمان بورس و اوراق بهادار
۱,۱۱۵	۱,۵۹۰	هزینه حسابرسی
۱,۲۴۸	۱,۱۳۳	حق حضور اعضاء هیات مدیره
۳۶۲	۳۴۰	هزینه استهلاک
۲۳۶	۳۳۳	آگهی و تبلیغات و برگزاری مجامع
۶۸	۲۶۰	هزینه‌های تعمیر و نگهداری وسائط نقلیه
۳,۹۹۶	۲۰۰	حق المشاوره و حق الزحمه کارشناسی
۱۰۳	۹۵	هزینه بیمه وسائط نقلیه
۷۹	۳۱	هزینه‌های تعمیر و نگهداری اثاثه و منصوبات
۳,۲۳۱	۲,۵۴۵	سایر هزینه‌ها
۱۲۰,۲۲۷	۷۳,۷۲۳	

۶-۱ مبلغ ۱۰,۰۶۰ میلیون ریال هزینه‌های دادرسی در مراجع قضایی مربوط به حق‌الوکاله‌های پرداختی به وکلای در خصوص تهیه و ارائه لوایح دفاعی و پیگیری دعوی مطروحه در چارچوب قراردادهای منعقد شده با وکلای در مورد پروژه‌های کیش، آسمان ونک، نگین پردیس، آفتاب تبریز و الهیه می‌باشد که اقدامات انجام شده و در جریان به تفصیل در یادداشت شماره ۱۷ به تفکیک پروژه‌های مذکور منعکس گردیده است.

۷- سایر درآمدها

سر فصل سایر درآمدها در تاریخ مورد گزارش از اقلام زیر تشکیل شده است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۰۵۰	۰	فروش پارکینگ و انباری مازاد پروژه آفتاب تبریز
۷,۹۳۰	۰	فروش انباری مازاد پروژه الهیه
۲۵۷	۳۶۵	درآمد مدیریت بیمان
۲۳۲	۱,۱۵۲	سایر درآمدها
۹,۴۶۹	۱,۵۱۷	

۸- سایر هزینه‌ها

سر فصل سایر هزینه‌ها در تاریخ مورد گزارش از اقلام زیر تشکیل شده است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۳,۴۹۹	۶,۵۲۸	۸-۱ هزینه‌های پس از تکمیل پروژه‌ها
۱۳,۴۹۹	۶,۵۲۸	

۸-۱ هزینه‌های پس از تکمیل پروژه‌ها، هزینه‌های انجام شده در ارتباط با مخارج پس از تکمیل اعم از عوارض، پایان کار و هزینه‌های حقوقی و کارشناسی پروژه‌های اتمام یافته آسمان ونک، آفتاب و اندیشه تبریز، یوسف آباد و الهیه بوده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۹- سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی

سر فصل سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ متشکل از اقلام زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
۲۶,۰۵۸	۳۴,۷۵۰	۹-۱
۱۷۹,۲۲۹	۴,۸۶۰	۹-۲
۶۴	۹۳	
۴۳۲	(۴۳۱)	
<u>۲۰۵,۷۸۳</u>	<u>۳۹,۲۷۲</u>	

سود حاصل از سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌ها

سود حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌ها

سود حاصل از سپرده‌های بانکی و صندوق سرمایه‌گذاری

سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی

۹-۱- سود حاصل از سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌ها به مبلغ ۳۴,۷۵۰ میلیون ریال عمدتاً مربوط به سود سهام تعداد ۷۵۴,۰۱۷,۸۵۰ سهم بانک اقتصاد نوین متعلق به شرکت به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۹ بانک مذکور (هر سهم ۶۳ ریال) پس از کسر مالیات متعلقه به نرخ ۱۰۰ درصد طبق ماده ۱۹ دستورالعمل تملک سهام بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران می‌باشد.

۹-۲- سود حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌ها به مبلغ ۴,۸۶۰ میلیون ریال مربوط به فروش قهری تعداد ۳,۱۰۴,۰۷۰۰ حق تقدم از سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران توسط شرکاء سازنده پروژه الهیه آقایان خائف و انتظاری در تاریخ‌های ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ و ۱۴۰۱/۰۴/۰۱ به شرح یادداشت شماره ۱-۲-۱۴ همراه صورت‌های مالی می‌باشد.

لازم به ذکر است سود حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌ها در سال مالی قبل به مبلغ ۱۷۹,۲۲۹ میلیون ریال در ارتباط با فروش قهری تعداد ۲۰,۱۵۵,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین شامل، خالص سود فروش تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم مربوط به دعوی پرونده حقوقی با شرکت آتروپاتن تلاشگر (به مبلغ ۱۳۶,۲۹۳ میلیون ریال) موضوع یادداشت‌های شماره ۱-۱-۱۴ و شماره ۵-۱-۱۷ و خالص سود فروش تعداد ۱۲,۰۷۵,۰۰۰ سهم مربوط به دعوی پرونده حقوقی با شرکاء سازنده پروژه الهیه آقایان خائف و انتظاری (به مبلغ ۴۲,۹۳۵ میلیون ریال) موضوع یادداشت شماره ۱-۳-۱۴ و ۲-۱۷ همراه صورت‌های مالی می‌باشد.

۱۰- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
(۲۶۶۱۸)	(۷۸,۷۳۴)	سود (زیان) ناشی از عملیات
(۱,۱۳۲)	.	اثر مالیاتی
(۲۷,۷۵۰)	(۷۸,۷۳۴)	
۲۰۵,۷۸۳	۳۹,۲۷۲	سود (زیان) غیر عملیاتی
.	.	اثر مالیاتی
۲۰۵,۷۸۳	۳۹,۲۷۲	
۱۷۹,۱۶۵	(۳۹,۴۶۲)	سود (زیان) قبل از مالیات
(۱,۱۳۲)	.	اثر مالیاتی
۱۷۸,۰۳۳	(۳۹,۴۶۲)	سود (زیان) خالص
۶۸	(۱۵)	سود (زیان) پایه هر سهم - ریال
<u>۱۴۰۰/۰۶/۳۱</u>	<u>۱۴۰۱/۰۶/۳۱</u>	
سهام	سهام	
<u>۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰</u>	تعداد سهام عادی



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۱- دارایی های ثابت مشهود

دارایی های ثابت مشهود و استهلاک انباشته آن ها در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح جدول زیر است:

وسایل نقلیه	اثاثه و منسوبات	جمع	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
بهای تمام شده یا مبلغ تجدید ارزیابی			
۲۶۷۰	۳۵۹۷	۶۲۶۷	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
۰	۶۱۶	۶۱۶	افزایش
۰	۰	۰	واگذار شده
۲۶۷۰	۴,۲۱۳	۶,۸۸۳	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۰	۲۰۷	۲۰۷	افزایش
۰	۰	۰	واگذار شده
۲۶۷۰	۴,۴۲۰	۷,۰۹۰	مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
استهلاک انباشته و کاهش ارزش انباشته			
۲۶۶۹	۲,۸۵۷	۵,۵۲۶	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
۰	۳۶۲	۳۶۲	استهلاک
۰	۰	۰	واگذار شده
۰	۰	۰	سایر نقل و انتقالات و تغییرات
۲۶۶۹	۳,۲۱۹	۵,۸۸۸	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۰	۳۴۰	۳۴۰	استهلاک
۰	۰	۰	واگذار شده
۰	۰	۰	سایر نقل و انتقالات و تغییرات
۲۶۶۹	۳,۵۵۹	۶,۲۲۸	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱	۸۶۱	۸۶۲	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱	۹۹۴	۹۹۵	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

۱۱-۱- افزایش دارایی های ثابت عمدتاً مربوط به خرید یک دستگاه اسکنر به مبلغ ۱۹۳ میلیون ریال است.

۱۱-۲- دارایی های ثابت مشهود تا ارزش ۲۱,۹۲۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۱۲- دارایی های نامشهود

مانده حساب دارایی های نامشهود در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۵۵ میلیون ریال (در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۵۵ میلیون ریال) شامل: حق الامتیاز خطوط تلفن ثابت و حق الامتیاز خطوط تلفن همراه می باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۳-۱۳- شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در سال ۱۳۹۳ به موجب مصوبه هیأت مدیره در تاریخ ۱۳۹۳/۰۷/۰۳ اقدام به تأسیس شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش (سهامی خاص) تحت شماره ثبت ۱۶۶۷ در اداره ثبت شرکت‌های منطقه آزاد کیش نموده است. به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش و طرح موضوع در دادگاه و عدم شروع فعالیت اجرائی پروژه چند منظوره کیش و طولانی شدن مراحل قضایی، موضوع انحلال شرکت مورد تصویب هیأت مدیره قرار گرفته و مدیر تصفیه تعیین و در روزنامه رسمی مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۵ به ثبت رسید.

با توجه به مالکیت ۹۹ درصدی سهام شرکت مذکور توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران و نظر کمیته فنی سازمان حسابرسی به عنوان مرجع ذی صلاح، تهیه صورت‌های مالی تلفیقی ضرورت ندارد. مضافاً صورت خلاصه ارزش‌داری‌های شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح ذیل است:

صورت وضعیت مالی شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش (سهامی خاص) - در حال تصفیه
صورت خلاص ارزش‌داری‌ها
دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

		مبلغ دفتری	
		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
کسری‌داری‌ها	ارزش جاری	ریال	ریال
نسبت به بدهی‌ها	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۲۱,۹۰۵,۴۲۳	۲۱,۹۰۵,۴۲۳
ریال	ریال	۱,۴۸۰,۰۰۱	۱,۴۸۰,۰۰۱
	۱	۱	۱
۲۳,۳۸۵,۴۲۵		۲۳,۳۸۵,۴۲۵	۲۳,۳۸۵,۴۲۵
	کسر می‌شود: بدهی‌ها	۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶	۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶
	سایر حساب‌های پرداختی	۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶	۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶
۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶	جمع بدهی‌ها	۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶	۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶
۱,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱	سرمایه (۱۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی)	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	سود (زیان) انباشته	(۲,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱)	(۲,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱)
	حقوق مالکانه	(۱,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱)	(۱,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱)
	جمع بدهی‌ها و حقوق مالکانه	۲۳,۳۸۵,۴۲۵	۲۳,۳۸۵,۴۲۵

۴-۱۳- به موجب مفاد نامه شماره ۱۱۰/۱۶۹ مورخ ۱۳۷۹/۰۱/۱۴ معاون اول رئیس جمهور، سازمان عمران و بهسازی شهری متولی و تصمیم‌گیرنده اصلی این شرکت‌ها می‌باشد لذا مالکیت ۱۰ درصد سهام شرکت عمران و مسکن سازان شرق و داشتن یک عضو هیأت مدیره در شرکت مذکور برای شرکت نوسازی و ساختمان تهران فاقد نفوذ و کنترل قابل ملاحظه در شرکت عمران و مسکن سازان شرق می‌باشد و به همین جهت و به دلیل عدم شمول روش ارزش ویژه، ارزش آن بر اساس بهای تمام شده تاریخی در صورت‌های مالی انعکاس یافته است.

۱۴- دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری

دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ شامل دریافتنی‌های کوتاه مدت و بلند مدت به شرح زیر می‌باشد:

یادداشت	سال مالی منتهی به	
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
دریافتنی‌های کوتاه مدت	۵۲۰,۴۱۱	۴۹۸,۹۶۳
دریافتنی‌های بلند مدت	۶۵,۸۶۸	۶۰,۲۱۹
	۵۸۶,۲۷۹	۵۵۹,۱۸۲

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۴-۱- دریافتنی های کوتاه مدت:

مانده حساب فوق در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۱۰,۸۳۳	۳۴۷,۸۸۶	۱۴-۱-۱ حساب های دریافتنی:
۴۲,۹۶۲	۵۰,۸۹۶	پیمانکاران و مشاورین
<u>۴۵۳,۷۹۵</u>	<u>۳۹۸,۷۸۲</u>	خریداران واحدهای مسکونی
		سایر دریافتنی ها:
۰	۴۷۵۰۳	بانک اقتصاد نوین بابت خالص سود سهام عملکرد سال ۱۴۰۰
۴۷,۷۱۱	۳۴,۵۲۸	طلب از شرکت های گروه و وابسته
۵,۱۵۸	۳,۰۶۴	طلب از کارکنان (وام، مساعده و سایر)
۸۱۶	۸۱۶	سازمان عمران و بهسازی شهری
۵۰۰	۵۰۰	سپرده نزد دادگاه بابت پرونده پروژه ظفر - عباس شیرازی
۵,۶۷۵	۷,۵۹۰	ودیعه اجاره ساختمان
۶,۷۵۶	۶,۱۸۰	سایر دریافتنی ها
<u>۶۶,۶۱۶</u>	<u>۱۰۰,۱۸۱</u>	
<u><u>۵۲۰,۴۱۱</u></u>	<u><u>۴۹۸,۹۶۳</u></u>	

۱۴-۱-۱- پیمانکاران و مشاورین:

مانده حساب فوق در تاریخ صورت وضعیت مالی متشکل از اقلام ذیل است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۴۲,۲۵۰	۲۴۲,۳۱۷	۱۴-۱-۱-۱ شرکت آتروپاتن تلاشگر - پروژه نگین پردیس
۵۱,۶۰۲	۵۱,۶۰۲	۱۴-۱-۱-۲ اداره کل راه و شهرسازی استان تهران - پروژه لواسان
۱۹,۷۱۲	۱۹,۷۱۲	۱۴-۱-۱-۳ شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت
۷۴,۷۴۱	۱۱,۷۵۰	۱۴-۱-۱-۴ آقایان انتظاری و خانف - پروژه الهیه
۵,۴۲۷	۵,۴۲۷	۱۴-۱-۱-۵ آقای علی شالیوش - پروژه سمرقند و نیل
۴,۸۶۵	۴,۸۶۵	۱۴-۱-۱-۶ سازمان ملی زمین و مسکن
۴,۱۹۵	۴,۱۹۵	۱۴-۱-۱-۷ شرکت بتن کاوه
۳,۳۸۹	۳,۳۸۹	۱۴-۱-۱-۸ شرکت آذرینند
۱,۱۵۰	۱,۱۵۰	الناز ملک زاده - اخذ پروانه نوساکیش
۱,۰۴۶	۱,۰۴۶	۱۴-۱-۱-۵ آقای علی شالیوش - پروژه آسمان ونک
۹۰۰	۹۰۰	مهندسین مشاور گروه ۴
۴۱۳	۴۱۳	هیأت امناء تکمیل پروژه الهیه
۱۳۷	۱۳۷	شرکت بهساز و توسعه آذربایجان
۱,۰۰۶	۹۸۳	سایر
<u>۴۱۰,۸۳۳</u>	<u>۳۴۷,۸۸۶</u>	

۱۴-۱-۱-۱ مبلغ ۲۴۲,۳۱۷ میلیون ریال شامل مبلغ ۱۵۰,۹۵۸ میلیون ریال فروش تعداد ۸۰,۵۰۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین و مبلغ ۶۷ میلیون ریال فروش تعداد ۶,۴۵۴ سهم شرکت سرمایه گذاری تأمین اجتماعی است که توسط شرکت آتروپاتن تلاشگر به صورت قهری فروخته شده و مبلغ ۷۵,۰۰۰ میلیون ریال نیز بابت ۲۰٪ خسارت احتمالی سپرده شده نزد خزانه داری کل دادگستری و برداشت از حساب های شرکت به مبلغ ۱۶,۲۹۲ میلیون ریال به موجب مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۸ صادره از سوی اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران می باشد که توسط خزانه داری کل دادگستری به حساب شرکت آتروپاتن تلاشگر واریز و به شرح مفاد مندرج در یادداشت شماره ۵-۱۷ همراه صورت های مالی توضیح داده شده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۴-۱-۱-۲ با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرایی فرمان امام، در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مانده حساب پروژه لواسان به مبلغ ۵۱۶۰۲ میلیون ریال از سرفصل پروژه‌ها خارج و در سرفصل حساب‌های دریافتی طبقه بندی گردید و در صورت مشخص شدن میزان کارکرد شرکت توسط هیأت کارشناسی در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری نحوه تسویه حساب شرکت با سازمان ملی زمین و مسکن مشخص خواهد شد. اخیراً و پس از تشکیل مجدد کمیته منصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه‌های مشارکتی فی‌مابین، تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی در دستور کار جلسات آتی قرار گرفته است.

۱۴-۱-۱-۳ کل بهای زمین واگذار شده به شرکت سرمایه‌گذاری کرانه بهشت کیش به صورت قرارداد اجاره به شرط تملیک جهت ساخت هتل چهار ستاره در بخشی از قطعه NVC۱۶ پروژه مشارکتی چند منظوره کیش بالغ بر ۵۲,۵۶۵ میلیون ریال می باشد که از این بابت تا تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۱ مبلغ ۳۲,۸۵۳ میلیون ریال آن وصول گردیده است لیکن مابقی تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۹,۷۱۲ میلیون ریال مربوط به دریافت سه فقره چک هر یک به مبلغ ۶,۵۷۱ میلیون ریال به سررسیدهای ۱۳۹۴/۰۷/۳۰، ۱۳۹۵/۰۱/۳۰ و ۱۳۹۵/۰۷/۳۰ می باشد که به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۷ هیأت مدیره شرکت تا تعیین تکلیف نهایی پروژه مشارکتی چند منظوره کیش و متعاقباً انعقاد قرارداد مشارکت با سازمان منطقه آزاد کیش بر حسب توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ نزد شرکت نگهداری می گردد. از سوی دیگر، اطلاعات آماری چک های مورد اشاره در بالا حسب مورد در حساب های انتظامی شرکت نیز ثبت و منعکس گردیده است.

۱۴-۱-۱-۴ با عنایت به عدم ادامه فعالیت در قرارداد مشارکتی پروژه الهیه فی مابین با آقایان خائف و انتظاری، طرفین بابت حل مسائل مورد اختلاف و امکان ادامه فعالیت پروژه، به حکمیت آقای علی اکبر زحمتکش رضایت داده و متعهد به اجرای رأی ایشان شدند. نامبرده بر اساس اختیارات واگذار شده، باقی مانده عملیات اجرایی پروژه را توسط شرکت نیک تراز پیگیری و حق السهم طرفین را معین نمود. در این راستا در سنوات قبل با تأیید آقای زحمتکش داور مرضی‌الطرفین وقت مطابق صورتجلسه تنظیمی مبلغ ۲۲,۸۶۸ میلیون ریال به عنوان علی الحساب به شرکت نیک تراز پرداخت گردیده است. در سال ۱۳۹۰ طبق رأی حکم صادره مبلغ ۱۸,۴۴۰ میلیون ریال آن بحساب بدهی آقایان انتظاری و خائف و مابقی به مبلغ ۱۴,۴۲۸ میلیون ریال بحساب پروژه الهیه اختصاص یافته است که با احتساب بدهی ناشی از علی الحساب های دریافتی نامبردگان در سنوات قبل مانده نهایی بدهی آقایان انتظاری و خائف تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۳,۳۵۳ میلیون ریال محاسبه و اعمال حساب شده است. با توجه به دعوی مطروحه از سوی شرکت و آقایان انتظاری و خائف و موافقت طرفین، حل و فصل کلیه ادعاها و اختلافات در رابطه با قرارداد فی مابین به موجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۹ به عهده آقای ایثاری داور مورد قبول طرفین واگذار گردید که به تفصیل در یادداشت ۱-۲-۱۷ پروژه الهیه توضیح داده شده است.

در ادامه اقدامات حقوقی، شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری به منظور گریز از ایفاء تعهدات خود با کتمان گزارش نهایی داور جناب آقای ایثاری در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴، گزارش اولیه داور به تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ که دارای اشتباهات محاسباتی بود و به موجب آن شرکت نوسا مبلغ ۶۱/۶ میلیارد ریال بدهکار شده بود را به شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران ارائه و بر همین اساس درخواست اجرای حکم نمود و تعداد ۱۲۰,۷۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه در فاصله تاریخ‌های ۱۴۰۰/۰۵/۰۹ الی ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ جمعاً به مبلغ ناخالص ۵۱/۴ میلیارد ریال فروخته و وجه ناشی از فروش را به حساب صندوق دادگستری واریز کرد که در این رابطه با اقدامات به عمل آمده از سوی وکیل شرکت و اعلام تخلف مبنی بر کتمان و ارائه گزارش خلاف واقع از سوی شرکاء سازنده، شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۳ نسبت به صدور دستور توقف عملیات اجرایی مبادرت نمود و با پیگیری وکیل شرکت وجه حاصل از فروش سهام یاد شده به حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران واریز و بابت خسارت وارده به شرکت از این بابت طرح دعوی علیه شرکاء سازنده در محاکم قضایی مطرح و به جریان افتاد. بابت وصول طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران از شرکاء مذکور، وکیل شرکت اجرای رأی داور را از دادگاه تقاضا نمود که موضوع به اجرای احکام ارجاع گردید لیکن به دلیل عدم تبعیت آقایان خائف و انتظاری از اجرای دستور دادگاه، نسبت به توقیف و مسدود نمودن حساب های بانکی ایشان به مبلغ ۱۵ میلیارد ریال و متعاقباً انتقال این مبلغ به حساب های شرکت مبادرت گردید.

با توجه به توضیحات اشاره شده در بالا، مانده حساب بدهی آقایان خائف و انتظاری در پایان سال مالی قبل بالغ بر ۷۴,۷ میلیارد ریال بوده است لیکن بابت عودت مبلغ ۵۱,۴ میلیارد ریال موضوع وجه فروش قهری سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین و انتقال مبلغ ۱۵ میلیارد ریال وجه حاصل از مسدودی حساب ایشان به حساب های شرکت و اعمال ۳,۵ میلیارد ریال به حساب بدهکاری آقایان خائف و انتظاری بابت فروش حق تقدم سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، در مجموع مانده حساب شرکاء پروژه الهیه در پایان سال مالی جاری بالغ بر ۱۱,۸ میلیارد ریال گردیده است. شرکای سازنده از رأی دادگاه بدوی تجدید نظر خواهی نموده و علی رغم این که اصلاح رأی با دستور شعبه بدوی انجام شده بود که ناشی از اشتباه فاحش داور در انجام محاسبات مالی بود، دادگاه تجدید نظر رأی به عدم اعتبار رأی اصلاحی صادر نمود که متعاقب آن شرکای سازنده اقدام به صدور اجرائیه بر روی رأی اولیه داور و فروش قهری سهام متعلق به شرکت به شرح یادداشت شماره ۲-۱۳ نموده اند. با توجه به اقدامات مورد اشاره در بالا پیگیری قضایی وکلای شرکت از مرجع قضایی بر اساس روند پرونده به خصوص ابهامات موجود در صدور رأی تجدید نظر و عدم اظهار نظر صریح در خصوص اعتبار بخشی به رأی اولیه داور در حال انجام است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۴-۱-۱-۵- مانده حساب آقای شالیپوش شریک سازنده پروژه‌های سمرقند، نیل به مبلغ ۵,۴۲۷ میلیون ریال و پروژه آسمان ونک به مبلغ ۱,۰۴۶ میلیون ریال در فاصله سال های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۸ مربوط به الباقی تعهدات قراردادهای منعقد فی مابین شرکت و ایشان در تاریخ های ۱۳۸۰/۰۳/۲۷ و ۱۳۸۳/۰۲/۳۱ است که بعد از ایفای تعهدات یاد شده در خصوص تکمیل پروژه های مورد اشاره در بالا و توافق نهائی با وی قابل تسویه خواهد بود.

۱۴-۱-۱-۶- عطف به نامه شماره ۶۴۴/۹۶/۴۲۹۸ مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۰۳ سازمان ملی زمین و مسکن و اعلامیه صادره توسط شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان، مبلغ ۳,۵۲۵ میلیون ریال از محل مطالبات آن شرکت و همچنین بابت پرداخت بخشی از هزینه های پروژه مسکونی بم نیز مبلغ ۱,۳۴۰ میلیون ریال و در مجموع مبلغ ۴,۸۶۵ میلیون ریال تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به حساب بدهکاری آن سازمان منظور گردیده است.

۱۴-۱-۱-۷- مبلغ ۴,۱۹۵ میلیون ریال شامل ۲,۱۵۹ میلیون ریال مطالبات مهندسين مشاور شارمند در خصوص پروژه فردوس می باشد که با استناد به صورتجلسه مورخ ۱۳۸۹/۰۱/۳۱ علی رغم این که پرداخت آن بر عهده شرکت بتن کاوه بوده است توسط شرکت نوسا پرداخت گردیده و مابقی نیز به مبلغ ۲,۰۳۶ میلیون ریال مربوط به مالیات اجاره، عوارض شهرداری و هزینه های پایان کار است که توسط شرکت نوسا پرداخت گردیده و متعاقباً به حساب بدهکاری شرکت بتن کاوه منظور شده است. با توجه به این که انتقال اسناد مالکیت واحدهای ساخته شده پروژه فردوس توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران انجام می پذیرد، بنابراین در این خصوص مبلغ کل مطالبات این شرکت از شرکت بتن کاوه به هنگام صدور اسناد مالکیت از آن شرکت دریافت خواهد گردید.

۱۴-۱-۱-۸- با استناد به صورتجلسه مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۲۹ بدهی شرکت آذر نهند شریک سازنده پروژه اندیشه تبریز به مبلغ ۱,۳۶۱ میلیون ریال مورد توافق طرفین قرار گرفته است. همچنین تا پایان سال ۱۳۹۸ نیز به تناوب مبلغ ۲,۰۲۸ میلیون ریال بابت مخارج مختلف اعم از: مخارج ثبتی، پایان کار و سایر هزینه های اجرایی به آن شرکت پرداخت گردیده که در مجموع مانده مطالبات این شرکت از شرکت آذر نهند تا پایان سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بالغ بر ۳,۳۸۹ میلیون ریال شده است.

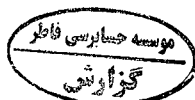
۱۴-۱-۲- خریداران واحد های مسکونی:

مانده حساب فوق در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
۸۷,۳۵۸	۸۷,۳۵۸	۱۴-۱-۲-۲ خریدار پروژه ظفر - شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۶۵,۳۴۷	۶۵,۳۴۷	۱۴-۱-۲-۳ سایر خریداران پروژه ظفر
۲۴,۰۰۰	۲۴,۰۰۰	۱۴-۱-۲-۴ شرکت سبز قدیسن - پروژه نگین پردیس
۱۸,۰۱۰	۱۸,۰۱۰	۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه ونک
۱۲,۷۶۰	۱۲,۵۷۱	۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه آفتاب تبریز
۹,۳۵۱	۹,۳۵۱	۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه الهیه
۳,۴۱۳	۳,۴۱۳	خریداران پروژه نگین / مهر پردیس
۳۱۹	۳۱۹	خریداران پروژه بهار
۲۶۱	۲۶۱	خریداران پروژه کیش پاسارگاد
۲۳۷	۲۳۷	۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه قدیشه تبریز
۱۸۶	۱۸۶	خریداران پروژه شوش شهری
۱۱۴	۱۱۴	خریداران پروژه یوسف آباد
۷	۷	خریداران پروژه البرز کرج
۲۶۴۷	۵,۱۲۰	سایر
۲۲۴,۰۱۰	۲۲۶,۲۹۵	۱۴-۱-۲-۱
(۶۷,۰۳۴)	(۶۱,۳۸۵)	۱۴-۲
(۱۱۴,۰۱۴)	(۱۱۴,۰۱۴)	۲۸
<u>۴۲,۹۶۲</u>	<u>۵۰,۸۹۶</u>	

حصة بلندمدت حساب های دریافتی تجاری
حساب پیش دریافت ها

۱۴-۱-۲-۱- حساب های دریافتی خریداران واحد های مسکونی جمعاً به مبلغ ۲۲۶,۲۹۵ میلیون ریال عمدتاً بابت مبلغ پیش فروش واحدهای مسکونی طبق قراردادهای فی مابین است که به موجب مفاد این قراردادها مبالغ یاد شده از این بابت ۵ درصد در زمان تحویل واحد و ۵ درصد نیز به هنگام انتقال سند مالکیت به خریداران مورد اشاره از ایشان دریافت خواهد گردید. لیکن به دلیل عدم دریافت پایان کار واحدهای مسکونی ساخته شده به جهت اطاله مراحل و تشریفات اداری که در حال پیگیری و انجام می باشد تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مطالبات مزبور از خریداران واحدهای مسکونی دریافت نشده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۲-۱-۱۴- مانده طلب ۸۷,۳۵۸ میلیون ریالی این شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان خریدار واحدهای مسکونی پروژه ظفر مربوط به ۳ فقره قرارداد پیش فروش واحدهای مسکونی این پروژه به شرح ذیل می باشد:

الف) در تاریخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۵ به موجب قرارداد فی مابین این شرکت و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از کل زیر بنای مفید پروژه مسکونی در حال ساخت پروژه ظفر به میزان ۲,۴۸۱ متر مربع و به مبلغ ۱۷۶/۵ میلیارد ریال، بخشی از این پروژه به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران پیش فروش شد که وجه آن به صورت ۹۰ میلیارد ریال از محل مطالبات آن شرکت و ۶۰ میلیارد ریال طی سه قسط تا پایان سال ۱۳۹۲ وصول و مابقی نیز شامل مبلغ ۱۷/۶ میلیارد ریال به هنگام تحویل واحدها و مبلغ ۸/۹ میلیارد ریال در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت واحدها به خریدار دریافت خواهد گردید.

به موجب قرارداد مدیریت ساخت مورخ ۱۳۹۲/۰۴/۲۵ فی مابین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران نظارت عالی بر امور تکمیلی پروژه مسکونی ظفر به این شرکت واگذار گردیده است.

ب) بر اساس قرارداد پیش فروش شماره ن/ص/۱۹۳/۶۰۷ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۶ فی مابین این شرکت و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، تعداد ۶ واحد مسکونی با مجموع زیر بنای مفیدی معادل ۱,۰۶۶/۵۵ متر مربع واقع در طبقات مختلف پروژه مسکونی ظفر به بهای کل ۱۰۳/۳ میلیارد ریال به آن شرکت واگذار گردید، که مبلغ ۴۵ میلیارد ریال آن به موجب قرارداد شماره ن/ص/۱۹۳/۴۸۷ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۰۸ با مطالبات خریدار تهاتر و مبلغ ۳۹/۵ میلیارد ریال طی دو قسط تا پایان دی ماه سال ۱۳۹۳ از وی وصول گردید و مبلغ ۱۲/۵ میلیارد ریال نیز بابت الحاقیه قرارداد پرداخت شد و مابقی هم به مبلغ ۶/۳ میلیارد ریال در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت واحدها از خریدار دریافت خواهد گردید.

ج) طبق قرارداد شماره ک/ص/۱۹۹/۵۰۳ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۲ با شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، تعداد ۵ واحد مسکونی معادل ۸۴۹/۴۵ متر مربع از زیر بنای مفید پروژه در حال ساخت پروژه ظفر به بهای کل ۵۴۵/۸ میلیارد ریال به این شرکت پیش فروش گردید. به موجب مفاد این قرارداد، مبلغ ۴۶۴ میلیارد ریال از محل مطالبات خریدار تهاتر و معادل ۵٪ ثمن معامله به مبلغ ۲۷/۳ میلیارد ریال در پایان شهریور ماه سال ۱۴۰۰، معادل ۵ درصد به مبلغ ۲۷/۳ میلیارد ریال در زمان تحویل واحدها و معادل ۵ درصد باقی مانده نیز به مبلغ ۲۷/۲ میلیارد ریال در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت واحدها به خریداران از ایشان دریافت خواهد گردید.

با توجه به توضیحات ارائه شده در بندهای بالا، از بابت بند الف مبلغ ۱۷/۶ میلیارد ریال به هنگام تحویل واحدها و مبلغ ۸/۹ میلیارد ریال در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت واحدها، بابت بند ب مبلغ ۶/۳ میلیارد ریال در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت واحدها و بابت بند ج نیز مبلغ ۲۷/۳ میلیارد ریال در زمان تحویل واحدها و مبلغ ۲۷/۲ میلیارد ریال نیز در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت واحدها و تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ در مجموع مبلغ ۸۷/۳ میلیارد ریال بابت مطالبات شرکت نوسا از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به حساب منظور گردیده است.

۲-۱-۲-۳- مانده حساب سایر خریداران پروژه ظفر در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به مبلغ ۶۵,۳۴۸ میلیون ریال مربوط به باقی مانده بدهی آن ها بر اساس قرارداد پیش فروش منعقد فی مابین است که در تاریخ های مقرر طی دوره های تکمیل ۵ درصد مبلغ قرارداد به هنگام تحویل واحد و ۵ درصد نیز به هنگام تنظیم و انتقال اسناد مالکیت به خریداران یاد شده از ایشان دریافت خواهد گردید.

۲-۱-۲-۴- مانده طلب از شرکت سبز اندیشان به مبلغ ۲۴ میلیارد ریال در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۰/۲ میلیارد ریال اقساط سررسید شده پرداخت نشده مربوط به زمان تحویل واحدها و مبلغ ۱۳/۸ میلیارد ریال که با استناد به مفاد قرارداد در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت واحدها تسویه می گردد، تفکیک می گردد. به موجب قرارداد پیش فروش شماره ۴۶/۳۴/۱۶/۴۰۸۱ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۱۸ و الحاقیه های بعدی آن با موضوع تعهد ساخت و تکمیل واحدهای مسکونی فی مابین این شرکت و شرکت سبز اندیشان وابسته به بنیاد تعاون ناجا خریدار پروژه نگین پردیس، تعداد ۵۱۴ واحد مسکونی از کل ۶۳۶ واحد مسکونی این پروژه به آن شرکت پیش فروش و واگذار شده است.

۲-۱-۲-۵- مانده طلب این شرکت از خریداران واحدهای پروژه های ونک، الهیه، اندیشه و آفتاب تبریز در مجموع به مبلغ ۴۰,۱۶۹ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ عمدتاً در ارتباط با باقی مانده مبلغ فروش است که به موجب مفاد قراردادهای منعقد فی مابین در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت، از ایشان دریافت خواهد گردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۴-۱-۳- طلب از شرکت های گروه و وابسته در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل قابل تفکیک است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۵,۹۳۶	۱۷,۶۹۰	۱۴-۱-۳-۱ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۳,۵۰۰	۱۳,۰۶۸	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان بابت سود سهام
۱,۲۶۲	۱,۲۶۲	شرکت عمران و مسکن سازان شرق عمدتاً بابت سود سهام
۱,۲۳۱	۱,۲۳۱	شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش بابت علی الحساب پرداختی
۲,۰۷۶	۱,۱۸۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین عمدتاً بابت سود سهام
۷۴	۷۴	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان
۲۱	۲۲	شرکت عمران و مسکن سازان شمال غرب
۱۳,۰۰۰	۰	شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نوآندیشن پویا بابت سود سهام
۶۱۱	۰	شرکت تأمین مسکن نوید ابرقین
۴۷,۷۱۱	۳۴,۵۲۸	

۱۴-۱-۳-۱ مانده حساب طلب از/ بدهی به شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح ذیل است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	میلیون ریال	
۸۲,۳۵۰	۵۰,۹۳۵	طلب از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران:
۲۶,۳۳۹	۱۵۹,۶۲۴	قرارداد مدیریت پیمان شماره ۱۵۳۲/۳۹۵ مورخ ۱۳۹۲/۰۴/۲۵
۵۳,۵۳۲	۵۰,۹۳۵	واریز خالص مبلغ فروش قهری تعداد ۱۲۰,۷۵۰,۰۰۰ سهم سرمایه گذاری ساختمان نوین
۸۸,۳۲۱	۲۶,۳۳۹	مبالغ واریز شده بابت پروژه ها و سایر پرداخت ها
۸۱	۱۵۹,۶۲۴	جمع طلب
۱۴۱,۹۳۴	۵۳,۵۳۲	بدهی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران:
۱۷,۶۹۰	۸۸,۳۲۱	مئنه بدهی در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	۸۱	پرداخت هزینه های جاری شرکت در سل مالی مورد گزارش
	۱۴۱,۹۳۴	حق الزحمه قرارداد حق العمل کاری شماره ۱۴۰۱/۲۳۳ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۰
	۱۷,۶۹۰	جمع بدهی
	۱۷,۶۹۰	خالص طلب

۱۴-۱-۴- مانده طلب شرکت از کارکنان در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بالغ بر ۳,۰۶۴ میلیون ریال است که از این مبلغ ۱,۷۴۷ میلیون ریال آن مربوط به پرداخت مابه‌التفاوت سنوات خدمت ۴ نفر از کارکنان شرکت می باشد که با استناد به نامه شماره ۴۰۰/۱/۵۳۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۳ شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران به حساب بدهی آن ها منظور گردیده است. مابقی نیز به مبلغ ۱,۳۱۷ میلیون ریال شامل تسهیلات بانکی لوام ضروری پرداخت شده به برخی از کارکنان شرکت و همچنین پرداخت بیمه تکمیلی افراد تحت تکفل آن ها (صرفاً پدر و مادر) می باشد.

۱۴-۲- دریافتنی‌های بلند مدت

این مانده حساب در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح ذیل تفکیک می گردد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		تجاری:
۶۷,۰۳۴	۶۱,۳۸۵	۱۴-۱-۲	حصه بلند مدت خریداران واحدهای مسکونی
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)		پیش دریافت ها (یادداشت ۲۸)
۶۵,۸۶۸	۶۰,۲۱۹		

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۵- سایر دارایی‌ها

مانده حساب فوق در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل خلاصه می‌گردد:

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
سایر موجودی‌ها (فاز ۲ پروژه پردیس)	۸۶,۱۹۰	۸۶,۱۹۰
دو قهره چک شرکت رکیندنز (پیمانکار پروژه ظفر)	۲۰,۵۳۹	۲۰,۵۳۹
هزینه سنوات آتی بیمه تکمیلی کارکنان	۱,۴۸۳	۱,۴۸۳
موجودی نقد و بانک	۱,۲۸۵	۱,۲۸۵
	<u>۱۰۸,۴۹۷</u>	<u>۱۰۹,۴۹۷</u>

۱۵-۱- سایر موجودی‌ها بابت مخارج آماده سازی فاز ۲ زمین پروژه مهر پردیس است. مساحت کل این زمین حدود ۴۵ هکتار است که معادل ۱۴ هکتار آن شامل ۲۳ قطعه با مساحت‌های مختلف استحصال و آماده سازی گردیده و در ۹/۸ هکتار آن ۱۶ قطعه به تعداد ۱,۱۱۰ واحد مسکونی به مساحت زیر بنای ۶۲,۱۸۹/۶۸ متر مربع احداث و به خریداران واگذار گردیده است. باقی مانده آن نیز به مساحت ۴/۲ هکتار شامل ۷ قطعه با تراکم‌های ۱۸۰ درصد و ۲۴۰ درصد برای احداث واحدهای مسکونی آماده بهره برداری می‌باشد.

به منظور نحوه تسویه حساب و تعیین قدر السهم طرفین قرارداد جلسات متعددی برگزار گردید و مذاکرات مفصلی صورت پذیرفته است و نهایتاً بر اساس صورتجلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و متمم این صورت جلسه در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ مقرر گردید، جهت حل و فصل مسائل فی‌مابین اقدامات ذیل انجام شود:

- کل هزینه‌های آماده سازی و عملیات اجرایی خارج از ۱۴ هکتار زمین توسط هیأت کارشناسی به قیمت روز محاسبه و به حساب مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.
- هزینه نیرو رسانی و ارائه خدمات زیر بنایی به مرز زمین که در تعهد شرکت عمران شهر جدید پردیس بوده و توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران انجام پذیرفته است به قیمت زمان انجام و اجرای این موضوع با ضریب ۳/۴ به حساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردد.
- از ۱۴ هکتار زمین آماده سازی شده پس از کسر ۳۰ درصد آن، مانده معادل ۹/۸ هکتار به صورت زمین خام به قیمت کارشناسی به حساب بدهی شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.
- هزینه عملیات نخاله برداری و جابجایی دپوی خاک توسط هیأت کارشناسی به نرخ سال ۱۳۹۵ برآورد گردیده و به عنوان بدهی شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.
- هزینه آماده سازی ۳۰ درصد از ۱۴ هکتار زمین پروژه معادل ۴/۲ هکتار که توسط شرکت انجام پذیرفته به نرخ روز توسط هیأت کارشناسی جدید و منتخب طرفین ارزیابی و به حساب مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.
- انتقال سند عرصه ۹/۸ هکتاری بعد از دریافت پایان کار تعداد ۱,۰۵۰ واحد مسکونی احداث شده در این زمین توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران و هم زمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام گیرد.
- سایر اراضی محدوده ۴۶ هکتاری پس از کسر و تعیین تکلیف ۱۴ هکتار بند ۳ قرارداد شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۱۰ فی مابین دو شرکت، در مالکیت شرکت عمران شهر جدید پردیس خواهد بود و شرکت نوسازی و ساختمان تهران هیچ گونه ادعایی نسبت به آن نخواهد داشت.
- با انجام محاسبات بالا، حداکثر طی ۳ ماه از تاریخ ارائه گزارش هیأت کارشناسی و پس از این که مانده مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران به صورت نقدی و یا از محل واگذاری زمین‌های ساخته نشده در محدوده زمین ۱۴ هکتاری توسط هیأت کارشناسی جدید ارزیابی و مشخص گردید، می‌بایست تسویه حساب و به شرکت نوسا پرداخت گردد.
- طرفین موافقت نمودند حداکثر طی مدت ۱۰ روز پس از اتمام تاریخ متمم صورتجلسه مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ نسبت به معرفی کارشناسان منتخب جدید بابت انجام و اجرای بندهای (۴)، (۵) و (۸) بالا اقدام نمایند.
- طرفین، کارشناسی‌های انجام شده در خصوص اجرای بندهای (۱)، (۲) و (۳) بالا که به موجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و با استناد به گزارش کارشناسی شماره ۹۵/۳/۱۹ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۱۹ که توسط هیأت کارشناسی قبلی تهیه و ارائه گردیده بود را تأیید و تأکید نمودند مفاد این صورتجلسه به قوت خود باقی بماند و سایر موارد نیز توسط هیأت کارشناسی جدید و منتخب طرفین قرارداد بررسی و تأیید گردد.
- به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ مجمع عمومی شرکت عمران شهر جدید پردیس، مفاد متمم صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ بلافاصله پس از صدور نظر هیأت کارشناسی جدید برای طرفین لازم الاجراء بوده و برای تسویه حساب قطعی قرارداد مشارکت مدنی شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۱۰ می‌بایست ملاک عمل قرار گیرد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

با توجه به ارزیابی انجام شده توسط هیأت کارشناسی به موجب گزارش شماره ۳۱۹/پ/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۳/۱۹، بند (۱) به مبلغ ۱۱۷/۳ میلیارد ریال، بند (۲) به مبلغ ۲۵/۸ میلیارد ریال و بند (۳) به مبلغ ۱۳۳ میلیارد ریال و همچنین ارزیابی انجام شده توسط هیأت کارشناسی جدید به موجب گزارش کارشناسی شماره ۹۷/۹۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۳، بند (۴) به مبلغ ۵/۹ میلیارد ریال و بند (۵) به مبلغ ۹۹/۱ میلیارد ریال محاسبه و تعیین گردید. به این ترتیب وضعیت حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران به شرح ذیل می باشد:

میلیارد ریال	
۱۱۷.۳	۱ طلب از بابت کل هزینه‌های آماده‌سازی خارج از ۱۴ هکتار
۱۹.۴	۲ ۳/۴ هزینه نیرو رسانی به مرز زمین (کل ۲۵/۸ میلیارد ریال)
(۹۳.۱)	۳ بدهی ۳۰٪ بابت ارزش خام ۹/۸ هکتار (کل ۱۳۳ میلیارد ریال)
(۵.۹)	۴ بدهی بابت نخاله برداری (کل ۵/۹ میلیارد ریال)
۹۹.۱	۵ طلب بابت هزینه آماده‌سازی ۴/۲ هکتار (کل ۹۹/۱ میلیارد ریال)
۱۳۶.۸	ناخالص طلب
(۲۳.۸)	بدهی معوقه
۱۱۳	خالص طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران

طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱، به موجب مصوبه هیأت مدیره شرکت عمران شهر جدید پردیس در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۷ خالص طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال به تصویب رسیده و به موجب آن مقرر گردیده است که طلب شرکت نوسا از محل زمین‌های قابل واگذاری شرکت عمران شهر جدید پردیس به نرخ سال ۱۳۹۵ تسویه گردد.

۱۵-۲- مبلغ ۲۰,۵۳۹ میلیون ریال مربوط به ۲ فقره چک بانکی دریافت شده از بانک خاورمیانه به تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۱ در ارتباط با ابطال دو فقره ضمانت نامه بانکی عهده شرکت رکیندژ پیمانکار پروژه مسکونی ظفر می باشد که به دلیل دعاوی حقوقی مطروحه و توقیف حساب‌های بانکی شرکت تاکنون وجوه آن‌ها وصول نگردیده است.

۱۵-۳- موجودی نقد و بانک عمدتاً شامل مبلغ ۱,۱۵۷ میلیون ریال مانده حساب‌های بانکی مختلف است که از این بابت مبلغ ۵۱۴ میلیون ریال در حساب‌های بانک اقتصاد نوین، مبلغ ۶۰۰ میلیون ریال در حساب سپرده کوتاه مدت نزد بانک شهر و مابقی نیز به مبلغ ۴۳ میلیون ریال نزد سایر بانک‌ها می باشد که به دلیل احکام صادره توسط محاکم قضایی حساب‌های بانکی شرکت مسدود گردیده و استفاده از آن‌ها میسر نمی باشد. همچنین مبلغ ۱۲۸ میلیون ریال اسناد در جریان وصول مربوط به یک فقره چک بانکی دریافت شده از یکی از خریداران واحد مسکونی پروژه شوش می باشد که به دلیل دعاوی حقوقی مطروحه و توقیف حساب‌های بانکی شرکت تاکنون وجه آن دریافت نگردیده است.

۱۶- پیش پرداخت‌ها

مانده حساب پیش پرداخت‌ها در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح زیر تفکیک می گردد:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۵,۸۴۳	۶۲,۹۰۹	۱۶-۱ پیش پرداخت به پیمانکاران پروژه‌ها
۶۵,۸۲۳	۶۴,۰۰۸	۱۶-۲ پیش پرداخت خدمات حقوقی
۷,۳۷۶	۱۰,۳۲۹	سایر پیش پرداخت‌ها
۱۳۹,۰۵۲	۱۳۷,۲۴۶	

۱۶-۱- مانده حساب پیش‌پرداخت به پیمانکاران پروژه‌ها عمدتاً مربوط به قراردادهای ساخت پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش (مهندسین مشاور فن‌آوران‌ساخت) و پروژه مهر و نگین پردیس می باشد که به موجب شرایط مندرج در قراردادهای منعقد فی مابین با ایشان و در هر مرحله پس از ارائه و تأیید صورت وضعیت کارهای انجام شده متناسب با آن مستهلک می گردد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۶-۲ مانده حساب پیش پرداخت خدمات حقوقی مربوط به پیش پرداخت حق الوکاله به وکلای شرکت به موجب قراردادهای منعقد شده در خصوص دعاوی مطروحه پیمانکاران پروژه های نگین پردیس (شرکت آتروپاتن تلاشگر) و پروژه مسکونی ظفر (شرکت رکیندژ) در مراجع قضایی و دعوی مطروحه اداره کل اطلاعات استان آذربایجان شرقی به نحوه تعیین قدرالسهم شرکت و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در خصوص پروژه آفتاب تبریز در شعبه ۲۱ بازپرسی دادگاه عمومی و انقلاب تبریز (به شرح یادداشت ۱۷-۱۴) بوده که با توجه به جاری بودن اقدامات حقوقی و عدم اخذ رأی نهایی تا تاریخ تحریر این یادداشت، در این حساب طبقه بندی شده است.

۱۷- موجودی املاک

مانده حساب موجودی املاک در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

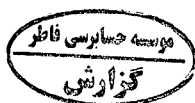
سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		یادداشت بهای تمام شده کاهش ارزش	خالص
خالص	میلیون ریال	خالص	میلیون ریال		
۱۷-۱	۷۱۱,۰۷۱	۰	۷۱۱,۰۷۱	۰	۷۱۰,۶۰۴
۱۷-۲	۲,۹۴۴	۰	۲,۹۴۴	۰	۲,۹۴۴
	۱۳۶	۰	۱۳۶	۰	۱۳۶
	۷۱۴,۱۵۱	۰	۷۱۴,۱۵۱	۰	۷۱۳,۶۸۴

۱۷-۳ مانده حساب و گردش املاک در جریان ساخت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح جدول ذیل خلاصه گردیده است:

نام پروژه	جمع		
	ظفر	نگین پردیس	چند منظوره کیش
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
یادداشت ۱۷-۱	۱,۱۶۲,۱۴۹	۳۵۸,۶۲۶	۵۵۲,۴۲۱
یادداشت ۱۷-۵	۲۳,۲۵۰	۵,۴۵۷	۰
یادداشت ۱۷-۱۶	۱,۱۸۵,۳۹۹	۳۶۴,۰۸۳	۵۵۲,۴۲۱
مخارج انباشته ساخت املاک تا ابتدای سال مالی قبل			
مخارج ساخت و سایر مخارج مربوطه	۱,۱۶۲,۱۴۹	۳۵۸,۶۲۶	۵۵۲,۴۲۱
مخارج تأمین مالی	۲۳,۲۵۰	۵,۴۵۷	۰
انباشته تا پایان ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ (شناسایی شده)	۱,۱۸۵,۳۹۹	۳۶۴,۰۸۳	۵۵۲,۴۲۱
مخارج تحمل شده و سایر تغییرات طی سال مالی جاری			
مخارج تأمین مالی	۰	۰	۰
مخارج ساخت و سایر مخارج مربوطه	۰	۳۷۲	۹۵
شناسایی شده در سال مالی جاری	۰	۳۷۲	۹۵
انباشته تا پایان ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (شناسایی شده)	۱,۱۸۵,۳۹۹	۳۶۴,۴۵۵	۵۵۲,۵۱۶
مخارج شناسایی شده املاک ساخته شده			
انباشته تا ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱,۰۲۶,۰۳۳	۳۴۲,۲۸۳	۲۲,۹۸۳
ذخیره زیان قابل پیش بینی تا ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۰	۰	۰
سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱,۰۲۶,۰۳۳	۳۴۲,۲۸۳	۲۲,۹۸۳
جمع	۱,۳۹۱,۴۹۹	۳۴۲,۲۸۳	۲۲,۹۸۳
مخارج املاک در جریان ساخت تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۵۹,۳۶۶	۲۱۸,۰۰۰	۵۲۹,۴۳۸
مخارج ساخت املاک در جریان ساخت تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۵۹,۳۶۶	۲۲,۱۷۲	۵۲۹,۴۳۳

۱۷-۴ پروژه ظفر تا مبلغ ۵,۰۰۰ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای برخوردار است. در خصوص پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش با توجه به عدم شروع عملیات اجرایی، نیازی به پوشش بیمه ای نمی باشد. همچنین پوشش بیمه ای سه بلوک باقی مانده پروژه نگین پردیس بعد از تعیین تکلیف موارد مندرج در یادداشت ۱۷-۱-۵ انجام خواهد شد.

۱۷-۵ سایر اطلاعات تفصیلی پروژه ها به شرح یادداشت شماره ۵ ارائه شده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱-۱۷- پروژه ظفر

محل اجرای پروژه	تهران - خیابان فرزنان غربی
عرصه پروژه	۵,۱۶۰ متر مربع
زیر بنای کل طبق پروانه ساختمانی	۳۶,۸۱۶ متر مربع
زیر بنای مفید طبق پروانه ساختمانی	۲۱,۶۹۶ متر مربع
زیر بنای مفید ساخته شده	۲۲,۶۱۹,۶۲ متر مربع
تعداد واحد	۱۲۰ واحد
درصد پیشرفت کار تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۹۲,۴۲ درصد

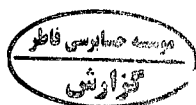
ساخت پروژه مسکونی ظفر در زمینی به مساحت ۵,۱۶۰ متر مربع واقع در خیابان ظفر به موجب قرارداد مشارکت فی مابین اداره کل راه و شهر سازی استان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران که متعاقباً در دستور کار شرکت نوسا قرار گرفت انجام پذیرفته و پروانه ساختمانی آن با کاربری مسکونی در تاریخ ۱۳۸۲/۰۱/۱۹ اخذ شده است. به موجب صورتجلسه و مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ مقرر شد ارزیابی قدرالسهم طرفین بر مبنای قیمت های سال ۱۳۸۲ انجام شود که پس از تعیین قدرالسهم به این روش و با توجه به موافقت سازمان مبنی بر تسویه مطالبات شرکت نوسا از بابت مخارج پروژه مسکونی ۱۹۲ واحدی شهرستان بوم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر، قدرالسهم نهایی سازمان مشخص گردد. هیأت کارشناسی نهایتاً طی گزارش شماره ۹۲۵/۸۱۱۰/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۸ قدرالسهم طرفین از پروژه را برابر با ۳۲/۳ درصد سهم سازمان و ۶۷/۷ درصد سهم شرکت تعیین نمود.

گزارش کارشناسی فوق به استناد صورتجلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۰ فی مابین شرکت و سازمان ملی زمین و مسکن مورد تأیید این سازمان قرار گرفت و به موجب مصوبه هیأت مدیره سازمان به شماره ۹۶/۶۵۰۴/هـ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۰۱ به تأیید وزیر محترم راه و شهر سازی نیز رسیده است. همچنین در این صورتجلسه مجدداً تأیید شد که برابر تبصره (۱) ماده (۸) قرارداد مشارکتی ساخت ۱۹۲ واحد مسکونی پروژه بوم و همچنین مصوبه شماره ۹۳/۵۱۸۲/هـ مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۰۲ هیأت مدیره سازمان، به میزان مطالبات شرکت در پروژه مذکور به نرخ سال ۱۳۸۳ ثبت شده در دفاتر مالی سازمان معادل ۲۹/۵ میلیارد ریال از محل واحدهای سهم سازمان در پروژه ظفر با شرایط قیمت گذاری به مآخذ سال ۱۳۸۳ که توسط هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری تعیین می شود تسویه حساب گردد. در همین راستا گزارش هیأت کارشناسی به شماره ۹۲۵/۸۱۱۰۰۰/۹۶ صادر و میزان زیر بنای متعلق به شرکت از بابت پروژه بوم را با توجه به گزارش تکمیلی در تاریخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۴ معادل ۲۰,۱۸/۷۹ متر مربع (معادل ۹ درصد) تأیید و ابلاغ نمود و در نهایت سهم شرکت از پروژه ظفر معادل ۱۱,۹۰۸/۲۷ متر مربع گردید که بر اساس آن درصد مشارکت شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۵۱/۶۴ درصد، شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۲۵ درصد و سازمان معادل ۲۳/۳۶ درصد تعیین شد.

علی رغم توافق مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۰ با سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر واگذاری سهم سازمان مذکور به میزان ۲۳/۳۶ درصد از کل زیر بنای مفید اجراء شده به قیمت کارشناسی روز به شرکت نوسازی و ساختمان تهران به صورت ۴۰ درصد نقد و ۶۰ درصد اقساط سه ساله و کسر بهای کارکرد شرکت در پروژه لواسان از بخش اقساطی و ارزیابی قیمت روز سهم سازمان طی گزارش مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۳۱ هیأت کارشناسان سازمان ملی زمین و مسکن انصراف خود را از واگذاری به شرح بالا اعلام و بر اساس تقسیم واحدهای مسکونی در طبقات مختلف جمعاً معادل ۵,۳۱۹/۹۸ متر مربع به سازمان ملی زمین و مسکن اختصاص یافت و صورتجلسه مذکور پس از تأیید مدیر کل اداره راه و شهر سازی استان تهران طی نامه شماره ۹۷/۱۲۰۰/۵۴۲۸۵ مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۷ به شرکت ابلاغ گردید و مقرر شد پس از آماده بهره برداری شدن واحدهای مسکونی به سازمان تحویل گردند.

به دلیل کاهش سرعت روند عملیات تکمیلی ساختمانی پروژه از اواسط سال ۱۳۹۸ توسط پیمانکار پروژه، شرکت ریکندز و عملاً توقف عملیات در نیمه دوم این سال ناشی از افزایش قیمت مصالح که پیمانکار ادامه تعهدات قراردادی را در جهت منافع خود نمی دید و ابراز ادعاهایی از بابت هزینه تطویل مدت قرارداد و غیره، به ناچار شرکت نسبت به اعمال ماده ۴۸ پیمان اقدام نمود لیکن پیمانکار ضمن عدم تحویل کارگاه بر خلاف صراحت مفاد ماده ۴۸ پیمان به منظور اتلاف وقت و تحت فشار قرارداد شرکت، نسبت به طرح دعوی واهی در محاکم مختلف قضایی مبادرت نمود که با دفاعیات وکلای شرکت بیشتر موارد رد گردیده و آراء دادگاه ها به نفع شرکت نوسا صادر شده است.

پیرو طرح دعوی شرکت علیه پیمانکار با موضوع ممانعت از حق ورود به محل پروژه و عدم تحویل کارگاه و با خواسته اعمال ماده ۴۸ پیمان، در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۹ دادگاه بدوی در شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی به صورت غیر حضوری تشکیل و لایحه دفاعی به دادگاه مزبور تقدیم گردید لیکن قاضی پرونده تشکیل جلسه و اتخاذ تصمیم را به تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸ ابلاغ نمود.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

دادگاه موضوع را جهت انجام کارشناسی به هیأتی متشکل از سه کارشناس با تخصص های امور پیمان، مالی و ساختمان ارجاع نمود. چندین جلسه کارشناسی با حضور نمایندگان فنی و حقوقی شرکت برگزار و به دلیل تخصصی بودن برخی از امور کارشناسی، هیأت مذکور انتصاب کارشناس خبره و متخصصی را از دادگاه درخواست نمود که پس از انتخاب این کارشناس جلساتی نیز با ایشان برگزار و مستندات و لوایحی نیز ارائه گردید.

اخیراً نیز دادگاه با توجه به کثرت موضوعات، کارشناس دیگری با تخصص راه و ساختمان را البته در مغایرت صریح با موازین قانونی انتخاب نمود که چندین مرتبه مورد اعتراض این شرکت قرار گرفت و در نهایت ضمن عدم موافقت، اقدام به انتخاب کارشناس دیگری نمود تا موضوعات مورد اختلاف مربوط به ابنیه با حضور ۳ کارشناس متخصص در این موضوع در هیأتی متشکل از ۵ کارشناس مورد رسیدگی قرار گیرد.

علاوه بر پیگیری امور فنی و حضور در جلسات کارشناسی جهت تحویل کارگاه و از سرگیری عملیات اجرایی دعاوی متعددی از سوی وکلای شرکت طرح شد. در دعوی رفع عدوانی طی دادخواست ارائه شده به کد رهگیری ۱۴۰۰۲۲۰۸۶۹۴۸۸۲۴۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۱ که پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و خاتمه قرارداد شرایط آن محقق شده بود و دستور موقت درخواستی جهت تحویل کارگاه به شعبه ۸۶ مجتمع قضایی صدر تهران، متأسفانه در مرتبه اول شعبه مذکور علیرغم پذیرش استدلال این شرکت و صدور دستور موقت مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ طی ابلاغیه شماره ۲۵۲/۸۲۵۲/۶۰۶۵۸۱۰۰۰۶۸۱۰۰۰۶ مبنی بر تحویل کارگاه و صدور اخطار جهت تودیع خسارت احتمالی واریز شده توسط شرکت، پس از برگزاری جلسه توسط رئیس مجتمع در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۶ و دستور ایشان در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ از نظر خویش عدول نموده و با استدلال اسبق، شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی را صالح به رسیدگی معرفی نمود.

❶ اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

علیرغم تقدیم دادخواست شماره ۱۴۰۰۲۲۰۴۲۸۴۷۵۷۲۹ جهت تحویل کارگاه در مجتمع قضایی شهید بهشتی، معاونت محترم ارجاع آن مجتمع صراحتاً اعلام نمود که با توجه به نشانی ملک دادخواست به مجتمع مربوطه ارسال شود. با توجه به این موضوع مجدداً دعوی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۵ با قید عودت از مجتمع شهید بهشتی طرح و به شعبه ۸۶ ارجاع گردید. شعبه مذکور این بار درخواست را در تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۷ با تفسیری از مواد قانونی رد نمود. مجدداً درخواست عیناً مطابق با استدلال ایشان در شعبه مذکور طرح گردید اما برای مرتبه سوم ایشان قید فوریت داشتن دستور موقت جهت تحویل کارگاه را احراز ننمود. نهایتاً علیرغم تشکیل جلسه رسیدگی به دعوی تصرف عدوانی و اخذ دفاعیات طرفین و امضای صورتجلسه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۱، شعبه ۸۶ دادگاه صدر تهران بدون اخذ تصمیم قضایی و پس از اطلاع وقت پرونده را جهت رسیدگی به شعبه ۴ دادگاه عمومی شهید بهشتی ارجاع نمود که پیگیری‌های قضایی از شعبه مذکور جهت تعیین تکلیف اختلافات مالی در هیأت کارشناسی و تحویل کارگاه توسط وکلای شرکت با توجه به تعیین وقت رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ در حال پیگیری است.

شکایت کیفری نیز به همین منظور با توجه به قطع رابطه قراردادی از سال ۱۳۹۸، عدم تحویل کارگاه و وصف پیمانکار بودن شرکت متصرف در شعبه ۱۰۲۹ دادگاه کیفری ۲ تهران مطرح و جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۶ تشکیل و پس از ارجاع مجدد به این شعبه موضوع در حال پیگیری است.

هزینه‌های انجام شده در خصوص پروژه ظفر تا تاریخ صورت وضعیت مالی از اقلام زیر تشکیل شده است:

مقده در	هزینه های انجام شده	مقده در	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	طی سال مالی	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۵۹,۳۸۱	.	۴۵۹,۳۸۱	بهای پروژه نیمه تکمیل (صورت وضعیت های انجام کار)
۴۰۶,۸۱۴	.	۴۰۶,۸۱۴	هزینه های برآوردی جهت اتمام پروژه
۸۲,۷۸۳	.	۸۲,۷۸۳	هزینه های ساخت (خرید آسانسور، مصالح و تجهیزات مخیراتی)
۶۵,۹۰۲	.	۶۵,۹۰۲	سهم از هزینه های عمومی و اداری
۶۱,۵۸۶	.	۶۱,۵۸۶	حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره
۴۹,۸۲۲	.	۴۹,۸۲۲	عوارض شهرداری
۲۳,۲۵۰	.	۲۳,۲۵۰	هزینه های مالی
۱۱,۴۷۴	.	۱۱,۴۷۴	طراحی، نقشه برداری و توپوگرافی
۶,۷۲۰	.	۶,۷۲۰	حق اشتراک آب، برق و گاز
۱,۷۰۳	.	۱,۷۰۳	تجهیز کارگاه
۱,۱۸۷	.	۱,۱۸۷	هزینه آماده سازی
۱۴,۷۶۷	.	۱۴,۷۶۷	سایر
۱,۱۸۵,۳۹۹	.	۱,۱۸۵,۳۹۹	

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۷-۱۲- پروژة الهیه

محل اجرای پروژه	تهران- خیابان مهورزاده
عرصه پروژه	۲,۵۴۰ متر مربع
زیر بنای کل طبق پروانه ساختمانی	۱۸,۳۳۰ متر مربع
زیر بنای مفید طبق پروانه ساختمانی	۱۱,۹۴۹ متر مربع
سهم اولیه شرکت از زیر بنای مفید	۵,۸۵۶ متر مربع
متراژ فروش رفته تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۵,۸۵۶ متر مربع
متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	- متر مربع
تعداد واحد	۵۴ واحد
درصد پیشرفت کار تا ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۰۰ درصد

به موجب قرارداد مشارکت به شماره ۳۴۳۴۶ مورخ ۱۳۷۹/۰۸/۰۹ شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴,۶۰۵ متر مربع که پس از اصلاحات به مساحت ۲,۵۴۰ متر مربع کاهش یافت از طرف اداره کل راه و شهر سازی استان تهران در اختیار شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان آورده اداره کل قرار گرفت و پروژه متعاقباً به شرکت نوسا واگذار گردید.

به منظور اجرای عملیات ساختمانی در سال ۱۳۸۰ قرارداد مشارکت در ساخت با شریک سازنده با تعیین قدرالسهم شریک معادل ۲۵ درصد، قدرالسهم شرکت معادل ۵۰ درصد و قدرالسهم سازمان معادل ۲۵ درصد منعقد گردید و در تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ جهت احداث ۸۴ واحد مسکونی که بعداً به ۵۴ واحد کاهش یافت در ۱۷ طبقه (شامل ۲ طبقه زیر زمین) نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام گردید و عملیات اجرایی جهت ساخت پروژه از ابتدای سال ۱۳۸۱ آغاز گردید. در سال ۱۳۸۵ به دلیل طولانی شدن عملیات ساختمانی توسط شریک سازنده ادامه کار به حکم مرضی طرفین واگذار و متعاقباً به هیأت امنایی متشکل از خریداران و شرکت نوسا واگذار شد. در سال ۱۳۹۲ واحدهای احداثی به خریداران تحویل گردید و هیأت مدیره مالکان جهت اداره مجتمع مسکونی انتخاب و مشغول به کار گردید. با توجه به مفاد قرارداد اولیه با اداره کل و لزوم محاسبه بخشی از هزینه های جانبی نظیر انشعابات و هزینه های شهرداری و کارهای اجرایی مازاد بر مشخصات اولیه، اقدامات و مذاکرات لازم برای احتساب این هزینه ها به صورت افزایش در قدرالسهم شرکت در دست اقدام قرار گرفت و هزینه های مورد اشاره به مبلغ ۱,۶۵۸ میلیون ریال طی گزارش شماره ۲۹۶۰ مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۲۰ کارشناس منتخب شرکت و اداره کل راه و شهر سازی استان تهران به مأخذ سال ۱۳۷۹ که قرارداد منعقد گردیده بود، اعلام گردید. موضوع محاسبه تبدیل این مبلغ به قدرالسهم شرکت جهت تسویه حساب نهائی با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۲۴ فی مابین شرکت نوسا و سازمان ملی زمین و مسکن که مقرر نموده بود قدرالسهم نهائی طرفین توسط کارشناس ذی صلاح که نقشه بردار مورد پذیرش اداره ثبت و اسناد و املاک بود بر اساس زیر بنا تعیین گردد، موکول به اخذ پایان کار پروژه گردید.

با عنایت به برخی مشکلات فنی و عدم تکمیل قسمت هایی از جمله استخر و ... طی صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۱۳ فی مابین شرکت و اداره کل راه و شهر سازی استان تهران و هیأت مدیره مالکین، شرکت مبلغ ۲/۱ میلیارد ریال از بابت نواقص ساختمانی و اجرائی پروژه در وجه هیأت مدیره مالکان پرداخت نمود تا هیچ گونه مسئولیتی در قبال مالکان نسبت به عدم اجرای موارد مورد اشاره نداشته باشد. در رابطه با تسویه حساب با شرکاء سازنده موضوع این پروژه نیز به دلیل اختلافات قابل توجه در حساب فی مابین و عدم حل و فصل موضوع از طریق مذاکرات انجام شده، تعیین تکلیف این موضوع در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۹ به داور مرضی الطرفین آقای مهندس ایثاری ارجاع گردید.

به موجب گزارش مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ ارائه شده به دادگاه توسط داور مرضی الطرفین آقای مهندس ایثاری در رابطه با اختلاف فی مابین شرکت نوسا و شرکاء آقایان خائف و انتظاری، سهم الشرکه طرفین از پروژه الهیه بدون تغییر معادل ۷۵ درصد سهم الشرکه شرکت نوسا به عنوان شریک اول و معادل ۲۵ درصد سهم الشرکه آقایان خائف و انتظاری به عنوان شریک دوم تعیین گردید، لیکن به دلیل اشتباه فاحش داور در انجام محاسبات و تعیین قدرالسهم طرفین، گزارش ارائه شده توسط داور در این خصوص مورد اعتراض شرکت نوسا واقع شد و موضوع از طریق ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت مورد پیگیری قرار گرفت. بر اساس پیگیری واحد حقوقی شرکت، دادگاه داور مرضی الطرفین را ملزم به بررسی مجدد گزارش و اصلاح موارد مرتبط به اشتباهات محاسباتی نمود که در این راستا داور مرضی الطرفین در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۶ گزارش اصلاحی خود را تحت شماره ۹۷/۱۳۱۶/ک مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ به دادگاه ارائه نمود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

دادگاه گزارش اصلاحی را مورد تأیید قرار داد و به موجب گزارش اصلاحی داور، شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری را ملزم به پرداخت مبلغ ۸۱,۱ میلیارد ریال در وجه شرکت نوسا نمود. از سوی دیگر از آن جا که واحد A۱۴ از پروژه مذکور در اختیار شرکت نوسا می باشد، مقرر گردید ارزش روز مقدار ۱۱۳/۹۶ متر مربع از کل زیر بنای مفید واحد مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و به همراه اجرت المثل ایام تصرف از تاریخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۶ تا زمان تخلیه محاسبه و به حساب طلب شرکاء پروژه آقایان خائف و انتظاری منظور و توسط شرکت در وجه ایشان پرداخت گردد.

همچنین وفق بند (ط-۸) این گزارش مقرر گردید، بابت هزینه انشعابات و جرائم شهرداری به مبلغ ۵/۹ میلیارد ریال و بابت قدرالسهم (۰/۲۵٪) معادل ۰/۷ میلیارد ریال و در مجموع نیز مبلغ ۶,۶ میلیارد ریال با احتساب شاخص بانک مرکزی توسط شریک دوم در وجه شریک اول پرداخت گردد. حاصل جمع مبلغ منتج از رأی دادگاه نسبت به گزارش اصلاحی داور به مبلغ ۸۱,۱ میلیارد ریال و گزارش بند (ط-۸) به مبلغ ۶,۶ میلیارد ریال در کل مبلغ بدهی شرکاء پروژه آقایان خائف و انتظاری از این بابت بالغ بر ۸۷,۷ میلیارد ریال می باشد. بابت وصول طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران از شرکاء مذکور، وکیل شرکت اجرای رأی داوری را از دادگاه تقاضا که موضوع از سوی دادگاه به اجرای احکام ارجاع و به دلیل عدم تبعیت از سوی شرکاء اقدام به توقیف حساب های بانکی و اموال شرکاء سازنده گردیده که از این بابت مبلغ ۱۵ میلیارد ریال وجه مسدودی حساب های بانکی شرکاء به حساب های شرکت منتقل گردید. طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ شرکاء سازنده نسبت به طرح دعوی مختلف در محاکم قضایی اقدام نموده که البته در کلیه موارد آراء صادره به نفع شرکت نوسازی و ساختمان تهران بوده است.

در ادامه اقدامات حقوقی شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری به منظور گریز از ایفاء تعهدات با کتمان گزارش نهایی مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ داور جناب آقای ایثاری، نسبت به ارائه گزارش اولیه ایشان در تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ به شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران که دارای اشتباهات محاسباتی بوده و به موجب آن شرکت نوسا مبلغ ۶۱/۶ میلیارد ریال بدهکار شده بود اقدام و درخواست اجرای حکم نموده بود و تعداد ۱۲,۰۷۵,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه در فاصله تاریخ های ۱۴۰۰/۰۵/۰۹ الی ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ جمعاً به مبلغ ناخالص ۵۱/۴ میلیارد ریال فروخته و وجه ناشی از فروش را به حساب صندوق دادگستری واریز نموده بود که در این رابطه با اقدامات به عمل آمده از سوی وکیل شرکت و اعلام تخلف شرکاء سازنده مبنی بر کتمان و ارائه گزارش خلاف واقع از سوی شرکاء سازنده، شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۳ نسبت به توقف عملیات اجرایی دستور اقدام صادر نمود و با پیگیری وکیل شرکت نوسا، وجه حاصل از فروش سهام به حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران واریز گردید و همچنین طرح دعوی علیه شرکاء سازنده بابت خسارت وارده به این شرکت در جریان می باشد.

شرکای سازنده از رأی دادگاه بدوی تجدید نظر خواهی نموده و علی رغم این که اصلاح رأی با دستور شعبه بدوی به عمل آمده و ناشی از اشتباه فاحش در محاسبات مالی بوده است؛ دادگاه تجدید نظر رأی به عدم اعتبار رأی اصلاحی صادر نموده است که متعاقب آن شرکای سازنده اقدام به صدور اجرائیه بر روی رأی اولیه داوری و فروش قهری سهام متعلق به شرکت به شرح یادداشت شماره ۱۳-۲ نموده اند.

• اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

طی سال مالی جاری با پیگیری های به عمل آمده تأییدیه آتش نشانی و آسانسور پروژه دریافت گردیده است. همچنین پایان کار واحدهای مسکونی ساخته شده نیز توسط شهرداری منطقه در شرف صدور می باشد که پس از دریافت، اقدامات نهایی جهت تنظیم و انتقال اسناد مالکیت به ذینفعان صورت خواهد پذیرفت. پیگیری های حقوقی و قضایی نیز توسط وکلای شرکت بر اساس روند پیرونده به خصوص ابهامات موجود در رأی تجدید نظر و عدم اظهار نظر صریح در خصوص اعتبار بخشی به رأی اولیه داوری از مرجع قضایی در حال انجام است.

با توجه به توضیحات اشاره شده در بالا، مانده حساب آقایان خائف و انتظاری در پایان سال مالی قبل بالغ بر ۷۴,۷ میلیارد ریال بوده است لیکن بابت عودت مبلغ ۵۱,۴ میلیارد ریال موضوع وجه فروش قهری سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین و انتقال مبلغ ۱۵ میلیارد ریال وجه حاصل از مسدودی حساب ایشان به حساب های شرکت و منظور نمودن مبلغ فروش حق تقدم سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین به میزان ۳,۵ میلیارد ریال به حساب بدهی آقایان خائف و انتظاری، در مجموع مانده حساب شرکاء پروژه الهیه در پایان سال مالی جاری بالغ بر ۱۱,۸ میلیارد ریال گردیده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۳-۱-۱۷- پروژه لواسان

این پروژه از اراضی واگذار شده از سوی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به موجب قرارداد مشارکت در آبان ماه سال ۱۳۷۵ جهت اجرای طرح آماده سازی اراضی به وسعت ۵۵ هکتار بوده است که با توجه به حضور معارضین در محل پروژه نهایتاً اصلاحیه قرارداد در سال ۱۳۸۰ فی مابین طرفین مبادله گردید که به موجب آن زمین دیگری به وسعت حدود ۶۸ هکتار به شرکت تحویل گردید. مسئولیت اجرای قرارداد از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در آذر ماه ۱۳۷۵ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. زمین واگذار شده در این مرحله حدود ۲۵ هکتار از اراضی باستانی لواسان بوده که از طریق انعقاد قرارداد مشارکت با شریک سازنده در خرداد ماه ۱۳۸۱، معادل ۱۴/۳ هکتار آن تسطیح و آماده سازی گردید. پیرو توافقات به عمل آمده قدرالسهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران معادل ۵۱/۶۷ درصد، سهم شریک سازنده معادل ۳۴/۱۶ درصد و سهم شرکت معادل ۱۴/۱۷ درصد از کل عرصه استحصال شده تعیین گردیده است.

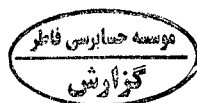
پیرو توقف کار عملیات اجرائی از سوی شهرداری مبنی بر خارج از محدوده بودن عرصه پروژه و مذاکرات و پیگیری های به عمل آمده جهت رفع این مانع در نهایت طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن، طرفین موافقت نمودند شرکت نوسا تا پایان سال ۱۳۹۳ موضوع انتقال زمین مذکور به داخل محدوده را پیگیری نماید و در صورت عدم الحاق به محدوده کلیه مخارج شرکت نوسا در زمین مذکور ارزیابی و به این شرکت پرداخت و قرارداد لغو گردد که در این راستا به دلیل عدم امکان الحاق زمین به محدوده شهری و با توجه صدور رأی قطعی دادگاه به نفع ستاد اجرایی در خصوص مالکیت زمین لواسان در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ و در راستای عملی نمودن مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۰۲ سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص ارزیابی کلیه مخارج انجام شده در زمین ۶۸ هکتاری موضوع قرارداد فی مابین شرکت و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران، برآورد مخارج انجام شده بر روی زمین در دستور کار قرار گرفت.

همچنین طی صورتجلسات مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۸ و ۱۳۹۵/۰۷/۱۲ با حضور نمایندگان سازمان، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و شرکت مقرر شد مخارج انجام شده بر روی زمین ۵۵ هکتاری قرارداد اولیه نیز علاوه بر زمین ۶۸ هکتاری فوق اشاره مورد ارزیابی قرار گیرد. از آن جا که یک هکتار از کل ۶۸ هکتار زمین در محدوده طرح تفصیلی مصوب شهری قرار دارد، در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ به خواسته و الزام به تحویل و تنظیم سند یک هکتار زمین، دادخواستی به شعبه اول دادگاه لواسان ارجاع و با توجه به وقت رسیدگی مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ و حضور وکیل شرکت، دادگاه طی دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۰ به دلیل این که پلاک ثبتی به نام ستاد اجرایی فرمان امام تغییر یافته، قرار رد دعوی صادر نمود. ضمن این که کاربری و تعیین میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری توسط هیأت کارشناسی منتخب برآورد گردید که مورد اعتراض کارشناس منتخب این شرکت قرار گرفت و پیرو مذاکرات به عمل آمده با مدیران ذی ربط در اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مقرر گردید موضوع مجدداً ارزیابی و اعلام نظر گردد.

با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرائی فرمان امام به شرح بالا، در سال ۱۳۹۹ مانده حساب پروژه لواسان از سرفصل پروژه‌ها خارج و در سرفصل حساب های دریافتنی طبقه بندی گردید که در صورت مشخص شدن میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری زمین توسط هیأت کارشناسی، نحوه تسویه حساب این شرکت با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مشخص خواهد گردید.

© اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

اخیراً و پس از تشکیل مجدد کمیته منسوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه‌های مشارکتی فی مابین، تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی در دستور کار جلسات آتی قرار گرفته است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۷-۱۴- پروژه آفتاب تبریز

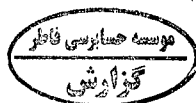
محل اجرای پروژه	تبریز- کوی ولیعصر
عرصه پروژه	۲۶,۰۰۰ متر مربع
زیر بنای کل طبق پروانه ساختمانی	۶۲,۹۴۳ متر مربع
زیر بنای مفید طبق پروانه ساختمانی	۴۷,۱۱۰ متر مربع
زیر بنای مفید اجراء شده طبق صورتمجلس تفکیکی	۵۸,۸۲۱ متر مربع (شامل ۱,۵۸۵ متر مربع تراس)
متراژ مفید سهم شرکت نوسا طبق صورتمجلس تفکیکی	۱۳,۶۸۸ متر مربع (شامل ۲,۶۵۵ متر مربع سهم مدیریت پیمان)
متراژ فروش رفته تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۱,۰۶۹ متر مربع
متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	- متر مربع
تعداد واحد ساخته شده	۲۸۴ واحد در ۱۱ بلوک
درصد پیشرفت کار تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۰۰ درصد

در سال ۱۳۸۰ پیرو قرارداد مشارکت فی مابین اداره کل راه و شهر سازی استان آذربایجان شرقی و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، پروژه آفتاب تبریز در زمینی به مساحت ۲۶,۰۰۰ متر مربع به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید و عملیات ساختمانی آن در سال ۱۳۸۰ به موجب پروانه ساختمانی صادره در ۱۱ بلوک از طریق انعقاد قرارداد با شرکاء سازنده آغاز و در سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱ خاتمه یافته است.

به استناد قرارداد مشارکت مذکور قدرالسهم اداره کل معادل ۱۹ درصد و شرکت نوسا و شرکاء سازنده معادل ۸۱ درصد تعیین گردید و در زمان تنظیم قرارداد مشارکت، شرکت نوسازی و ساختمان تهران متعهد به اجرای ۴۷,۱۱۰ متر مربع زیر بنای مفید بود که نهایتاً معادل ۵۷,۲۳۶ متر مربع زیر بنای مفید به علاوه ۱,۵۸۵/۲۱ متر مربع تراس اختصاصی طبق صورتمجلس تفکیکی اجراء گردید. پس از مذاکرات و جلسات متعدد بر اساس مصوبه شماره ۹۶/۶۷۲۹/هـ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مقرر شد هیأت سه نفره کارشناسان رسمی شامل؛ کارشناسان منتخب طرفین و کارشناس مرضی الطرفین نسبت به بررسی اختلافات فی مابین در خصوص تعیین قدرالسهم هر یک از اضافه زیر بنای احداثی، موضوع ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری و محاسبه مبلغ تأخیر در اجرای قرارداد اقدام و اظهار نظر نمایند.

به دلیل اعتراض و طرح دعوی توسط اداره کل اطلاعات استان آذربایجان شرقی در شعبه ۲۱ بازپرسی دادگاه عمومی و انقلاب تبریز به نحوه تعیین قدرالسهم شرکت و اداره کل راه و شهر سازی استان آذربایجان شرقی در سال ۱۳۹۸ نتیجه رسیدگی هیأت سه نفره کارشناسان رسمی مورد اشاره واقع نشد و در نهایت موکول به مشخص شدن وضعیت دعوی مطروحه توسط اداره کل اطلاعات استان آذربایجان شرقی گردید. به علاوه از آن جا که طبق مفاد ماده ۲۰ قرارداد مشارکت با اداره کل راه و شهر سازی استان آذربایجان شرقی به منظور تفسیر مفاد قرارداد و هرگونه اختلاف فی مابین طرفین قرارداد مشارکت واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان داور مرضی الطرفین تعیین شده است، هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به موجب مصوبه شماره ۵/۹۸/۷۲۷۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ و به استناد نظریه واحد حقوقی آن سازمان مدعی می گردد مازاد زیر بنای ساخته شده به دلیل عدم اخذ مجوز از اداره کل راه و شهر سازی استان آذربایجان شرقی متعلق به اداره کل مذکور می باشد و این در شرایطی است که طبق مفاد ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی، سازمان های دولتی در قراردادهایی که ذینفع می باشند مجاز به داوری نبوده و از طرف دیگر طبق مفاد قرارداد مشارکت پروژه آفتاب تبریز، اداره کل راه و شهر سازی استان آذربایجان شرقی خود نظارت عالی داشته و هیچگونه مستنداتی مبنی بر توقف اجرای مازاد زیر بنا ارائه ننموده است. با توجه به نحوه برخورد سازمان ملی زمین و مسکن و مصوبه هیأت مدیره سازمان مذکور نسبت به طرح دعوی علیه سازمان ملی زمین و مسکن از طریق انعقاد قرارداد با وکیل در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۰ به خواسته ابطال مصوبه مذکور اقدام و تحت کلاس پرونده ۹۹۰۱۱۵۶ در شعبه ۵۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی کارکنان دولت تحت رسیدگی قرار گرفت.

علیرغم رد دعوی شرکت اما سازمان ملی زمین و مسکن در جلسه رسیدگی با لوابیح ارسالی اذعان نمود که اختلافات فی مابین را داوری ننموده بلکه صرفاً تفسیری از قرارداد جهت ارائه به هیأت کارشناسی مرضی الطرفین ارائه نموده است. با توجه به اذعان واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به این که در خصوص موضوع مازاد زیر بنای ساخته شده تنها اظهار نظر نموده و جنبه داوری در چارچوب مفاد ماده ۴۵۷ نداشته است لذا دادگاه موضوع اختلاف را منتفی دانست.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

شایان ذکر است پیرو اقدامات شرکت و نهایتاً اخذ اسناد مالکیت واحدهای مسکونی پروژه آفتاب تبریز در سال ۱۳۹۸، از آن جا که اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی از انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران این شرکت و شرکاء سازنده به دلیل اختلاف بابت مزاد زیر بنای مفید خودداری می نمود، پیرو جلسه برگزار شده در معاونت قضایی رسیدگی و جلوگیری از جرائم دادگستری مرکزی تبریز با حضور مدیر عامل و وکیل شرکت نوسازی و ساختمان تهران و مدیران اداره مذکور، قاضی مربوطه ضمن اعتراض به عملکرد اداره کل و مدیران ذی ربط مقرر داشت اسناد مالکیت خریداران بر اساس اسامی که توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران ارائه خواهد شد به ذی نفعان انتقال یابد و موضوع هرگونه اختلاف در زمینه مزاد ساخته شده در دادگاه مربوطه حل و فصل گردد. در این رابطه لیستی از خریداران پروژه به اداره کل راه و شهرسازی استان تبریز ارائه گردید که متأسفانه آن اداره کل از اجرای دستور معاونت قضایی دادگستری مرکزی تبریز امتناع نمود.

• اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

اخیراً ضمن انتخاب وکیل جدید جلساتی با بازپرس محترم شعبه ۲۱ برگزار و لوایحی نیز در جهت خلاف واقع بودن گزارشات واصله به آن شعبه در خصوص اقدامات شرکت نوسا و فاقد جنبه کیفری بودن اختلافات با سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی ارائه گردید. همزمان موضوع تحویل و انتقال اسناد از طریق معاونت قضایی مورد پیگیری قرار گرفت که دستوراتی نیز در این خصوص صادر گردیده است. جلساتی نیز با کارشناس جدید منصوب از سوی شرکت در هیأت کارشناسی که به منظور حل اختلاف تشکیل شده بود؛ برگزار شد و نقطه نظرات شرکت در موضوعات اختلافی جهت ارائه در هیأت کارشناسی که مجدداً در حال رسیدگی به موضوع هستند ابراز گردید. علی رغم خاتمه مهلت ۱۰ روزه تعیین شده توسط هیأت کارشناسی به منظور اظهار نظر اداره کل راه و شهرسازی در خصوص مزاد زیر بنای ساخته شده هر چند تاکنون نظر هیأت کارشناسی رسماً صادر نگردیده است لیکن پیگیری های اخیر موید آن است که رأی قطعی هیأت کارشناسی مزبور در شرف صدور می باشد. پیرو پیگیری حل اختلاف از سوی سازمان ملی زمین و مسکن و متعاقب برگزاری یک جلسه در این خصوص اقدامات لازم جهت حل اختلاف و خاتمه موضوعات از طریق کمیته منصوب از سوی آن سازمان در دست اقدام و پیگیری است.

۵-۱۷- پروژه نگین پردیس

پیرو قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۵ فی مابین کارخانه های پیش ساخته بتنی تهران (به عملیات از طرف سازمان ملی زمین و مسکن) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران، احداث و ساخت پروژه نگین پردیس به مساحت عرصه ۵۴،۱۰۰ متر مربع در فاز ۳ شهر جدید پردیس به شرکت واگذار گردیده است. بر این اساس توافق گردید، آورده کارخانه های پیش ساخته بتنی تهران؛ نقشه ها، زمین پروژه و پروانه ساختمانی و قطعات پیش ساخته بتنی و آورده شرکت نیز هزینه های مربوط به تکمیل و ساخت واحد ها و پارکینگ ها به استثناء محوطه سازی باشد. به موجب پروانه ساختمانی صادره، از سال ۱۳۸۲ احداث ۷۲۰ واحد مسکونی در ۲۱ بلوک که بعداً به دلیل تغییر در نقشه های ساخت به ۲۲ بلوک و ۶۳۶ واحد مسکونی تغییر یافت از طریق انعقاد قرارداد با پیمانکاران سازنده آغاز و از کل ۶۳۶ واحد با زیر بنای کل ۸۶،۲۷۹/۸ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۲،۰۳۸/۹ متر مربع، تعداد ۵۰۴ واحد مسکونی به متراژ ۴۹،۵۲۲/۲۶ متر مربع به شرکت انبوه سازان سبز اندیشان، تعداد ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱،۴۴۰/۴ متر مربع به سازمان ملی زمین و مسکن و تعداد ۱۰ واحد مسکونی نیز به متراژ ۹۹۴/۳۷ متر مربع به سایر اشخاص و در نهایت هم تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی به متراژ ۱۰،۰۳۰/۸۷ متر مربع باقی مانده به صورت ۲ بلوک با پیشرفت فیزیکی حدود ۵۰ درصد در اختیار پیمانکار قرار گرفته است. همچنین بابت هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت به مبلغ ۲۳ میلیارد ریال که از جانب سازمان پذیرفته شد، بر اساس نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷۱۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۵ مدیر کل نظارت عالی پروژه های سازمان ملی زمین و مسکن میزان قدرالسهم سازمان از ۲۶ درصد به ۲۲ درصد کاهش یافت و ۴ درصد مابه التفاوت به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردید.

لازم به توضیح است که، در نیمه اول سال ۱۳۸۹ دو قرارداد به شماره های ۱۰۳۶ و ۱۰۴۶ فی مابین شرکت نوسا و پیمانکار جدید پروژه به نام شرکت آتروپاتن تلاشگر جهت ساخت و تکمیل ۹ بلوک شامل بلوک های ۱۴ الی ۲۲ از مجموع ۲۲ بلوک موضوع پروژه نگین پردیس منعقد گردید، که ساخت و تکمیل ۲ بلوک ۱۴ و ۱۵ از قرارداد ۱۰۳۶ و ۴ بلوک ۱۶ الی ۱۹ از قرارداد ۱۰۴۶ توسط این پیمانکار به اتمام رسیده است. اما به دلیل طرح ادعاهای مختلف پیمانکار یاد شده مبنی بر درخواست مبالغی بیش از مبالغ پرداخت شده هر دو قرارداد ۱۰۳۶ و ۱۰۴۶ به میزان تقریبی ۷۰ میلیارد ریال که علاوه بر این، تا قبل از سال ۱۳۹۱ مبلغ ۱۰ میلیارد ریال اضافه تر نیز توسط شرکت به وی پرداخت شده بود، عملیات ساخت و تکمیل سه بلوک ۲۰ الی ۲۲ با حدود ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی تاکنون نیمه تکمیل باقی مانده است. به این ترتیب، علیرغم انجام مذاکره های فراوان با پیمانکار جهت حل اختلافات فی مابین به منظور ادامه انجام عملیات ساخت و تکمیل ۳ بلوک باقی مانده یاد شده در بالا و عدم حصول نتیجه، به ناچار شرکت طی سال ۱۳۹۲ ضمن اعلام خاتمه قرارداد نسبت به طرح دعوی حقوقی علیه پیمانکار و اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان مبنی بر تحویل پروژه به کارفرما اقدام نمود.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

طی گزارش شماره ۹۵/سه مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۱ هیأت کارشناسی سازمان ملی زمین و مسکن ارزش روز قدرالسهم ۲۲ درصد سهم سازمان به مبلغ ۱۹۳/۷ میلیارد ریال تعیین گردید که با توجه به تحویل ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱,۴۴۰/۴ متر مربع و به ارزش کارشناسی ۲۰/۷ میلیارد ریال، باقی مانده حساب طلب سازمان به مبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال تعیین و مقرر گردید، پس از تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن این مبلغ از محل واگذاری ۳ بلوک نیمه تمام باقی مانده ۲۰ الی ۲۲ در اختیار پیمانکار جدید پروژه و یا سایر پروژه‌ها تسویه گردد که به دلیل طرح دعوی علیه پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر در دادگاه در خصوص عدم تحویل کارگاه توسط ایشان و علیرغم اعلام خاتمه قرارداد فی‌مابین و اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان توسط شرکت نوسا، به دلیل موارد مورد اشاره در بالا تاکنون امکان تسویه حساب با سازمان ملی زمین و مسکن فراهم نگردیده است.

در راستای اخذ اسناد مالکیت واحدهای تکمیل شده نسبت به دریافت گواهی عدم خلاف واحدهای احداث شده اقدام گردید و امور مربوط به اخذ پایان کار در جریان است که به دلیل صدور پروانه جهت کل ۲۲ بلوک در ابتدای شروع پروژه و عدم تکمیل ۳ بلوک در اختیار پیمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر، شهرداری پیرو مذاکرات انجام شده موافقت نمود نسبت به صدور پایان کار جهت ۱۹ بلوک تکمیل شده اقدام نماید. که در این خصوص اقساط کامل عوارض شهرداری در تاریخ تهیه صورت‌های مالی پرداخت گردیده است و صدور پایان کار ۱۹ بلوک تکمیل شده و مراحل نهایی را از سوی شهرداری طی می‌نماید. همچنین، صدور اسناد مالکیت واحدهای مسکونی واگذار شده به خریداران نیز در دست پیگیری و انجام می‌باشد.

مدیر عامل وقت شرکت نوسا که تا اواخر سال ۱۳۹۱ در شرکت نوسازی و ساختمان تهران به عنوان مدیر عامل و عضو هیأت مدیره اشتغال به کار داشته و فاقد هرگونه سمت در شرکت هدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران و از جمله امضاء کنندگان دو قرارداد یاد شده در بالا بوده است، در آذر ماه سال ۱۳۹۴ نسبت به تنظیم و صدور رأی حکمیت بین شرکت نوسا و پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر اقدام و سپس رأی صادره را جهت اجراء به محاکم قضایی ارائه نموده است. (طبق مفاد ۲ قرارداد با پیمانکار مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان حکم اعلام شده است) و این در شرایطی است که به شرح آن چه در بالا اشاره شد ایشان در زمان صدور رأی حکمیت فاقد هرگونه مسئولیت و سمتی در شرکت‌های نوسازی و ساختمان تهران و شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران بوده است.

علیرغم صدور رأی حکمیت از سوی مدیر عامل وقت شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران و طرح دعوی متقابل از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران، متأسفانه دادگاه بدوی و تجدید نظر بدون توجه به اعتراضات شرکت نوسازی و ساختمان تهران به نفع طرف دعوی رأی صادر و در نهایت پس از اعاده دادرسی از طریق وکلای شرکت نوسازی و ساختمان تهران و به موجب توافق طرفین دعوی و صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۱ در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر مقرر گردید اختلافات دو شرکت از طریق هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی شامل ۲ نفر کارشناس منتخب دو شرکت و یک نفر کارشناس مرضی الطرفین از سوی دادگاه رسیدگی و اعلام نظر شود که پس از معرفی کارشناسان و استعلام از کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران مشخص شد کارشناس منتخب پیمانکار فاقد صلاحیت رسیدگی به اختلافات کارفرما و پیمانکار بوده و کارشناس منتخب دادگاه نیز تا پایان سال ۱۳۹۸ به دلیل تخلف در تعلیق بوده است. شرکت نوسا مراتب اعتراض خود را نسبت به عدم صلاحیت هر دو کارشناس به دادگاه تجدید نظر و کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران اعلام و در این فاصله دو کارشناس یاد شده با تهیه گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ با دو امضاء و بدون اخذ نظر کارشناس منتخب شرکت نوسا و بدون رعایت ضوابط کارشناسی نسبت به ارائه گزارش خود که البته از وجاهت قانونی برخوردار نبوده است به دادگاه تجدید نظر اقدام و دادگاه تجدید نظر نیز گزارش را جهت اجراء به شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت ارجاع می‌نماید.

به موجب گزارش تهیه شده توسط کارشناسان فاقد صلاحیت، شرکت پیمانکار مستحق به دریافت مبلغ ۱۳۷ میلیارد ریال به اضافه جریمه تأخیر تأدیه قابل محاسبه از بهمن ماه ۱۳۹۲ تا تاریخ تسویه گردیده است. در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۸ شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت نسبت به صدور اجرائیه بدون ذکر مبلغ و بدون رعایت سایر ضوابط اجرائیه اقدام و علیرغم موجود بودن آدرس فعلی شرکت نوسازی و ساختمان تهران در سامانه ثنا و پرونده موجود در دادگاه، اجرائیه را به آدرس سابق شرکت واقع در سعادت‌آباد ارسال می‌دارد و متعاقباً بدون آن که شرکت نوسا از این بابت در جریان باشد و یا از طریق سامانه ثنا رأی دادگاه به وکیل شرکت اعلام گردد، حساب‌های بانکی شرکت و تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت را توقیف نموده و مبلغ ۱۶,۲۹۲ میلیون ریال نیز از موجودی حساب شرکت نزد بانک اقتصاد نوین را به حساب صندوق دادگستری واریز و سپس در وجه پیمانکار پرداخت کرده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت در سه نوبت طی مکاتبه قضایی با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه درخواست فروش سهام متعلق به شرکت نوسا در شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین را نمود که با تلاش وکلای شرکت متوقف و پیرو درخواست های ارائه شده مبنی بر توقف عملیات فروش و رفع توقیف حساب‌های بانکی شرکت، در نهایت به موجب حکم صادره مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ از سوی شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت با امضاء معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت به دلیل مرخصی بودن قاضی شعبه ۱۱۲ عملیات فروش سهام مورد اشاره تا حصول نتیجه رسیدگی اعتراض شرکت به گزارش کارشناسان فاقد صلاحیت و ابطال آن و تودیع مبلغ ۷۵ میلیارد ریال نزد صندوق دادگستری به حساب های شرکت متوقف گردید. با این حال در شهریور ماه سال ۱۳۹۹ علی رغم حکم صادره توسط معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت و مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه مبنی بر توقف عملیات فروش سهام، قاضی اولیه پرونده شعبه ۱۱۲ بلافاصله در دادگاه حضور یافته و ضمن نقص رأی صادره از سوی معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۸ خطاب به شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه، رفع اثر از توقف عملیات فروش سهام را اعلام نموده و تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را در فاصله دی الی بهمن ۱۳۹۹ جمعاً به مبلغ ۱۵۰,۹۵۸ میلیون ریال فروخته و وجه حاصل از فروش سهام به اضافه مبلغ ۷۵,۰۰۰ میلیون ریال بابت خسارت احتمالی را ابتدا به حساب صندوق دادگستری و سپس در وجه پیمانکار پرداخت و به حساب ایشان واریز نموده است. با توجه به تخلفات شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر و شعبه ۱۱۲ و اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران، مراتب اعتراض شرکت به ریاست محاکم تهران، محاکم قضایی تهران، ریاست کل دادگستری تهران و استان و سایر مراجع اعلام گردیده ولی متأسفانه شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر در کلیه موارد بر صحت گزارش کارشناسان اصرار ورزیده و نهایتاً وکلای شرکت نیز اقدام به درخواست اعاده دادرسی و اعمال ماده ۴۷۷ نموده و پیگیری های لازم تا حصول نتیجه نهایی در این خصوص ادامه دارد.

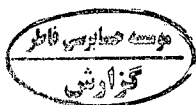
همچنین شرکت آتروپانت تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس با اطلاع از قطعی شدن طلب این شرکت از شرکت عمران شهر جدید پردیس به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال از طریق اجرای احکام شهر جدید پردیس تلاش نمود نسبت به وصول مبلغ مذکور اقدام نماید لیکن از آن جا که به موجب توافق به عمل آمده فی مابین با شرکت عمران شهر جدید پردیس مقرر گردیده بود که تسویه این مبلغ از طریق تهاتر زمین صورت پذیرد، و این موضوع کتباً توسط شرکت عمران شهر جدید پردیس نیز اعلام گردیده است، بنابراین پیمانکار یاد شده موفق به دریافت این مبلغ نگردید.

از طرفی پیمانکار فوق الذکر در ادامه اقدامات مورد اشاره در بالا تلاش نمود تا به موجب گزارش نامعتبر و غیر قانونی ارائه شده توسط ۲ کارشناس فاقد صلاحیتی که پیش تر به آن اشاره گردید از طریق اجرای احکام دادگاه پردیس نسبت به کارشناسی و فروش بلوک های ۲۰ الی ۲۲ که در اختیار ایشان قرار دارد مبادرت نموده و به منابع مالی دیگری دست یابد، لذا پیرو استعلام اجرای احکام از سازمان ملی زمین و مسکن و پاسخ سازمان مذکور مبنی بر تعلق مالکیت بلوک های ۲۱ و ۲۲ به آن سازمان و بلوک ۲۰ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران، موضوع ارزیابی و فروش بلوک های مورد اشاره منتفی گردید. در این رابطه اجرای احکام دادگاه پردیس درخواست انجام کارشناسی نمود که تاکنون وضعیت این کارشناسی مشخص نگردیده است.

شایان ذکر است پیرو توضیحات ارائه شده در صدر این یادداشت و با توجه به قدرالسهم اداره کل راه و شهر سازی استان تهران به میزان ۲۲ درصد از کل زیر بنای مفید ساخته شده به مساحت ۶۲,۰۳۹ متر مربع و مذاکرات انجام شده مبنی بر تسویه سهم شرکت اداره کل از محل واگذاری بلوک های باقی مانده و یا سایر پروژه ها، تعلق بلوک ۲۰ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران در حال حاضر فاقد قطعیت بوده و هرگونه اقدام از سوی پیمانکار و جهات قانونی نداشته و از طریق وکلای شرکت در حال پیگیری است.

• اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

با توجه به ایرادات اساسی موجود در رأی کارشناسی علاوه بر تخلفات صورت پذیرفته یاد شده در بالا از جمله محاسبه خسارت تأخیر تأدیه از سال ۱۳۹۲ (در حالی که تاریخ صدور رأی کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ بوده است) و تسویه اصل بدهی طی سنوات قبل به استناد موازین قانونی و استدلال حقوقی و ابهام وارده به رأی کارشناسی از سوی شعبه اجرای احکام دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت، موضوع مجدداً توسط وکلای شرکت مورد پیگیری قرار گرفته است. با توجه به تأیید ابهامات یاد شده توسط رئیس اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت متعاقب اخذ نظر کارشناسی در این خصوص و امکان تغییر مبالغ اعلام شده، به منظور رفع ابهام و اظهار نظر، پرونده به مرجع صادر کننده گزارش اصلاحی ارجاع گردید. اخذ نظر شعبه مذکور و احقاق حق شرکت در این خصوص از طریق وکلای حقوقی در حال پیگیری است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۶-۱۷- پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش

پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش به مساحت عرصه حدود ۴۶/۳ هکتار پیرو انعقاد قرارداد واگذاری طرح‌های سرمایه‌گذاری در جزیره کیش در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ و الحاقیه مربوطه فی مابین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران به این شرکت واگذار گردید. در فاصله سال‌های ۱۳۸۸ الی ۱۳۹۴ به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش در اردیبهشت ماه ۱۳۸۸ به دلیل خاتمه مدت قرارداد، عملیات اجرای طرح تا اوایل سال ۱۳۹۱ متوقف گردید که پس از اقدامات قانونی و تفاهم به عمل آمده با سازمان، الحاقیه ابطال فسخ قرارداد در تیر ماه ۱۳۹۱ صادر و قرارداد به مدت ۵ سال دیگر تمدید گردید. از اواخر سال ۱۳۹۱ با توجه به تغییر مدیریت شرکت نوسازی و ساختمان تهران کلیه طرح‌های موجود ارائه شده از سوی مشاوران با توجه به شرایط موجود در منطقه از جنبه‌های اقتصادی و فنی مورد بررسی و بازنگری قرار گرفت و در این فاصله و با توجه به این که کارگاه انجام عملیات اجرایی پروژه در سال ۱۳۹۲ تحویل پیمانکار گردیده بود، لذا ضمن تسویه حساب با ایشان که به موجب طرح اولیه احداث ۵۲ واحد ویلایی را در دست انجام داشت و با توجه به وسعت زیاد پروژه و زیر بنای تخمینی آن که حدود ۶۰۰۰۰۰ متر مربع بوده است، شرکت نوسا موافقت سازمان را جهت تفکیک کاربری‌های مختلف و تقسیم پروژه به ۱۲ فاز جهت اجرای ۶ فاز مسکونی، یک فاز قطعه ساحلی، ۳ فاز هتل و ۲ فاز نمایشی ورزشی اخذ نمود. علیرغم تهیه طرح‌ها و درخواست صدور پروانه جهت قطعات مسکونی و یک قطعه هتل با توجه به طرح‌های معماری انجام شده که کلیه مراحل اداری آن انجام پذیرفته بود، سازمان منطقه آزاد کیش پس از تغییر مدیریت در سال ۱۳۹۲ از ارائه هرگونه پاسخ و صدور پروانه امتناع ورزید و در مذاکرات، شفاهاً نظر بر بازخرید بخش عمده‌ای از زمین واگذار شده طبق مفاد قرار اولیه را داشت که این موضوع در جهت منافع شرکت نبود و متعاقباً سازمان از طریق واحد حقوقی خود طی نامه مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ موضوع فسخ قرارداد را اعلام و نسبت به ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۲ دادگاه کیش اقدام نمود. که در این رابطه شرکت نوسازی و ساختمان تهران ضمن اعتراض کتبی به دادخواست ارائه شده، به منظور الزام سازمان به صدور پروانه و رد دعوی خود مبنی بر فسخ قرارداد نسبت به طرح دعوی متقابل اقدام نمود.

با توجه به صدور رأی دادگاه به نفع سازمان در مرحله بدوی و متقابلاً اعتراض وکلای شرکت به رأی صادره و ارائه لوابیح تجدید نظر خواهی به دادگاه تجدید نظر استان با حضور مدیر عامل و وکیل شرکت در چند جلسه رسیدگی در دادگاه تجدید نظر و ارائه توضیحات لازم، دادگاه تجدید نظر در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۰۷ موضوع را جهت بررسی انجام تعهدات طرفین به یک نفر کارشناس رسمی دادگستری ارجاع نمود. گزارش کارشناسی به تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۷ صادر و به شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرزگان ارائه گردید که به دلیل عدم در نظر گرفتن اقدامات و مستندات ارائه شده این شرکت در گزارش ارائه شده به دادگاه، لایحه اعتراضی شرکت به تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۹ به شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر ارائه گردید و وقت رسیدگی دادگاه به تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۰۶ تعیین و متعاقباً به دلیل ناقص بودن گزارش کارشناس، وقت رسیدگی از سوی دادگاه تجدید نظر به تاریخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۲ موکول شد.

متأسفانه علیرغم حضور وکلا و نمایندگان طرفین دعوی در جلسه دادگاه تجدید نظر و عدم حضور کارشناس مورد اشاره، دادگاه تجدید نظر استان هرزگان گزارش کارشناسی را فاقد کیفیت لازم تشخیص داد و موضوع رسیدگی را به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری محول نمود که در این راستا هیأت سه نفره کارشناسان نسبت به اخذ مدارک و مستندات طرفین دعوی و انجام جلسات و مذاکرات و تمدید مهلت تا ۱۳۹۸/۰۳/۰۱، نسبت به صدور و ارائه گزارش در تاریخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ به دادگاه تجدید نظر اقدام نمودند. از آن جا که مفاد گزارش مثبت و به نفع شرکت نوسا بود، وکلای حقوقی سازمان منطقه آزاد کیش در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۸ دادگاه تجدید نظر بندرعباس، به مفاد گزارش هیأت سه نفره اعتراض و تقاضای رسیدگی از طریق هیأت پنج نفره را نمودند که در این راستا دادگاه تجدید نظر موضوع رسیدگی را به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۳ به هیأت پنج نفره کارشناسان استان فارس واقع در شهر شیراز واگذار نمود و به استناد ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۱۰ مقرر گردید، هیأت کارشناسی مزبور و وکلای طرفین دعوی در تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۳ در دادگاه تجدید نظر استان حضور یابند.

با توجه به حضور وکلای طرفین، دادگاه تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۳ را جهت تهیه و ارائه گزارش کارشناسی توسط هیأت ۵ نفره کارشناسان رسمی یاد شده به دادگاه تجدید نظر استان ابلاغ نمود که مجدداً تاریخ ارائه گزارش از ۱۳۹۸/۰۹/۲۳ به مدت ۲ ماه بعد یعنی تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ موکول و تمدید گردید و در نهایت بر اساس اعتراض شرکت و ابلاغ دادگاه تجدید نظر، گزارش هیأت ۵ نفره طی دو گزارش ۳ نفره و ۲ نفره در تاریخ‌های ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ و ۱۳۹۸/۱۲/۰۴ به دادگاه تجدید نظر ارائه و دادگاه به موجب ابلاغیه صادره، وقت نظارت و حضور طرفین دعوی را در تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ تعیین نمود. پیرو حضور طرفین دعوی در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ به اتفاق کارشناسان منتخب دادگاه تجدید نظر و اعتراض مجدد سازمان منطقه آزاد کیش به گزارش مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ هیأت ۵ نفره کارشناسان، دادگاه تجدید نظر به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۱، بررسی پرونده را به هیأت ۷ نفره کارشناسان از استان هرزگان واگذار نمود که متأسفانه به دلیل انصراف ۲ نفر از کارشناسان، مجدداً کارشناسان جدید به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۰ دادگاه تجدید نظر معرفی گردیدند.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

به استناد ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۱ دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان، حضور طرفین دعوی و هیأت کارشناسان ۷ نفره جهت اجرای قرار کارشناسی در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۴ تعیین گردید که با حضور طرفین در جلسه مذکور موارد قابل رسیدگی توسط هیأت ۷ نفره کارشناسان از سوی دادگاه تجدید نظر به آنان تفهیم شد و مهلت ۲۰ روزه جهت بررسی موارد و ارائه گزارش تعیین گردید. شرکت به منظور اجتناب از اتلاف وقت بیشتر که به دلیل اعتراضات سازمان منطقه آزاد کیش نسبت به گزارشات هیأت های مختلف ایجاد شده بود با ارائه مجدد اسناد و مدارک لازم به هیأت ۷ نفره که متأسفانه از هماهنگی و تشکل لازم نیز برخوردار نبودند و برگزاری جلسات متعدد در بندرعباس تلاش نمود ارائه گزارش در مهلت مقرر انجام پذیرد. از آن جا که به موازات اقدامات قضایی همواره مذاکرات با سازمان منطقه آزاد کیش نیز در جریان بوده و تلاش شرکت برای اجرای طرح های پیش بینی شده در رابطه با پروژه ۴۶ هکتاری کیش استوار بوده است و عدم اتخاذ تصمیم از سوی دادگاه تجدید نظر و واگذاری به هیأت‌های مختلف کارشناسی موجبات از دست رفتن فرصت ها و تضییع حقوق سهامداران شرکت را فراهم می ساخت، لذا مدیریت جدید سازمان منطقه آزاد کیش ضمن ابراز تمایل به مسترد داشتن دعاوی مطروحه، ادامه همکاری بر اساس توافق جدید را مورد موافقت قرارداد و بر اساس مذاکرات و تبادل نظر طرفین، توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ ابلاغی از سوی سازمان منطقه آزاد کیش تحت شماره ۹۹/۲۱۲۰۶۱۸۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۳ منعقد گردید. در راستای مفاد توافق نامه مذکور شرکت به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۳ دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان نسبت به مسترد داشتن دعوی خود اقدام نمود. به موجب مواد توافق نامه، طرفین پذیرفتند اجرای پروژه به صورت مشارکتی انجام پذیرفته و آورده سازمان قیمت زمین به نرخ روز تعرفه مصوب سازمان و هزینه های مربوط به صدور پروانه ساختمانی و سایر مجوزهای قانونی برای آغاز عملیات اجرایی پروژه باشد و کل هزینه های اجرای پروژه تا اخذ پایان کار و به بهره برداری رسانیدن آن بر اساس طرح ارائه شده با کاربری چند منظوره ورزشی، گردشگری، اقامتی، هتل و تجاری که به تأیید مسئولین سازمان منطقه آزاد کیش برسد به عنوان آورده شرکت محاسبه گردد و تعیین قدرالسهم طرفین توسط کارشناسان منتخب طرفین انجام پذیرد. به علاوه هر گونه عملیات اجرایی ساخت پروژه موقوف به بررسی و تصویب طرح در کمیسیون اقتصادی و هیأت مدیره سازمان و انعقاد قرارداد مشارکت گردیده بود. مضافاً شرکت نوسازی و ساختمان تهران ظرف مدت یک هفته از تاریخ مسترد داشتن دادخواست ارائه شده به دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان موظف به ارائه طرح چند منظوره به شرح بالا به معاونت اقتصادی سازمان گردید.

مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش به نمایندگی از طرف سازمان منطقه آزاد کیش و طرف قرارداد مشارکت با شرکت نوسا در پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش طی نامه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۰ خطاب به کارشناسان منتخب و با عطف به استعلام مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۴ مدیر امور حقوقی، قرارداد ها و املاک سازمان منطقه آزاد کیش از شورایی عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی عنوان نمود، تعیین بهای زمین در تناقض با مفاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ به نرخ روز کارشناسی انجام گیرد.

• اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

در پیگیری‌های اخیر با توجه به حضور چشم گیر و درخشان و برگزاری جلسات مکرر و فشرده با مدیران ذی ربط در سازمان منطقه آزاد کیش و موافقت طرفین در خصوص عدم توجیه اقتصادی طرح ورزشی سابق، مذاکرات و جلسات مختلفی به منظور تغییر نقشه های کاربری آغاز گردید که متعاقب دریافت بازخورد مثبت از سوی مدیران سازمان منطقه آزاد کیش، نقشه های کاربری جدیدی که دارای توجیه اقتصادی بیشتری نیز هستند به معاونت عمرانی و زیر بنایی آن سازمان ارائه و جلساتی نیز جهت هماهنگی نقشه های مذکور با طرح جامع منطقه آزاد کیش با حضور مشاوران فنی شرکت برگزار گردید.

این شرکت در تلاش است با اقدامات و پیگیری های مستمر در جریان و اقدامات مؤثر مدیران سازمان منطقه آزاد کیش گشایش لازم که متضمن صرفه و صلاح شرکت باشد در موضوع این پروژه حاصل شده و حقوق شرکت تأمین گردد تا با تأیید نقشه های ارائه شده پس از برگزاری جلسات کارشناسی، موضوع به انعقاد توافق نامه و قرارداد نهایی منجر گردد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۷-۲- واحدهای ساختمانی آماده فروش

واحدهای ساختمانی آماده فروش در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	متراژ	تعداد	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	مسترمربع		
۲,۷۵۲	۲,۷۵۲	۹۶	۱	۱۷-۲-۱ پروژه مجد مشهد (عمران و مسکن سازان شرق)
۱۹۲	۱۹۲	۶۵		پروژه شوش (شهر ری)
<u>۲,۹۴۴</u>	<u>۲,۹۴۴</u>			

۱۷-۲-۱- مانده حساب پروژه مجد در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مربوط به بهای تمام شده یک واحد اداری در شهر مشهد است که به دلیل رکود بازار در این بخش، شرکت تاکنون موفق به فروش آن نگردیده است. همچنین یک واحد آپارتمان در پروژه شوش که به دلیل واگذاری واحد مذکور به صورت اشتباهی توسط شریک سازنده (عمران و بهسازی شهری) و توافق به عمل آمده با وی، مقرر شده که وجه آن بر اساس قیمت کارشناسی در وجه شرکت نوسازی و ساختمان تهران تأدیه شود.

۱۸- سرمایه گذاری های کوتاه مدت

مانده حساب سرمایه‌گذاری های کوتاه مدت که در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ معادل ۳۱ میلیون ریال مربوط به مالکیت تعداد ۶,۴۵۴ سهم شرکت سرمایه‌گذاری تأمین اجتماعی بوده است که توسط شرکت آتروپاتن تلاشگر به صورت قهری فروخته شده است و با پیگیری های به عمل آمده اطلاعات فروش قهری از شرکت سپرده‌گذاری مرکزی و تسویه وجوه سازمان بورس و اوراق بهادار در سال مالی جاری واصل و از این سرفصل خارج شده است.

۱۹- موجودی نقد

موجودی نقد در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بالغ بر ۱,۲۸۵ میلیون ریال بوده است که با توجه به مسدود و غیر قابل برداشت بودن موجودی حساب های بانکی شرکت ناشی از دعاوی حقوقی مطروحه در محاکم قضایی به سرفصل سایر دارایی ها منتقل و طبقه بندی گردیده است. همچنین موجودی نقد در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ عمدتاً شامل مبلغ ۱,۰۸۹ میلیون ریال مانده حساب های بانکی مختلف است که از این بابت مبلغ ۲۸۷ میلیون ریال در حساب های بانک اقتصاد نوین، مبلغ ۵۴۴ میلیون ریال در حساب سپرده کوتاه مدت نزد بانک شهر و مابقی نیز به مبلغ ۱۳۰ میلیون ریال نزد سایر بانک ها می باشد. همچنین مبلغ ۱۲۸ میلیون ریال اسناد در جریان وصول مربوط به یک فقره چک بانکی دریافت شده از یکی از خریداران واحد مسکونی پروژه شوش می باشد که به دلیل دعاوی حقوقی مطروحه و توقیف حساب های بانکی شرکت تاکنون وجه آن دریافت نگردیده است.

۲۰- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی به مبلغ ۲,۶۳۰,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به دو میلیارد و ششصد و سی میلیون سهم یک هزار ریالی عادی با نام تماماً پرداخت شده می باشد، اطلاعات مربوط به صاحبان سهام و تعداد و درصد سهام هر یک در تاریخ صورت‌های مالی به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
تعداد سهام	درصد	میلیون ریال	درصد	
۱,۰۱۲,۵۱۹,۶۹۲	۳۸.۵۰	۱,۰۱۲,۵۲۰	۳۸.۵۰	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
۲۶۶,۱۲۱,۰۴۱	۱۰.۱۲	۲۶۶,۱۲۱	۱۰.۱۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
۵۴,۵۸۰,۶۵۵	۲.۰۸	۵۴,۵۸۱	۲.۰۸	مسعود پها مرادی
۴۶,۰۹۰,۸۶۹	۱.۷۵	۴۶,۰۹۱	۱.۷۵	سروش نوید
۳۸,۹۶۱,۹۴۷	۱.۴۸	۳۸,۹۶۲	۱.۴۸	سحر نوید
۳۰,۰۴۱,۵۴۰	۱.۱۴	۳۰,۰۴۲	۱.۱۴	عبدالمجید نوید
۱,۱۸۱,۶۸۴,۲۵۶	۴۴.۹۳	۱,۱۸۱,۶۸۳	۴۴.۹۳	سایر (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی شامل ۲۹,۲۱۵ سهامدار)
<u>۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱۰۰</u>	<u>۲,۶۳۰,۰۰۰</u>	<u>۱۰۰</u>	



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۲۰- افزایش سرمایه شرکت به موجب مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۷ از مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیارد ریال منقسم به ۱۰,۰۰۰ میلیون سهم عادی با نام یک هزار ریالی از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی به تصویب رسید و مقرر گردید، با توجه به مجوز اخذ شده از سازمان بورس و اوراق بهادار تهران در مرحله اول سرمایه شرکت از مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال افزایش یابد و به هیأت مدیره اختیار تام تفویض گردید تا ظرف مدت ۲ سال افزایش سرمایه مرحله دوم از مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال به ۱۰,۰۰۰ میلیارد ریال پس از اخذ مجوزهای لازم و طی مراحل قانونی با رعایت حق تقدم سهامداران از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران عملی گردد. افزایش سرمایه مرحله اول در تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۰ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسید و افزایش سرمایه مرحله دوم از ۷۵۰ میلیارد ریال به ۱۰,۰۰۰ میلیارد ریال به دلیل اتمام مهلت قانونی تحقق نیافته است.

با توجه به بند (ز) تبصره ۱۰ ماده واحده قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور، مراحل قانونی لازم برای افزایش سرمایه از طریق مزاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها (سرمایه گذاری بلند مدت) مطابق ابلاغیه ۱۰۰۱-۹۷۱-DPM-IOP مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۱ سازمان بورس و اوراق بهادار و طبق مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۲۷ سرمایه شرکت از مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال به مبلغ ۲,۶۳۰ میلیارد ریال افزایش یافت و در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسید.

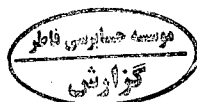
۲۱- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ مبلغ ۳۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سنوات قبل شرکت به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن اندوخته قانونی هر شرکت به ده درصد سرمایه، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته قانونی الزامی است. اندوخته قانونی جز در هنگام انحلال شرکت، قابل انتقال به سرمایه و قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

۲۲- مزاد تجدید ارزیابی

مانده مزاد تجدید ارزیابی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۶۵ میلیون ریال مربوط به باقی مانده مزاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها (سرمایه گذاری های بلند مدت) می باشد که بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۲۷ به سرمایه منتقل نشده است. با عنایت به امکان استفاده از معافیت های مالیاتی مقرر در بند (ز) تبصره ۱۰ از ماده واحده قانون بودجه سال ۱۳۹۷ کل کشور برای شرکت های مشمول مفاد ماده ۱۴۱ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت، شرکت جهت بهره مندی از معافیت های مالیاتی ناشی از انجام افزایش سرمایه از محل مزاد تجدید ارزیابی دارایی ها و به منظور برون رفت از شرایط شمول ماده ۱۴۱ اصلاحی قانون تجارت، و بر اساس آیین نامه اجرائی تبصره ۱ ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم (مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۵ هیأت محترم وزیران) اقدام نمود.

مزاد تجدید ارزیابی دارایی ها به شرح فوق معادل ۱,۸۸۰,۱۶۵ میلیون ریال بوده که بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۲۷ در خصوص افزایش سرمایه از ۷۵۰ میلیارد ریال به ۲,۶۳۰ میلیارد ریال، مبلغ ۱,۸۸۰,۰۰۰ میلیون ریال به حساب سرمایه شرکت منتقل شده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۲۳- پرداختنی‌های تجاری و غیر تجاری

مانده حساب پرداختنی‌های تجاری و غیر تجاری در تاریخ صورت وضعیت مالی مربوط به حساب‌ها و اسناد پرداختنی کوتاه مدت می‌باشد که به شرح ذیل تفکیک می‌گردد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۱,۸۸۹	۲۱,۸۸۹	۲۳-۱ اسناد پرداختنی تجاری :
۸۶,۸۶۹	۸۳,۵۸۷	۲۳-۲ حساب‌های پرداختنی
<u>۱۰۸,۷۵۸</u>	<u>۱۰۵,۴۷۶</u>	
۳۳,۱۹۳	۳۱,۲۱۹	۲۳-۳ سایر پرداختنی‌ها :
۱۱,۵۰۰	۱۱,۵۰۰	۲۳-۴ حق بیمه‌های پرداختنی
۱,۳۶۶	۴,۷۵۷	۲۳-۵ آقای امیرعلی شهلوی وکیل پروژه آفتاب تبریز
۴۵۰۲	۴۵۰۲	بدهی به شرکت‌های گروه و وابسته
.	۲۶۰۰	مطالبات سهامداران بابت حق تقدم‌های استفاده نشده
۲,۳۸۷	۲,۲۰۹	آقای حمیدرضا واسع لشکری وکیل دادگستری
۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	سازمان امور مالیاتی
۳,۳۱۶	۳۰۰	آقای مصطفی تقی زاده وکیل دادگستری
۳۹	۳۹	آقای محسن اکبری وکیل دادگستری
۹,۶۲۷	۲۳,۳۶۹	۲۳-۶ دودر هزار کارآموزی سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای
۶۷,۳۳۰	۸۱,۸۹۵	سایر
<u>۱۷۶,۰۸۸</u>	<u>۱۸۷,۳۷۱</u>	

۲۳-۱- اسناد پرداختنی تجاری در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح زیر قابل تفکیک است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۱,۴۸۹	۲۱,۴۸۹	۲۳-۱-۱ سازمان منطقه آزاد کیش
۴۰۰	۴۰۰	سایر اقلام
<u>۲۱,۸۸۹</u>	<u>۲۱,۸۸۹</u>	

۲۳-۱-۱- مبلغ ۲۱,۴۸۹ میلیون ریال مربوط به ارائه سه فقره چک هریک به مبلغ ۷,۱۶۳ میلیون ریال به سازمان منطقه آزاد کیش بابت ثمن معامله قرارداد زمین ۴۶ هکتاری پروژه کیش است که به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش به شرح یادداشت شماره ۱۷-۱۶ و با توجه به مفاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵، نظر به آن که تا تاریخ تحریر این یادداشت قرارداد منعقد نگردیده است، لذا پس از انعقاد این قرارداد توسط سازمان منطقه آزاد کیش مسترد خواهد شد.

۲۳-۲- حساب‌های پرداختنی تجاری در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل تفکیک می‌گردد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۶,۹۶۹	۴۶,۸۴۳	۲۳-۲-۱ سپرده حسن انجام کار پیمانکاران
۱۵,۹۰۷	۱۵,۹۰۷	۲۳-۲-۲ پیمانکاران و شرکاء پروژه الهیه
۱۱,۵۱۵	۸,۶۸۹	شرکت رکیندژ (پیمانکار پروژه ظفر)
۳,۴۵۷	۳,۴۵۷	خریداران پروژه لواسان
۲,۱۸۰	۳,۰۸۲	مهندسین مشاور فرانگاره (پروژه ظفر)
۲,۱۴۴	۲,۶۰۸	خریداران پروژه‌های شرکت
۱,۸۶۵	۱,۸۶۵	مهندسین مشاور شارمند (پروژه فردوس و سمرقند)
۱,۶۵۴	.	مهندسین مشاور دریا خاک پی
۱,۱۷۸	۱,۱۳۶	سایر
<u>۸۶,۸۶۹</u>	<u>۸۳,۵۸۷</u>	

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۲۳-۲-۱- سپرده حسن انجام کار پیمانکاران مربوط به احتساب و کسر ۱۰ درصد از مبالغ صورت وضعیت های تأیید و ارائه شده به موجب مفاد

قراردادهای منعقد شده با آنان است که به شرح زیر خلاصه می گردد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۹,۷۶۷	۲۹,۷۶۷	شرکت رکیندژ (پروژه ظفر)
۵,۹۱۸	۵,۹۱۸	مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت (پروژه کیش)
۵,۲۳۵	۵,۲۳۵	شرکت آتروپاتن تلاشگر (نگین پردیس)
۴,۱۹۴	۴,۴۴۷	مهندسی مشاور فرانگاره (پروژه ظفر)
۳۶۵	۳۶۵	مهندسی مشاور دریا خاک پی
۲۸۰	۲۸۰	شرکت شیمائاز
۱۳۲	۱۳۲	شرکت مهندسی سبا آسانبر
۱۲۸	۱۲۸	شرکت میراب (پروژه نگین پردیس)
۸۹	۸۹	شرکت مپتا (مهر پردیس)
۸۵	۸۵	شرکت سازه گستر پارت
۵۴	۵۴	مهندسی مشاور گزینه (نگین پردیس)
۵۰	۵۰	شرکت آینده پژوهان اقتصاد (پروژه کیش)
۳۲	۳۲	مهندسی مشاور گروه چهار (پروژه آفتاب تبریز)
۱۳	۱۳	مهندسی مشاور هیمن (پروژه فردوس و نیل)
۱۱	۱۱	گروه طراحان اسپرلوس (پروژه ظفر)
۳۷۹	۰	شرکت اوج آسانبر امرتات آریا
۲۳۷	۲۳۷	سایر
۴۶,۹۶۹	۴۶,۸۴۳	

۲۳-۲-۲- مبلغ فوق عمدتاً شامل مبلغ ۶,۳۳۷ میلیون ریال از تعهدات شرکت در قبال سهم شرکت اداره کل راه و شهر سازی استان تهران،

شریک سازنده و سایر پیمانکاران پروژه الهیه است.

۲۳-۳- مبلغ مذکور عمدتاً شامل مبلغ ۲۱,۱۰۹ میلیون ریال حق بیمه مکسوره از صورت وضعیت های شرکت رکیندژ و مبلغ ۴,۹۱۵ میلیون

ریال حق بیمه مکسوره از صورت وضعیت های شرکت مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت می باشد.

۲۳-۴- مبلغ ۱۱,۵۰۰ میلیون ریال بابت حق الوکاله آقای دکتر امیرعلی شهلوی وکیل شرکت در ارتباط با پروژه آفتاب تبریز است.

۲۳-۵- مانده حساب بدهی به شرکت های گروه و وابسته در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر خلاصه می گردد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۰	۲,۷۴۲	۲۳-۵-۱ شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان
۱,۳۶۶	۱,۹۹۱	شرکت تأمین مسکن نوین
۰	۲۴	شرکت تأمین مسکن جوانان
۱,۳۶۶	۴,۷۵۷	

۲۳-۵-۱- مانده حساب شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان در تاریخ صورت وضعیت مالی ناشی از پرداخت بخشی از مخارج شرکت به موجب

دستور پرداخت های صادره شرکت نوسازی و ساختمان تهران می باشد.

۲۳-۶- مبلغ مذکور عمدتاً شامل مبلغ ۱۶,۱۱۳ میلیون ریال سهم سازمان امور مالیاتی موضوع ماده ۱۹ دستورالعمل تملک سهام بانک ها و

موسسات اعتباری غیر بانکی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به شرح یادداشت شماره ۲-۹ می باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۲۴- تسهیلات مالی

تسهیلات مالی دریافتی در تاریخ صورت وضعیت مالی بر حسب مبانی مختلف به شرح زیر است:

۲۴-۱- به تفکیک تأمین کنندگان تسهیلات :

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶,۷۰۹	۶,۰۰۵	۲۴-۱-۱
۶,۷۰۹	۶,۰۰۵	بانک سپه (شعبه ولیعصر تبریز)

۲۴-۱-۱- مانده تسهیلات دریافتی از بانک سپه مربوط به خریداران پروژه مسکونی اندیشه تبریز است که با مراجعه و پرداخت اقساط توسط آنان

تسویه می گردد.

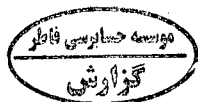
۲۴-۲- به تفکیک نرخ سود و کارمزد :

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶,۷۰۹	۶,۰۰۵	از ۱۴ تا ۲۰ درصد
۶,۷۰۹	۶,۰۰۵	

۲۴-۳- به تفکیک زمان بندی پرداخت :

سال مالی منتهی به	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	
۶,۰۰۵	سل ۱۴۰۱
۶,۰۰۵	

۲۴-۴- به تفکیک نوع وثیقه: ترهین واحدهای مسکونی نزد بانک به عنوان تضمین تسهیلات هر یک از خریداران دریافت کننده تسهیلات.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۲۵- مالیات پرداختنی

جدول مالیات پرداختنی و روند پرونده‌های مالیاتی از عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۷۹/۰۶/۳۱ الی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح زیر قابل ارائه است:

ملاحظات	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱				سود (زیان)	سال مالی منتهی به
	مانده ذخیره	مانده ذخیره	مالیات					
			پرداختی	قطعی	تشخیصی	ایرازی		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
هیأت حل اختلاف مالیاتی	۵,۱۲۵	۵,۱۲۵	۳۳۲	-	۵,۴۵۷	۲,۰۳۰	۱۸,۸۵۱	۱۳۷۹/۰۶/۳۱
هیأت حل اختلاف مالیاتی	۵۱۵	۵۱۵	۵۵	-	۵۷۰	۳۲۰	۲,۸۴۴	۱۳۸۰/۰۶/۳۱
هیأت حل اختلاف مالیاتی	۴,۱۱۰	۴,۱۱۱	۶۱۰	-	۴,۷۲۰	۴۰۵	۱۶,۱۴۲	۱۳۸۲/۰۶/۳۱
ماده ۱۰۵ هیأت اجرائی قرار کارشناسی	-	-	۳,۳۹۱	۴,۷۳۸	۶۵۰۸	۸۲۹	۱۴,۵۵۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱
ماده ۹ و ۷۷ هیأت تجدیدنظر	-	-	۷۲۳	-	۲,۹۹۱	۱۷۲	۸,۳۱۴	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
اعتراض به برگ تشخیص	-	-	۱۶۴	-	۳,۷۶۷	۱۶۴	(۳۰۷,۴۵۷)	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
در حل رسیدگی	۱,۱۳۲	-	۱,۱۳۲	-	-	۱,۱۳۲	۱۷۹,۵۶۵	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	(۳۹,۴۶۲)	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
	۱۰,۸۸۲	۹,۷۵۱						
	(۷,۵۵۰)	(۷,۶۲۵)						
	۳,۳۳۲	۲,۱۲۶						

کسر می شود: پیش پرداخت مالیات

۲۵-۱- عملکرد سنوات ۱۳۷۹، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۲ مورد رسیدگی حوزه مالیاتی قرار گرفته و شرکت نسبت به نحوه رسیدگی به موجب برگ های تشخیص

صادر اعتراض نموده و پرونده مالیاتی به هیأت حل اختلاف مالیاتی ارجاع شده لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت منجر به صدور رأی نگردیده است.

۲۵-۲- مالیات بر درآمد سنوات ۱۳۸۲ الی ۱۳۹۰، ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۳ و ۱۳۹۷ الی ۱۳۹۹ قطعی و تسویه شده است.

۲۵-۳- اصل مالیات مقطوع سال ۱۳۹۱ موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه گردیده است. همچنین رأی هیأت تجدید

نظر در خصوص موضوع ماده ۱۰۵ به اجرای قرار کارشناسی صادر شده، لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت رأی نهایی صادر نگردیده است.

۲۵-۴- مالیات عملکرد سال ۱۳۹۲ موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن مالیات موضوع مواد ۵۹ و ۷۷

قانون مالیات های مستقیم بر اساس اعتراض شرکت به هیأت تجدید نظر ارجاع شده و تا تاریخ تحریر این یادداشت رأی هیأت مذکور صادر نگردیده است ضمن آن که از این بابت مبلغ ۵۲۰ میلیون ریال به صورت علی الحساب در سنوات گذشته پرداخت شده است.

۲۵-۵- مالیات عملکرد سال ۱۳۹۵ شامل مالیات مقطوع مواد ۵۹ و ۷۷ و اصل مالیات موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم قطعی و پرداخت شده است.

۲۵-۶- مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن در خصوص مالیات عملکرد موضوع

ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم با توجه به محاسبه و پرداخت مبلغ در سال ۱۳۹۲ به موجب رأی هیأت تجدید نظر، محاسبه مجدد توسط حوزه مالیاتی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۸ مورد اعتراض قرار گرفته که تا تاریخ تحریر این یادداشت وقت جلسه رسیدگی در هیأت بدوی تعیین نگردیده است.

۲۵-۷- مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ در حال رسیدگی بوده و تاکنون برگ تشخیص صادر نگردیده است.

۲۵-۷- مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تاکنون رسیدگی نشده است.

۲۵-۸- یکی از مهمترین تفاوت های موقت، استهلاک دارایی های ثابت است. با توجه به بکارگیری روش استهلاک در صورت های مالی طبق

قانون مالیات های مستقیم، مالیات ناشی از آن طبق استاندارد حسابداری و قانون مالیات های مستقیم برابر است و تفاوتی از این بابت نداشته است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۲۶- سود سهام پرداختنی

مانده حساب سود سهام پرداختنی مربوط به خالص سود برخی از سهامداران از عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۸۴/۰۶/۳۱ لغایت ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ است که علی‌رغم انتشار چندین نوبت آگهی در مطبوعات تاکنون نسبت به ارائه اطلاعات حساب بانکی خود جهت واریز سود سهام اقدام ننموده‌اند و تفکیک سنواتی آن به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۸۴/۰۶/۳۱ لغایت ۱۳۸۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال				
۱,۱۵۶	۱,۱۵۶				
۵۵۱	۵۵۱				
۵۰۳	۵۰۳				
۲۰۵	۲۰۵				
۱۰۵	۱۰۵				
<u>۲,۵۲۰</u>	<u>۲,۵۲۰</u>				

۲۷- ذخایر

مانده حساب ذخایر در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل خلاصه می‌گردد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۱۸,۹۵۸	۴۱۵,۷۲۰	۲۷-۱
۶,۴۰۶	۱۱,۳۵۱	۲۷-۲
<u>۴۲۵,۳۶۴</u>	<u>۴۲۷,۰۷۱</u>	

ذخیره اتمام پروژه‌ها
سایر ذخایر

۲۷-۱- مانده حساب ذخیره اتمام پروژه‌ها مربوط به تعهدات شرکت در خصوص پروژه‌های در حال تکمیل، عمدتاً هزینه تکمیل ساخت پروژه مسکونی ظفر و پروژه‌های ساختمانی تکمیل شده از جمله پروژه‌های آسمان ونک، یوسف‌آباد و الهیه بابت مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت می‌باشد.

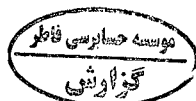
۲۷-۲- مانده حساب سایر ذخایر به مبلغ ۱۱,۳۵۱ میلیون ریال مربوط به حقوق شهریور ماه ۱۴۰۱، ذخیره بازخرید سنوات خدمت، مرخصی و عیدی ۶ ماهه اول سال ۱۴۰۱ کارکنان می‌باشد.

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۵۱۹	۶,۴۰۶	مانده اول دوره
۶,۹۲۰	۱۳,۸۸۱	ذخیره طی دوره
(۲,۰۳۳)	(۸,۹۳۶)	پرداخت شده طی دوره
<u>۶,۴۰۶</u>	<u>۱۱,۳۵۱</u>	مانده پایان دوره

۲۸- پیش دریافت‌ها

مانده حساب پیش دریافت‌ها در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح زیر خلاصه می‌گردد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۰,۰۱۴	۹۰,۰۱۴	پیش دریافت پروژه ظفر
۲۴,۶۵۱	۲۴,۶۵۱	پیش دریافت پروژه نگین پردیس
۵۱۵	۵۱۵	سایر پیش دریافت‌ها
<u>۱۱۵,۱۸۰</u>	<u>۱۱۵,۱۸۰</u>	
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	تهاتر با حساب‌های دریافتی بلند مدت
<u>(۱۱۴,۰۱۴)</u>	<u>(۱۱۴,۰۱۴)</u>	تهاتر با حساب‌ها و اسناد دریافتی



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۲۹- اصلاح اشتباهات، تغییر در رویه های حسابداری و تجدید طبقه بندی

۲۹-۱- اصلاح اشتباهات:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۴,۰۸۹)	۰	پرداخت مابه التفاوت ملیات سال های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱
(۶,۱۳۴)	۰	پرداخت مابه التفاوت ملیات سال های قبل از ۱۳۹۹
(۴۶,۲۲۹)	۰	هزینه های ملی - بانک پاسارگاد
۱,۰۴۴	۰	اصلاح هزینه های سنواتی پروژه یوسف آباد
(۵۵,۴۰۸)	۰	

۲۹-۲- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اطلاعات مقایسه ای مربوط در صورت های مالی مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضاً با صورت های مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

۲۹-۲-۱- اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

(تجدیدارائه شده)	تعدیلات			طبق صورت های مالی	
	جمع تعدیلات	اصلاح اشتباهات	تجدید طبقه بندی	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۲۰,۴۱۱	۵,۶۷۵	۰	۵,۶۷۵	۵۱۴,۷۳۶	صورت وضعیت مالی
۱۰۸,۲۴۹	(۵,۶۷۵)	۰	(۵,۶۷۵)	۱۱۳,۹۲۴	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۰	۰	۰	۰	۰	سایر دارایی ها



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۳۰- نقد حاصل از عملیات

	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	میلیون ریال	میلیون ریال	
	۱۷۸,۰۲۳	(۳۹,۴۶۲)	سود (زیان) خالص
			تعدیلات:
	۱,۱۳۲	.	هزینه مالیات بر درآمد
	(۱۷۹,۲۲۹)	(۴,۸۶۰)	سود ناشی از فروش سرمایه گذاری ها
	۲۶۲	۳۴۰	استهلاك دارایی‌های غیر جاری
	(۲۶,۰۵۸)	(۳۴,۷۵۰)	سود سهام دریافتی
	(۶۴)	(۹۳)	سود دریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری
	(۲۰۳,۸۵۷)	(۳۹,۴۶۲)	
			تغییرات در سرمایه در گردش:
	(۲۰۹,۸۸۱)	۶۶,۶۷۹	کاهش (افزایش) دریافتی های عملیاتی
	(۷۷,۷۰۷)	(۴۶۷)	کاهش (افزایش) موجودی املاک
	(۴۳,۳۱۷)	۱,۸۰۶	کاهش (افزایش) پیش پرداخت های عملیاتی
	۷۰,۳۰۹	(۱,۲۴۸)	کاهش (افزایش) سایر دارایی ها
	۲۰۳,۶۸۰	(۲,۲۶۹)	افزایش (کاهش) پرداختی های عملیاتی
	(۵۶,۹۱۶)	۶۴,۵۰۱	جمع تغییرات در سرمایه در گردش
	(۸۲,۷۴۰)	(۱۴,۳۲۴)	نقد حاصل از عملیات

۳۱- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۳۱-۱- مدیریت سرمایه: شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود. استراتژی کلی شرکت از سال ۱۳۹۸ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده خارج از شرکت نیست. مدیریت ریسک شرکت، ساختار سرمایه شرکت را شش ماه یک بار بررسی می کند. به عنوان بخشی از این بررسی، هزینه سرمایه و ریسک‌های مرتبط با هر طبقه از سرمایه مد نظر قرار می گیرد.

۳۱-۱-۱- نسبت اهرمی: نسبت اهرمی در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح زیر است:

	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	میلیون ریال	میلیون ریال	
	۶۱۴,۴۶۸	۶۲۵,۰۹۳	جمع بدهی
	(۱,۰۸۹)	.	موجودی نقد
	۶۱۳,۳۷۹	۶۲۵,۰۹۳	خالص بدهی
	۱,۸۲۰,۹۶۵	۱,۷۸۱,۹۵۸	حقوق مالکانه
	۳۴	۲۵	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)

۳۱-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی: مدیریت ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و بین المللی و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارش های ریسک داخلی که آسیب پذیری را بر حسب درجه و اندازه ریسک ها تجزیه و تحلیل می کند، ارائه می کند. این ریسک ها شامل ریسک بازار (شامل ریسک نرخ ارز و سایر ریسک های قیمت)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی است. مدیریت ریسک شرکت که بر ریسک ها و سیاست های اجراء شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد، به صورت فصلی به هیأت مدیره گزارش ارائه می دهد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۳۱-۳- ریسک بازار: فعالیت های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک های مالی تغییرات در نرخ های مبادله ارزی قرار می دهد. شرکت به منظور مدیریت کردن آسیب پذیری از ریسک ارزی، موارد زیر را بکار می گیرد:

آسیب پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه گیری می شود. تجزیه و تحلیل حساسیت، تأثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخ های ارز طی سال را ارزیابی می کند. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می کند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسک های بازار، کمک می کند. جزئیات تجزیه و تحلیل حساسیت برای ریسک ارزی در یادداشت ۱۰-۳ ارائه شده است. هیچگونه تغییری در آسیب پذیری شرکت از ریسک های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه گیری آن ریسک ها، رخ نداده است.

۳۱-۴- سایر ریسک های قیمت: شرکت در معرض ریسک های قیمت اوراق بهادار مالکانه (سهام) ناشی از سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار مالکانه در شرکت به جای اهداف مبادله برای هدف استراتژیک نگهداری می شود. شرکت به طور فعال این سرمایه گذاری را مبادله نمی کند. همچنین شرکت سایر سرمایه گذاری در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می کند.

۳۱-۵- مدیریت ریسک اعتباری: ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود به گونه ای ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت در موارد مقتضی سیاستی مبنی بر معامله، تنها با طرف های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی را اتخاذ کرده است تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با شرکت هایی معامله می کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را رتبه بندی اعتباری می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تأیید شده گسترش می یابد. آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که به طور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک بررسی و تأیید می شود، کنترل می گردد. دریافتی های تجاری شامل تعداد زیادی از مشتریان است که در بین صنایع متنوع و مناطق جغرافیایی گسترده شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حساب های دریافتی انجام می شود. همچنین شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روش های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک های اعتباری مرتبط با دارایی های مالی خود نگهداری نمی کند.

۳۱-۶- مدیریت ریسک نقدینگی: شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت تأمین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند.



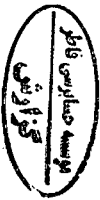
شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

مبالغ به میلیون ریال

۳۲- معاملات با اشخاص وابسته

۳۳-۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت طی سال مالی مورد گزارش زیر خلاصه می‌گردد:

سهام	نوع و انتقال مفاد حساب و سایر	شرکت‌های گروه		۱۵ درصد درآمد حق العمل‌آری پروژه نظر	مشمول ۱۲۹	نوع وابستگی	نام شخص وابسته	توضیح
		و وجه پرداختی	و وجه دریافتی					
۴۰۰۰۰	۶۰۱۶	(۷۷,۲۷۵)	۸۸,۴۰۲	۳۶۵	✓	سهامدار عمده و عضو هیات مدیره مشترک	سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده
۱۰۰	۰	(۱,۳۶۶)	۱,۹۹۱	۰	✓	سهامدار	شرکت تامین مسکن نوبین	شرکت‌های همگروه
(۸۹۵)	۰	(۱۳۹)	۱۶۳	۰	✓	سهامدار و عضو هیات مدیره	شرکت تامین مسکن جویان	
۳۰	۰	(۴۳۸)	۳,۸۱۱	۰	✓	سهامدار	سرمایه گذاری ساختمان نوبین	
۱۱۳	(۱۳,۱۱۳)	۰	۰	۰	-	سهامدار و عضو هیات مدیره	شرکت تامین مسکن نوبین ایران	
۰	۹,۵۶۸	۰	۰	۰	-	سایر اشخاص وابسته	توسعه بازرگانی بین‌المللی نوبین ایران	
۲,۳۴۸	۲,۴۷۱	(۷۹,۱۰۸)	۹۴,۳۶۷	۲۶۵	*	جمع	پشتیان ایجاد ساختمان	*****
	طلب (دهمی)							
۱۴۰۰/۶/۳۱	۱۴۰۱/۶/۳۱	غیر تجاری	تجاری	غیر تجاری	تجاری		نام شخص وابسته	توضیح
۷۵,۹۳۶	۱۷,۶۹۰	۰	۰	۱۷,۶۹۰	-	سرمایه گذاری ساختمان ایران	سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده
(۱,۳۶۶)	(۱,۹۹۱)	(۱,۹۹۱)	۰	۰	-	شرکت تامین مسکن نوبین	شرکت تامین مسکن نوبین	
۰	(۲۴)	(۲۴)	۰	۰	-	شرکت تامین مسکن جویان	شرکت تامین مسکن جویان	
۲۰,۷۶	۱,۱۸۱	۰	۰	۱,۱۸۱	-	سرمایه گذاری ساختمان نوبین	سرمایه گذاری ساختمان نوبین	
۷۴	۷۴	۰	۰	۷۴	-	سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	
۶۱۱	(۳,۷۴۳)	(۳,۷۴۳)	۰	۰	-	تامین مسکن نوبین ایران	تامین مسکن نوبین ایران	شرکت‌های همگروه
۳,۵۰۰	۱۳,۰۶۸	۰	۰	۱۳,۰۶۸	-	پشتیان ایجاد ساختمان	پشتیان ایجاد ساختمان	
۱,۲۶۲	۱,۲۶۲	۰	۰	۱,۲۶۲	-	عمران مسکن سلمان شرق	عمران مسکن سلمان شرق	
۱۳,۰۰۰	۰	۰	۰	۰	-	توسعه بازرگانی بین‌المللی نوبین ایران	توسعه بازرگانی بین‌المللی نوبین ایران	
۱,۳۳۱	۱,۳۳۱	۰	۰	۱,۳۳۱	-	تدوین و نوسازی ساختمان کیش	تدوین و نوسازی ساختمان کیش	



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۳۳- تعهدات، بدهی‌های احتمالی و دارایی‌های احتمالی

اهم تعهدات، بدهی‌های احتمالی و دارایی‌های احتمالی شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی که عمدتاً در رابطه با پروژه‌های اتمام یافته، دعاوی حقوقی و تضمین اشخاص است، به شرح موارد ذیل خلاصه می‌شود:

- بدهی‌های احتمالی:

۳۳-۱- توقف عملیات ساختمانی پروژه مسکونی ظفر توسط پیمانکار پروژه (شرکت رکیندژ) و عدم تحویل کارگاه پروژه علی رغم اعلام ماده ۴۸ پیمان و طرح دعوی از سوی طرفین در دادگاه هنوز منتج به صدور رأی نگردیده و مراتب به تفصیل در بند (۱-۱-۱۷) توضیح داده شده است.

۳۳-۲- بدهی‌های احتمالی در رابطه با مخارج اخذ مجوزهای لازم از سازمان آتش نشانی و اخذ پایان کار پروژه‌هایی که در سنوات گذشته خاتمه یافته و تحویل خریداران گردیده و به دلیل تغییر استانداردهای سازمان آتش نشانی و لزوم تطبیق شرایط واحدهای مسکونی پروژه‌ها، مخارج مضاعفی را به شرکت تحمیل می‌نماید و همچنین اخذ پایان کار واحدهای احداثی و رعایت ضوابط شهرداری از جمله دیگر بدهی‌های احتمالی خواهند بود.

۳۳-۳- بدهی‌های احتمالی در رابطه با اختلاف و مراحل قضایی انجام شده با پیمانکار پروژه نگین پردیس به نام شرکت آتروپاتن تلاشگر به شرح مندرج در یادداشت شماره ۱۷-۱-۵ همراه صورت‌های مالی می‌باشد.

- دارایی‌های احتمالی:

۳۳-۴- در رابطه با دارایی‌های احتمالی و موضوع اختلاف با شریک سازنده در پروژه الهیه آقایان خانف و انتظاری و رأی داوری، مراتب به تفصیل در یادداشت توضیحی شماره ۱۷-۱-۲ همراه صورت‌های مالی گزارش شده است.

۳۳-۵- بدهی‌های احتمالی شامل بدهی‌های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت به شرح موارد زیر است:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۴۷,۷۱۶	۱۴۷,۷۱۶	بدهی‌های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت
۳۴۵,۷۳۵	۳۴۵,۷۳۵	شرکت تأمین مسکن جوانان (یادداشت ۱-۵۳)
۴۹۳,۴۵۱	۴۹۳,۴۵۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (یادداشت ۱-۵۳)
		سایر بدهی‌های احتمالی:
۱۹۸,۹۳۴	۱۹۸,۹۳۴	سازمان منطقه آزاد کیش (چک تضمینی عهده شرکت جهت تمدید قرارداد زمین)
۳۳,۸۷۵	۳۳,۸۷۵	بنیاد تعاون ناجا (خریدار پروژه مهر پردیس)
۱۱,۰۳۴	۱۱,۰۳۴	شرکت آبادگران ایران کیش
۱۰,۵۰۰	۱۰,۵۰۰	اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی (سفته عهده شرکت)
۶۴۶,۲۰۹	۶۴۶,۲۰۹	تضمین وام شرکت نزد بانک‌ها (پاک‌های قوامین، رفاه و پاسارگاد)
۱۲۸,۰۴۰	۱۲۸,۰۴۰	سایر اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از قراردادهای تسهیلات تسویه شده
۱,۰۲۸,۵۹۲	۱,۰۲۸,۵۹۲	
۱,۵۲۲,۰۴۳	۱,۵۲۲,۰۴۳	



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۳۳-۵-۱- تضامین نزد بانک ها در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

ملاحظات	مبلغ میلیون ریال	
تضمین تسهیلات دریافتی (۷ فقره چک تضمین شده)، با عنایت به ارائه درخواست مجدد شرکت جهت دریافت تسهیلات بانکی تا تعیین تکلیف قطعی موضوع تضمین ارائه شده عودت نخواهد گردید	۲۶۰,۵۶۶	۱- بانک پاسارگاد
تضمین تسهیلات مشارکت مدنی و تضمین تسهیلات خریداران واحدهای مسکونی پروژه شوش (چک تضمین شده)	۸,۰۰۰	۲- بانک رفاه کارگران
با توجه به صدور رأی دادگاه تجدید نظر نسبت به محکومیت بنیاد تعاون ناچا و شرکت های تابعه آن مبنی بر تسویه اصل، فرع و جرائم دیرکرد تسهیلات دریافتی توسط خریداران واحدهای مسکونی پروژه مهر پردیس، از آن چساکه تاکنون بنیاد تعاون ناچا نسبت به تمکین رأی دادگاه و تسویه تسهیلات مورد اشاره اقدام ننموده است، لذا تضمین ارائه شده به بلسک قسوامین (سابق) تا تعیین تکلیف نهایی این موضوع قلیل استرژاد نمی باشد	۳۷۷,۶۴۳	۳- بانک قوامین
	<u>۶۴۶,۲۰۹</u>	

۳۴- رویدادهای پس از تاریخ صورت وضعیت مالی

رویدادهای با اهمیتی که بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی تا تاریخ تصویب صورت های مالی اتفاق افتاده اما مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی نباشد اتفاق نیفتاده است.

