

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۶/۳۱

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

فهرست مندرجات

| <u>شماره صفحه</u> | <u>عنوان</u> |
|-------------------|---|
| ۱ الی ۷ | ۱- گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی |
| ۱۱ الی ۴۱ | ۲- صورت‌های مالی و یادداشت‌های توضیحی همراه |



۱۳۴۹

موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی)

مقر سازمان بورس و اوراق بهادار

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران
 عضو انجمن حسابسان داخلی ایران
 عضو انجمن حسابداران خبره ایران
 شناسه ملی ۱۰۱۰۰۱۳۹۰۸۶

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
 گزارش حسابرسی صورت‌های مالی

اظهار نظر مشروط

۱- صورت‌های مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) شامل صورت‌وضعیت مالی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ و صورت‌های سود و زیان، سود و زیان جامع، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی یک تا ۳۲ توسط این موسسه، حسابرسی شده است. به نظر این موسسه، به‌استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۱-۲ الی ۴-۲ و همچنین به‌استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای ۵-۲ الی ۹-۲ بخش مبانی اظهار نظر مشروط، صورت‌های مالی یاد شده، وضعیت مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به‌نحو منصفانه نشان می‌دهد.

مبانی اظهار نظر مشروط

۲- نتایج حاصل از رسیدگی به سرفصل‌های درآمدهای عملیاتی، دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها، موجودی املاک، ذخائر و تعهدات و دارایی‌ها و بدهی‌های احتمالی، به شرح یادداشت‌های توضیحی ۵، ۱۴، ۱۷، ۲۶ و ۳۱ به شرح ذیل می‌باشد:

۲-۱- به شرح یادداشت توضیحی ۲-۳۱، بابت اختلاف بین شرکت و شرکای دوم پروژه الهیه (آقایان خائف و انتظاری) در سنوات گذشته، براساس اجرائیه مورخ ۱۴۰۲/۷/۲۸، شرکا دوم ملزم به پرداخت مبلغ ۸۷ میلیارد ریال به شرکت شده که از این بابت صرفاً مبلغ ۱۵/۹ میلیارد ریال طبق یادداشت توضیحی ۴-۱-۱-۱۴، در دفاتر ثبت شده است. همچنین هزینه‌های تکمیل بایستی به نسبت سهم هر یک از شرکا تقسیم و پس از اخذ پایان کار، سهم‌الشرکه سازمان زمین و مسکن نیز می‌بایست مشخص گردد. به‌قرار اطلاع از شرکت، بهای کارشناسی ۹۱ متر مربع از آپارتمان واحد A۱۴ نیز باید بین طرفین مبادله شود، اما مستندات لازم در مورد چگونگی اجرای آن ارائه نشده است. اعمال تعدیلاتی در صورت‌های مالی مورد گزارش حداقل به مبلغ ۷/۱ میلیارد ریال در رابطه با شناسایی طلب از شریک دوم و همچنین بابت سایر موارد بالا ضروری است، اما به‌علت عدم ارائه مستندات کافی از جمله تأییدیه درخواستی از شرکای دوم، تعیین مبلغ دقیق آن امکان‌پذیر نبوده است.

۲-۲- طبق مصوبه هیئت‌مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ در رابطه با پروژه آفتاب تبریز به شرح یادداشت توضیحی ۴-۳۱، مقرر شده هیئت کارشناسان رسمی تشکیل و نسبت به ارزیابی ارزش روز ساخت ۴۰۰ متر بنای تجاری در تعهد شرکت، برآورد سهم سازمان از اضافه بنای مسکونی به‌نرخ روز، خسارت تاخیر ساخت از جانب شرکت و پرداخت هزینه کارشناسان رسمی، اظهار نظر نماید، اما تا تاریخ این گزارش، نتیجه بررسی هیئت کارشناسی مشخص نشده است. تعدیل صورت‌های مالی بابت ایفای

دفتر مرکزی: تهران، میدان آرژانتین، خیابان احمد قصیر (بخارست)، خیابان ۱۹، پلاک ۱۸، واحد ۱۴ کدپستی: ۱۵۱۳۸۴۳۸۳۷

www.razdarco.ir

تلفن: ۰۲۱-۸۸۷۲۶۶۶۵

تعهدات شرکت طبق مصوبه ضروری است، اما با توجه به مشخص نبودن نتیجه بررسی هیئت کارشناسی، همچنین نبود و عدم ارائه صورت تطبیق حساب‌های فی‌مابین با سازمان مزبور، تعیین میزان آن میسر نمی‌باشد.

۲-۳- در سال ۱۳۹۱ در مورد بخشی از زمین مجموعه چند منظوره کیش قرارداد اجاره به شرط تملیک با شرکت کرانه بهشت کیش منعقد شده و از این بابت مبالغ ۲۷ و ۱۹/۷ میلیارد ریال به‌شرح یادداشت‌های توضیحی ۵ و ۳-۱-۱-۱۴، به‌ترتیب به‌عنوان سود فروش و طلب از شرکت مذکور در سنوات قبل شناسایی شده که با توجه به رای دادگاه به‌تاریخ ۱۴۰۴/۸/۳۰، مبنی بر منع واگذاری زمین متعلق به سازمان منطقه آزاد کیش به سایر اشخاص، مطابق قرارداد مابین با سازمان منطقه آزاد کیش و نداشتن هیچ‌گونه حقی از زمین فوق توسط شرکت کرانه بهشت کیش، مبالغ مذکور می‌بایست در سال جاری تعدیل گردد. در صورت اصلاح صورت‌های مالی از بابت مورد فوق، سرفصل‌های سود انباشته ابتدای سال و مطالبات به‌ترتیب به مبالغ ۲۷ و ۱۹/۷ میلیارد ریال کاهش خواهند یافت.

۲-۴- در رابطه با شکایت شرکت باد بند ساز (پیمانکار پروژه مهر پردیس) طبق رأی دادگاه تجدید نظر استان تهران و همچنین اجرائیه مورخ ۱۴۰۴/۸/۳، شرکت مورد گزارش محکوم به پرداخت مبلغ ۲۸ میلیارد ریال بابت اصل به همراه خسارت تاخیر تادیه (از تاریخ ۱۳۹۰/۸/۱ الی تاریخ پرداخت که مبلغ آن در اجرائیه درج نشده، اما قابل توجه خواهد بود) و هزینه‌های دادرسی محکوم شده، اما با توجه به موارد مندرج در یادداشت ۲-۵-۳۱، شرکت ثبتي در دفاتر انجام نداده و در حال پیگیری است. ایجاد ذخیره و اصلاح صورت‌های مالی بابت محکومیت مزبور ضروری است، اما تعیین مبلغ آن در حال حاضر امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۲-۵- به‌شرح یادداشت توضیحی ۳-۱-۱۷، شرکت در سال ۱۳۸۳ زمینی را از سازمان منطقه آزاد کیش به منظور ساخت مجموعه چند منظوره کیش خریداری نمود که به علت اختلافات با سازمان مذکور، پروژه به‌طور کامل اجرایی نگردیده است. طبق الحاقیه توافق‌نامه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ و مصوبه سازمان منطقه آزاد کیش مجموع مطالبات شرکت بابت ساخت مجموعه چند منظوره کیش (شامل مبالغ پرداختی و هزینه‌های مطالعات، تهیه نقشه‌ها، مستحقات و اعیانی و عملیات اجرایی پروژه) به‌ماخذ تاریخ ۱۳۹۴/۸/۱۰ توسط هیئت کارشناسی رسمی منتخب طرفین به‌تاریخ ۱۴۰۴/۱/۲۸ ارزیابی شده است. در این رابطه اعطای زمینی به متراژ ۵۵۰۰۰ متر مربع با کاربری مسکونی توسط معاونت عمرانی و زیربنایی منطقه آزاد کیش به شرکت ابلاغ گردیده، اما قرارداد واگذاری زمین تا تاریخ این گزارش منعقد نشده است. ضمناً مبلغ ۲۱/۴ میلیارد ریال اسناد پرداختی (به‌شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۲۳) به سازمان منطقه آزاد کیش تاکنون تعیین تکلیف نشده و پاسخی بابت تاییدیه درخواستی نیز دریافت نگردیده است. تعیین آثار احتمالی ناشی از حل و فصل نهایی مورد بالا در شرایط حاضر برای این موسسه امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۲-۶- به‌شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۷، عملیات ساخت پروژه ظفر در سال ۱۳۸۲ شروع شده و تکمیل پروژه طی قراردادی در سال ۱۳۹۲ به شرکت رکیندژ (پیمانکار) سپرده شده، اما به‌دلیل عدم تکمیل آن ظرف مهلت مقرر، شرکت مطابق ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸ تحویل کارگاه را از پیمانکار مزبور درخواست و در نهایت طی توافق مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۰، اگرچه شرکت با پرداخت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال به شرکت رکیندژ و آزاد سازی ضمانت‌نامه‌های بانکی پیمانکار، کارگاه را تحویل گرفته، اما اختلاف فی‌مابین با شرکت مذکور به‌طور کامل برطرف نشده و تاکنون گزارش هیئت کارشناسی منتخب در مورد اختلافات مالی طرفین به این موسسه ارائه نگردیده، لذا نتیجه‌گیری نسبت به قابلیت بازیافت مبلغ ۷۷ میلیارد ریال مطالبات از پیمانکار

امکان پذیر نشده است. تکمیل پروژه در سال مالی مورد گزارش طی قراردادی به پیمانکار جدید (شرکت تامین مسکن جوانان) واگذار شده، اما باوجود هزینه کرد مبلغ ۳۰۹ میلیارد ریال (شامل مبالغ ۱۷۵ و ۱۳۴ میلیارد ریال به ترتیب مندرج در یادداشت‌های توضیحی ۱-۱-۱۷ و ۱-۱-۲۶)، پروژه فاقد پیشرفت فیزیکی بوده، قرارداد مذکور پایان یافته و ادامه تکمیل پروژه متوقف شده و لذا قابلیت باز یافت مخارج پروژه برای این موسسه مشخص نمی‌باشد. مضافاً پاسخ تائیدیه‌های درخواستی از سازمان ملی زمین و مسکن (شریک پروژه در مورد وضعیت مالکیت زمین و نحوه انتقال به خریداران) و پیمانکار سابق پروژه، تاکنون دریافت نگردیده است. باتوجه به عدم ارائه مستندات لازم به شرح بالا، تأثیر احتمالی ناشی از حل و فصل نهایی موارد مزبور بر صورت‌های مالی ارائه شده قابل تعیین نبوده است.

۲-۷- به شرح یادداشت توضیحی ۲-۱-۱۷، در سال ۱۳۸۹ عملیات ساخت بخشی از پروژه نگین پردیس به شرکت آتروپاتن تلاشگر (پیمانکار) واگذار گردیده، اما به علت عدم تکمیل و تحویل به موقع ۳ بلوک باقیمانده پروژه از طرف پیمانکار، شرکت اقدام به استفاده از ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان نموده است. با وجود واریز بدهی شرکت به پیمانکار بر اساس رأی هیئت کارشناسان رسمی دادگستری و صورت جلسه تنظیمی در دادگاه، تاکنون ۳ بلوک باقیمانده پروژه توسط پیمانکار به شرکت تحویل نشده و به همین علت، احراز قابلیت اتکای مبانی مورد استفاده در خصوص برآورد پیشرفت کار و مخارج تکمیل پروژه مزبور برای این موسسه امکان پذیر نشده، مضافاً پاسخ تائیدیه درخواستی از پیمانکار نیز دریافت نگردیده است. تأثیر احتمالی ناشی از حل و فصل نهایی موارد مزبور بر صورت‌های مالی مورد گزارش برای این موسسه امکان پذیر نبوده است.

۲-۸- به شرح یادداشت‌های توضیحی ۳-۳۱ و ۲-۱-۱-۱۴، مطالبات از اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به مبلغ ۵۱/۶ میلیارد ریال بابت بهای پروژه لواسان بوده که از سال ۱۳۷۵ شروع شده و برآورد کارکرد شرکت در قطعات مربوط توسط هیئت کارشناسی در حال بررسی می‌باشد. اما تعیین مبلغ نهایی کارکرد، به گزارش کارشناسی و همچنین تصویب سازمان زمین و مسکن منوط شده است. باتوجه به مراتب فوق و عدم ارائه گزارش کارشناسی و همچنین نبود صورت تطبیق حساب‌های مابین، تعیین آثار احتمالی ناشی از آن بر صورت‌های مالی شرکت، برای این موسسه مشخص نمی‌باشد.

۲-۹- در سال مورد گزارش، باتوجه به گزارش واحد فنی شرکت به شرح یادداشت توضیحی ۲-۲۶، مبلغ ۳۰ میلیارد ریال بابت تعهدات شرکت در خصوص مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت و آتش نشانی پروژه آسمان ونک ذخیره شده است. باتوجه به عدم دسترسی به مستندات کافی از جمله جزئیات تکمیل تجهیزات مربوط و همچنین عدم پاسخ تائیدیه‌های درخواستی از شهرداری منطقه ۳ (در مورد پایان کار)، سازمان آتش نشانی و شریک پروژه (در مورد میزان تعديلات)، اظهار نظر نسبت به کفایت ذخیره مزبور امکان پذیر نشده است.

۳- حسابرسی این موسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت‌های موسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت‌های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورت‌های مالی توصیف شده است. این موسسه طبق الزامات آیین رفتار حرفه‌ای جامعه حسابداران رسمی ایران، مستقل از شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) است و سایر مسئولیت‌های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر مشروط، کافی و مناسب است.

مسائل عمده حسابرسی

۴- منظور از مسائل عمده حسابرسی، مسائلی است که به قضاوت حرفه‌ای حسابرس، در حسابرسی صورت‌های مالی سال جاری، دارای بیشترین اهمیت بوده است. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت‌های مالی به‌عنوان مجموعه واحد و به‌منظور اظهارنظر نسبت به صورت‌های مالی، مورد توجه قرار گرفته است و اظهارنظر جداگانه‌ای نسبت به این مسائل ارائه نمی‌شود. به‌استثنای مسائل توصیف شده در بند مبانی اظهار نظر مشروط، مسائل عمده حسابرسی دیگری برای درج در گزارش حسابرس وجود ندارد.

سایر اطلاعات

۵- مسئولیت سایر اطلاعات با هیئت‌مدیره شرکت است. سایر اطلاعات شامل گزارش تفسیری مدیریت است. اظهارنظر این موسسه نسبت به صورت‌های مالی، به سایر اطلاعات تسری ندارد و لذا این موسسه نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی‌کند. مسئولیت این موسسه، مطالعه سایر اطلاعات به منظور تشخیص مغایرت‌های بااهمیت بین سایر اطلاعات و صورت‌های مالی یا شناخت کسب شده توسط حسابرس در جریان حسابرسی و یا مواردی است که به نظر می‌رسد تحریفی بااهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد. در صورتی که این موسسه، بر اساس کار انجام شده، به این نتیجه برسد که تحریفی بااهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد، باید آن را گزارش کند. همانطور که در مبانی اظهارنظر مشروط عنوان گردید، این موسسه به این نتیجه رسیده است که سایر اطلاعات از بابت بندهای ۱-۲ الی ۴-۲ تحریف شده است. همچنین این موسسه نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی و مناسب در مورد بندهای ۵-۲ الی ۹-۲ دریافت کند. لذا این موسسه به دلیل عدم دسترسی به اطلاعات لازم نمی‌تواند نتیجه‌گیری کند که سایر اطلاعات از این بابت حاوی تعریف بااهمیت است یا خیر.

مسئولیت‌های هیئت‌مدیره در قبال صورت‌های مالی

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

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

مسئولیت‌های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورت‌های مالی

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

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

• خطرهای تحریف بااهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه، مشخص و ارزیابی می‌شود؛ روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرها، طراحی و اجرا و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به‌عنوان مبنای

اظهار نظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از اشتباه است.

• از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی گروه و شرکت، شناخت کافی کسب می‌شود.

• مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.

• بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن به‌کارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط شرکت و وجود یا نبود ابهامی بااهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی شرکت به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی بااهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت‌های مالی اشاره شود یا اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهار نظر حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب‌شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود شرکت، از ادامه فعالیت باز بماند.

• کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی، شامل موارد افشا و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی، به‌گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.

افزون بر این، زمان‌بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود.

به‌علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می‌شود و همه روابط و سایر موضوعاتی که می‌توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثرگذار باشد و در موارد مقتضی، تدابیر ایمن‌ساز مربوط به اطلاع آن‌ها می‌رسد.

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

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

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر وظایف بازرسی قانونی

۸- پیگیری‌های شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹، در خصوص بندهای ۲، ۱۱، ۱۲ و ۱۳ این گزارش، به نتیجه نهایی نرسیده است.

۹- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۳۰، به‌عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت‌مدیره به اطلاع این موسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت‌مدیره و عدم شرکت مدیر ذی‌نفع در رأی‌گیری رعایت شده است. مضافاً نظر این موسسه به‌استثنای تأمین مالی از طرف شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامدار عمده) و خرید کالا و خدمات از شرکت تامین مسکن جوانان، به شواهدی حاکی از اینکه سایر معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۱۰- گزارش هیئت‌مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۴۹ اساسنامه، که به‌منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده (با در نظر گرفتن موارد مندرج در بند ۲ مبانی اظهار نظر مشروط)، نظر این موسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مالی مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت‌مدیره باشد، جلب نگردیده است.

۱۱- شرکت در سال مورد گزارش فاقد درآمد عملیاتی بوده به طوری که نتیجه عملیات شرکت منجر به شناسایی مبلغ ۲۵۸ میلیارد ریال زیان عملیاتی شده است. همچنین با عنایت به یادداشت توضیحی ۱۴، عمده مطالبات سنواتی شرکت مربوط به مشتریان و پیمانکاران بوده که به‌دلیل عدم تکمیل پروژه‌ها، تحویل اسناد مالکیت به مشتریان انجام نشده و همچنین آزاد سازی وثایق مندرج در یادداشت توضیحی ۵-۳۱ در رابطه با پروژه‌ها صورت نگرفته است. مقتضی است در تکمیل پروژه‌ها و تحویل اسناد مالکیت واحدهای احداث شده و وصول مطالبات و همچنین اجرای تکالیف مجمع عمومی شرکت در این رابطه تسریع لازم به عمل آید. در ضمن باتوجه به نوع فعالیت شرکت و همچنین به‌منظور ایجاد بازدهی مستمر و مناسب از سرمایه‌گذاری در سهام بانک اقتصاد نوین، اتخاذ تمهیداتی در این خصوص ضروری است.

۱۲- باتوجه به اتمام مهلت مقرر در ماده ۱۴ قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور مصوب ۱۵ اردیبهشت ۱۳۹۸ و تبصره ماده ۱۴۹ اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم، انتقال مبلغ مازاد تجدید ارزیابی قبلی شرکت به سرفصل افزایش سرمایه مشمول مالیات خواهد شد، لذا توجه مجمع عمومی عادی صاحبان سهام را به این موضوع جلب می‌نماید.

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۳- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب چکلیست‌های ابلاغ شده آن سازمان، به شرح زیر رعایت نشده است:

۱۳-۱- مفاد ماده ۱۰ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، در خصوص ارائه صورت جلسه مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹، حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از تاریخ تشکیل مجمع عمومی عادی به مرجع ثبت شرکت‌ها و افشای صورت‌های مالی مذکور حداکثر ظرف یک هفته پس از ابلاغ ثبت.

۱۳-۲- مفاد مواد ۵ و ۹ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران، به ترتیب در خصوص پرداخت سود تقسیمی سنوات گذشته ظرف مهلت قانونی (با وجود پیگیری‌های شرکت) و ارائه دلایل زیان‌دهی و برنامه آتی شرکت برای رفع موانع سودآور شدن شرکت به سازمان.

۱۳-۳- مفاد بند ۸ ماده ۵ دستورالعمل پذیرش اوراق بهادار در بورس اوراق بهادار تهران، در خصوص داشتن حداقل یک بازارگردان توسط ناشر.

۱۳-۴- مفاد تبصره ۲ ماده ۳ و تبصره ۵ ماده ۱۴ دستورالعمل حاکمیت شرکتی، در خصوص مستندسازی ساز و کارهای مناسب توسط هیئت مدیره جهت دستیابی به اصول حاکمیت شرکتی و برخورداری از دانش و تجربه کافی در زمینه ریسک توسط حداقل یکی از اعضای کمیته ریسک.

۱۳-۵- ضوابط تبصره ماده ۲ آیین نامه ماده ۱۳ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید، در خصوص دارا بودن مدارک در زمینه رشته‌های مدیریت، حسابداری، اقتصاد و مالی و آشنایی با قوانین و مقررات مرتبط با بازار سرمایه، تجارت، پول شویی و... توسط مدیرعامل.

۱۴- در ارتباط با رعایت مفاد دستورالعمل کنترل‌های داخلی برای ناشران پذیرفته شده در بورس، چکلیست رعایت الزامات کنترل‌های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی، مورد بررسی قرار گرفته است. بر اساس بررسی انجام شده و باتوجه به محدودیت‌های ذاتی کنترل‌های داخلی، به استثنای تعیین اهداف روشن و قابل دسترسی در قالب بودجه، سود، بدست آوردن سهم بیشتری از بازار و.. و ارائه اهداف سازمانی مدون، طراحی و برآورد نیازهای پرسنلی، ارزیابی، شناسایی، مدیریت و کنترل ریسک‌ها با توجه به اهداف و تصمیم‌گیری‌ها، این موسسه به‌موارد دیگری حاکی از وجود نقاط ضعف بااهمیت در کنترل‌های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی شرکت در چارچوب چکلیست ابلاغی برخورد نکرده است.

۱۵- در اجرای مفاد ماده ۴۱ دستورالعمل حاکمیت شرکتی ناشران ثبت شده نزد سازمان بورس و رعایت تبصره ماده ۴۰ دستورالعمل یاد شده مبنی بر افشای کمک عام‌المنفعه و هرگونه پرداخت در راستای مسئولیت‌های اجتماعی در گزارش‌های تفسیری مدیریت و فعالیت هیئت مدیره، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. در این خصوص این موسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از عدم افشای مناسب در گزارش‌های مزبور باشد، برخورد نکرده است.

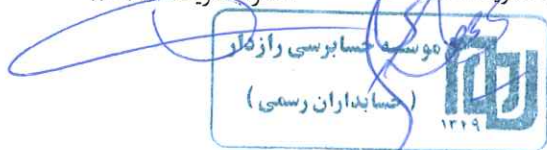
موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی)

محمود لنگری

مهدی بختیاری

شماره عضویت: ۸۰۰۶۸۴

شماره عضویت: ۰۰۲۸۸۹



۹ دی ۱۴۰۴

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴



نوسازی و ساختمان تهران

شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۸۲۳۳۴۹
شماره ثبت: ۱۲۴۸۸۴
(سهامی عام)

با احترام

NOSA

به پیوست صورت های مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴ تقدیم می گردد. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲
۳
۴
۵
۶
۷-۴۱

- صورت سود و زیان
- صورت سود و زیان جامع
- صورت وضعیت مالی
- صورت تغییرات در حقوق مالکانه
- صورت جریان های نقدی
- یادداشت های توضیحی

صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۸ به تایید هیأت مدیره شرکت رسیده است.

| امضا | سمت | نماینده اشخاص حقوقی | اعضای هیأت مدیره |
|---|----------------------------|---------------------|--|
|  | رئیس هیات مدیره | محمد بهرامی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) |
|  | غیر موظف | | |
|  | نائب رئیس هیات مدیره | حامد فرسیایی امامه | شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) |
|  | غیر موظف | | |
|  | عضو هیات مدیره | مهدی ثامتی | شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) |
|  | غیرموظف | | |
|  | عضو هیات مدیره | میثم رهبری نژاد | شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام) |
|  | غیر موظف | | |
|  | عضو هیات مدیره و مدیر عامل | مجتبی دلخونی | شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام) |
|  | موظف | | |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



پیوست گزارش حسابرسی
مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۰۹

تهران: خیابان میرزای شیرازی،
بالا تر از خیابان مطهری،
کوچه شهیدا، پلاک ۲۱، طبقه سوم
کدپستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴
تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹
فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

Iran.Tehran.Mirzay
Shirazist. Shohada,
Alley.21

Tel: (+9821)88704777-9
Fax: (+9821)86046719
www.nosa-eng.com
nosa.iran@gmail.com



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت | عملیات در حال تداوم: |
|-------------------|-------------------|---------|-------------------------------------|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | |
| ۳۵,۰۰۰ | - | ۵ | درآمدهای عملیاتی |
| (۲,۷۵۳) | - | ۵ | بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی |
| ۳۲,۲۴۷ | - | | سود ناخالص |
| (۳۲۷,۳۹۵) | (۲۲۶,۶۹۶) | ۶ | هزینه های فروش، اداری و عمومی |
| ۱,۲۳۲ | ۱,۵۰۹ | ۷ | سایر درآمدها |
| (۳,۹۳۲) | (۳۲,۸۳۱) | ۸ | سایر هزینه ها |
| (۲۹۷,۸۴۸) | (۲۵۸,۰۱۸) | | (زیان) عملیاتی |
| ۱۱۹,۶۷۰ | ۶۲۴,۲۰۱ | ۹ | سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی |
| (۱۷۸,۱۷۸) | ۳۶۶,۱۸۳ | | سود (زیان) عملیاتی قبل از مالیات |
| (۳,۹۰۰) | (۱۰۰,۰۰۰) | ۲۴ | هزینه مالیات بر درآمد |
| (۱۸۲,۰۷۸) | ۲۶۶,۱۸۳ | | سود (زیان) خالص |
| | | | سود هر سهم |
| | | | سود (زیان) پایه هر سهم |
| (۱۱۳) | (۱۳۶) | | عملیاتی (ریال) |
| ۴۶ | ۲۳۷ | | غیر عملیاتی (ریال) |
| (۶۸) | ۱۰۱ | ۱۰ | سود (زیان) پایه هر سهم (ریال) |

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



پوست گزارش حسابرسی

مورخ: ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت سود و زیان جامع

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت | |
|-------------------|-------------------|---------|---|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | سود (زیان) خالص |
| (۱۸۲,۰۷۸) | ۲۶۶,۱۸۳ | | سایر اقلام سود و زیان جامع |
| ۳,۵۴۷,۴۷۳ | ۴,۶۴۲,۵۱۰ | ۲۱ | مازاد تجدید ارزیابی داراییها (سرمایه گذاری های بلندمدت) |
| ۳,۳۶۵,۳۹۵ | ۴,۹۰۸,۶۹۳ | | سود جامع سال |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

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



پوست تراز حسابرسی

۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

۳

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | یادداشت | |
|-------------|------------|---------|---------------------------------------|
| | | | دارایی ها |
| | | | دارایی های غیر جاری |
| ۲۸۴ | ۱۸,۵۱۵ | ۱۱ | دارایی های ثابت مشهود |
| ۱۵۵ | ۱۵۵ | ۱۲ | دارایی های نامشهود |
| ۴,۴۳۳,۴۳۱ | ۹,۰۷۵,۹۴۱ | ۱۳ | سرمایه گذاری های بلند مدت |
| ۱۱۰,۲۱۵ | ۱۱۰,۲۱۵ | ۱۴ | دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها |
| ۶,۱۰۶ | ۷,۹۸۱ | ۱۵ | سایر دارایی ها |
| ۴,۵۵۰,۱۹۱ | ۹,۲۱۲,۸۰۷ | | جمع دارایی های غیر جاری |
| | | | دارایی های جاری |
| ۳۶,۲۶۶ | ۸۲,۱۶۷ | ۱۶ | پیش پرداخت ها |
| ۱۰,۷۱,۴۶۱ | ۱,۲۴۶,۵۰۷ | ۱۷ | موجودی املاک |
| ۲۴۶,۱۴۰ | ۲۳۸,۹۹۱ | ۱۴ | دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها |
| - | ۶۸۶ | ۱۸ | موجودی نقد |
| ۱,۳۵۳,۸۶۷ | ۱,۵۶۸,۳۵۱ | | جمع دارایی های جاری |
| ۵,۹۰۴,۰۵۸ | ۱۰,۷۸۱,۱۵۸ | | جمع دارایی ها |
| | | | حقوق مالکانه و بدهی ها |
| | | | حقوق مالکانه |
| ۲,۶۳۰,۰۰۰ | ۲,۶۳۰,۰۰۰ | ۱۹ | سرمایه |
| ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۲۰ | اندوخته قانونی |
| ۳,۵۴۷,۶۳۸ | ۸,۱۹۰,۱۴۸ | ۲۱ | مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها |
| (۱,۱۱۸,۴۹۰) | (۸۵۲,۳۰۷) | | زیان انباشته |
| ۵,۰۸۹,۱۴۸ | ۹,۹۹۷,۸۴۱ | | جمع حقوق مالکانه |
| | | | بدهی ها |
| | | | بدهی های غیر جاری |
| ۷,۶۳۱ | ۹,۱۳۸ | ۲۲ | ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان |
| ۷,۶۳۱ | ۹,۱۳۸ | | جمع بدهی های غیر جاری |
| | | | بدهی های جاری |
| ۳۹۹,۶۷۷ | ۳۷۴,۳۷۱ | ۲۳ | پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها |
| ۱,۸۷۰ | ۱۰۱,۸۷۰ | ۲۴ | مالیات پرداختنی |
| ۲,۲۴۴ | ۲,۲۴۴ | ۲۵ | سود سهام پرداختنی |
| ۴۰۳,۴۸۸ | ۲۹۵,۶۹۴ | ۲۶ | ذخایر |
| ۸۰۷,۲۷۹ | ۷۷۴,۱۷۹ | | جمع بدهی های جاری |
| ۸۱۴,۹۱۰ | ۷۸۳,۳۱۷ | | جمع بدهی ها |
| ۵,۹۰۴,۰۵۸ | ۱۰,۷۸۱,۱۵۸ | | جمع حقوق مالکانه و بدهی ها |

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

یوست گزین حسابرسی
 تاریخ: ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۱
 (مهر و امضاء)

۴
 شرکت نوسازی و ساختمان تهران
 (سهامی عام)

۵
 (مهر و امضاء)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
 صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

| میزان تجدید ارزیابی | سود (زیان) انباشته | جمع کل |
|---------------------|--------------------|--------|
|---------------------|--------------------|--------|

| سرمایه | اندوخته قانونی | دارایی ها | سود (زیان) انباشته | جمع کل |
|-----------|----------------|-----------|--------------------|-----------|
| ۲,۶۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۱۶۵ | (۹۳۶,۴۱۲) | ۱,۷۲۳,۷۵۳ |
| - | - | ۳,۵۴۷,۴۷۳ | - | ۳,۵۴۷,۴۷۳ |
| - | - | - | (۱۸۲,۰۷۸) | (۱۸۲,۰۷۸) |
| ۲,۶۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۲,۵۴۷,۶۳۸ | (۱,۱۱۸,۴۹۰) | ۵,۰۸۹,۱۴۸ |
| - | - | ۴,۶۴۲,۵۱۰ | - | ۴,۶۴۲,۵۱۰ |
| - | - | - | ۲۶۶,۱۸۳ | ۲۶۶,۱۸۳ |
| ۲,۶۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۸,۱۹۰,۱۴۸ | (۸۵۲,۳۰۷) | ۹,۹۹۷,۸۴۱ |

مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات
 (زیان) خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

مانده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

سایر اقلام سود و زیان جاری

سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱


 یوست گزارش حسابرسی
 مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۹
 مهر


 حرکت نرم افزار (سهامی عام)

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
|-------------------|-------------------|---------|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی

| | | | |
|-----------|-----------|----|---|
| (۳۷۳،۴۸۱) | (۶۲۲،۳۱۳) | ۲۸ | نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات |
| (۱۲،۱۰۰) | - | | پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد |
| (۳۸۵،۵۸۱) | (۶۲۲،۳۱۳) | | جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی |

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

| | | | |
|-----------|----------|--|---|
| - | (۱۸،۵۹۶) | | پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود |
| ۱۲۹،۴۵۱ | ۶۲۰،۲۵۶ | | دریافت های نقدی حاصل از سود سهام |
| ۶۸ | ۷۳ | | دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها |
| ۱۲۹،۵۱۹ | ۶۰۱،۷۳۳ | | جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری |
| (۲۵۶،۰۶۱) | (۲۰،۵۸۰) | | جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی |

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی

| | | | |
|---------|-----------|--|--|
| (۱،۳۲۰) | - | | پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات |
| (۳،۸۷۷) | - | | پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات |
| ۲۶۷،۹۰۹ | ۶۴۱،۹۹۷ | | دریافت از شرکت های گروه |
| (۶،۶۵۱) | (۶۲۰،۷۳۱) | | پرداخت به شرکت های گروه |
| ۲۵۶،۰۶۱ | ۲۱،۲۶۶ | | جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی |
| - | ۶۸۶ | | خالص افزایش در موجودی نقد |
| - | - | | مانده موجودی نقد در ابتدای سال |
| - | ۶۸۶ | | مانده موجودی نقد در پایان سال |

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

پدیدت گزارش حسابرسی
 رازدار
 ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۲۹

۶
 ۱
 شرکت نوسازی و ساختمان تهران
 (سهامی عام)

۲

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) به شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۸۳۳۴۹ در تاریخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شد و طی شماره ۱۲۴۸۸۴ مورخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسید و شروع به بهره برداری نموده است. شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵، به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده 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 شرکت های فرعی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد. 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، مباشرت و مشارکت در ایجاد مجتمع های مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تأسیسات زیربنایی شهری در داخل یا خارج از کشور، مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در بازسازی و عمران بافت های شهری، احداث شهرها و شهرک ها 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 شرکت ها و مشارکت حقوقی یا مدنی در سایر مؤسسات و شرکت ها و طرح ها و پروژه ها و نیز تأسیس و یا مشارکت در تأسیس شرکت ها و مؤسسات دیگر در راستای تحقق اهداف شرکت، انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی و از جمله انجام کلیه فعالیت های 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 ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ تعداد ۱۷ نفر (سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ تعداد ۲۰ نفر) است که عموماً به صورت انعقاد قراردادهای کار مدت دار در شرکت استخدام می شوند.

۲- بکارگیری استانداردهای جدید حسابداری و تجدید نظر شده:

۲-۱- استاندارد حسابداری جدید و تجدید نظر شده که مصوب شده اند اما در سال مالی لازم الاجرا نیستند به شرح زیر است:

۲-۱-۱- استاندارد حسابداری ۴۳ به عنوان درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان از ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ لازم الاجرا می شود. در سال مالی جاری تأثیری نداشته است.

۳- اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده به جزء سرمایه گذاری های بلند مدت که بر مبنای تجدید ارزیابی لحاظ شده است.



پیوست گزارش حسابرسی

رازدار

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

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، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس درصد پیشرفت فیزیکی پروژه مشخص می شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تامین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار، پیش پرداختها و مخارج مرتبط با تضمین بازده سرمایه گذاری خریداران می شود.

۳-۲-۲- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان سال مالی منظور می شود.
۳-۲-۳- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.

۳-۳- تسعیر ارز

۳-۳-۱- 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 می شود. تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی حسب مورد به شرح زیر در حساب ها منظور می شود:

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

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

۳-۴- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، 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 اندازه گیری می شود. 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 می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

۳-۵-۲- استهلاک دارایی های ثابت مشهود، مشتمل بر دارایی های ناشی از اجاره سرمایه ای، 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 بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

| روش استهلاک | نرخ استهلاک | نوع دارایی |
|-------------|---------------|-----------------|
| خط مستقیم | ۶ ساله | وسایل نقلیه |
| خط مستقیم | ۵،۶ و ۱۰ ساله | اثاثه و منصوبات |
| خط مستقیم | ۵،۴ و ۱۰ ساله | ابزار آلات |

۳-۵-۲-۱- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاک پذیر (به استثنای ساختمان ها و تأسیسات ساختمانی) پس از آمدگی 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.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

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 می یابد.

۳-۷- دارایی های نامشهود

۳-۷-۱- دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود.

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 می شود:

| نوع دارایی | نرخ استهلاک | روش استهلاک |
|------------------------|-------------|-------------|
| نرم افزارهای رایانه ای | ۳ ساله | خط مستقیم |

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 مبنای 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: (الف) روش ارزش نسبی فروش (ب) روش مخارج انجام شده پروژه ها طی سال

۳-۸-۱-۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.

۳-۸-۱-۶- 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.

پیوست گزارش حسابرسی

رازدار

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۳-۹- مزاد تجدید ارزیابی دارایی ها

۳-۹-۱- افزایش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن (درآمد غیر عملیاتی تحقق نیافته ناشی از تجدید ارزیابی) مستقیماً تحت عنوان مزاد 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. هرگاه 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. هرگاه کاهش مزبور عکس یک افزایش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به حساب مزاد تجدید ارزیابی منظور شده است، در این صورت، این کاهش باید تا میزان مزاد تجدید ارزیابی مربوط به همان دارایی به بدهکار حساب مزاد تجدید ارزیابی منظور گردد و در صورت سود و زیان جامع انعکاس یابد و باقی مانده به عنوان هزینه شناسایی شود.

۳-۹-۳- مزاد 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 مزاد قابل انتقال معادل تفاوت بین استهلاک مبتنی بر مبلغ تجدید ارزیابی و استهلاک مبتنی بر بهای تمام شده تاریخی آن است. افزایش سرمایه به طور مستقیم، از محل مزاد 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 اتکاپذیر قابل برآورد باشد. ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می شود.

۳-۱۰-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس مصوبه هیأت مدیره و بر مبنای یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت کارکنان محاسبه و در حساب ها ذخیره می گردد.

۳-۱۱- سرمایه گذاری ها

اندازه گیری:

سرمایه گذاری های بلند مدت:

تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها - مزاد تجدید ارزیابی های

سرمایه گذاری های جاری:

سرمایه گذاری سریع المعامله در بازار: ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری های مزبور

سایر سرمایه گذاری های جاری:

شناخت درآمد:

سرمایه گذاری های جاری و بلندمدت در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام

در سهام شرکت ها: شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)

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

سرمایه گذاری در سهام بلند مدت به روش تجدید ارزیابی می باشد. که دوره تناوب آن ۵ ساله است و در صورت افزایش بیش از ۱۰۰ درصد ارزش منصفانه نسبت به آخرین تجدید ارزیابی، مجدد تجدید ارزیابی صورت خواهد گرفت.

۳-۱۲- زیان کاهش دارایی ها

۳-۱۲-۱- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتی دارایی، برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد.

۳-۱۲-۲- آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، به طور سالانه انجام می شود.

۳-۱۲-۳- مبلغ بازیافتی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر منجر فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است می باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریان های نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک های مختص دارایی که جریان های نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می باشد.

۳-۱۲-۴- تنها در صورتیکه مبلغ بازیافتی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد، مگر اینکه دارایی تجدیدارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مزاد تجدیدارزیابی می گردد.

۳-۱۲-۵- در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد مگر اینکه دارایی تجدیدارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مزاد تجدیدارزیابی می گردد.

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

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 گذاری ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود 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)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۵- درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت | |
|-------------------|-------------------|---------|---|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | |
| ۳۵,۰۰۰ | ۰ | ۵-۱ | درآمد واحدهای ساختمانی آماده فروش و در جریان ساخت |
| (۲,۷۵۳) | ۰ | ۵-۱ | بهای تمام شده |
| ۳۲,۲۴۷ | ۰ | | سود ناخالص |

۵-۱- درآمد و بهای تمام شده محاسبه شده سال قبل مربوط به واحدهای در جریان ساخت و فروش رفته در سنوات قبل می باشد که صورت ریز آن به همراه درآمد و بهای تمام شده انباشته آن و سه پروژه ها به شرح جدول ذیل است:

(مبالغ به میلیون ریال)

انباشته تا ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

| نام پروژه | مبلغ واحدهای فروش رفته | | سود (زیان) ناخالص | |
|----------------------------|------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| | فروش رفته | درآمد | بهای تمام شده | سود (زیان) ناخالص |
| ظفر | ۱,۷۸۸,۲۰۷ | ۱,۶۵۲,۶۶۰ | ۱,۱۱۵,۳۱۲ | ۵۳۷,۳۴۸ |
| نگین پردیس | ۳۲۱,۰۰۷ | ۲۸۸,۹۰۶ | ۳۴۲,۲۸۳ | (۵۳,۳۷۷) |
| چند منظوره کیش | ۴۹,۹۳۷ | ۴۹,۹۳۷ | ۲۲,۹۸۳ | ۲۶,۹۵۴ |
| سایر - واحد اداری مجد مشهد | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۲,۷۵۳ | ۳۲,۲۴۷ |
| | ۲,۱۹۴,۱۵۱ | ۲,۰۲۶,۵۰۳ | ۱,۴۸۳,۳۳۱ | ۵۴۳,۱۷۲ |

۵-۱-۱- صورت ریز درآمد، مخارج کل (شامل مخارج برآوردی) و بهای تمام شده انباشته پروژه ها به شرح ذیل خلاصه می گردد:

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه

| درآمد | ظفر | نگین پردیس | چند منظوره کیش | سایر واحدهای قابل واگذاری | جمع |
|--|-----------|------------|----------------|---------------------------|------------|
| انباشته تا پایان ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ (شناسایی شده) | ۱,۶۵۲,۶۶۰ | ۲۸۸,۹۰۶ | ۴۹,۹۳۷ | ۳۵,۰۰۰ | ۲,۰۲۶,۵۰۳ |
| درآمد شناسایی شده طی سال مالی | | | | | |
| انباشته تا پایان سال مالی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ (شناسایی شده) | ۱,۶۵۲,۶۶۰ | ۲۸۸,۹۰۶ | ۴۹,۹۳۷ | ۳۵,۰۰۰ | ۲,۰۲۶,۵۰۳ |
| بهای تمام شده | | | | | |
| انباشته تا پایان سال ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱,۱۱۲,۱۵۵ | ۳۳۲,۱۴۲ | ۲۲,۹۸۳ | ۲,۷۵۳ | ۱,۴۷۰,۰۳۳ |
| شناسایی شده طی سال مالی | ۳,۱۵۷ | ۱۰,۱۴۱ | ۰ | ۰ | ۱۳,۲۹۸ |
| انباشته تا پایان سال مالی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ (شناسایی شده) | ۱,۱۱۵,۳۱۲ | ۳۴۲,۲۸۳ | ۲۲,۹۸۳ | ۲,۷۵۳ | ۱,۴۸۳,۳۳۱ |
| مخارج کل (شامل مخارج برآوردی و هزینه های تحقق یافته) | | | | | |
| هزینه های مربوط به ساخت | ۳,۲۸۵,۴۳۲ | ۱,۱۹۰,۴۳۹ | ۵۲,۲۲۷,۹۷۶ | ۰ | ۵۶,۷۰۳,۸۴۷ |
| جمع | ۳,۲۸۵,۴۳۲ | ۱,۱۹۰,۴۳۹ | ۵۲,۲۲۷,۹۷۶ | ۰ | ۵۶,۷۰۳,۸۴۷ |

۵-۲- مترآز قابل فروش و فروش رفته پروژه های ظفر، نگین پردیس و چند منظوره کیش در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

| نام پروژه | مترآز (متر مربع) | | | | | | درصد تکمیل شده |
|------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|--------------------------|------------|----------------|
| | قابل فروش | فروش تا ابتدای سال مالی | فروش طی سال مالی | فروش رفته تا ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | باقی مانده تا ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ظفر | ۱۱,۹۰۸,۲۷۷ | ۱۱,۲۴۰,۱۰۶ | ۰ | ۱۱,۲۴۰,۱۰۶ | ۶۶۸,۱۱۱ | ۸۷,۰۴% | |
| نگین پردیس | ۵,۹۰۳ | ۰ | ۰ | ۰ | ۵,۹۰۳ | ۵۷,۳۱% | |

۵-۳- میانگین درصد تکمیل شده (درصد پیشرفت فیزیکی) مجموع بلوک های شماره ۲۰ الی ۲۲ پروژه نگین پردیس معادل ۵۷,۳۱ بوده که هر بلوک به ترتیب ۶۲,۷٪، ۵۶,۳٪ و ۵۲,۹۴٪ می باشد. در ضمن فروش سنوات قبل برای بلوک هایی غیر از بلوک های ۲۰ الی ۲۲ بوده است.

۵-۴- در خصوص پروژه کیش با توجه به پیگیری های بعمل آمده توسط شرکت با توجه به موضوع واگذاری زمین در اجرای مصوبه شماره ۱۰/م/۳۲/۱۵۱۹۷ هیأت مدیره محترم آن سازمان برابر ارزیابی کارشناسی رسمی صورت گرفته، از قطعه ۵-SVC با کاربری مسکونی به مساحت حدود ۵۵,۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه ۶ اقتصادی مطابق کروکی صادره توسط معاونت عمرانی و زیربنایی به شرکت نوسازی و ساختمان تهران (نوسا) تصویب و به این شرکت ابلاغ گردید. لازم به توضیح است که این شرکت تمهیدات لازم جهت تسریع در طی تشریفات لازم جهت انعقاد قرارداد واگذاری زمین را موداً در حال پیگیری می باشد و با توجه به مصوبه ابلاغی سازمان فرصت یک ماهه انجام کارهای اداری عقد قرارداد انجام گردیده و در حال حاضر مراتب عقد قرارداد در حال انجام می باشد. بدیهی است تعیین آثارمالی آن پس از انعقاد قرارداد قابل محاسبه می باشد.

۵-۵- با توجه به هزینه های انجام شده در پروژه ظفر، پروژه مذکور تا مرحله تجهیز کارگاه پیش رفته و به مرحله اجرا نرسیده برای همین دلیل درصد پیشرفت جهت سال مالی مورد رسیدگی شناسایی نگردیده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۶- هزینه های فروش، اداری و عمومی

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|-------------------|--|
| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| ۱۰۱,۸۰۹ | ۱۲۶,۵۵۱ | ۶-۱ حقوق و دستمزد و مزایا |
| ۱۶۸,۲۳۶ | ۲۹,۰۴۰ | ۶-۲ هزینه های دادرسی، دادگاه، حق الوکاله و حق المشاوره |
| ۲۲,۶۲۰ | ۱۹,۰۸۲ | ۶-۱ عیدی و پاداش |
| ۳,۶۰۶ | ۹,۸۶۴ | ۶-۳ هزینه حسابرس مستقل |
| ۵,۰۹۲ | ۸,۸۸۲ | ۶-۱ سنوات خدمت و مرخصی کارکنان |
| ۲,۲۴۰ | ۶,۲۹۴ | حق حضور اعضاء در جلسات هیأت مدیره و کمیته ها |
| ۱,۹۴۸ | ۱,۸۲۰ | هزینه های سازمان بورس و اوراق بهادار |
| ۳۱۴ | ۷۹۲ | هزینه های تعمیر و نگهداری وسائط نقلیه |
| ۱,۱۵۰ | ۱,۱۱۵ | آگهی و تبلیغات و برگزاری مجامع |
| ۱۰۷۸ | ۹۵۶ | هزینه های خدمات و پشتیبانی سیستمها |
| ۲۳۵ | ۳۶۶ | هزینه استهلاک |
| ۲۵ | ۴۰۶ | هزینه بیمه وسائط نقلیه |
| ۵۷ | ۲۰۶ | هزینه های تعمیر و نگهداری ائانه و ماشین های اداری |
| ۲,۰۷۶ | ۱۵۹ | هزینه های شارژ و تعمیر و نگهداری ساختمان |
| - | ۳,۹۳۰ | هزینه تامین نیرو |
| - | ۹,۴۵۳ | هزینه حق العمل کاری |
| ۱۶,۹۰۹ | ۷,۷۸۰ | سایر هزینه ها |
| ۳۲۷,۳۹۵ | ۲۲۶,۶۹۶ | |

۶-۱ افزایش هزینه های حقوق و دستمزد نسبت به سال مشابه، افزایش حقوق کارکنان باتوجه به بخشنامه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی بوده است.

۶-۲ مبلغ ۲۹,۰۴۰ میلیون ریال عمدتاً بابت هزینه های دادرسی در مراجع قضایی مربوط به حق الوکاله های پرداختی به وکلا در خصوص تهیه و ارائه لوایح دفاعی و پیگیری دعاوی مطروحه در چارچوب قراردادهای منعقد شده با وکلا در مورد پروژه های آسمان ونک، نگین پردیس و ظفر می باشد که اقدامات انجام شده و در جریان به تفصیل در یادداشت های شماره ۱۷ و ۲۲ به تفکیک پروژه های مذکور منعکس گردیده است.

۶-۳ مبلغ ۱,۸۴۳ میلیون ریال مربوط به هزینه حسابرسی سال ۱۴۰۳ بوده و مبلغ ۶,۵۲۱ میلیون ریال مربوط به هزینه حسابرسی سال ۱۴۰۴ و الباقی مربوط به حسابرسی در خصوص افزایش سرمایه مبلغ ۱,۵۰۰ میلیون ریال در حساب ها لحاظ شده است.

۷- سایر درآمدها

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|-------------------|--------------|
| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | |
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| ۱,۲۳۲ | ۱,۵۰۹ | سایر درآمدها |
| ۱,۲۳۲ | ۱,۵۰۹ | |

۷-۱ سایر درآمدهای شرکت مربوط به افزایش متراژ خریداران در پروژه ها می باشد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



پیوست گزارش حسابرسی
۱۲
مورخ
۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۸- سایر هزینه ها

| (مبالغ به میلیون ریال) | سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
|------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| | ۳,۹۳۲ | ۳۲,۸۳۱ | ۸-۱ |

هزینه های پس از تکمیل پروژه ها

۸-۱- هزینه های پس از تکمیل پروژه ها، مربوط به هزینه های انجام شده در ارتباط با مخارج پس از تکمیل اعم از پیگیری تسویه حساب با خریداران، پایان کار و هزینه رفع نواقص و اجرای آتش نشانی پروژه اتمام یافته آسمان ونک بوده است.

۹- سایر درآمد ها و هزینه های غیر عملیاتی

| (مبالغ به میلیون ریال) | سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
|------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| | ۱۲۹,۴۵۱ | ۶۲۰,۲۵۶ | ۹-۱ |
| | (۱۰,۲۶۹) | ۰ | |
| | ۶۸ | ۷۳ | |
| | ۴۲۰ | ۳,۸۷۲ | |
| | ۱۱۹,۶۷۰ | ۶۲۴,۲۰۱ | |

سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکت ها
 هزینه های خسارت تاخیر تادیه، دادرسی، کارشناسی و حق الوکاله وکیل
 سود حاصل از سپرده های بانکی و صندوق سرمایه گذاری
 سایر درآمد ها و هزینه های غیر عملیاتی

۹-۱- سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکت ها به مبلغ ۶۲۰,۲۵۶ میلیون ریال که عمدتاً مربوط به سود سهام تعداد ۸۱۵,۸۵۸,۵۵۸ سهم بانک اقتصاد نوین به مبلغ ۱۴,۱۲۶ میلیون ریال متعلق به شرکت به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه آن بانک (هر سهم ۲۴۰ ریال) می باشد.

۱۰- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

| (مبالغ به میلیون ریال) | سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | |
|------------------------|-------------------|-------------------|--|
| | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| | (۲۹۷,۸۴۸) | (۲۵۸,۰۱۸) | سود (زیان) ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی |
| | (۳,۹۰۰) | (۱۰۰,۰۰۰) | اثر مالیاتی |
| | (۳۰۱,۷۴۸) | (۳۵۸,۰۱۸) | |
| | ۱۱۹,۶۷۰ | ۶۲۴,۲۰۱ | سود غیر عملیاتی |
| | - | - | اثر مالیاتی |
| | ۱۱۹,۶۷۰ | ۶۲۴,۲۰۱ | |
| | (۱۷۸,۱۷۸) | ۳۶۶,۱۸۳ | سود (زیان) قبل از مالیات |
| | (۳,۹۰۰) | (۱۰۰,۰۰۰) | اثر مالیاتی |
| | (۱۸۲,۰۷۸) | ۲۶۶,۱۸۳ | سود (زیان) خالص |
| | (۶۸) | ۱۰۱ | سود (زیان) پایه هر سهم |
| | | | |
| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | | |
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | |
| سهم | سهم | | |
| ۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰ | | تعداد سهام عادی |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



پیوست گزارش حسابرسی
 ۱۳
 مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۱۱- دارایی های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

| وسایل نقلیه | اثاثه و منصوبات | ماشینهای اداری و ابزارآلات | جمع |
|-------------|-----------------|----------------------------|-------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۲,۶۷۰ | ۴,۴۶۱ | ۰ | ۷,۱۳۱ |
| - | ۱۵,۷۶۸ | ۲,۸۲۸ | ۱۸,۵۹۶ |
| ۲,۶۷۰ | ۲۰,۲۲۹ | ۲,۸۲۸ | ۲۵,۷۲۷ |
| ۲,۶۶۹ | ۴,۱۷۸ | ۰ | ۶,۸۴۷ |
| - | ۳۶۵ | - | ۳۶۵ |
| ۲,۶۶۹ | ۴,۵۴۳ | ۰ | ۷,۲۱۲ |
| ۱ | ۱۵,۶۸۶ | ۲,۸۲۸ | ۱۸,۵۱۵ |
| ۱ | ۲۸۳ | ۰ | ۲۸۴ |

بهای تمام شده یا مبلغ تجدید ارزیابی مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

افزایش

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

استهلاک انباشته و کاهش ارزش انباشته مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

استهلاک

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مبلغ دفتری در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مبلغ دفتری در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱۱-۱- افزایش در دارایی های ثابت طی سال عمدتاً بابت خرید جهت تجهیز کارگاه پروژه مسکونی ظفر می باشد.

۱۱-۲- دارایی های ثابت مشهود تا ارزش ۷,۱۳۱ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۱۲- دارایی های نامشهود

۱۲-۱- مانده حساب دارایی های نامشهود در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۵۵ میلیون ریال (در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۵۵ میلیون ریال) شامل حق الامتیاز خطوط تلفن ثابت و حق الامتیاز خطوط تلفن همراه باشد.

۱۳- سرمایه گذاری های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | | | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | | | یادداشت |
|--|---------------|-----------|---------------|------------|---------------|-----------|---------------|--------------------------------------|
| ارزش بازار | بهای تمام شده | درصد سهام | تعداد سهام | ارزش بازار | بهای تمام شده | درصد سهام | تعداد سهام | |
| سرمایه گذاری های بورسی / فرابورسی سریع معامله: | | | | | | | | |
| ۵,۲۳۷,۴۰۸ | ۴,۲۲۶,۰۸۵ | ۲,۴۸ | ۱,۵۰۸,۰۳۵,۷۰۰ | ۹,۰۴۵,۵۶۶ | ۹,۰۶۸,۵۹۵ | ۲,۴۸ | ۲,۵۵۸,۸۵۸,۸۱۵ | ۱۳-۱ |
| ۲۶,۶۴۶ | ۵,۳۹۳ | ۰,۳۲ | ۸,۱۰۸,۹۵۰ | ۲۸,۵۲۶ | ۵,۳۹۳ | ۰,۳۲ | ۱۰,۷۰۳,۸۱۴ | ۱۳-۲ |
| ۲۵۶ | ۷۴ | - | ۱۷۶,۸۸۷ | ۲۵۶ | ۷۴ | - | ۱۷۶,۸۸۷ | شرکت بیمه نوین |
| ۵,۲۶۴,۳۱۰ | ۴,۴۳۱,۵۵۲ | | | ۹,۰۷۴,۳۴۸ | ۹,۰۷۴,۰۶۲ | | | |
| سایر شرکت ها: | | | | | | | | |
| ۱۳۰ | ۱۳۰ | ۶ | ۲۴۰,۰۶۷ | ۱۳۰ | ۱۳۰ | ۶ | ۵,۷۰۱,۵۹۱ | ۱۳-۳ |
| ۹۹۰ | ۹۹۰ | ۹۹ | ۹۹۰,۰۰۰ | ۹۹۰ | ۹۹۰ | ۹۹ | ۹۹۰,۰۰۰ | ۱۳-۴ |
| ۳۰۰ | ۳۰۰ | ۱۰ | ۳۰۰,۰۰۰ | ۳۰۰ | ۳۰۰ | ۱۰ | ۳۰۰,۰۰۰ | شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش |
| ۱۸۰ | ۱۸۰ | ۰,۱ | ۱۸۰,۰۰۰ | ۱۸۰ | ۱۸۰ | ۰,۱ | ۱۸۰,۰۰۰ | شرکت عمران و مسکن سازان شرق |
| ۱۵۰ | ۱۵۰ | ۰,۱ | ۱۵۰,۰۰۰ | ۱۵۰ | ۱۵۰ | ۰,۱ | ۱۵۰,۰۰۰ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانین |
| ۲۶ | ۲۹ | ۰,۱ | ۲۵۰,۰۰۰ | ۲۶ | ۲۹ | ۰,۱ | ۲۵۰,۰۰۰ | شرکت تامین مسکن نوین |
| ۱۰۰ | ۱۰۰ | - | ۱,۰۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | - | ۱,۰۰۰ | شرکت عمران و مسکن سازان شمال غرب |
| - | - | - | ۳۵ | - | - | - | ۳۵ | صندوق سرمایه گذاری مشترک اقتصاد نوین |
| ۱,۸۷۶ | ۱,۸۷۹ | | | ۱,۸۷۶ | ۱,۸۷۹ | | | شرکت مدیریت ساختمان (شمسا) |
| ۵,۲۶۶,۱۸۶ | ۴,۴۳۳,۴۳۱ | | | ۹,۰۷۶,۲۲۴ | ۹,۰۷۵,۹۴۱ | | | |

۱۳-۱- در سال ۱۴۰۳ براساس استانداردهای حسابداری و جهت تحقق تناوب تجدید ارزیابی دارایی ها (سرمایه گذاری بلند مدت) قیمت گذاری از طریق هیئت کارشناسان رسمی معرفی شده از طرف مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه صورت پذیرفته که مبنای قیمت گذاری براساس روش بازار با میانگین ۳ ماه تیر، مرداد و شهریور ماه ۱۴۰۳ می باشد. باتوجه به قیمت گذاری سهام بانک اقتصادنوین توسط هیئت کارشناسان رسمی به مبلغ ۲,۹۲۵ ریال برای هر سهم می باشد. براساس تجدید ارزیابی سهام بانک اقتصاد نوین ارزش سهام مذکور به مبلغ ۴,۴۲۶,۰۸۵ میلیون ریال افزایش یافت. قیمت هر سهم مذکور در پایان سال مالی ۱۴۰۴ مبلغ ۳,۵۳۵ ریال است. در ضمن سرمایه بانک اقتصاد نوین بر اساس آگهی روزنامه رسمی مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۸ حدود ۶۹٪ از محل سود انباشته و اندوخته افزایش یافته است. در ضمن بر اساس پرسش و پاسخ کمیته فنی سازمان حسابرسی، چون در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ ارزش بازار سهام مزبور بیش از ۱۰۰٪ مبلغ دفتری آن افزایش یافته، تجدید ارزیابی سرمایه گذارها مجدداً بر اساس گزارش کارشناسی کارشناسان رسمی مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۸ انجام شده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



پیوست گزارش حسابرسی

۱۴

مورخ: ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۰۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۱-۱-۱۳- نظر به اتمام دوره تناوب ۵ ساله تجدید ارزیابی دارایی ها طبقه سرمایه گذاری بلند مدت (که تجدید ارزیابی آن در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ انجام پذیرفته و افزایش سرمایه از آن محل صورت گرفته شده است) طبق استانداردهای حسابداری نسبت به ارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت (سهام) توسط هیات کارشناسان کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران به تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۸ انجام و طی گزارش کارشناس رسمی به این شرکت ابلاغ گردید. در سال مورد گزارش نیز به دلایل مندرج در یادداشت ۱-۱۳ تجدید ارزیابی مجدد انجام شده است. تفاوت ارزش دفتری و سرمایه گذاری های تجدید ارزیابی شده تحت عنوان مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها در سر فصل حقوق مالکانه طبقه بندی شده و در صورت سود و زیان جامع نیز انعکاس یافته است. مقایسه ارزش دفتری مبتنی بر تجدید ارزیابی جدید با ارزش دفتری به شرح ذیل است.

| تفاوت مازاد تجدید ارزیابی | بر مبنای تجدید ارزیابی | بر مبنای آخرین تجدید ارزیابی قبلی |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| ۴,۶۴۲,۵۱۰ | ۹,۰۶۸,۵۹۵ | ۴,۴۲۶,۰۸۵ |

بانک اقتصاد نوین - روش بازار با میانگین
۳ ماه تیر، مرداد و شهریور

۱-۲-۱۳- با توجه به بررسی انجام شده توسط هیات کارشناسی، روش بازار " استفاده از قیمت های بورس اوراق بهادار " برای ارزیابی وضعیت سرمایه گذاری شرکت نوسازی و ساختمان تهران در بانک اقتصاد نوین (سهامی عام) استفاده شده است. در خصوص سرمایه گذاری در سهام بانک اقتصاد نوین لازم به ذکر می باشد که، به موجب بند الف ماده ۲ آئین نامه قیمت پایه و قیمت واگذاری در مورد سهام با عرضه تدریجی دارای بازار فعال برابر قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است و حداقل قیمت پایه در مورد سهام دارای بازار فعال که به شکل بلوکی از طریق بورس اوراق بهادار عرضه میشود، قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است. بنابر این میزان سهام نوسازی و ساختمان تهران در شرکت بانک اقتصاد نوین که براساس صورت های مالی حسابرسی شده مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ و تاریخ ارزیابی برابر؛ ماههای تیر الی شهریور ماه ۱۴۰۴ می باشد. با توجه به نوسانات قیمت تابلوی سهام بانک اقتصاد نوین در ماه های اخیر و حجم معاملات انجام یافته در بازه زمانی مزبور قیمت میانگین سهام معامله شده در تاریخ های ۱۴۰۴/۰۴/۰۱ لغایت ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به عنوان مبنای محاسبه هر سهم مورد قرار گرفته است. بدیهی است قیمت پایه پیشنهادی برای سرمایه گذاری های فوق، صرفاً به عنوان مبنایی برای تصمیم گیری ارائه شده است. همچنین سهام شرکت های سرمایه گذاری ساختمان نوین، بیمه نوین، تدبیر نوسازی و ساختمان کیش، عمران و مسکن سازان منطقه شرق، پشتیبان ایجاد ساختمان، تامین مسکن نوید ایرانیان، تامین مسکن نوین، عمران و مسکن سازان شمال غرب، صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین و مدیریت ساختمان شمساً به دلیل کم ارزش بودن به مبلغ دفتری توسط هیات کارشناسان رسمی سه نفره ارزیابی شده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۱۳-۱-۳- سهام بانک اقتصاد نوین متعلق به شرکت در وثیقه بانک پاسارگاد، شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت تامین مسکن جوانان به شرح ذیل می باشد:

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
|---------------|---------------|---------------------------------|
| تعداد سهام | تعداد سهام | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران |
| ۶۹۱,۴۷۰,۹۴۶ | ۱,۱۷۳,۲۹۸,۸۳۲ | |
| ۵۲۱,۱۳۱,۹۶۴ | ۸۸۴,۲۶۴,۹۵۵ | بانک پاسارگاد |
| ۲۹۵,۴۳۲,۷۹۰ | ۵۰۱,۲۹۵,۰۲۸ | شرکت تامین مسکن جوانان |
| ۱,۵۰۸,۰۳۵,۷۰۰ | ۲,۵۵۸,۸۵۸,۸۱۵ | |

۱-۳-۱- بانک اقتصاد نوین در سالی مالی مورد گزارش افزایش سرمایه (۵۹ درصدی) داشته به همین علت تعداد سهام این شرکت افزایش داشته است و از کل سهام بانک اقتصاد نوین به تعداد ۲,۵۵۸,۸۵۸,۸۱۵ سهم متعلق به شرکت، تعداد ۱,۱۷۳,۲۹۸,۸۳۲ سهم بابت پرداخت هزینه های جاری و سرمایه ای (به علت مسدود بودن حسابهای بانکی) در توثیق شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و تعداد ۸۸۴,۲۶۴,۹۵۵ سهم به عنوان ضمانت دریافت تسهیلات دریافتی در توثیق بانک پاسارگاد و تعداد ۵۰۱,۲۹۵,۰۲۸ سهم به عنوان ظهرنویسی چک شرکت نوسا جهت دریافت تسهیلات از بانک پاسارگاد در سنوات قبل (در توثیق شرکت تامین مسکن جوانان قرار دارد. ضمناً سهام های مذکور به علت دعاوی حقوقی اشخاص ثالث همچنان در توثیق می باشند.

۱-۳-۱-۴- بانک اقتصاد نوین در طی سال مالی افزایش سرمایه از محل سود انباشته و سایر اندوخته ها داشته به همین علت تعداد سهام این شرکت در آن بانک افزایش داشته است.

۱-۳-۲- 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 ۱۱۶۶۷ در اداره ثبت شرکت های منطقه آزاد کیش نموده است. به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش در تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۸ 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 وقت قرار گرفته و با استناد به صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۶/۰۶/۰۶ شرکت منحل اعلام گردید و مدیر تصفیه تعیین و در روزنامه رسمی مورخ ۱۳۹۶/۰۷/۲۵ به ثبت رسید. با وجود مالکیت ۹۹ درصدی سهام شرکت مذکور توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران به دلیل انحلال شرکت مزبور و بر اساس نظر کمیته فنی سازمان حسابرسی (به شماره ۵۵ مورخ ۱۳۸۳/۰۹/۰۹) به عنوان مرجع ذی صلاح، تهیه صورت های مالی تلفیقی ضرورت ندارد.

۱۳-۳- در سال ۱۴۰۳ شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین از محل سود انباشته افزایش داشته از تعداد سهام سرمایه گذاری از ۸,۱۰۸,۹۵۰ سهم به ۱۰,۷۰۳,۸۱۴ سهم هزار ریال رسیده است.

۱۳-۴- در سال ۱۴۰۳ شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان از محل سود انباشته افزایش داشته از تعداد سهام سرمایه گذاری از ۲۴۰,۰۶۷ سهم به ۵,۷۰۱,۵۹۱ سهم هزار ریال رسیده است.

۱۳-۵- به موجب مفاد نامه شماره ۱۱۰/۱۶۹ مورخ ۱۳۷۹/۰۱/۱۴ معاون اول رئیس جمهور، سازمان عمران و بهسازی شهری متولی و تصمیم گیرنده اصلی این شرکت ها (عمران و مسکن سازان شرق) می باشد لذا علیرغم 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 می باشد و به همین جهت و به دلیل عدم شمول روش ارزش ویژه، ارزش آن بر اساس بهای شده تاریخی در صورت های مالی انعکاس یافته است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



یوست گزارش حسابرسی
مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹
۱۶

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۱۴- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۴-۱- دریافتنی های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

| | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
|--------------------------|----------------|----------------|---------|
| | | | یادداشت |
| تجاری: | | | |
| حساب های دریافتنی: | | | |
| | ۲۰۱,۸۹۲ | ۲۰۱,۹۹۶ | ۱۴-۱-۱ |
| | ۹,۹۱۸ | ۱۶,۵۰۸ | ۱۴-۱-۲ |
| | <u>۲۱۱,۸۱۰</u> | <u>۲۱۸,۵۰۴</u> | |
| سایر دریافتنی ها: | | | |
| اشخاص وابسته: | | | |
| | ۷,۵۹۰ | ۷,۵۹۰ | |
| | ۳,۱۶۸ | ۳,۵۰۷ | ۱۴-۱-۳ |
| | ۶,۰۸۶ | ۵,۱۱۲ | ۱۴-۱-۴ |
| | ۳,۷۹۰ | ۳,۷۹۰ | ۱۴-۱-۵ |
| | ۳,۵۳۰ | ۳,۵۳۰ | ۱۴-۱-۵ |
| | ۱,۰۰۸ | ۱,۰۰۸ | ۱۴-۱-۶ |
| | ۵۰۰ | ۵۰۰ | |
| | ۱,۵۰۹ | ۲,۵۹۹ | |
| | <u>۲۷,۱۸۱</u> | <u>۲۷,۶۳۶</u> | |
| | <u>۲۳۸,۹۹۱</u> | <u>۲۴۶,۱۴۰</u> | |

ودیعہ اجاره ساختمان دفتر مرکزی- شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
طلب از شرکت های گروه و وابسته

سایر :

طلب از کارکنان (وام، مساعده و سایر)
کارشناسان رسمی دادگستری - پروژه آفتاب تبریز
کانون کارشناسان رسمی دادگستری - پرونده بادیندساز
سازمان عمران و بهسازی شهری
سپرده نزد دادگاه بابت پرونده پروژه ظفر - عباس شیرازی
سایر

۱۴-۱-۱- پیمانکاران و مشاورین

(مبالغ به میلیون ریال)

| | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
|--|----------------|----------------|----------|
| | | | یادداشت |
| | ۷۷,۲۰۷ | ۷۷,۲۰۷ | ۱۴-۱-۱-۱ |
| | ۵۱,۶۰۲ | ۵۱,۶۰۲ | ۱۴-۱-۱-۲ |
| | ۱۹,۷۶۹ | ۱۹,۷۶۹ | ۱۴-۱-۱-۶ |
| | ۱۹,۷۱۲ | ۱۹,۷۱۲ | ۱۴-۱-۱-۳ |
| | ۱۵,۹۵۵ | ۱۵,۹۵۵ | ۱۴-۱-۱-۴ |
| | ۶,۴۷۳ | ۶,۴۷۳ | ۱۴-۱-۱-۵ |
| | ۴,۱۹۵ | ۴,۱۹۵ | ۱۴-۱-۱-۷ |
| | ۳,۳۸۹ | ۳,۳۸۹ | ۱۴-۱-۱-۸ |
| | ۱,۱۵۰ | ۱,۱۵۰ | |
| | ۹۰۰ | ۹۰۰ | |
| | ۴۱۳ | ۴۱۳ | |
| | ۱۳۷ | ۱۳۷ | |
| | ۹۹۰ | ۱,۰۹۴ | |
| | <u>۲۰۱,۸۹۲</u> | <u>۲۰۱,۹۹۶</u> | |

شرکت رکیندژ - پروژه ظفر
اداره کل راه و شهرسازی استان تهران - پروژه لواسان
سازمان ملی زمین و مسکن
شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش
آقایان انتظاری و خائف - پروژه الهیه
آقای علی شالپوش - پروژه های آسمان ونک، سمرقند و نیل
شرکت بتن کاوه
شرکت آذرنهند
الناز ملک زاده - اخذ پروانه نوساکیش
مهندسین مشاور گروه ۴
هیأت امناء تکمیل پروژه الهیه
شرکت بهساز و توسعه آذربایجان
سایر



پیوست گزارش حسابرسی

رأبدر

مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

- ۱۴-۱-۱-۱- بابت تطبیق مانده حساب های طلب و بدهی منظور شده به حساب شرکت رکیندژ شامل اعمال هزینه تطویل مدت پیمان، کسورات قانونی و تمه حساب صورت وضعیت های تأیید و ثبت شده در دفاتر شرکت موضوع توافق نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ در خصوص تحویل کارگاه پروژه ظفر، تا تعیین تکلیف نهایی موارد مورد اختلاف توسط هیأت کارشناسی پنج نفره منتخب مبلغ ۷۷۰۲۰۷ میلیون ریال به حساب مطالبات این شرکت از شرکت رکیندژ در حساب ها ثبت گردیده است.
- ۱۴-۱-۱-۲ با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرائی فرمان امام، در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مانده حساب پروژه لواسان به مبلغ ۵۱۶۰۲ میلیون ریال از سرفصل پروژه ها خارج و در سرفصل حساب های 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. پس از تشکیل مجدد کمیته منصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین، 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 سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش به صورت قرارداد اجاره به شرط تملیک جهت ساخت هتل چهار ستاره در بخشی از قطعه ۱۶ NVC 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 ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۹،۷۱۲ میلیون ریال مربوط به دریافت سه فقره چک هر یک به مبلغ ۶،۵۷۱ میلیون ریال به سررسید های 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. لازم به توضیح است شرکت کرانه بهشت کیش مدعی تحویل ۲۵ هکتار زمین (که در گذشته قراردادی با عنوان اجاره به شرط تملیک و با موضوع ساخت هتل در طول مدت ۴۸ ماه، در تاریخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۸ با شرکت نوسا منعقد نموده) از قطعات ۱۱ NVC و ۱۶ NVC بود که با صدور حکم واصله له شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۳۰ ادعای ایشان محکوم به بطلان گردید.
- 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 مرضی طرفین وقت مطابق صورتجلسه تنظیمی مبلغ ۳۲،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 به حساب 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 دعاوی 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 ۱-۲-۳ پروژه الهیه توضیح داده شده است.
- ۱۴-۱-۱-۵ مانده حساب آقای شالبوش شریک سازنده پروژه های سمرقند و نیل به مبلغ ۵،۴۲۷ میلیون ریال و پروژه آسمان ونک به مبلغ ۱۰،۴۶ 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 ۱۳۸۳/۰۳/۳۱ است که بعد از ایفای تعهدات یاد شده در خصوص تکمیل پروژه های مورد اشاره در بالا و توافق نهایی با وی قابل تسویه خواهد بود.
- ۱۴-۱-۱-۶ طبق صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۲ با سازمان ملی زمین و مسکن بابت ۱۰۸ واحد پروژه نگین پردیس که منتج به پرداخت مبلغ ۱۷۳،۰۰۰ میلیون ریال (مأخذ سال ۱۳۹۵) در وجه سازمان می باشد براساس صورتجلسه تعیین تکلیف مذکور که در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۷ به تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن رسیده و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۴ به این شرکت ابلاغ گردید، براساس توافقات انجام شده طلب سازمان مزبور از محل بدهی شرکت عمران شهرداری پردیس مبلغ ۱۱۳،۰۰۰ میلیون ریال تسویه و مابقی از محل مطالبات شرکت های گروه، تامین مسکن جوانان و تامین مسکن نوید ایرانیان به ترتیب ۴۵،۴۵۶ میلیون ریال و مبلغ ۳۲،۹۷۳ میلیون ریال با سازمان تهران گردید در نتیجه شرکت نوسا مبلغ ۱۸،۴۲۹ میلیون ریال طلبکار و بابت انتقال مطالبات سازمان به شرکت های گروه و شرکت عمران شهرداری پردیس مربوط به پروژه های مهر و نگین پردیس (از محل طلب شرکت نوسا از شرکت عمران شهرداری پردیس به مبلغ ۱۱۳،۰۰۰ میلیون ریال، طلب سازمان ملی زمین و مسکن ۱۷۳،۰۰۰ میلیون ریال و الباقی از محل طلب شرکت های همگروه) تهران گردید و در نتیجه سهم شرکت این شرکت و شرکت های گروه به ترتیب معادل ۵۴.۶۶٪، ۲۶.۲۸٪ و ۱۹.۰۶٪ طبق صورتجلسه مورد اشاره از واحدهای پروژه نگین پردیس تعلق گرفته است ضمناً باقی مانده طلب این شرکت از حسابهای فی مابین مبلغ ۱۸،۴۲۹ میلیون ریال به مأخذ سال ۱۳۹۵ می باشد و همچنین بابت پرداخت بخشی از هزینه های پروژه مسکونی بم نیز مبلغ ۱،۳۴۰ میلیون ریال و در مجموع مبلغ ۱۹،۷۶۹ میلیون ریال تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به حساب بدهکاری آن سازمان منظور گردیده است. (یادداشت توضیحی ۱-۲-۱۷)
- ۱۴-۱-۱-۷ مبلغ ۴،۱۹۵ میلیون ریال شامل ۲،۱۵۹ میلیون ریال مطالبات مهندسین 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 ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ بالغ بر ۳،۳۸۹ میلیون ریال شده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۱-۲-۱۴- خریداران واحدهای مسکونی

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | یادداشت |
|------------|------------|--|
| ۱۴۹,۱۰۸ | ۱۴۹,۱۰۸ | ۱۴-۱-۲-۲ خریدار پروژه ظفر - شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (اشخاص وابسته) |
| ۶۵,۳۴۸ | ۶۵,۳۴۸ | ۱۴-۱-۲-۳ سایر خریداران پروژه ظفر |
| ۲۴,۰۰۰ | ۲۴,۰۰۰ | ۱۴-۱-۲-۴ شرکت سبزاندیشان - پروژه نگین پردیس |
| ۱۸,۰۱۰ | ۱۸,۰۱۰ | ۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه آسمان ونک |
| ۱۲,۳۱۶ | ۸,۱۷۲ | ۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه آفتاب تبریز |
| ۸,۵۱۲ | ۶,۳۸۲ | ۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه الهیه |
| ۳,۴۱۳ | ۳,۴۱۳ | خریداران پروژه نگین / مهر پردیس |
| ۲,۳۳۸ | ۲,۱۲۲ | ۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه اندیشه تبریز |
| ۲۷۶ | ۲۷۶ | خریداران پروژه بهار |
| ۲۶۱ | ۲۶۱ | خریداران پروژه کیش پاسارگاد |
| ۱۸۰ | ۱۸۰ | خریداران پروژه شوش شهری |
| ۱۱۴ | ۱۱۴ | خریداران پروژه یوسف آباد |
| ۷ | ۷ | خریداران پروژه البرز کرج |
| ۴,۸۲۷ | ۴,۷۲۷ | سایر |
| ۲۸۸,۷۱۰ | ۲۸۲,۱۲۰ | ۱۴-۱-۲-۱ |
| (۱۱۱,۳۸۱) | (۱۱۱,۳۸۱) | ۱۴-۲-۱ |
| (۱۶۰,۸۲۱) | (۱۶۰,۸۲۱) | ۲۶ |
| ۱۶,۵۰۸ | ۹,۹۱۸ | |

حصة بلند مدت حساب های دریافتی تجاری
حساب پیش دریافت ها

۱-۲-۱-۱۴- حساب های دریافتی خریداران واحد های مسکونی جمعاً به مبلغ ۲۸۲,۱۲۰ 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 عمدتاً 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 ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ مطالبات مزبور از خریداران واحدهای مسکونی دریافت نشده است.

۱-۲-۲-۱۴- مانده طلب ۱۴۹,۱۰۸ میلیون ریالی این شرکت از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان خریدار واحدهای مسکونی پروژه ظفر در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ مربوط به مبلغ ۵ درصد زمان تحویل و مبلغ ۵ درصد زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت واحدها از بابت ۵ فقره قرارداد پیش فروش واحدهای مسکونی این پروژه می باشد.

۱-۲-۳-۱۴- مانده حساب سایر خریداران پروژه ظفر در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ 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.

۱-۲-۴-۱۴- مانده طلب از شرکت سبز اندیشان به مبلغ ۲۴ میلیارد ریال در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ 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 شده است. 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.

۱-۲-۵-۱۴- مانده طلب این شرکت از خریداران واحدهای پروژه های آسمان ونک، الهیه، اندیشه (تسویه تسهیلات خریداران پروژه مسکونی اندیشه تبریز که طی سال مالی اصل، سود و وجه التزام باتوجه به طولانی شدن و عدم مراجعه به موقع خریداران جهت تبدیل به فروش اقساطی و همچنین بخشنامه های بانک مرکزی جهت تسویه تسهیلات سررسید گذشته پس از بخشودگی بخشی از جریمه دیرکرد به حساب بدهی خریداران) و آفتاب تبریز در مجموع به مبلغ ۳۴,۶۸۶ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ 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. ضمناً باتوجه به صدور پایانکار و صورتمجلس تفکیکی پروژه پردیسان الهیه، تا تهیه گزارش صورت های مالی تعداد ۱۰ نفر از خریداران پروژه مذکور جهت اخذ سند مالکیت به دفترخانه معرفی گردیده اند.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
|--------------|--------------|---|
| ۱,۸۰۱ | . | شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان - بابت سود سهام |
| ۱,۲۳۱ | ۱,۲۳۱ | شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش بابت علی الحساب پرداختی |
| ۲۳۱ | . | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان |
| ۱۷۰ | ۱,۸۶۳ | شرکت تامین مسکن نوین |
| ۷۴ | ۷۴ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان |
| ۳,۵۰۷ | ۳,۱۶۸ | |

۱-۱۴-۴- مانده طلب شرکت از کارکنان در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ بالغ بر ۶,۰۸۶ میلیون ریال است که از این مبلغ ۱,۹۰۸ میلیون ریال آن مربوط به پرداخت به کارکنان شرکت می باشد که به حساب بدهی آن ها منظور گردیده است. مابقی نیز به مبلغ ۳,۶۸۴ میلیون ریال شامل پرداخت بیمه تکمیلی افراد تحت تکفل آن ها (صرفاً پدر و مادر) همچنین تسهیلات ضروری پرداخت شده به برخی از کارکنان می باشد.

۱-۱۴-۵- مبلغ ۳,۷۹۰ میلیون ریال بابت پرداخت حق الزحمه کارشناسی به کارشناسان رسمی دادگستری منتخب شرکت و کارشناس مرضی الطرفین در خصوص موضوع رسیدگی به اختلافات سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت نوسا و مبلغ ۳,۵۳۰ میلیون ریال بابت پرداخت حق الزحمه کارشناسان در خصوص پرونده شرکت بادنساز طبق ابلاغ شعبه یک دادگاه عمومی شهرستان پردیس می باشد.

۱-۱۴-۶- مبلغ ۱۰,۰۰۸ میلیون ریال شامل مبلغ ۸۱۶ میلیون ریال بدهی مالیاتی سهم واحدهای شرکت عمران بهسازی شهری و مبلغ ۱۹۲ میلیون ریال بابت 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، مقرر شده که وجه آن بر اساس قیمت کارشناسی در وجه این شرکت تأدیه شود.

۱-۱۴-۲- دریافتنی های بلندمدت

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | یادداشت |
|----------------|----------------|-----------------|
| ۱۱۱,۳۸۱ | ۱۱۱,۳۸۱ | ۱۴-۲-۱ و ۱۴-۲-۲ |
| (۱,۱۶۶) | (۱,۱۶۶) | |
| ۱۱۰,۲۱۵ | ۱۱۰,۲۱۵ | |

تجاری:

حصه بلند مدت خریداران واحدهای مسکونی
پیش دریافت ها (یادداشت ۲۶)

۱-۱۴-۲-۱- حصه بلندمدت خریداران واحدهای مسکونی عمدتاً بابت قراردادهای پیش فروش واحدها در سنوات قبل می باشد که مبلغ ۱۱۱,۳۸۱ میلیون ریال آن در زمان تحویل و انتقال سند مالکیت وصول خواهد شد که بدلیل عدم ساخت و تحویل واحدهای پروژه ظفر و اخذ اسناد مالکیت پروژه های مذکور خصوصاً پروژه های آسمان ونک و آفتاب تبریز که در مراحل انجام اقدامات اداری جهت اخذ پایانکار می باشد تاکنون وصول نشده است.

۱۵- سایر دارایی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | یادداشت |
|--------------|--------------|-------------------------------------|
| ۳,۰۷۸ | ۴,۸۸۱ | هزینه سنوات آتی بیمه تکمیلی کارکنان |
| ۲,۸۹۲ | ۲,۹۶۴ | ۱۵-۱ موجودی نقد و بانک |
| ۱۳۶ | ۱۳۶ | سایر |
| ۶,۱۰۶ | ۷,۹۸۱ | |

۱۵-۱- موجودی نقد و بانک مبلغ ۲,۹۶۴ میلیون ریال به دلیل احکام صادره توسط محاکم قضایی حساب های بانکی شرکت مسدود گردیده و استفاده از آن ها میسر نمی باشد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۱۶- پیش پرداخت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | یادداشت | |
|------------|------------|---------|--|
| ۱۰,۲۸۹ | ۱۰,۲۸۹ | ۱۶-۱ | پیش پرداخت پیمانکاران و مشاوران پروژه ها |
| ۲۲,۲۵۸ | ۳۸,۷۱۴ | ۱۶-۲ | پیش پرداخت خدمات حقوقی |
| ۷,۸۸۱ | ۷,۸۸۱ | ۱۶-۳ | پیش پرداخت مالیات |
| ۳,۷۱۹ | ۳۳,۱۶۴ | | سایر پیش پرداخت ها |
| ۴۴,۱۴۷ | ۹۰,۰۴۸ | | |
| (۷,۸۸۱) | (۷,۸۸۱) | ۲۴ | تهاتر با مالیات پرداختنی |
| ۳۶,۲۶۶ | ۸۲,۱۶۷ | | |

۱۶-۱- مانده حساب پیش پرداخت به پیمانکاران و مشاوران پروژه ها عمدتاً مربوط به پرداخت های پروژه های کیش و مهر پردیس می باشد و با ارائه کارکرد و مدارک و مستندات، پیش پرداخت آنها مستهلک و هزینه می گردد.

۱۶-۲- مانده حساب پیش پرداخت خدمات حقوقی در ارتباط با پیش پرداخت حق الوکاله به وکلای شرکت در سنوات قبل می باشد که عمدتاً مربوط به قراردادهای منعقد شده با آقای امیر علی شهلوی در سال های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ در خصوص 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 ۵-۳۲) و همچنین در خصوص دعاوی مطروحه پروژه های ظفر (شرکت رکیندژ) و نگین پردیس (شرکت آتروپاتن تلاشگر) 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.

۱۶-۳- مانده حساب پیش پرداخت مالیات مربوط به رسیدگی مالیات نقل و انتقال مواد ۵۹ و ۷۷ ق.م.م در سنوات قبل بوده که به صورت علی الحساب پرداخت گردیده است.

یوست گزارش حسابرسی
 مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۱۷- موجودی املاک

مانده حساب موجودی املاک در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

| | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | | |
|---------------------|------------|------------|-----------|---------------|---------|
| | خالص | خالص | کاهش ارزش | بهای تمام شده | یادداشت |
| املاک در جریان ساخت | ۱,۰۷۱,۴۶۱ | ۱,۲۴۶,۵۰۷ | ۰ | ۱,۲۴۶,۵۰۷ | ۱۷-۱ |
| | ۱,۰۷۱,۴۶۱ | ۱,۲۴۶,۵۰۷ | ۰ | ۱,۲۴۶,۵۰۷ | |

۱۷-۱- مانده حساب و گردش املاک در جریان ساخت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح جدول ذیل خلاصه می گردد:

(مبالغ به میلیون ریال)

| | نام پروژه | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|-------------|
| | ظفر | نگین پردیس | چند منظوره کیش | جمع |
| | یادداشت ۱-۱-۱۷ | یادداشت ۲-۱-۱۷ | یادداشت ۳-۱-۱۷ | جمع |
| مخارج انباشته ساخت املاک تا ابتدای سال مالی قبل | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ |
| زمین | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ |
| مخارج ساخت و سایر مخارج مربوطه | ۱,۲۹۵,۳۸۶ | ۶۰۰,۱۱۱ | ۳۷۶,۷۱۶ | ۲,۲۷۲,۲۱۳ |
| مخارج انباشته شناسایی شده تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱,۲۹۵,۳۸۶ | ۶۰۰,۱۱۱ | ۶۵۶,۵۴۲ | ۲,۵۵۲,۰۳۹ |
| مخارج ساخت و سایر مخارج مربوطه | ۱۷۵,۰۴۶ | ۰ | ۰ | ۱۷۵,۰۴۶ |
| مخارج انباشته شناسایی شده تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۱,۴۷۰,۴۳۲ | ۶۰۰,۱۱۱ | ۶۵۶,۵۴۲ | ۲,۷۲۷,۰۸۵ |
| مخارج شناسایی شده به عنوان هزینه سال های قبل | (۱,۱۱۲,۱۵۵) | (۳۳۲,۱۴۲) | (۲۲۹,۹۸۳) | (۱,۴۶۷,۲۸۰) |
| مخارج انباشته شناسایی شده تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | (۳,۱۵۷) | (۱۰,۱۴۱) | ۰ | (۱۳,۲۹۸) |
| ذخیره زیان تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | (۱,۱۱۵,۳۱۲) | (۳۴۲,۲۸۳) | (۲۲۹,۹۸۳) | (۱,۴۸۰,۵۷۸) |
| جمع | ۱۸۰,۰۷۴ | ۲۵۷,۸۲۸ | ۶۳۳,۵۵۹ | ۱,۰۷۱,۴۶۱ |
| مخارج ساخت املاک در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۳۵۵,۱۲۰ | ۲۵۷,۸۲۸ | ۶۳۳,۵۵۹ | ۱,۲۴۶,۵۰۷ |
| مخارج ساخت املاک در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۱,۸۱۵,۰۰۰ | ۵۹۰,۳۲۸ | ۵۲,۲۲۷,۹۷۶ | ۲,۴۳۳,۳۰۴ |
| مخارج آتی برای تکمیل پروژه - سهم شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۶۰۵,۰۰۰ | ۰ | ۰ | ۶۰۵,۰۰۰ |
| مخارج آتی برای تکمیل پروژه - سهم ساختمان ایران در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۰ | ۴۸۹,۶۷۲ | ۰ | ۴۸۹,۶۷۲ |
| مخارج آتی برای تکمیل پروژه - سهم تامین مسکن جوانان (۲۶.۲۸٪) و نوید ایرانیان (۱۹.۰۶٪) در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ |

*- پروژه ظفر تا مبلغ ۷,۶۰۰ 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 بی ای نمی باشد. همچنین پوشش بیمه ای سه بلوک باقی مانده پروژه نگین پردیس (۱۰۸ واحدی) تا زمان تحویل پروژه به عهده پیمانکار پروژه اما این شرکت به دلیل اختلافات با پیمانکار اطلاعی از وضعیت بیمه پروژه ندارد می باشد.

*- به علت اینکه کارگاه در سنوات اخیر در اختیار شرکت نبوده امکان برآورد کافی برای مخارج تکمیل پروژه برای شرکت نبوده اما در سال ۱۴۰۳ به دلیل اینکه کارگاه تحویل شده و تغییر در تجهیزات و تاسیسات پروژه ظفر و اصلاح نقشه ها، مخارج آتی برای تکمیل پروژه افزایش یافته است. در ضمن علاوه بر ذخایر اتمام پروژه یادداشت ۲۶-۱، مقدار ۶۶۸ متر مربع از پروژه مزبور فروش نرفته (حداقل مبلغ ۱,۸۱۵,۰۰۰ میلیون ریال) است.



پیوست گزارش حسابرسی

رازر

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۱-۱-۱۷- اهم مشخصات پروژه ظفر

| محل اجرای پروژه | تهران - خیابان فرزاد 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 ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۷۸,۰۴ درصد |
| تعداد واحدهای فروش نرفته | ۴ واحد |

۱-۱-۱۷- ساخت پروژه مسکونی ظفر در زمینی به مساحت ۵,۱۶۰ متر مربع واقع در خیابان ظفر به موجب قرارداد مشارکت شماره ۳۵۴۴۰ مورخ ۱۳۷۶/۰۲/۰۲ فی مابین اداره کل راه و شهر سازی استان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهام سازمان ۳۷٪ و سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۶۳٪) که متعاقباً به شرکت نوسا قرار گرفت انتقال یافته، در دستور کار این شرکت قرار گرفته است. 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 بم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر، قدرالسهم نهایی سازمان مشخص گردد که در نهایت با احتساب مطالبات شرکت نوسا در پروژه بم درصد مشارکت شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۵۱/۶۴ درصد، شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۲۵ درصد و سازمان ملی زمین و مسکن معادل ۲۳/۳۶ درصد تعیین شد.

قرارداد شماره ص/۵۷۷/۱۳۹۲/۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ جهت تکمیل ساخت پروژه مسکونی برج ظفر فی مابین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکت رکیندژ به عنوان پیمانکار جهت تکمیل ساخت پروژه مذکور در زمینی به مساحت ۳۶,۸۱۶ متر مربع ظرف مدت ۱۸ ماه و در ازای دریافت مبلغ ۳۲۰ میلیارد ریال منعقد شده است. به دلیل کاهش سرعت روند عملیات تکمیلی، پروژه از اواسط سال ۱۳۹۸ توسط پیمانکار پروژه (شرکت رکیندژ) به علت افزایش قیمت مصالح و ابراز ادعاهایی از بابت هزینه تطویل مدت قرارداد و غیره، به ناچار شرکت نسبت به اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان اقدام نمود. در وهله نخست پس از بروز اختلافات پیمانکار نسبت به مطالبه خسارت و استرداد تضامین خود اقدام به طرح دعوی نمود و این پرونده به شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی ارجاع شد.

- شرکت نوسا در سال ۱۳۹۹ نسبت به طرح دعوی اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و تایید فسخ قرارداد پیمانکار اقدام و پرونده به شماره ۹۹۰۹۹۸۲۱۶۰۵۰۰۷۷۹ به شعبه ۴۰ مجتمع قضایی صدر تهران ارجاع و نهایتاً منتهی به قرار عدم استماع دعوی گردید. پس از آن طرح دعوی دیگری در سال ۱۳۹۹ با موضوع اعلان تأیید فسخ قرارداد و خاتمه پیمان و الزام پیمانکار به تحویل کارگاه از سوی شرکت نوسا صورت گرفت. در همین راستا و با توجه به ارجاع پرونده مطروحه از سوی پیمانکار توسط شعبه رسیدگی کننده در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲ به هیأت کارشناسان رسمی دادگستری پیگیری های لازم توسط شرکت از هیأت مذکور آغاز گردید. جلسات کارشناسی متعدد با حضور نمایندگان فنی و حقوقی شرکت برگزار و هیأت مذکور به دلیل تخصصی بودن مباحث مربوط به تأسیسات مکانیکی و برقی درخواست انتصاب کارشناس معین از شعبه دادگاه را نمود. پس از انتخاب کارشناس دیگری در حوزه راه و ساختمان از شهر تبریز توسط دادگاه و در مغایرت صریح با موازین قانونی و همچنین با عنایت به این که علیرغم تأکید بسیار این شرکت بر ضرورت تحویل کارگاه، اعمال ماده ۴۸ و عدم ارتباط ادعاهای مالی پیمانکار با تحویل کارگاه مورد توجه دادگاه قرار نگرفت.

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

(مبالغ به میلیون ریال)

| مانده در | هزینه های انجام شده طی سال مالی | مانده در |
|------------------|---------------------------------|------------------|
| ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
| ۴۵۹,۳۸۱ | . | ۴۵۹,۳۸۱ |
| ۴۰۶,۸۱۴ | . | ۴۰۶,۸۱۴ |
| ۹۳,۸۸۲ | . | ۹۳,۸۸۲ |
| ۶۵,۹۰۲ | . | ۶۵,۹۰۲ |
| ۶۸,۴۷۵ | . | ۶۸,۴۷۵ |
| ۴۹,۸۲۲ | . | ۴۹,۸۲۲ |
| ۲۳,۲۵۰ | . | ۲۳,۲۵۰ |
| ۱۱,۴۷۴ | . | ۱۱,۴۷۴ |
| ۷,۲۳۲ | . | ۷,۲۳۲ |
| ۱,۷۰۳ | . | ۱,۷۰۳ |
| ۹۰,۴۶۶ | . | ۹۰,۴۶۶ |
| ۱۹۲,۰۳۱ | ۱۷۵,۰۴۶ | ۱۶,۹۸۵ |
| ۱,۴۷۰,۴۳۲ | ۱۷۵,۰۴۶ | ۱,۲۹۵,۳۸۶ |

بهای پروژه نیمه تکمیل (صورت وضعیت های انجام کار)

هزینه های برآوردی جهت اتمام پروژه

هزینه های ساخت (خرید آسانسور، مصالح و تجهیزات مخبراتی)

سهم از هزینه های عمومی و اداری

حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره

عوارض شهرداری

هزینه های مالی

طراحی، نقشه برداری و توپوگرافی

حق اشتراک آب، برق، گاز و تلفن

تجهیز کارگاه

هزینه آماده سازی

سایر

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



پیوست گزارش حسابرسی
مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۹
۲۳

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

بر اساس توافقات صورت پذیرفته با پیمانکار جهت تحویل کارگاه و نهایتاً کارگاه پروژه مسکونی ظفر به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت ۲۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار تحویل شرکت نوسا گردید و با ارجاع موضوع اختلافات طرفین به هیأت کارشناسی زمینه طرح ادعاهای این شرکت علیه پیمانکار که منجر به استهلاک پروژه به دلیل عدم تحویل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸، افزایش هزینه های ساخت و تکمیل پروژه و سایر موارد گردیده بود فراهم آمد، در حال حاضر نیز دعوی محاسبه مطالبات و خسارت تأخیر تأدیه از سوی پیمانکار به طرفیت این شرکت در جریان رسیدگی می باشد. لیکن اکنون این موضوع در هیئت لایحه کارشناسان رسمی دادگستری تحت بررسی و ارائه نظر می باشد.

اقدامات انجام شده تا سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱:

شرکت با عنایت به تحویل کارگاه جهت تکمیل عملیات ساختمانی پروژه مذکور نسبت به برگزاری مناقصه و انتخاب مدیریت پیمان اقدام نمود و باتوجه به کلیه مقررات و دستورالعمل ها درخصوص نحوه تعیین تکلیف معاملات، هیأت مدیره با ترک تشریفات و واگذاری پروژه به شرکت تأمین مسکن جوانان موافقت نمود و در این راستا قرارداد شماره ق/۱۰۶/۱۰۳/۱۰۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ با موضوع خدمات مدیریت پیمان ساخت و تکمیل پروژه فوق (مدت ۱۸ ماه) به مبلغ ۳۰۳،۲۵۵ میلیون ریال جهت تکمیل باقی مانده پروژه با آن شرکت منعقد گردید و با توجه به تکمیل نشدن و روند کار پروژه پایان قرارداد مدیریت طرح شرکت تأمین مسکن جوانان به آن شرکت محترم اعلام گردید. همچنین تا تاریخ تأیید صورت های مالی نتایج شکایت شرکت علیه پیمانکار سابق (شرکت رکیندژ) و متقابلاً شرکت مذکور علیه شرکت نوسا مشخص نشده است.

۱-۲-۱۷- پروژه نگین پردیس

پیرو قرارداد مشارکت در ساخت مسکن مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۵ بین کارخانه خانه های پیش ساخته بتنی تهران به عاملیت از طرف سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت نوسازی و ساختمان تهران، احداث و ساخت پروژه ساختمانی موسوم به "پروژه نگین پردیس" به مساحت حدود ۵۴،۱۰۰ متر مربع و زیر بنای کل ۷۹،۱۹۹/۵۲ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۷،۴۹۸۵/۷۷ متر مربع واقع در فاز سه محدوده شهر جدید پردیس به شرکت نوسا محول گردید. بر اساس توافق طرفین آورده کارخانه در این قرارداد شامل نقشه های معماری، سازه تاسیسات برقی و مکانیکی و واگذاری زمین و مطالعات مکانیک خاک و پروانه ساختمانی و قطعات پیش ساخته بتنی و آورده شرکت نوسا نیز هزینه های مربوط به تکمیل و ساخت واحدها و پارکینگ ها به استثناء محوطه سازی می باشد. و بر این اساس سهم الشرکه کارخانه ۳۵/۷ درصد و سهم الشرکه شرکت نوسا ۶۴/۳۰ درصد تعیین گردید. لیکن بابت هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت نوسا بر اساس نامه مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۵ چهار درصد از قدرالسهم سازمان کاهش یافته و به قدرالسهم شرکت نوسا افزوده می شود. 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 و یا سایر پروژهها تسویه گردد که هرچند باتوجه به عدم تحویل کارگاه توسط پیمانکار پروژه، تسویه حساب با سازمان ملی زمین و مسکن (طبق یادداشت توضیحی شماره ۱۴-۱-۱-۶) انجام گردیده است.

پیوست گزارش حسابرسی:

رازدار

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

در راستای انجام موضوع قرارداد فوق الذکر شرکت نوسا دو فقره قرارداد به شماره ۱۰۳۶ مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۰۱ و ۱۰۴۶ مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۲۳ جهت ساخت و تکمیل ۹ بلوک از مجموع ۲۲ بلوک با شرکت آتروپاتن تلاشگر منعقد می سازد. این پیمانکار پس از ساخت و تکمیل ۲ بلوک ۱۴ و ۱۵ از قرارداد ۱۰۳۶ و ۴ بلوک از قرارداد ۱۰۴۶ و در حالی که عملیات تکمیل سه بلوک ۲۰ الی ۲۲ با حدود ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی باقی مانده بود با طرح ادعاهای مختلف مبنی بر دریافت مبالغ مزاد بر قرارداد زمینه اختلافات گسترده ای را فراهم می سازد و در نهایت شرکت نوسا در سال ۱۳۹۲ موضوع خاتمه قرارداد و تحویل کارگاه را به موجب ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان اعلام می نماید.

از آن جا که در ماده ۳۹ هر دو قرارداد پیمانکاری فوق الذکر شیوه حل و فصل اختلافات از طریق حکمیت مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان حکم مرضی طرفین پیش بینی گردیده بود، لذا در زمان حدوث اختلاف بین طرفین قرارداد در سال ۱۳۹۳ علیرغم این که آقای اسفندیار برومند مدیر عامل وقت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بوده اما متأسفانه مدیر عامل زمان تنظیم قرارداد که در این مقطع هیچ سمتی در شرکت های گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران و نوسا نداشته است با درخواست داوری شرکت آتروپاتن اقدام به پذیرش داوری و تنظیم و صدور رای در تاریخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۹ مبنی بر محکومیت شرکت نوسا به پرداخت مبلغ ۲۱۰ میلیارد ریال نمود.

شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۶ نسبت به ثبت دادخواست ابطال رای داوری موصوف بنابر دلایل فقدان سمت داور، صدور رای داوری خارج از مهلت قانونی سه ماهه و همچنین اعتراض بر مبلغ محکومیت مندرج در رای صادره اقدام نمود و پس از بررسی در شعبه ۱۱۲ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت منتهی به دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۰۰۴۰۱۳۱۱ مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۲ مبنی بر حکم به رد دعوی شرکت نوسا و تایید رای داوری گردید و این رای مورد اعتراض شرکت نوسا در مرجع تجدید نظر قرار گرفت و پس از طرح در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران، این دادگاه طی دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۴۴۵ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۲۹ حکم به تایید دادنامه بدوی صادر نمود.

در گام بعدی شرکت نوسا درخواست اعاده دادرسی را مطرح می سازد و پس از رسیدگی مجدد در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران درخواست اعاده دادرسی پذیرفته می شود و منتهی به صدور قرار گزارش اصلاحی می گردد.

به موجب توافق طرفین به شرح صورت جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ شرکت نوسا و شرکت آتروپاتن توافق نمودند هیات کارشناسان رسمی دادگستری در قالب هیات سه نفره موضوع دعوا و میزان استحقاق شرکت آتروپاتن در موضوع قرارداد را بررسی نمایند. از این رو قرار گزارش اصلاحی طی دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۶۱۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۵ از شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران با معرفی آقای وحید کریمی از طرف شرکت آتروپاتن و آقای سید رسول میر هادی از طرف شرکت نوسا به عنوان کارشناس منتخب و آقای سپهر کرمی نیز از طرف دادگاه به عنوان کارشناس مرضی طرفین معرفی گردید. پس از استعلام از کانون کارشناسان رسمی دادگستری مشخص شد کارشناس منتخب پیمانکار فاقد صلاحیت رسیدگی بوده و کارشناس منتخب دادگاه نیز تا پایان سال ۱۳۹۸ به دلیل تخلف در تعلیق بوده است. لذا شرکت نوسا مراتب اعتراض خود را نسبت به این مسئله 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 مبنی بر محکومیت این شرکت به مبلغ ۱۳۷ میلیارد ریال به اضافه جریمه تاخیر تادیه از دی ماه سال ۱۳۹۲ تا تاریخ تسویه و آزاد سازی تضامین پیش پرداخت و پرداخت بیمه و مالیات هر دو قرارداد نظر کارشناسی را صادر نمودند. در پی آن در تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۱ شعبه ۱۱۲ اقدام به صدور اجرائیه نمود و در نتیجه ضمن مسدود و توقیف نمودن حساب های بانکی و برداشت مبلغ ۱۶ میلیارد ریال از حساب شرکت، تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسا نیز به فروش می رسد.

متعاقباً شرکت نوسا دادخواست ابطال اجرائیه فوق الذکر را ثبت می نماید و حدود یک سال هیچ گونه تصمیمی از سوی شعبه ۱۱۲ اتخاذ و ابلاغ نمی گردد تا زمانی که شرکت نوسا مجدداً درخواست صدور دستور موقت جهت توقف عملیات اجرایی را مطرح می سازد و با توجه به مرخصی بودن ریاست دادگاه شعبه ۱۱۲ موضوع به دادرسی شعبه ارجاع و منتهی به پذیرش دستور موقت و صدور دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۴۰۰۷۵۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۹ می شود و در پی آن در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ توقف عملیات اجرایی در فروش سهام مذکور از سوی شعبه چهارم اجرا صادر می گردد. نکته قابل تامل اینجا است که در همین تاریخ رئیس شعبه ۱۱۲ از مرخصی بازگشته و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ طی داد نامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۴۰۰۸۱۸ حکم بر بطلان دعوی شرکت نوسا صادر می نماید و در نتیجه دستور موقت مبنی بر توقف عملیات اجرایی کان لم یکن و عملیات اجرایی با نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۷ شعبه چهارم اجراء به سازمان بورس مجدداً فروش سهام و ادامه عملیات اجرایی به جریان می افتد. علاوه بر این شعبه چهارم اجراء در نامه دیگری خطاب به شعبه ۱۱۲ در همین تاریخ ارسال قبض سپرده یا هر گونه وجهی به مبلغ ۷۵ میلیارد ریال را درخواست می نماید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۰۸ نیز دادخواست ابطال گزارش اصلاحی و صدور دستور موقت مبنی بر جلوگیری از اجرای گزارش اصلاحی به طرفیت شرکت آتروپاتن تلاشگر، سپهر کرمی و وحید کرمی طرح می نماید که این دعوی نیز رد می گردد و پس از تجدید نظرخواهی و بررسی در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان منتهی به صدور دادنامه شماره ۱۳۹۷۰۲۷۰۴۰۱۱۲۷ مورخ ۹۹۰۰۹۹۷۰۶/۳۱ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ درخواست صدور دستور موقت مبنی بر عملیات اجرایی ناشی از گزارش اصلاحی رد و دادنامه نخستین تایید می شود. رای بدوی صادره در شعبه ۱۱۲ بنابر تجدید نظرخواهی این شرکت در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان طی دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۱۷۱۳ مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ بررسی و دادنامه نخستین تایید گردید.

با توجه به سوء جریانات موجود در پرونده و ابهامات جاری در نظریه کارشناسان اولیه در خصوص محاسبه محکوم به و خسارات تاخیر تادیه و بدون در نظر گرفتن مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارت احتمالی پرداختی شرکت و توقیف آن به نفع شرکت آتروپاتن، در سال مدیریتی جدید به منظور ترمیم و کاهش حداکثری در پرداخت اصل و خسارات مربوط به محکوم به نسبت به انتخاب وکیل متعهد و کارآزموده اقدام و پیگیری های مستمر جهت ارجاع موضوع ارزیابی میزان دقیق محکوم به، به کارشناس رسمی دادگستری صورت پذیرفت و النهایه با موافقت اجرای احکام پرونده جهت ارزیابی به کارشناسی یک نفره ارجاع گردید و ایشان (با کسر مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارت احتمالی پرداختی و محاسبه خسارت تأخیر آن) نظر خود را اعلام نمود. که با اعتراض پیمانکار، به هیأت کارشناسی سه نفره ارجاع و ایشان نیز با اذعان به استهلاك کامل اصل بدهی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۸ اعلام نظر نمود. در این شرایط و در حالی که به موجب نظر پیمانکار شرکت نوسا موظف به پرداخت خسارت تاخیر تادیه تا سال ۱۴۰۲ می باشد لذا تلاش گردید با استفاده از آخرین فرصتی که قاضی اجرای احکام قبل از احاله پرونده جهت تعیین تکلیف به نشست قضایی به طرفین جهت سازش و مصالحه عنایت نمود، در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵ جلسه ای در محل دفتر قاضی اجرای احکام تشکیل و صورت جلسه "صلح و سازش" با امضاء طرفین و قاضی اجرای احکام تنظیم گردید که طی آن شرکت نوسا خود را متعهد به پرداخت مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال به حساب شرکت آتروپاتن در ازاء مختومه شدن پرونده و تحویل کارگاه دانست و شرکت آتروپاتن نیز نسبت به مختومه نمودن پرونده تصریح و صورتجلسه به امضای طرفین دعوی و دادرس شعبه ۴ اجرای احکام نیز رسید. از این رو اخطار واریز وجه مبلغ صورتجلسه سازش در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ مبنی بر واریز وجه تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۱ به شرکت نوسا ابلاغ گردید. پس از دریافت این ابلاغیه شرکت نوسا طی مذاکرات تلفنی چند باره با شرکت آتروپاتن درخواست شناسه شبا جهت واریز وجه نمود لیکن شرکت مذکور هر بار با بهانه های مختلف از جمله مسدودی حساب از ارائه شناسه شبا اجتناب نمود. لاجرم شرکت نوسا با مراجعه به اجرای احکام موضوع عدم ارائه شناسه شبا از سوی پیمانکار را مطرح نمود و بنا به نظر شعبه محترم اجرای احکام مقرر شد پس از ابلاغ شناسه شبا صندوق دادگستری به این شرکت، مراتب واریز مبلغ محکوم به توسط شرکت نوسا صورت پذیرد. نهایتاً پس از ابلاغ شناسه واریز در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۸ این شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ نسبت به واریز مبلغ مذکور به حساب صندوق دادگستری اقدام نمود و فیش واریزی را به انضمام لایحه ای به شعبه اجرای احکام مدنی تحویل داد. در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۲ از حساب دادگاه به حساب پیمانکار واریز شد. همچنین تحویل سه بلوک باقی مانده به تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی از پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق مرجع قضایی در حال پیگیری است.

از سوی دیگر پس از صدور ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضایی عدالت تهران مبنی بر واریز نیم عشر دولتی، شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ مبلغ ۸۰۷۵۰ میلیون ریال به حساب دادگستری کل استان تهران واریز نمود. لیکن تاکنون اقدامی از جانب پیمانکار انجام نشده است. و این شرکت جهت تحویل سه بلوک باقی مانده به تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی از پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق مرجع قضایی در حال پیگیری است. علی الحال طبق صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ از سازمان ملی زمین و مسکن که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۷ به تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ به این شرکت ابلاغ گردید و منتج به تعیین تکلیف پروژه های مهر و نگین پردیس و مطالبات فی مابین از محل تهاتر مبلغ ۱۷۳،۰۰۰ میلیون ریال در وجه سازمان و بدهی شرکت عمران شهر جدید پردیس مبلغ ۱۱۳،۰۰۰ میلیون ریال به شرکت نوسا و مابقی از محل طلب شرکت های گروه (تامین مسکن جوانان و تامین مسکن نوید ایرانیان) به ترتیب ۴۵،۴۵۶ میلیون ریال و مبلغ ۳۲،۹۷۳ میلیون ریال (مأخذ سال ۱۳۹۵) با سازمان گردید و در نهایت سهم شرکت نوسا و شرکت های گروه به ترتیب معادل ۵۴/۶۶٪، ۲۶/۲۸٪ و ۱۹/۰۶٪ طبق صورتجلسه مورد اشاره از واحدهای پروژه نگین پردیس (۱۰۸ واحد) می باشد.

۱۳-۱۷- پروژه مجتمع چند منظوره کیش

در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ قرارداد واگذاری اراضی به صورت قطعی پیرامون طرح های سرمایه گذاری در جزیره کیش بین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران در خصوص واگذاری شش دانگ کل یک قطعه زمین به مساحت ۴۴۲،۳۲۲ متر مربع واقع در نوار ساحلی جزیره کیش جهت احداث مجموعه مدرن مسکونی، ورزشی، نمایشی و هتل در مهلت ۵ ساله و به مبلغ ۱۸۵،۸۵۱ میلیون ریال منعقد گردید. همچنین به این قرارداد ۴ الحاقیه به شرح زیر منضم گردید که در اولین الحاقیه مورخ ۱۳۸۲/۰۶/۱۹ مساحت زمین از ۴۴۲،۳۲۲ به ۴۶۳،۶۸۷ متر مربع افزایش و متناسباً مبلغ قرارداد به میزان میلیون ریال افزایش یافت. در دومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۸ فسخ قرارداد توسط سازمان منطقه آزاد کیش اعلام شد و در سومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷ "ابطال فسخ قرارداد و ۱۹۸،۹۳۴ تمدید مدت اجراء قرارداد از تاریخ ابلاغ الحاقیه موصوف به مدت ۵ سال" ضمن پرداخت مبلغ ۱۲۷،۵۲۳ میلیون ریال بابت هزینه تمدید سال ساخت قرارداد و سایر هزینه ها اعلام گردید. متعاقباً در چهارمین الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ شرکت نوسا از هر گونه دخل و تصرف به هر شکل و عنوان در خصوص زمین مورد معامله ممنوع گردید

متعاقب اعلام فسخ دوم در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ سازمان منطقه آزاد کیش به طرفیت شرکت نوسا دعویایی به خواسته تأیید فسخ و خلع ید از موضوع قرارداد اصلی و الحاقیه های آن به همراه مطالبه کلیه خسارت های قانونی تحت شماره بایگانی ۹۴۱۶۳۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۴ در شعبه ۱۰۲ دادگاه کیفری دو کیش مطرح نمود که منجر به محکومیت شرکت نوسا در خصوص خلع ید و تأیید فسخ قرارداد گردید. پس از آن شرکت نوسا اقدام به تجدید نظر خواهی از رأی نخستین نمود و شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر، جهت بررسی موضوع، قرار کارشناسی صادر کرد. در ادامه شرکت نوسا نسبت به انعقاد توافقنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ با سازمان منطقه آزاد کیش نمود و طی آن اساساً قرارداد واگذاری مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ مضمحل و توافقنامه موصوف بدون تعیین تکلیف پرداختی های صورت گرفته شرکت نوسا به موجب قرارداد اصلی، ضمن درج تعهدات جدید و در قالب اجرای پروژه به صورت مشارکتی بدین شرح جایگزین گردید:

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



پیوست گزارش حسابرسی

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۰۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۱- آورده سازمان منطقه آزاد کیش قیمت زمین بر اساس تعرفه های مصوب سازمان به علاوه هزینه های مربوط به صدور پروانه ساختمانی و سایر مجوزها و آورده شرکت نوسا شامل کل هزینه های اجرایی پروژه تا اخذ پایان کار و بهره برداری. ۲- برخلاف قرارداد اصلی که کاربری های مصوح در آن مسکونی، ورزشی، مجموعه نمایشی و هتل ذکر شده بود در این توافقنامه بدون توجه به قرارداد اصلی تغییر کاربری به چند منظوره ورزشی و تفریحی اقامتی، هتل و تجاری مورد توافق قرار گرفت.

۳- شرکت نوسا متعهد به استرداد دادخواست تجدید نظر خواهی خود ظرف مدت یک هفته کاری پس از امضاء توافقنامه گردید و به همین دلیل در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۷ طی نامه شماره ن/ص/۱۹۶/۹۹/۱۱ خطاب به ریاست شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان تقاضای استرداد دعوی تجدید نظر خواهی مطروحه تحت پرونده کلاس ۹۶۰۱۹۶ را نمود که نهایتاً منجر به صدور رأی مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ مبنی بر قرار ابطال دادخواست از شعبه فوق الذکر و تایید دادنامه بدوی گردید. با عنایت به کلیه شرایط تحمیلی و یک جانبه صدرا اشاره و در حالی که تغییر کاربری مندرج در توافقنامه دستاوردهای کاملاً غیر اقتصادی و خارج از صرفه و صلاح شرکت را در برداشت و به رغم هزینه کرد شرکت نوسا جهت تهیه و ارائه طرح و نقشه های پروژه مطابق توافقنامه لیکن نتیجتاً به دلیل عدول از مفاد صریح توافقنامه و با عدم پایبندی سازمان منطقه آزاد کیش به برآورد هزینه ها و آورده های طرفین بر حسب نرخ روز مصوب سازمان و با طرح ادعای جدید محاسبه نرخ زمین به نرخ روز بازار و ... متأسفانه این توافقنامه منتهی به انعقاد قرارداد مشارکت نگردید و این مقطع زمانی سرآغاز سلسله مکاتبات، جلسات و رایزنی های گسترده شرکت نوسا با مدیران و اعضاء هیأت مدیره سازمان و همچنین سایر مراجع مرتبط به منظور احقاق حقوق حقه سهامداران شرکت نوسا در این پروژه گردید. (ضمناً لازم به توجه است که شرکت نوسا در سال ۱۳۹۲ قرارداد اجاره به شرط تملیکی با موضوع احداث هتل چهار ستاره در زمینی به مساحت ۲.۶ هکتار از اراضی NVC ۱۶ به مبلغ ۵۲.۶ میلیارد ریال با شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش منعقد نموده بود (یادداشت شماره ۱-۳-۱۴) لذا با توجه به دادنامه فسخ صادره از شعبه ۸ دادگاه تجدید نظر اظهارنامه ای توسط شرکت خطاب به شرکت مورد اشاره به منظور فسخ قرارداد موصوف تنظیم و ارسال گردیده است. که مورد قبول شرکت مذکور قرار نگرفته است.

اقدامات انجام شده تا سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱:

از ابتدای سال مدیریتی جدید، به منظور حصول هر چه سریع تر نتیجه مطلوب و جلوگیری از مرور زمان غیر منطقی و خارج از صرفه و صلاح اقتصادی برای شرکت تلاش گردید فرآیند مذاکرات و جلسات با سازمان منطقه آزاد کیش با رویکرد جدیدی دنبال شود و با بررسی و کارشناسی کلیه راهکارهای موجود و یا جایگزین در کمترین زمان ممکن نسبت به حل و فصل اساسی موضوعات اقدام گردد.

مع الوصف، در نقطه عطف مذاکرات و در حالی که با پیگیری های شرکت نوسا با محوریت حفظ حداکثری منافع شرکت و سهامداران و در آستانه حصول توافق نهایی با سازمان منطقه آزاد کیش با پیگیری و جلسات کارشناسی متناوب فیما بین با آن سازمان نتیجه منتهی به تصویب الحاقیه شماره ۲۱۲۱۱۱۷۰۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ گردید. در این الحاقیه مقرر شد مبلغ پرداختی شرکت نوسا از تاریخ آخرین قسط اریز شده مربوط به ثمن قرارداد شماره ۲۵۲۶۵۷/۱۶ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۰۳ و الحاقیه ۱۳۸۲/۰۶/۱۹ و همچنین مربوط به هزینه های تمدید دوره ساخت و عوارض پرداخت شده طی الحاقیه مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷ به مآخذ زمان ابلاغ فسخ قرارداد واگذاری زمین به تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ با اخذ زمین معوض (وضع موجود شامل ۵۶ واحد ویلایی در حال ساخت که حدود ۳ الی ۴ واحد تکمیل شده و الباقی در مرحله فونداسیون و اسکلت بوده و بر اساس نظر کارشناسی) بر اساس شاخص سالانه نرخ تورم بانک مرکزی مورد ارزیابی قرار گیرد پیرو توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ و الحاقیه شماره ۱۴۰۲/۱۲/۱۱۷۰۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ فی مابین شرکت نوسا و سازمان منطقه آزاد کیش، مقرر گردید مطابق بند ۵ الحاقیه پس از تصویب در هیأت مدیره طرفین، نسبت به تحقق سایر شرایط پس از ابلاغ الحاقیه به هیأت سه نفره کارشناس رسمی دادگستری نسبت به ارزیابی موضوعات الحاقیه اقدام و گزارش نهایی توسط هیأت کارشناسی ظرف مدت حداکثر یکماه ارائه گردد. ضمناً مطابق بند ۵ توافق نامه مصوبه هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد کیش به شماره ۱۰/م/۱۵۲۲۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۱۶ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۱۹ به این شرکت ابلاغ گردید و شرکت پیگیر اجرایی شدن سایر مفاد الحاقیه می باشد. و در این راستا مراتب اجرایی نمودن توافقنامه پس از ارجاع به هیأت کارشناسان بوده که موضوع الحاقیه به هیأت کارشناسی ۳ نفره در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۴ ارجاع شده است که در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۶ گزارش کارشناسان منتخب واصل گردید و شرکت پیگیر ادامه فرآیند و تشریفات و سایر مفاد الحاقیه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ می باشد. و با توجه به پیگیری های بعمل آمده توسط شرکت با توجه به موضوع واگذاری زمین در اجرای مصوبه شماره ۱۰/م/۱۵۱۹۷ هیأت مدیره محترم آن سازمان برابر ارزیابی کارشناسی رسمی صورت گرفته، از قطعه ۵-SVC با کاربری مسکونی به مساحت حدود ۵۵،۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه ۶ اقتصادی مطابق کروکی صادره توسط معاونت عمرانی و زیربنایی به شرکت نوسازی و ساختمان تهران (نوسا) تصویب و به این شرکت ابلاغ گردید. لازم به توضیح است که این شرکت تمهیدات لازم جهت تسریع در طی تشریفات لازم جهت انعقاد قرارداد واگذاری زمین را موقتاً در حال پیگیری می باشد و با توجه به مصوبه ابلاغی سازمان و فرصت یک ماهه انجام کارهای اداری عقد قرارداد انجام گردیده و در حال حاضر مراتب عقد قرارداد در حال انجام می باشد. بدیهی است تعیین آثار مالی آن پس از انعقاد قرارداد قابل محاسبه می باشد.

۱۸- موجودی نقد و بانک

مبلغ به میلیون ریال

۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۶۸۶

موجودی نقد و بانک

۱۸-۱ موجودی نقد و بانک مبلغ ۲،۹۶۴ میلیون ریال به دلیل احکام صادره توسط محاکم قضایی حساب های بانکی شرکت مسدود گردیده و استفاده از آن ها میسر نمی باشد. و مبلغ ۶۸۶ میلیون ریال موجودی نقد و بانک در بانک مهر می باشد که مسدودی ندارد.

۱۹- 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 تمام پرداخت شده می باشد، اطلاعات مربوط به صاحبان سهام و تعداد و درصد سهام هر یک در تاریخ صورتهای مالی به شرح ذیل ارائه می گردد:

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | تعداد | |
|-------------|-------|-------------|-------|---------------|---|
| میلیون ریال | درصد | میلیون ریال | درصد | | |
| ۱،۰۱۴،۸۰۲ | ۳۸.۵۹ | ۱،۰۲۵،۰۶۳ | ۳۸.۹۸ | ۱،۰۲۵،۰۶۲،۸۹۵ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) |
| ۲۶۶،۱۵۲ | ۱۰.۱۲ | ۲۴۶،۱۵۲ | ۹.۳۶ | ۲۴۶،۱۵۲،۰۴۱ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) |
| ۴۶،۶۵۴ | ۱.۷۷ | ۵۰،۴۵۷ | ۱.۹۲ | ۵۰،۴۵۶،۸۲۷ | مسعود بابا مرادی |
| ۵۰،۰۰۰ | ۱.۹۰ | ۵۰،۸۹۴ | ۱.۹۴ | ۵۰،۸۹۳،۶۷۵ | کارگزاری آتی ساز بازار |
| ۱،۰۲۵،۲۹۲ | ۴۷.۶۲ | ۱،۲۵۷،۴۳۵ | ۴۷.۸۱ | ۱،۲۵۷،۴۳۴،۵۶۲ | سایر (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی شامل ۲۱،۳۱۳ سهامدار) |
| ۲،۶۳۰،۰۰۰ | ۱۰۰ | ۲،۶۳۰،۰۰۰ | ۱۰۰ | ۲،۶۳۰،۰۰۰،۰۰۰ | |

۲۰- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۲۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۱ اساسنامه 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 جزء در هنگام انحلال شرکت، قابل انتقال به سرمایه و قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

۲۷
مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۲۱- مازاد تجدید ارزیابی

نظر به ارزشگذاری سرمایه گذاری های بلندمدت این شرکت (سهام بانک اقتصاد نوین)، مابه التفاوت ارزش سهام مذکور به مبلغ ۹,۰۶۸,۵۹۵ میلیون ریال به سرفصل مازاد تجدید ارزیابی انتقال یافت. لیکن با توجه به کسری مدارک اعلام شده از طرف سازمان بورس و اوراق بهادار از جمله وثیقه بودن بخشی از سهام و عدم وجود حساب بانکی فعال، موضوع افزایش سرمایه تجدید ارزیابی قبلی از دستور کار سازمان خارج گردید. با توجه به گذشت بیش از یکسال از فرایند تجدید ارزیابی، به دلیل مغایرت با مفاد ماده ۱۴ قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و تبصره ماده ۱۴۹ قانون مالیات های مستقیم، افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی قبلی منجر به تحمیل مالیات به شرکت می شده، بنابراین شرکت قصد انتقال مبلغ مذکور را به افزایش سرمایه ندارد و اقدامات لازم در خصوص رفع نواقص و اخذ مجوز افزایش سرمایه در جریان می باشد. در مورد تجدید ارزیابی جدید با توجه به استاندارد های حسابداری و مصوبات کمیته فنی سازمان حسابرسی، در یادداشت ۱۳-۱ روش کار تشریح شده است.

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ |
|------------|------------|
| ۳,۵۴۷,۶۳۸ | ۸,۱۹۰,۱۴۸ |

تجدید ارزیابی دارائی ها (سرمایه گذاری بلند مدت)

۲۲- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ |
|------------|------------|
| ۷,۳۳۵ | ۷,۶۳۱ |
| ۵,۰۹۲ | ۵,۶۷۷ |
| (۴,۷۹۶) | (۴,۱۷۰) |
| ۷,۶۳۱ | ۹,۱۳۸ |

مانده اول سال

ذخیره طی سال

پرداخت شده طی سال

مانده پایان سال

۲۳- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | یادداشت |
|------------|------------|---------|
| ۲۱,۸۸۹ | ۲۱,۸۸۹ | ۲۳-۱ |
| ۸۰,۰۸۴ | ۵۳,۹۲۰ | ۲۳-۲ |
| ۱۰۱,۹۷۳ | ۷۵,۸۰۹ | |
| ۱۱۶,۵۶۵ | ۱۶۹,۲۳۲ | ۲۳-۴ |
| ۵۲,۹۰۵ | ۵۲,۹۰۵ | ۲۳-۵ |
| ۲۶,۲۵۴ | ۱۳,۸۳۲ | ۲۳-۳ |
| . | ۷,۳۲۰ | ۲۲-۴ |
| ۳,۷۱۶ | ۳,۷۱۶ | |
| ۳,۰۸۶ | ۱,۵۰۳ | |
| ۱,۴۰۰ | ۱,۴۰۰ | |
| ۳۹ | ۳۹ | |
| ۹۳,۷۳۹ | ۴۸,۶۱۵ | |
| ۲۹۷,۷۰۴ | ۲۹۸,۵۶۲ | |
| ۳۹۹,۶۷۷ | ۳۷۴,۳۷۱ | |

تجاری:

اسناد پرداختنی

حساب های پرداختنی

سایر پرداختنی ها:

بدهی به شرکت های گروه و وابسته

شهرداری شهرداری پردیس (عوارض شهرداری پروژه مهر)

حق بیمه های پرداختنی

شرکت فنی مهندسی نگهداشت کاران

مطالبات سهامداران بابت حق تقدم های استفاده نشده

سازمان امور مالیاتی

آقای مصطفی تقی زاده وکیل دادگستری

دو در هزار کارآموزی سازمان آموزش فنی و حرفه ای

سایر



پیوست گزارش حسابرسی

رازدار

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۲۳-۱- اسناد پرداختی تجاری در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح زیر قابل تفکیک است:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | یادداشت |
|------------------------|---------------|--|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| ۲۱,۴۸۹ | ۲۱,۴۸۹ | ۲۳-۱-۱ سازمان منطقه آزاد کیش (قرارداد زمین پروژه نوسا کیش) |
| ۴۰۰ | ۴۰۰ | سایر اقلام |
| ۲۱,۸۸۹ | ۲۱,۸۸۹ | |

۱-۲۳ مبلغ ۲۱,۴۸۹ میلیون ریال مربوط به ارائه دو فقره چک هریک به مبلغ ۷,۱۶۱ میلیون ریال و یک فقره چک به مبلغ ۷,۱۶۷ میلیون ریال به ترتیب در سررسیدهای مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۱۵، ۱۳۹۵/۰۸/۱۵ و ۱۳۹۶/۰۲/۱۵ به سازمان منطقه آزاد کیش بابت ثمن معامله قرارداد زمین ۴۶ هکتاری پروژه کیش ارائه نموده که به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش به شرح یادداشت شماره ۱۳-۱۷ پس از توافقات نهائی با سازمان منطقه آزاد کیش مسترد خواهد شد.

۲-۲۳- حساب های پرداختی تجاری در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل تفکیک می گردد:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | یادداشت |
|------------------------|---------------|---|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| ۳۷,۰۰۰ | . | ۲۳-۲-۱ مهندسين مشاور فن آوران ساخت |
| ۱۷,۹۱۹ | ۲۸,۷۵۵ | ۲۳-۲-۲ سپرده حسن انجام کار پیمانکاران |
| ۱۵,۹۰۷ | ۱۵,۹۰۷ | ۲۳-۲-۳ پیمانکاران و شرکاء پروژه الهیه |
| ۳,۶۵۷ | ۳,۶۵۷ | خریداران پروژه لواسان |
| ۲,۴۰۸ | ۲,۴۰۸ | خریداران پروژه های شرکت |
| ۱,۸۶۵ | ۱,۸۶۵ | مهندسين مشاور شارمند (پروژه فردوس و سمرقند) |
| ۱۵۰ | ۱۵۰ | مهندسين مشاور فرانگاره (پروژه ظفر) |
| ۱,۱۷۸ | ۱,۱۷۸ | سایر |
| ۸۰,۰۸۴ | ۵۳,۹۲۰ | |

۱-۲۳-۲- به موجب توافق نامه مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۴ فی مابین شرکت نوسا و شرکت مهندسان مشاور فن آوران ساخت، مبلغ ۳۷,۰۰۰ میلیون ریال باتوجه به دعوی مشاور علیه شرکت و رای دادگاه در تاریخ ترازنامه به حساب بستانکاری مشاور منظور گردیده و مبلغ مذکور توسط شرکت (اصل و جریمه تاخیر تأدیه) به جزء سپرده های بیمه و حسن انجام کار در وجه مشاور در تاریخ توافقتنامه پرداخت گردیده است.

۲-۲۳-۲- 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:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|---------------|---|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| ۵,۹۱۸ | ۵,۹۱۸ | مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت (پروژه کیش) |
| ۵,۲۳۵ | ۵,۲۳۵ | شرکت آتروپاتن تلاشگر (نگین پردیس) |
| ۵,۲۹۱ | ۵,۱۳۵ | مهندسين مشاور فرانگاره (پروژه ظفر) |
| . | ۵,۴۵۶ | شرکت تامین مسکن جوانان |
| . | ۳,۶۹۷ | شرکت ماهان سازه |
| ۱,۴۷۵ | ۳,۳۱۴ | سایر |
| ۱۷,۹۱۹ | ۲۸,۷۵۵ | |

۳-۲۳- مبلغ فوق شامل ۶,۳۳۷ میلیون ریال از تعهدات شرکت در قبالت سهم شرکت اداره کل راه و شهرسازی استان تهران (شریک) در سال ۱۳۹۳ و مبلغ ۹,۵۷۰ میلیون ریال نیز مربوط به بدهی به پیمانکار و شریک سازنده پروژه الهیه در سال ۱۳۹۱ می باشد.

۳-۲۳- مبلغ مذکور عمدتاً شامل ۷,۳۶۴ میلیون ریال حق بیمه مکسوره از صورت وضعیت های شرکت مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت در سال های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۲ می باشد.

پیوست گزارش حسابرسی
مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۲۳-۴- مانده حساب بدهی به شرکت های گروه و وابسته در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر خلاصه می گردد:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | یادداشت |
|------------------------|----------------|--|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| ۱۱۶,۵۴۳ | ۱۳۷,۸۰۹ | ۲۳-۴-۱ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران |
| ۲۲ | ۲۲ | شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) |
| ۰ | ۱,۰۵۶ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان |
| ۰ | ۳۰,۳۴۵ | ۲۳-۴-۲ شرکت تامین مسکن جوانان |
| ۱۱۶,۵۶۵ | ۱۶۹,۲۳۲ | |

۱-۲۳-۴- مانده حساب طلب از/ بدهی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح ذیل است:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|------------|---|
| ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۱۱۶,۵۴۳ | | مانده بدهی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
| (۶,۶۰۵) | | مبالغ واریز شده بابت پروژه ها و سایر پرداخت ها |
| (۶۱۴,۱۲۶) | | واریزی سود سهام بانک اقتصاد نوین مربوط به سال های مالی ۱۴۰۳ |
| (۵۰۴,۱۸۸) | | جمع طلب ها |
| ۶۴۱,۹۹۷ | | پرداخت هزینه های جاری شرکت طبق قرارداد حق العمل کاری فی مابین |
| ۶۴۱,۹۹۷ | | جمع بدهی ها |
| ۱۳۷,۸۰۹ | | خالص بدهی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران |

۲-۲۳-۴- مانده حساب فوق مربوط به حساب شرکت تامین مسکن جوانان بابت مدیریت طرح پروژه ظفر می باشد .

۵-۲۳- مبلغ ۵۲,۹۰۵ میلیون ریال مربوط به پروژه مهر پردیس بابت عوارض شهرداری می باشد .

پیوست گزارش حسابرسی
مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۲۴- مالیات پرداختنی

جدول مالیات پرداختنی و روند پرونده های مالیاتی از عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۷۹/۰۶/۳۱ الی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح زیر قابل ارائه است:

۱۴۰۴/۰۶/۳۱

| نموده تشخیص | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | مالیات | | | | | سال مالی منتهی به | | |
|--------------------------------|------------|----------|----------|---------|---------|--------|---------------------------|-------------------|------------|
| | | پرداختنی | برداختنی | برداختی | تثبیتی | ایزازی | درآمد مشمول مالیات ایزازی | سود (زیان) ایزازی | ۱۳۷۹/۰۶/۳۱ |
| هيات حل اختلاف مالیاتی | ۵,۱۲۵ | ۵,۱۲۵ | ۳۳۲ | ۰ | ۵,۴۵۷ | ۲۰,۳۰ | ۰ | ۱,۸۵۱ | ۱۳۷۹/۰۶/۳۱ |
| هيات حل اختلاف مالیاتی | ۵۱۵ | ۵۱۵ | ۵۵ | ۵۷۰ | ۵۷۰ | ۷۳ | ۹۵ | ۲,۸۴۴ | ۱۳۸۰/۰۶/۳۱ |
| هيات حل اختلاف مالیاتی | ۴,۱۱۱ | ۴,۱۱۱ | ۶۱۰ | ۰ | ۴,۷۲۰ | ۴۰۵ | ۱۲,۱۹۶ | ۱۶,۱۴۳ | ۱۳۸۲/۰۶/۳۱ |
| ماده ۱۰۵- اجرائی قرار کارشناسی | ۰ | ۰ | ۴,۷۳۸ | ۴,۷۳۸ | ۶۵۰۸ | ۸۲۹ | ۰ | ۱۴,۵۵۱ | ۱۳۹۱/۰۶/۳۱ |
| ماده ۷۷ هـ۹ هیات تجدید نظر | ۰ | ۰ | ۲,۹۹۱ | ۲,۹۹۱ | ۲,۹۹۱ | ۰ | ۰ | ۸,۳۱۴ | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ |
| هيات حل اختلاف مالیاتی | ۰ | ۰ | ۳,۷۶۷ | ۰ | ۳,۷۶۷ | ۰ | ۰ | ۳۰۰,۴۵۷ | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ |
| قطعی و تسویه شده است | ۰ | ۰ | ۴۰۲ | ۰ | ۴۰۲ | ۰ | ۰ | ۳۹۴,۴۶۲ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |
| تشخیصی و اعتراض | ۰ | ۰ | ۹۹۲ | ۰ | ۱۳۰,۷۳۷ | ۹۹۲ | ۰ | ۴۳۲,۴۳۲ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| رسیدگی نشده | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | (۱۸۲,۰۷۸) | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
| رسیدگی نشده | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲۶۶,۱۸۳ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ |
| ۹,۷۵۱ | ۱۰۹,۷۵۱ | ۱۰۹,۷۵۱ | ۳۳۲ | ۰ | ۱۳۰,۷۳۷ | ۲۱,۰۰۰ | ۰ | ۱,۸۵۱ | ۱۳۷۹/۰۶/۳۱ |
| (۷,۸۸۱) | (۷,۸۸۱) | (۷,۸۸۱) | ۵۵ | ۵۷۰ | ۶۵۰۸ | ۸۲۹ | ۰ | ۲,۸۴۴ | ۱۳۸۰/۰۶/۳۱ |
| ۱,۸۷۰ | ۱۰۱,۸۷۰ | ۱۰۱,۸۷۰ | ۶۱۰ | ۰ | ۱۳۰,۷۳۷ | ۹۹۲ | ۰ | ۱۶,۱۴۳ | ۱۳۸۲/۰۶/۳۱ |
| | | | ۲,۹۹۱ | ۰ | ۳,۷۶۷ | ۰ | ۰ | ۱۴,۵۵۱ | ۱۳۹۱/۰۶/۳۱ |
| | | | ۴,۷۳۸ | ۴,۷۳۸ | ۶۵۰۸ | ۸۲۹ | ۰ | ۱۴,۵۵۱ | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ |
| | | | ۳,۷۶۷ | ۰ | ۳,۷۶۷ | ۰ | ۰ | ۳۰۰,۴۵۷ | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ |
| | | | ۴۰۲ | ۰ | ۴۰۲ | ۰ | ۰ | ۳۹۴,۴۶۲ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |
| | | | ۹۹۲ | ۰ | ۱۳۰,۷۳۷ | ۹۹۲ | ۰ | ۴۳۲,۴۳۲ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| | | | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | (۱۸۲,۰۷۸) | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
| | | | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲۶۶,۱۸۳ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ |

کسر می شود: بیش پرداخت مالیات (یادداشت ۳-۱۶)

۱-۲۴- عملکرد سنوات ۱۳۷۹، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۲ مورد رسیدگی حوزه مالیاتی قرار گرفته و شرکت نسبت به نحوه رسیدگی به موضوع رسیدگی و تسویه شده است.

۲-۲۴- مالیات بر درآمد سنوات ۱۳۷۹ الی ۱۳۹۰، ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۷ و ۱۳۹۷ الی ۱۳۹۹ و ۱۳۹۹ الی ۱۴۰۱ قطعی و تسویه شده است.

۳-۲۴- اصل مالیات منقطع سال ۱۳۹۱ موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه گردیده است. همچنین رأی هیات تجدید نظر در خصوص موضوع ماده ۱۰۵ به اجرائی قرار کارشناسی صادر شده. لیکن تا تاریخ تحریر رأی یادداشت از این بابت مبالغ ۷۳۳ میلیون ریال به صورت علی الحساب در سنوات گذشته پرداخت شده است.

۴-۲۴- مالیات عملکرد سال ۱۳۹۲ موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه شده است. لیکن در تاریخ تحریر رأی یادداشت از این بابت مبالغ ۷۳۳ میلیون ریال به صورت علی الحساب در سنوات گذشته پرداخت شده و بر داکت علی الحساب مالیات ساخت املاک پروژه آسمان رنک مبلغ آن در سال ۱۳۹۲ به موجب رأی هیات تجدید نظر، محاسبه مجدد

۵-۲۴- 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 علی الحساب مالیات ساخت املاک پروژه آسمان رنک مبلغ آن در سال ۱۳۹۲ به موجب رأی هیات تجدید نظر، محاسبه مجدد

۶-۲۴- برای عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ رسیده شده و از این بابت برگ تشخیص صادر و مبلغ ۱۳۰,۷۳۷ میلیون ریال برگ تشخیص صادر شده است و شرکت نسبت به آن اعتراض نموده است.

۷-۲۴- برای عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ رسیده شده و از این بابت برگ تشخیص صادر و مبلغ ۱۳۰,۷۳۷ میلیون ریال برگ تشخیص صادر شده است و شرکت نسبت به آن اعتراض نموده است.

۸-۲۴- با توجه به تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلندمدت و در جهت رعایت قانون مالیات های مستقیم این شرکت یکسال از تاریخ تجدید ارزیابی نسبت به افزایش سرمایه از این محل اقدام می نماید.

۹-۲۴- اگرچه حساب مالیات پرداختنی (شامل حساب ذخیره و اسناد پرداختنی) به قرار زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) | |
|---------------------------------------|------------|
| یادداشت | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ |
| مانده در ابتدای سال | ۱۰۰,۷۰ |
| تبدیل ذخیره مالیات عملکرد سال های قبل | ۳۹,۰۰ |
| برداختی علی سال | (۱۲۱,۰۰) |
| | ۱,۸۷۰ |

۱-۲۴- مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت ذخیره مالیات تشخیصی سال ۱۳۰۲ که از جانب اداره مالیات قلم برداشته شده که در مرحله اعتراض می باشد

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۲۵- 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 علی رغم انتشار چندین نوبت آگهی در مطبوعات و اعلام در سامانه کدال، عدم مراجعه و عدم معرفی حساب و تکمیل یا ثبت نام در سامانه سجام توسط برخی از سهامداران اقدام نموده اند و تفکیک سنواتی آن به شرح زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|--------------|---|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| ۱,۰۳۵ | ۱,۰۳۵ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۴/۰۶/۳۱ لغایت ۱۳۸۶/۰۶/۳۱ |
| ۴۸۹ | ۴۸۹ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۷/۰۶/۳۱ |
| ۴۴۵ | ۴۴۵ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۶/۳۱ |
| ۱۷۹ | ۱۷۹ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ |
| ۹۶ | ۹۶ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ |
| ۲,۲۴۴ | ۲,۲۴۴ | |

۲۶- ذخایر

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

| (مبالغ به میلیون ریال) | | یادداشت | |
|------------------------|----------------|---------|---------------------------|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | |
| ۳۹۸,۰۳۳ | ۲۶۴,۰۱۱ | ۲۶-۱ | ذخیره اتمام پروژه ظفر |
| ۱,۶۸۳ | ۱,۶۸۳ | | ذخیره اتمام سایر پروژه ها |
| ۳,۷۷۲ | ۳۰,۰۰۰ | ۲۶-۲ | سایر ذخایر |
| ۴۰۳,۴۸۸ | ۲۹۵,۶۹۴ | | |

۱- ۲۶- علت کاهش حساب ذخیره اتمام پروژه ظفر نسبت به سال مشابه قبل مربوط به هزینه های تجهیز کارگاه بوده که توسط مدیریت طرح جوانان اجرا شده است.

۲- ۲۶- مانده حساب سایر ذخایر مبلغ ۳۰,۰۰۰ میلیون ریال مربوط به تعهدات شرکت در خصوص مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت و هزینه آتش نشانی پروژه آسمان ونک می باشد.

۲۷- پیش دریافت ها

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|----------------|--|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| ۱۳۶,۸۲۱ | ۱۳۶,۸۲۱ | پیش دریافت پروژه ظفر |
| ۲۴,۶۵۱ | ۲۴,۶۵۱ | پیش دریافت پروژه نگین پردیس |
| ۵۱۵ | ۵۱۵ | سایر پیش دریافت ها |
| ۱۶۱,۹۸۷ | ۱۶۱,۹۸۷ | |
| (۱,۱۶۶) | (۱,۱۶۶) | تهاتر با حساب ها و اسناد دریافتی بلند مدت (یادداشت ۱۴-۲) |
| (۱۶۰,۸۲۱) | (۱۶۰,۸۲۱) | تهاتر با حساب های دریافتی (یادداشت ۱۴-۱-۲) |



پیوست گزارش حسابرسی

مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۲۸- نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|------------|--|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| (۱۸۲,۰۷۸) | ۲۶۶,۱۸۳ | سود (زیان) خالص |
| تعدیلات: | | |
| ۳,۹۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | هزینه مالیات بر درآمد |
| ۲۹۶ | ۱,۵۰۷ | افزایش (کاهش) مزایای پایان خدمت کارکنان |
| ۲۳۶ | ۳۶۵ | استهلاک دارایی های غیر جاری |
| (۱۲۹,۴۵۱) | (۶۲۰,۲۵۶) | سود سهام |
| (۶۸) | (۷۳) | سود حاصل از سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار و سپرده های سرمایه گذاری بانکی |
| (۱۲۵,۰۸۷) | (۵۱۸,۴۵۷) | |
| ۴۵۳,۵۳۳ | ۷,۱۴۹ | کاهش دریافتی های عملیاتی |
| (۹۸,۲۰۱) | (۱۷۵,۰۴۶) | (افزایش) موجودی املاک |
| ۸۹,۰۶۶ | (۴۵,۹۰۱) | (افزایش) کاهش پیش پرداخت های عملیاتی |
| (۲,۹۸۹) | (۱,۸۷۵) | (افزایش) سایر دارایی ها |
| (۴۸۷,۸۹۳) | (۴۶,۵۷۲) | (کاهش) پرداختی های عملیاتی |
| (۱۹,۸۳۱) | (۱۰۷,۷۹۴) | (کاهش) ذخایر |
| (۶۶,۳۱۵) | (۳۷۰,۰۳۹) | |
| (۳۷۳,۴۸۰) | (۶۲۲,۳۱۳) | نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات |

۲۹- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۹-۱- 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. و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده خارج از شرکت نیست.

کمیته ریسک شرکت ساختار سرمایه را در جلسات کمیته بررسی می نماید و به عنوان بخشی از این بررسی، هزینه سرمایه و ریسک های مرتبط به هر طبقه از سرمایه مدنظر قرار می گیرد.

۱-۱-۲۹- نسبت اهرمی: نسبت اهرمی شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|------------|---------------------------------------|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| ۸۱۴,۹۱۰ | ۷۸۳,۳۱۷ | جمع بدهی ها |
| - | (۶۸۶) | موجودی نقد |
| ۸۱۴,۹۱۰ | ۷۸۲,۶۳۱ | خالص بدهی |
| ۵,۰۸۹,۱۴۸ | ۹,۹۹۷,۸۴۱ | حقوق مالکانه |
| ۱۶% | ۸% | نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد) |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



پیوست گزارش حسابرسی

مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۲-۲۹- 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 برحسب 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.

۳-۲۹- 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. سال، 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.

هیچگونه تغییری در آسیب پذیری شرکت از ریسک های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه گیری آن ریسک ها، رخ نداده است.

۴-۲۹- 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.

۵-۲۹- مدیریت ریسک اعتباری: ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفاء 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 ایفاء 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.

۶-۲۹- 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)



بوست گزارش حسابرسی

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۳۰- معاملات با اشخاص وابسته

۳۰-۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر خلاصه می گردد:

(مبالغ به میلیون ریال)

| صن العمل کاری (ت.ت) | خرید خدمات | سود سهام در باقی | شرکت های گروه | | مشمول ۱۲۹ | نوع وابستگی | نام شخصی وابسته | شرح |
|---------------------|------------|------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| | | | وجه پرداختی (موردت تامین مالی) | وجه دریافتی (تامین مالی) | | | | |
| ۱۰,۳۰۴ | ۰ | ۰ | ۶۲۰,۷۲۱ | (۶۲۱,۹۹۷) | ✓ | سهامدار عمده و عضو هیات مدیره | سرمایه گذاری ساختمان ایران | شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده |
| ۳,۳۷۳ | ۶۶,۶۲۵ | ۰ | ۰ | ۰ | ✓ | سهامدار و عضو هیات مدیره | سهامدار و عضو هیات مدیره | شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده |
| ۰ | ۰ | ۲,۲۸۰ | ۰ | ۰ | ✓ | سهامدار و عضو هیات مدیره | سهامدار و عضو هیات مدیره | شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده |
| ۱,۸۶۴ | ۰ | ۱۷۹ | ۰ | ۰ | ✓ | سهامدار و عضو هیات مدیره | سهامدار | شرکت همگروه و سهامدار |
| ۱,۰۵۶ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | - | سهامدار | سهامدار | شرکت همگروه و سهامدار |
| ۰ | ۰ | ۳,۶۷۲ | ۰ | ۰ | - | سهامدار | پشتیبان ایجاد ساختمان | شرکت همگروه و سهامدار |
| ۰ | ۰ | ۹۱۴,۱۲۶ | ۰ | ۰ | - | شخص وابسته به گروه | بانک اقتصاد نوین | شرکت تحت نفوذ گروه |
| ۱۶,۶۹۷ | ۶۶,۶۲۵ | ۶۲۰,۲۵۷ | ۶۲۰,۷۲۱ | (۶۲۱,۹۹۷) | | جمع | | |

۳۰-۱-۲- معاملات انجام شده طی سال مالی با اشخاص وابسته به استثناء تائین وجه از طرف شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و خرید خدمات از شرکت تائین مسکن جوانان در روال عادی عملیات صورت گرفته است.

(مبالغ به میلیون ریال)

۳۰-۲- مانده حساب های اشخاص وابسته در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر تفکیک می شوند:

| شرح | طلب (بدهی) | | برهمنی های غیر تجماری | مدریانی های غیر تجماری | دریانی های تجماری | نام شخصی وابسته | شرح |
|---------------------------------|------------|------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| | طلب (بدهی) | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | | | | |
| شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده | ۱۲۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | (۱۳۷,۸۰۹) | ۷,۵۹۰ | ۳۹,۷۲۱ | سرمایه گذاری ساختمان ایران | شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده |
| شرکت های همگروه | ۱,۸۰۱ | ۰ | - | ۰ | - | پشتیبان ایجاد ساختمان | شرکت های همگروه |
| | ۱,۲۳۱ | ۱,۲۳۱ | - | ۱,۲۳۱ | - | تدبیر و نوسازی ساختمان کیش | شرکت های همگروه |
| | ۳۳۱ | (۱,۰۵۶) | (۱,۰۵۶) | ۰ | - | تائین مسکن نوین ایرانیان | شرکت های همگروه |
| | ۱۷۰ | ۱,۸۶۳ | - | ۱,۸۶۳ | - | شرکت تائین مسکن نوین | شرکت های همگروه |
| | ۷۴ | ۷۴ | - | ۷۴ | - | سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان | شرکت های همگروه |
| (۲۲) | (۲۲) | (۲۲) | - | - | ساختمان توسعه فن آوری | شرکت های همگروه | |
| ۰ | (۳۰,۳۴۵) | (۳۰,۳۴۵) | (۳۰,۳۴۵) | ۰ | - | شرکت تائین مسکن جوانان | شرکت های همگروه |
| ۹۴,۴۵۲ | (۱۱۸,۷۵۳) | (۱۶۹,۳۳۲) | ۱۰,۷۵۸ | - | ۳۹,۷۲۱ | | |

پایبست گزارش حسابرسی
 تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۹
 مهرداد

مهرکت نوسازی و ساختمان تهران
 (سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۳۱- تعهدات، دارایی ها و بدهی های احتمالی

اهم تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی که عمدتاً در رابطه با پروژه های ناتمام، دعاوی حقوقی و تضمین اشخاص است، به شرح موارد ذیل خلاصه می شود:

دارایی ها و بدهی های احتمالی:

۱-۳۱- بدهی های احتمالی در رابطه با مخارج اخذ مجوزهای لازم از سازمان آتش نشانی و اخذ پایان کار مربوط به پروژه های ، نگین و مهر پردیس می باشد که در سنوات گذشته خاتمه یافته و تحویل خریداران گردیده و به دلیل تغییر استانداردهای سازمان آتش نشانی و لزوم تطبیق شرایط واحدهای مسکونی پروژه ها، احتمال مخارجی را به شرکت تحمیل می نماید و همچنین اخذ پایان کار واحدهای احداثی و رعایت ضوابط شهرداری این پروژه ها از جمله دیگر بدهی های احتمالی خواهند بود. باتوجه به موافقت نامه شماره ۲۷۶/ق ص مورخ ۱۳۸۳/۰۳/۳۱ مابین با آقای شالپوش در ارتباط با احداث مجتمع تجاری، اداری، فرهنگی و ورزشی سمرقند، آقای شالپوش متعهد می گردد با توجه به سهم شرکت نوسا از بابت مدیریت پروژه و هزینه انجام شده و مقطوع بودن سهم شرکت نوسا از پروژه سمرقند، مقدار ۲,۸۰۰ مترمربع زیربنا در خیابان نیل میرداماد با کاربری مسکونی و اداری احداث و به این شرکت تحویل نمایند. بنابراین باتوجه به ساخت ۱,۳۴۶ مترمربع از پروژه خیابان نیل، الباقی متراژ قابل ساخت در تعهد آقای شالپوش بوده در صورت قطعی شدن طلب از بابت باقی مانده مورد تعهد احتمال طلب برای این شرکت متصور خواهد بود

۲-۳۱- پروژه الهیه

| محل اجرای پروژه | تهران - خیابان ماهرزاده |
|--------------------------------------|-------------------------|
| عرصه پروژه | ۲,۶۵۰ 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 ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۵,۸۵۶ متر مربع |
| متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | - متر مربع |
| تعداد واحد | ۵۴ واحد |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۱۰۰ درصد |

۱-۲-۳۱- به موجب قرارداد مشارکت به شماره ۳۴۳۴۶ مورخ ۱۳۷۵/۰۸/۰۹ شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴,۶۰۵ متر مربع که پس از اصلاحات به مساحت ۲,۶۵۰ 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 سپس مطابق رویه سایر پروژه های منتقل شده از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به قرارداد حاضر شرکت نوسا منتقل گردید.

به منظور اجرای عملیات ساختمانی در سال ۱۳۸۰ قرارداد مشارکت در ساخت با شریک سازنده (آقایان خائف و انتظاری) 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، شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۸۵/۰۶/۲۵ فسخ قرارداد را اعلام نمود و پس از فسخ قرارداد در تاریخ ۱۳۸۵/۰۶/۲۵ و انتخاب آقای زحمتکش به عنوان داور مرضی الطرفین، نامبرده بدو در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۷ نسبت به صدور رأی داوری اقدام نمود و به دنبال آن در تاریخ های ۱۳۸۶/۰۱/۲۰ ، ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ و ۱۳۹۰/۱۰/۲۱ مبادرت به صدور رأی اصلاحی نمود. در همین راستا اجرائیه ای در تاریخ ۱۳۹۱/۱۱/۳۰ صادر گردید و حسابهای آقایان خائف و انتظاری توقیف شد. لیکن متعاقب طرح دعوی ابطال رأی داوری از سوی مشارالیهما، موضوع در شعبه ۱۰۷ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت تهران بررسی و نهایتاً دادگاه به استناد قاعده فراغ داور در داوری، صدور رأی اصلاحی بعدی را مغایر قوانین موجد حق و مندرجات قرارداد مشارکت دانست و صرفاً رأی داوری نخستین مورخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۷ را تأیید و ابطال رأی داوری مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۲۰ ، ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ و ۱۳۹۰/۱۰/۲۱ را وارد تشخیص داد.



پیوست گزارش حسابرسی

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

شرکت نوسا نیز جهت خاتمه اختلافات فی مابین به رأی مذکور تمکین و تقاضای صدور گزارش اصلاحی نمود. به همین جهت دستور رفع اثر از توقیف حساب آقایان خائف و انتظاری از طرف دادگاه به بانک اعلام گردید.

شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۹۷/۰۸/۱۹ نسبت به طرح دعوی ابطال رأی داوری اقدام و موضوع در شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت مطرح گردید. بر این اساس داور در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ رأی اصلاحی را طی لایحه ای به دادگاه ارائه نمود و این نحوه ابلاغ فی نفسه محمل بروز اختلافات جدیدی را فراهم ساخت. چرا که به موجب قرارنامه داوری و صورتجلسه شروع داوری داور مکلف به ارسال پستی کلیه آرا به طرفین اختلاف بوده لیکن داور محترم بدون توجه به شیوه مورد توافق ابلاغ، رأی اصلاحی خود را صرفاً در قالب لایحه ای به دادگاه ارائه نموده است و دادگاه ضمن پذیرش اشتباه در نحوه محاسبه اعداد و ارقام رأی داوری در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۱ از داور صدور رأی اصلاحی را خواستار شد. در پی صدور رأی اصلاحی مذکور آقایان خائف و انتظاری دادخواست ابطال رأی اصلاحی را مطرح نمودند که پس از ارجاع به شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی عدالت تهران، حکم بر بطلان دعوی خواهان صادر گردید. با تجدید نظرخواهی مشارالیهما به موجب دادخواست تجدید نظر مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۶ پرونده به شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران ارجاع و در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۷ قرار عدم استماع دعوی بدوی به دلیل عدم ابلاغ صحیح رأی داوری مطابق شیوه مورد توافق طرفین در قرارنامه داوری، صادر گردید. و با فروش قهری ۲۰۳۰۰۱۵ سهم در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۱ توسط ایشان مجموع بدهی شرکاء پروژه الهیه به ۱۵،۹۵۵ میلیون ریال می باشد.

شایان ذکر است، آقایان خائف و انتظاری نسبت به درخواست صدور اجرائیه مستند به رأی اول داوری و محکومیت شرکت به پرداخت مبلغ ۶۱/۶ میلیارد ریال اقدام و اجرائیه مربوطه در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۵ صادر و منتهی به انسداد و برداشت از کلیه حساب های بانکی شرکت و توقیف بخشی از سهم موجود در پرتفو شرکت گردید.

در سال مالی اخیر و پس از ابلاغ لغو اجرائیه، پیگیری پرونده با توجه به ایراد شعبه تجدید نظر و رعایت صرفه و صلاح شرکت در زای اصلاحی آغاز گردید و ابلاغ رای پس از مذاکرات و جلسات متعدد به منظور اقناع داور از سوی ایشان صورت پذیرفت و درخواست صدور اجرائیه به شعبه بدوی ارائه و این موضوع با توجه به موافقت ضمنی شعبه بدوی انجام و پس از صدور اجرائیه بر مبنای رای داوری اصلاحی علیه آقای خائف، حسابهای بانکی وی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۰ مسدود گردید. براساس اجرائیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ و اصلاحیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۸ مبنی بر پرداخت مبلغ ۸۷ میلیارد ریال به انضمام هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی (به نسبت سهم خود) توسط آقایان خائف و انتظاری در وجه شرکت نوسا می باشد. و بر همین اساس نیز می بایست ارزش کارشناسی ۹۱ متر مربع یک باب آپارتمان توسط شرکت به نفع شرکاء سازنده پروژه الهیه منظور گردد. در این ارتباط واحد A۱۴ که واحد مشترک بین شرکت و شرکاء سازنده (آقایان خائف و انتظاری) می باشد در تصرف آقای حسن دباغی که مورد دعوی نامبرده با این شرکت می باشد.

در سال مالی جاری نیز علاوه بر صدور پایانکار و صورتمجلس تفکیکی، جلساتی جهت تعیین قدرالسهم نهایی با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تشکیل گردید. در حال حاضر نیز حسب اظهارنامه ارسالی به خریداران این پروژه مراتب معرفی تعداد ۴ نفر از خریداران سهم شرکت، به اداره کل و دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی در حال انجام می باشد.



پیوست گزارش حسابرسی

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۳-۳۱- 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 آبادان 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 همان سال ۱۳۷۵ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. زمین واگذار شده در این مرحله حدود ۲۵ هکتار از اراضی باستی لواسان بوده که از طریق انعقاد قرارداد مشارکت با شریک سازنده در ۱۳۸۱، معادل ۳/۱۴ 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 فرمان امام 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 الاشاره مورد ارزیابی قرار گیرد. 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 شد.

اخیراً و پس از تشکیل مجدد کمیته منصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین جهت تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی جلساتی تشکیل گردید.

با توجه به مذاکرات فی مابین سازمان ملی زمین و مسکن و ستاد اجرایی فرمان امام (ره) پیگیری موضوع این شرکت از سوی سازمان منوط به مشخص شدن نتیجه مذاکرات سازمان با ستاد اجرایی فرمان امام (ره) گردید.



پیوست گزارش حسابرسی

رازدار

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۳۱-۴- پروژه آفتاب تبریز

| تبریز - کوی ولیعصر | | محل اجرای پروژه | |
|---|--------|--|--|
| متر مربع | ۲۶,۰۰۰ | عرصه پروژه | |
| متر مربع | ۶۲,۹۴۳ | زیر بنای کل طبق پروانه ساختمانی | |
| متر مربع | ۴۷,۱۱۰ | زیر بنای مفید طبق پروانه ساختمانی | |
| متر مربع (شامل ۱,۵۸۵ متر مربع ترانس) | ۵۸,۸۲۱ | زیر بنای مفید اجراء شده طبق صورتمجلس تفکیکی | |
| متر مربع (شامل ۲,۶۵۵ متر مربع سهم مدیریت پیمان) | ۱۳,۶۸۸ | متراژ مفید سهم شرکت نوسا طبق صورتمجلس تفکیکی | |
| متر مربع | ۱۳,۶۸۸ | متراژ فروش رفته تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| متر مربع | - | متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| واحد در ۱۱ بلوک | ۲۸۴ | تعداد واحد ساخته شده | |
| درصد | ۱۰۰ | درصد پیشرفت کار تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |

پیرو توافق نامه شماره ۱۴۶۳۰ مورخ ۱۳۷۹/۰۷/۲۳ و قرارداد مشارکت شماره ۲۲۲۱ مورخ ۱۳۸۰/۰۲/۰۹ جهت ساخت ۲۶۲ واحد مسکونی و ۴۰۰ متر مربع تجاری در خیابان ولیعصر شهر تبریز فی مابین سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی (اداره کل مسکن و شهرسازی فعلی) از طرف سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در عرصه به مساحت حدوداً ۲۶,۰۰۰ متر مربع به عنوان آورده سازمان و زیر بنای کل ۶۲,۹۴۳ متر مربع برای مدت ۳۰ ماه و با سهم الشرکه ۱۹ درصد سهم سازمان و ۸۱ درصد سهم شریک منعقد گردیده است که متعاقباً در دستور کار شرکت نوسا قرار گرفت.

بر خلاف ماده ۵ قرارداد مشارکت که آورده سازمان را زمین بدون هیچ گونه بدهی و معارض معرفی می نماید اما عرصه مورد مشارکت در ید و اختیار اشخاصی به صورت خانه های سازمانی بوده که خلع ید ایشان مطابق بند ۳ شرایط خصوصی شماره ۲ از طریق انتخاب وکیل دادگستری به عهده سازمان گذاشته شده و این موضوع زمان بندی پروژه را با تأخیر مواجه می نماید.

با عنایت به اجرای قرارداد نهایتاً ۲۲,۳۲۳ متر مربع معادل ۲۴ واحد آپارتمان به همراه مشاعات اضافه بر متراژ قراردادی توسط شرکت نوسا ساخته می شود. همچنین به دلیل کاهش متراژ عرصه از ۲۶,۰۰۰ متر مربع به ۲۵,۳۸۵ متر مربع، متراژ تجاری نیز ساخته نمی شود. با این وجود با تکمیل هر بلوک سهم طرفین بر اساس کارشناسی مجزا و بر اساس سهم الشرکه ۱۹ به ۸۱ تحویل سازمان می گردد.

در سال ۱۳۹۶ و پس از تکمیل ساخت و تحویل واحدها با لحاظ اضافه متراژ ساخته شده بر اساس سهم الشرکه قراردادی و پیرو اختلافات حاصله و ادعای سازمان در خصوص عدم لحاظ سهم سازمان از زیر بنای احداثی و پارکینگ های اضافی و همچنین با توجه به عدم احداث ۴۰۰ متر مربع تجاری توسط شرکت مقرر گردید، یک هیأت سه نفره از کارشناسان رسمی طرفین نسبت به تعیین حقوق و تعهدات طرفین و محاسبه سهم الشرکه در مازاد ساخت اقدام نمایند.

پیوست گزارش حسابرسی

لازم

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

طی سال های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ تعداد ۵ واحد از پروژه (به مترآژ جمعاً ۱۰,۲۸۷ متر مربع) با استدلال این که آورده سازمان (عرصه) ثابت مانده اما آورده شرکت نوسا (هزینه های ساخت) با توجه به اضافه ساخت ۲۲,۳۲۳ متر مربع افزایش پیدا کرده است توسط شرکت نوسا به فروش می رسد که این موضوع با عنایت به گزارش مراجع نظارتی منجر به تشکیل پرونده کیفری با عنوان تضییع حقوق دولتی از جهت ناعادلانه بودن سهم الشرکه قراردادی (۱۹ به ۸۱ درصد) و همچنین فروش مال غیر علیه شرکت و مدیران امضاء کننده

قراردادهای فروش می گردد. شایان ذکر است پرونده موصوف در حال حاضر نیز مفتوح می باشد.

مطابق ماده ۲۰ قرارداد مشارکت از مدیرکل حقوقی سازمان درخواست رای تفسیری میشود ولی ایشان از تفسیر ماده ۱۴ قرارداد فراتر رفته و اقدام به صدور رأی مبنی بر واگذاری تمام مساحت مزاد ساخته شده (۲۲,۳۲۳ متر مربع) به سازمان و در عوض پرداخت هزینه ساخت بر مبنای سال ساخت به شریک نمودند در حالی که اولاً ماده ۱۴ قرارداد ناظر بر افزایش یا تقلیل در زیر بنای واحدها است و نه افزایش تعداد ۲۴ واحد تبیین کننده این استدلال چگونگی محاسبه این میزان افزایش یا کاهش است که شرح ماده ۱۴ بیان می دارد: میزان آن با نظر کارشناس مرضی الطرفین تعیین و حسب مورد معادل آن از سهم شریک یا از محل واحدهای ذخیره وی یا سایر تضمینات کسر و یا به همان میزان نقداً به شریک پرداخت خواهد گردید. بدیهی است پرداخت از محل واحدهای ذخیره و یا تضمینات نمی تواند معادل تمام مترآژ مزاد ساخت باشد.

شرکت نوسا در سال ۱۳۹۹ اقدام به طرح دعوی ابطال شرط داوری مندرج در قرارداد می نماید که با این اقرار سازمان مبنی بر این که نظریه ارائه شده داوری نبوده بلکه صرفاً نظریه تفسیری قاطع اختلاف و لازم الاجراء است دعوی مطروحه رد می گردد. با عنایت به پیگیریهای صورت پذیرفته در خصوص تعیین تکلیف و حل اختلافات مزبور، از مراجع قضایی، نظارتی و استانی در نهایت مطابق نظریه هیئت کارشناسی ۳ نفره که در آن سهم نوسا از مزاد ساخت ۷۵ درصد و سهم اداره کل ۲۵ درصد تعیین شده بود، مورد توافق قرارداد گرفت. طبق نظریه کارشناسی و صورت جلسه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در خصوص ۴۰۰ مترمربع تجاری مورد تعهد شرکت قرار گرفت هیأت کارشناسی نسبت به تقویم ۴۰۰ مترمربع تجاری با نرخ روز اقدام و آن را به عنوان عوض در طلب دولت باشد. و هیأت کارشناسی نسبت به برآورد ۰.۶٪ باقی مانده (تفاوت ۱۹٪ با ۲۵٪) به شرح کارشناسی روز اقدام و به حساب دولت منظور نماید.

همچنین خسارت تأخیر غیرمجاز براساس نظر هیأت کارشناسان رسمی تعیین شده و مبالغ اعلامی هیأت مذکور بابت موارد ذکر شده شرکت می بایست ظرف ۲ ماه ترتیب پرداخت مطالبات مزبور را برعهده دولت و یا تهیه صورتجلسه تهاتر با مطالبات فی مابین انجام دهد. در صورت عدم اقدام به موقع کلیه اقدامات مربوط به قیمت گذاری کاشناسان کان لم یکن می گردد. هزینه های کارشناسی بر عهده شرکت می باشد پس از تسویه نهایی موارد فوق اداره کل نسبت به به انتقال اسناد مالکیت سهم شرکت اقدامات لازم را انجام می دهد. در ضمن تعداد ۱۰ درصد اسناد واحدهای سهم شرکت به عنوان ضمانت اجرایی نزد اداره کل راه و شهرسازی خواهد ماند و پس از انجام تعهدات شرکت آزاد می گردد.

در سال مالی ۱۴۰۴ مراتب معرفی ۱۰ نفر از خریداران سهم شرکت و ۵۵ نفر از خریداران سهم شرکا به اداره کل و دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی انجام گردیده است. شرکت در راستای پرداخت مطالبات سازمان مسکن و شهرسازی آذربایجان شرقی طبق گزارش هیأت کارشناسی ه نفره مورخ ۰۹/۰۸/۱۴۰۳ طی نامه رسمی مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶ مشخصات ۳ واحد از پروژه ظفر جهت اعلام نظر کارشناسی و سپس تسویه حساب بدهی این شرکت به سازمان ملی زمین و مسکن ارسال نموده است. لازم به ذکر است که تا زمان تهیه این گزارش نظریه هیأت کارشناسی ۳ نفره ابلاغ نگردیده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



پیوست گزارش حسابرسی

مورخ ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۳۱-۵- بدهی های احتمالی شامل بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت به شرح موارد زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | یادداشت |
|-------------------------------|------------|--|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| ۲۹۵,۴۳۳ | ۲۹۵,۴۳۳ | بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت: |
| ۶۹۱,۴۷۱ | ۶۹۱,۴۷۱ | بنفع شرکت تامین مسکن جوانان بابت ظهرنویسی چک تضمین تسهیلات دریافتی از بانک پاسارگاد |
| ۹۸۶,۹۰۴ | ۹۸۶,۹۰۴ | بنفع شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بابت تضمین وام دریافتی و هزینه های جاری و سرمایه ای |
| سایر بدهی های 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) |
| ۱۱۰,۳۴ | ۱۱۰,۳۴ | شرکت آبادگران ایران کیش |
| ۱۰,۵۰۰ | ۱۰,۵۰۰ | اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی (سفته عهده شرکت) |
| ۹۰۶,۷۷۵ | ۹۰۶,۷۷۵ | تضمین وام شرکت نزد بانک ها (بانک های قوامین، رفاه و پاسارگاد) |
| ۶۸,۰۴۰ | ۶۸,۰۴۰ | سایر اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از قراردادهای تسهیلات تسویه شده |
| ۱,۲۲۹,۱۵۸ | ۱,۲۲۹,۱۵۸ | |
| ۲,۲۱۶,۰۶۲ | ۲,۲۱۶,۰۶۲ | |

۳۱-۵-۱- مجتمع اداری - تجاری آسمان ونک مشتمل بر ۱۸۰ واحد اداری و تجاری است که از این تعداد، ۶۳ واحد تجاری و ۱۱۷ واحد اداری می باشد. در این مجتمع تعداد ۱۶۲ باب پارکینگ احداث گردیده است که کلیه آن ها طی قراردادهای جداگانه و بر اساس توافقات به عمل آمده، به خریداران متقاضی واگذار شده اند. عمده قراردادهای فروش واحدهای اداری و تجاری بدون اختصاص پارکینگ منعقد گردیده است. همچنین لازم به توضیح است با عنایت به توافقات فنی انجام شده در زمان احداث پروژه و کاهش تعداد زیرزمین های پیش بینی شده، به دلیل تراز آبهای زیر زمینی که امکان خاکبرداری میسر نگردید تعداد پارکینگ ها متناسب با شرایط اجرایی کاهش یافته، لیکن این امر با توجه به توضیحات یاد شده منجر به ایجاد کسری در پارکینگ نگردیده است. لازم به توضیح است شرکت در حال تهیه گزارش کارشناسی جهت تعیین سهم خود از کل هزینه های آتش نشانی می باشد.

۳۱-۵-۲- در خصوص پرونده باند ساز پس از بررسی در هیأت کارشناسی ۱ نفره و ۳ نفره و در نهایت ۵ نفره مبلغ بدهی ۲۸ میلیارد قید گردیده و در حالی که بر اساس سؤال قاضی از کارشناسان محترم مبنی بر وصول مبالغ قرارداد فیما بین که مورد تایید پیمانکار بوده انجام گردیده یا خیر که به اشتباه قاضی مبالغ دریافتی پیمانکار بابت صورت وضعیت و تعدیل قطعی دوباره به بدهی شرکت اضافه گردیده و مبالغ بستنکاری شرکت بابت پیش پرداخت به مبلغ حدود ۶ میلیارد ریال بوده که لحاظ نگردیده ضمناً هزینه زبان ناشی از خواب ماشین آلات صرفاً در نظر کارشناسان ۵ نفره قید گردیده و مطابق قانون پرداخت خسارت دیر کرد غیر قانونی می باشد لذا از بابت پیش پرداخت به پیمانکار پس از کسر کسورات قانونی (سپرده حسن انجام کار و سپرده بیمه) بدهکار بوده و از مبلغ ۲۸ میلیارد ریال ۱۷ میلیارد ریال آن در سال های قبل طی صورت وضعیت های ارائه شده پرداخت شده و باقی مبلغ طبق شرح به جریمه، جریمه تعلق نمی گیرد. در ضمن جریمه خواب ماشین آلات به مبلغ ۱۲.۵ میلیارد و هزینه تطویل ناشی از زبان پیمان ۳.۹ میلیارد ریال طبق رای دادگاه تجدید نظر لحاظ گردیده است. این شرکت اعتراض خود نسبت به رای وارده و اقدامات حقوقی راجع به اعمال ماده ۴۷۷ آیین دادرسی کیفری و همچنین ماده ۴۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی موضوع را بعمل آورده و در حال پیگیری می باشد.

۳۱-۵-۳- تضامین نزد بانک ها در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل خلاصه می گردد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱

| ملاحظات | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ |
|---|------------|
| بابت تضمین تسهیلات دریافتی در سنوات گذشته بوده که پیگیری لازم جهت آزاد سازی سهام مذکور در حال انجام و پیگیری می باشد. | ۵۲۱,۱۳۲ |
| ۱-بانک پاسارگاد | |
| چک تضمین تسهیلات مشارکت مدنی و تضمین تسهیلات خریداران واحدهای مسکونی پروژه شوش میباشد که بعد از تسویه تسهیلات دریافتی توسط خریداران رفع با توجه به صدور رای دادگاه تجدید نظر نسبت به محکومیت بنیاد تعاون ناجا و شرکت های تابعه آن مبنی بر تسویه اصل، فرع و جرائم دیرکرد تسهیلات دریافتی توسط خریداران واحدهای مسکونی پروژه مهر پردیس، از آن جا که تاکنون بنیاد تعاون ناجا نسبت به تمکین رای دادگاه و تسویه تسهیلات مورد اشاره اقدام ننموده است، لذا تضمین ارائه شده به بانک قوامین (سابق) تا تعیین تکلیف نهایی این موضوع قابل استرداد نمی باشد. | ۸,۰۰۰ |
| ۲-بانک رفاه | |
| | ۳۷۷,۶۴۳ |
| ۳-بانک قوامین | |
| | ۹۰۶,۷۷۵ |

۳۱-۵-۴- باتوجه به عدم تسویه تسهیلات انتقالی به اشخاص خریدار تضامین شرکت تا تسویه تهائی آزاد نمی شود.

۳۲- رویدادهای پس از تاریخ صورت وضعیت مالی

براساس گزارش کارشناسان رسمی مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۸ شرکت نسبت به تجدید ارزیابی سرمایه گذاری بلندمدت (بانک اقتصاد نوین) اقدام که در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۷ طی نامه واصله از سازمان مبنی بر از دستور کار خارج شدن موضوع مربوطه گردیده و شرکت طی نامه ای در مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۹ فرایند مزبور را برای افزایش سرمایه به روند کاری تغییر داده که تا تاریخ تهیه صورت های مالی در حال انجام می باشد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۹