

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

به هیئت مدیره

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

دوره مالی شش ماهه منتهی ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

فهرست مندرجات

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱ الی ۵	۱- گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل
۱ الی ۴۱	۲- صورت‌های مالی و یادداشتهای توضیحی همراه



۱۳۴۹

موسسه حسابرسی رازدار (حسابداری)

مستشاران بورس و اوراق بهادار

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران

عضو انجمن حسابرسان داخلی ایران

عضو انجمن حسابداران خبره ایران

شناسه ملی ۱۰۱۰۰۱۲۹۰۸۶

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

به هیئت‌مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

مقدمه

۱- صورت‌وضعیت مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ و صورت‌های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی آن برای دوره میانی شش‌ماهه منتهی به تاریخ مزبور، همراه با یادداشت‌های توضیحی یک تا ۳۲ پیوست، مورد بررسی اجمالی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای با هیئت‌مدیره شرکت است. مسئولیت این مؤسسه، بیان نتیجه‌گیری درباره صورت‌های مالی یادشده بر اساس بررسی اجمالی انجام شده است.

دامنه بررسی اجمالی

۲- به‌استثنای محدودیت‌های مندرج در بندهای ۳-۴ الی ۳-۷ و ۴، بررسی اجمالی این مؤسسه براساس استاندارد بررسی اجمالی ۲۴۱۰، انجام شده است. بررسی اجمالی اطلاعات مالی میان‌دوره‌ای شامل پرس‌وجو، عمدتاً از مسئولین امور مالی و حسابداری و به‌کارگیری روش‌های تحلیلی و سایر روش‌های بررسی اجمالی است. دامنه بررسی اجمالی به‌مراتب محدودتر از حسابرسی صورت‌های مالی است و در نتیجه، این مؤسسه نمی‌تواند اطمینان یابد از همه موضوعات مهمی که معمولاً در حسابرسی قابل شناسایی است، آگاه می‌شود و از این رو، اظهارنظر حسابرسی ارائه نمی‌کند.

مبانی نتیجه‌گیری مشروط

۳- نتایج حاصل از بررسی سرفصل‌های درآمدهای عملیاتی، دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها، موجودی املاک، ذخایر و تعهدات و دارایی‌ها و بدهی‌های احتمالی، به‌شرح یادداشت‌های توضیحی ۵، ۱۴، ۱۷، ۲۶ و ۳۱ به‌شرح ذیل می‌باشد:

۳-۱- به‌شرح یادداشت توضیحی ۲-۳۱، بابت اختلاف بین شرکت و شرکای دوم پروژه الهیه (آقایان خائف و انتظار) 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 ۳-۱-۱-۱۴، در دفاتر ثبت شده است. همچنین هزینه‌های تکمیل بایستی به‌نسبت 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 ۷۱/۱ 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 تائیدیه درخواستی از شرکای دوم، تعیین مبلغ دقیق آن امکان‌پذیر نبوده است.

۳-۲- طبق مصوبه هیئت مدیره 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 به نرخ 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 تعهدات شرکت طبق مصوبه ضروری است، اما با توجه به مشخص نبودن نتیجه بررسی هیئت کارشناسی، همچنین نبود و عدم ارائه صورت تطبیق حساب‌های فی مابین با سازمان مزبور، تعیین میزان آن میسر نمی‌باشد.

۳-۳- 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 ادعایی مندرج در یادداشت ۲-۵-۳۱، شرکت نسبت به رأی دادگاه مطابق ماده ۴۲۶ قانون آئین دادرسی مدنی و ماده ۴۷۷ آئین دادرسی کیفری اعتراض نموده، اما تا تاریخ این گزارش نتایج آن مشخص نشده، به همین علت ثبتی 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 امکان پذیر نمی‌باشد.

۳-۴- به شرح 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 به دلیل 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 ضمانت نامه‌های بانکی پیمانکار، کارگاه را تحویل گرفته، اما اختلاف فی مابین با شرکت مذکور به طور کامل برطرف نشده و تاکنون گزارش هیئت کارشناسی منتخب در مورد اختلافات مالی طرفین به این موسسه ارائه نگردیده، لذا نتیجه گیری نسبت به قابلیت بازیافت مبلغ ۷۷ میلیارد ریال مطالبات از پیمانکار امکان پذیر نشده است. همچنین تکمیل پروژه طی قراردادی به پیمانکار دیگری (شرکت تامین مسکن جوانان) واگذار شده، اما با وجود هزینه کرد مبلغ ۳۰۹ میلیارد توسط پیمانکار مزبور، به علت عدم پیشرفت فیزیکی پروژه قرارداد مذکور در سال قبل پایان یافت. مضافاً در دوره مورد گزارش نیز، بابت تکمیل پروژه فعالیت خاصی انجام نشده و لذا قابلیت بازیافت مخارج پروژه برای این موسسه مشخص نمی‌باشد. مضافاً پاسخ تاییدیه‌های درخواستی از سازمان ملی زمین و مسکن (شریک پروژه در مورد وضعیت مالکیت زمین و نحوه انتقال به خریداران)، پیمانکار سابق پروژه و تأییدیه واحد فنی در مورد برآورد تاریخ و مخارج تکمیل پروژه، تاکنون دریافت نگردیده است. با توجه 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.

۳-۵- 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 بازیافت مبلغ پروژه و قابلیت اتکای مبانی مورد استفاده در خصوص برآورد پیشرفت کار و مخارج تکمیل پروژه مزبور برای این موسسه امکان پذیر نشده، مضافاً پاسخ تأییدیه درخواستی از پیمانکار نیز در دریافت نگردیده است. تاثیر احتمالی ناشی از حل و فصل نهایی موارد مزبور بر صورت‌های مالی مورد گزارش برای این موسسه امکان پذیر نبوده است.

۳-۶- 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.

۳-۷- در سال مالی قبل، باتوجه به گزارش واحد فنی شرکت به شرح یادداشت توضیحی ۲-۲۶، بابت تعهدات شرکت در خصوص مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت و آتش نشانی پروژه آسمان ونک، ذخیره‌ای به مبلغ ۳۰ میلیارد ریال در حساب‌ها منظور شده است. باتوجه به عدم دسترسی به مستندات کافی از جمله جزئیات تکمیل تجهیزات مربوط و همچنین عدم پاسخ تأییدیه‌های درخواستی از شهرداری منطقه ۳ (در مورد پایان کار)، سازمان آتش نشانی و شریک پروژه (در مورد میزان تعدیلات)، اظهار نظر نسبت به کفایت ذخیره مزبور امکان پذیر نشده است.

۴- تا تاریخ تهیه این گزارش، صورت تطبیق‌های درخواستی در مورد شرکت‌های گروه بابت مطالبات و بدهی‌ها به ترتیب به مبلغ ۱۰ و ۴۱۵ میلیارد ریال و همچنین تأییدیه‌های درخواستی از شرکت‌های سرمایه‌گذاری ساختمان ایران و تامین مسکن جوانان و بانک پاسارگاد در خصوص سرمایه‌گذاری‌ها و شرایط وثایق نزد آنها، ارائه نشده است. تعیین آثار احتمالی ناشی از دریافت و بررسی صورت تطبیق‌ها و تأییدیه‌های مزبور بر صورت‌های مالی ارائه شده، برای این موسسه امکان پذیر نمی‌باشد.

نتیجه‌گیری مشروط

۵- به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۱-۳ الی ۳-۳ و همچنین به استثنای آثار تعدیلاتی که احتمالاً در صورت نبود محدودیت‌های مندرج در بندهای ۴-۳ الی ۷-۳ و ۴ ضرورت می‌یافت، این موسسه به مواردی که حاکی از عدم ارائه مطلوب صورت‌های مالی یادشده، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری باشد، برخورد نکرده است.

تاکید بر مطلب خاص

۶- به شرح یادداشت توضیحی ۳-۱-۱۷، طبق قرارداد مورخ ۱۴۰۴/۹/۱۶ مجموع مطالبات شرکت بابت هزینه‌های ساخت مجموعه چند منظوره کیش (به ماخذ تاریخ ۱۳۹۴/۸/۱۰) توسط هیئت کارشناسان رسمی منتخب شرکت و سازمان منطقه آزاد کیش مبلغ ۸۴۲ میلیارد ریال ارزیابی شده و مقرر شده زمینی به متراژ ۵/۵ هکتار با کاربری مسکونی توسط سازمان منطقه آزاد کیش به شرکت اختصاص یابد که ارزش آن براساس نظر هیئت کارشناسان رسمی بالغ بر ۷۹۷ میلیارد ریال تعیین شده است. بابت تفاوت مبالغ فوق (۴۵ میلیارد ریال)، توافق شده که پس

از بروزرسانی تا تاریخ ابلاغ قرارداد (۱۴۰۴/۱۰/۳۰) بر اساس شاخص سالانه بانک مرکزی در حساب‌های فی‌مابین منظور گردد و در صورت درخواست شرکت، با بدهی‌های مربوط به پروانه ساخت تهاتر شود. شرکت پیگیری جهت دریافت پروانه شهرسازی و تحویل گرفتن زمین را انجام داده، اما تاکنون زمین تحویل داده نشده است. پیگیری‌های لازم کماکان توسط شرکت، جهت دریافت پروانه‌ها و تحویل گرفتن زمین ادامه خواهد یافت. مفاد این بند، تاثیری بر نتیجه‌گیری این موسسه نداشته است.

۷- نظر استفاده‌کنندگان از گزارش را به شرایط جنگ احتمالی و آثار ناشی از آن بر محیط کسب و کار به شرح یادداشت توضیحی ۴-۱، جلب می‌نماید. به نظر هیئت‌مدیره، شرکت در آینده مشکلی در رابطه با ادامه فعالیت نخواهد داشت. مفاد این بند، تاثیری بر نتیجه‌گیری این موسسه نداشته است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۸- مسئولیت "سایر اطلاعات" با هیئت‌مدیره شرکت است. "سایر اطلاعات" شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است. نتیجه‌گیری این موسسه نسبت به صورت‌های مالی، در برگرفته نتیجه‌گیری نسبت به "سایر اطلاعات" نیست و نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی اظهار نمی‌شود. در ارتباط با حسابرسی صورت‌های مالی، مسئولیت این موسسه مطالعه "سایر اطلاعات" به‌منظور شناسایی مغایرت‌های بااهمیت آن با صورت‌های مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسی و یا تحریف‌های بااهمیت است. در صورتی که این موسسه، به این نتیجه برسد که تحریف بااهمیتی در "سایر اطلاعات" وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند. همان‌طور که در بخش "مبانی نتیجه‌گیری مشروط" در بالا توضیح داده شده است این موسسه به این نتیجه رسیده است که "سایر اطلاعات" حاوی تحریف‌های بااهمیت به شرح بندهای ۱-۳ الی ۳-۳ مبانی نتیجه‌گیری مشروط می‌باشد. همچنین در ارتباط با بندهای ۴-۳ الی ۷-۳ و ۴ مبانی نتیجه‌گیری مشروط، در تاریخ صورت‌وضعیت مالی این موسسه، به دلیل عدم دسترسی به اطلاعات لازم، نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی در ارتباط با رفع محدودیت‌های موجود بر صورت‌های مالی مورد بررسی، بدست آورد. از این رو، این موسسه نمی‌تواند نتیجه‌گیری کند که "سایر اطلاعات" در ارتباط با این موضوعات حاوی تحریف بااهمیت است یا خیر.

سایر الزامات گزارشگری

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

۹-۱- مفاد بند ۳ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص افشای صورت‌های مالی حسابرسی نشده شش ماهه، ظرف مهلت مقرر.

۹-۲- مفاد مواد ۵ و ۹ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران به ترتیب در خصوص پرداخت سود تقسیمی ظرف مهلت قانونی و ارائه دلایل زیان‌دهی و برنامه آتی شرکت برای رفع موانع سودآور شدن شرکت به سازمان بورس و اوراق بهادار (ابلاغیه ۱۲۱/۱۶۱۳۴۴ مورخ ۱۴۰۰/۸/۱۹ سازمان بورس).

۹-۳- مفاد تبصره ۲ ماده ۱۸، تبصره ۲ ماده ۲۷ و ماده ۳۰ اساسنامه نمونه شرکت‌های سهامی عام ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ترتیب در خصوص پرداخت سود سهام ظرف مهلت مقرر، تحصیلات مالی اعضای غیرموظف هیئت‌مدیره و غیبت یکی از اعضای هیئت‌مدیره بیش از ۸ جلسه متناوب.

۴-۹- مفاد تبصره ۲ ماده ۳، تبصره ۴ ماده ۴ و ماده ۸ دستورالعمل حاکمیت شرکتی به ترتیب در خصوص مستندسازی ساز و کارهای مناسب توسط هیئت مدیره جهت دستیابی به اصول حاکمیت شرکتی، تحصیلات مالی اعضای غیرموظف هیئت مدیره و تشکیل و ارزیابی واحد حسابرسی داخلی.

۱۰- شرکت در دوره مورد گزارش فاقد درآمد عملیاتی بوده به طوری که نتیجه عملیات شرکت منجر به شناسایی مبلغ ۱۹۷ میلیارد ریال زیان خالص شده است. همچنین با عنایت به یادداشت توضیحی ۱۴، عمده مطالبات سنواتی شرکت مربوط به مشتریان و پیمانکاران بوده که به دلیل عدم تکمیل پروژه‌ها، تحویل اسناد مالکیت به مشتریان انجام نشده است.

۱۱- باتوجه به نوع فعالیت شرکت و همچنین به منظور ایجاد بازدهی مستمر و مناسب از سرمایه گذاری در سهام بانک اقتصاد نوین، اتخاذ تمهیداتی در این خصوص ضروری است، مضافاً سهام مزبور به شرح یادداشت‌های توضیحی ۱۳ و ۳۱، در توثیق شرکت‌های سرمایه گذاری ساختمان ایران، تامین مسکن جوانان و بانک پاسارگاد، می باشد. وثائق مزبور و همچنین سایر وثائق مندرج در یادداشت توضیحی ۵-۳۱، تعیین تکلیف و آزادسازی نشده است.

۵ خرداد ۱۴۰۵

موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی)

محمود لنگری

مهدی بختیاری

کد عضویت: ۸۰۰۶۸۴

کد عضویت: ۰۰۲۸۸۹





نوسازی و ساختمان تهران

شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۸۳۳۴۹

(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

با احترام

به پیوست صورت های مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) مربوط به دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ تقدیم می گردد. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲

● صورت سود و زیان

۳

● صورت وضعیت مالی

۴

● صورت تغییرات در حقوق مالکانه

۵

● صورت جریان های نقدی

۴۱-۶

● یادداشت های توضیحی

صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۰۴ به تایید هیأت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیأت مدیره غیر موظف	ارسلان ذاکری افشار	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
	نائب رئیس هیأت مدیره غیر موظف	مجتبی دلخونی	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره موظف	جعفر یارمحمدی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره غیر موظف	باقر قربانی	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره و مدیر عامل موظف	محمد شیخ پورچافی	شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



پیوست گزارش بررسی اجمالی

رازدار

مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵



DIN EN ISO 9001:2008
Cert No.: 01 100 114525

تهران: خیابان میرزای شیرازی، بالاتر از خیابان مطهری، کوچه شهیدا، پلاک ۲۱، طبقه سوم
21- Shohada, Alley- Mirzayi Shirazi St. Tehran 1586756714 IRAN

کدپستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴

تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹

فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

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

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)		
دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	یادداشت
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
-	-	۵
-	-	۵
-	-	
(۱۵۸,۲۳۳)	(۲۰۳,۳۷۷)	۶
۷۱	۱۳۳	۷
-	(۲,۴۹۰)	۸
(۱۵۸,۱۶۲)	(۲۰۵,۷۳۴)	
۹,۴۵۷	۸,۲۰۷	۹
(۱۴۸,۷۰۵)	(۱۹۷,۵۲۷)	
(۲۰,۰۰۰)	-	۲۴
(۱۶۸,۷۰۵)	(۱۹۷,۵۲۷)	
		سود هر سهم
		سود (زیان) پایه هر سهم
(۶۷)	(۷۸)	عملیاتی (ریال)
۴	۳	غیر عملیاتی (ریال)
(۶۳)	(۷۵)	سود (زیان) پایه هر سهم (ریال)

از آن جا که صورت سود و زیان جامع محدود به (زیان) خالص دوره مالی جاری و زیان دوره مالی قبل است، صورت سود و زیان جامع به صورت جداگانه ارائه نگردیده است. یادداشت های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

۲

بوست گزارش بررسی احتمالی
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵
بازار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت
			دارایی ها
			دارایی های غیر جاری
۱۸,۵۱۵	۱۸,۳۵۸	۱۱	دارایی های ثابت مشهود
۱۵۵	۱۵۵	۱۲	دارایی های نامشهود
۹,۰۷۵,۹۴۱	۹,۰۷۵,۹۴۱	۱۳	سرمایه گذاری های بلند مدت
۱۱۰,۲۱۵	۱۱۰,۲۱۵	۱۴	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۷,۹۸۱	۹,۴۷۰	۱۵	سایر دارایی ها
۹,۲۱۲,۸۰۷	۹,۲۱۴,۱۳۹		جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۸۲,۱۶۷	۹۳,۲۰۸	۱۶	پیش پرداخت ها
۱,۲۴۶,۵۰۷	۱,۲۹۰,۰۱۱	۱۷	موجودی املاک
۲۳۸,۹۹۱	۲۳۳,۴۶۵	۱۴	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۶۸۶	۷,۲۶۲	۱۸	موجودی نقد
۱,۵۶۸,۳۵۱	۱,۶۲۳,۹۴۶		جمع دارایی های جاری
۱۰,۷۸۱,۱۵۸	۱۰,۸۳۸,۰۸۵		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
۸,۱۹۰,۱۴۸	۸,۱۹۰,۱۴۸	۲۱	مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها
(۸۵۲,۳۰۷)	(۱,۰۴۹,۸۳۴)		زیان انباشته
۹,۹۹۷,۸۴۱	۹,۸۰۰,۳۱۴		جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۹,۱۳۸	۱۶,۸۴۴	۲۲	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۹,۱۳۸	۱۶,۸۴۴		جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۳۷۴,۳۷۱	۶۲۸,۷۲۷	۲۳	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۱۰,۱۸۷۰	۱۰,۱۸۷۰	۲۴	مالیات پرداختی
۲,۲۴۴	۲,۲۴۴	۲۵	سود سهام پرداختی
۲۹۵,۶۹۴	۲۸۸,۰۷۶	۲۶	ذخایر
۷۷۴,۱۷۹	۱,۰۲۰,۹۲۷		جمع بدهی های جاری
۷۸۳,۳۱۷	۱,۰۳۷,۷۷۱		جمع بدهی ها
۱۰,۷۸۱,۱۵۸	۱۰,۸۳۸,۰۸۵		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)



نیوسب گزارش بررسی اجمالی

راژدار

مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع کل	زیان) انباشته	مזاد تجدید ارزیابی دارایی ها	اندوخته قانونی	سرمایه
۹,۹۹۷,۸۴۱	(۸۵۲,۳۰۷)	۸,۱۹۰,۱۴۸	۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰
(۱۹۷,۵۲۷)	(۱۹۷,۵۲۷)	-	-	-
۹,۸۰۰,۳۱۴	(۱,۰۴۹,۸۳۴)	۸,۱۹۰,۱۴۸	۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰
۵,۰۸۹,۱۴۸	(۱,۱۱۸,۴۹۰)	۳,۵۴۷,۶۳۸	۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰
(۱۶۸,۷۰۵)	(۱۶۸,۷۰۵)	-	-	-
۴,۹۲۰,۴۴۳	(۱,۳۸۷,۱۹۵)	۳,۵۴۷,۶۳۸	۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰

مانده در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

(زیان) خالص دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

مانده در دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

مانده در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

(زیان) خالص گزارش شده در دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

مانده در دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

هر یک از آقایان به استحضار می‌رساند
(سهامی عام)

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

دست گزارش بورس احوالی
روز ۱۴۰۵/۳/۰۵
سوخ

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)		
دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	یادداشت
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی
(۴۳۰,۳۳۱)	(۲۷۱,۷۸۷)	۲۸ نقد (مصرف شده در) عملیات
(۴۳۰,۳۳۱)	(۲۷۱,۷۸۷)	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۱۴۰,۵۷)	(۱۹)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
۶,۱۳۱	۲,۵۹۱	دریافت های نقدی حاصل از سود سهام
۲۵	۳۷	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
(۷,۹۰۱)	۲,۶۰۹	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۴۳۸,۲۳۲)	(۲۶۹,۱۷۸)	جریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی
۴۴۵,۴۲۸	۲۷۵,۷۵۴	دریافت از شرکت های گروه
(۷,۱۹۶)	-	پرداخت به شرکت های گروه
۴۳۸,۲۳۲	۲۷۵,۷۵۴	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
-	۶,۵۷۶	خالص افزایش در موجودی نقد
-	۶۸۶	مانده موجودی نقد در ابتدای دوره
-	۷,۲۶۲	مانده موجودی نقد در پایان دوره

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

بوسه گزارش بررسی احتمالی
تاریخ ۱۴۰۵/۳/۵
رژدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) به شناسه ملی ۱۶۸۳۳۴۹۱۰۱۰ 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 دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ تعداد ۱۵ نفر (دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ تعداد ۲۰ نفر) است که عموماً به صورت انعقاد قراردادهای کار مدت دار در شرکت استخدام می شوند.

۱-۴- ادامه فعالیت شرکت در شرایط جنگی :

با توجه به جنگ تحمیلی رمضان، شرکت دچار خسارت نشده است. اما جنگ مذکور در قیمت مصالح ساختمانی اثر گذاشته است. به نظر هیأت مدیره شرکت از نظر تامین مصالح ساختمانی مشکلی نخواهد داشت و فعالیت شرکت در سنون آتی بر قوت خود ادامه خواهد یافت.

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 ۱۵ با عنوان سرمایه گذاری ها و استاندارد حسابداری ۴۴ با عنوان اجاره ها که از ۱۴۰۵/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می شود، در دوره مالی جاری تأثیری نداشته است.

۳- اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبنای 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.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱- درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان

۳-۲-۱-۱- درآمد عملیاتی به گونه ای شناسایی می شود که بیانگر انتقال کالا یا خدمات موضوع قرارداد به مشتریان به مبلغی که انتظار می رود در قبال آن کالا یا خدمات حق دریافت به دست آید. واحد تجاری باید قرارداد با یک مشتری را تنها هنگامی به حساب منظور کند که تمام معیارهای زیر احراز شود:

- الف - توافق طرفین: قرارداد باید در راستای ایفای تعهدات مورد تایید طرفین، فروشنده و مشتری باشد.
- ب - حقوق و تعهدات مشخص: حقوق هر یک از طرفین در مورد کالا یا خدماتی که باید مستقل شود، باید به وضوح مشخص شود.
- پ - تعهدات پرداخت مشخص: شرایط پرداخت (مبلغ، زمانبندی و نحوه پرداخت) باید قابل شناسایی باشد.
- ت - محتوای تجاری: قرارداد باید محتوای تجاری داشته باشد، به این معنا که جریان های نقدی آتی شرکت به دلیل قرارداد تغییر کند.
- ث - احتمال دریافت مابه ازاء: باید احتمال بالایی وجود داشته باشد که شرکت بتواند مبلغی را که مستحق دریافت آن است، وصول کند.

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- استهلاك 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 استهلاكات 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:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاث و منصوبات	۱۰ و ۵،۳ ساله	خط مستقیم
ابزار آلات	۱۰ و ۴ ساله	خط مستقیم

۳-۵-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاك 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 استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك بر حسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به مدت باقی مانده تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 مبنایی منطقی به چنین فعالیت هایی تخصیص داد.

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

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

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 اتکابپذیر 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:

سرمایه گذاری در اوراق بهادار: مزاد تجدید ارزیابی

سرمایه گذاری های جاری:

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

سایر سرمایه گذاری های جاری: اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها شناخت درآمد:

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

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

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 بازیافتنی دارایی، برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی 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 بازیافتنی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر منخارج 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 بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتنی 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 بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی 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
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۵- درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

۵-۱- به علت عدم فروش طی دوره جاری شرکت فاقد درآمد عملیاتی می باشد.

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

(مبالغ به میلیون ریال)

انباشته تا ۱۴۰۴/۱۲/۲۹				
نام پروژه	مبلغ واحدهای فروش رفته	درآمد	سود (زیان)	
			بهای تمام شده	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

۵-۱-۲- 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	ظفر	نگین پردیس	چند منظوره کیش	سایر واحدهای قابل واگذاری	جمع	درآمد
انباشته تا پایان ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ (شناسایی شده)	۱,۶۵۲,۶۶۰	۲۸۸,۹۰۶	۴۹,۹۳۷	۳۵,۰۰۰	۱,۹۷۶,۵۶۶	
انباشته تا پایان سال مالی ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ (شناسایی شده)	۱,۶۵۲,۶۶۱	۲۸۸,۹۰۶	۴۹,۹۳۷	۳۵,۰۰۰	۱,۹۷۶,۵۶۶	
بهای تمام شده						
انباشته تا پایان سال ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱,۱۱۵,۳۱۲	۳۴۲,۲۸۳	۲۲,۹۸۳	۲,۷۵۳	۱,۴۶۰,۳۴۸	
انباشته تا پایان سال مالی ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ (شناسایی شده)	۱,۱۱۵,۳۱۲	۳۴۲,۲۸۳	۲۲,۹۸۳	۲,۷۵۳	۱,۴۶۰,۳۴۸	
مخارج کل (شامل مخارج برآوردی و هزینه های تحقق یافته)						
هزینه های مربوط به ساخت	۳,۲۸۵,۴۳۲	۱,۱۹۰,۴۳۹	۶۳۳,۵۵۹	.	۵,۱۰۹,۴۳۰	
جمع	۳,۲۸۵,۴۳۲	۱,۱۹۰,۴۳۹	۶۳۳,۵۵۹	.	۵,۱۰۹,۴۳۰	

۵-۲- مترائز 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	قابل فروش	فروش تا ابتدای دوره مالی	فروش طی دوره مالی	مترائز (متر مربع)		درصد تکمیل شده
				فروش رفته تا ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	باقی مانده تا ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
ظفر	۱۱,۹۰۸,۲۷	۱۱,۲۴۰,۱۶	.	۱۱,۲۴۰,۱۶	۶۶۸,۱۱	۸۷,۰۴
نگین پردیس	۵,۹۰۳	.	.	.	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.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۶- هزینه های فروش، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	یادداشت	
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
۶۸,۹۶۲	۸۳,۷۳۰	۶-۱	حقوق و دستمزد و مزایا
۱۶,۹۴۹	۵۶,۳۳۳	۶-۲	هزینه های دادرسی، دادگاه، حق الوکاله و حق المشاوره عیدی و پاداش
۱۱,۶۴۰	۱۵,۶۳۳		سنوات خدمت و مرخصی کارکنان
۲,۴۰۸	۳,۲۴۶		هزینه حسابرسی و حسابرسی داخلی
۵,۲۶۳	۳,۲۲۵	۶-۳	هزینه حق العمل کاری
۹,۴۵۳	۹,۹۹۶		حق حضور اعضاء در جلسات هیأت مدیره و کمیته ها
۲,۴۵۴	۱,۹۶۸		هزینه های شارژ و تعمیر و نگهداری ساختمان
۱۳۲	-		هزینه های سازمان بورس و اوراق بهادار
۱,۰۰۰	۱۰۳		آگهی و تبلیغات و برگزاری مجامع
۱,۱۱۵	۴,۳۰۵		هزینه های خدمات و پشتیبانی سیستمها
۳۱۲	۴۱۳		هزینه استهلاک
۱۷۴	۱۷۶		هزینه های تعمیر و نگهداری وسائط نقلیه
۱,۳۲۶	۷۷		هزینه بیمه وسائط نقلیه
۲۹۱	۲۲۶		هزینه های تعمیر و نگهداری ائانه و ماشین های اداری
۱۵۵	۱۷۶		هزینه های رفع نواقص پروژه ها
۳۰,۰۰۰	-		سایر هزینه ها
۶,۵۹۹	۲۳,۷۷۰		
۱۵۸,۲۳۳	۲۰۳,۳۷۷		

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

۶-۲- مبلغ ۵۶,۳۳۳ 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 می باشد که اقدامات انجام شده و در جریان به تفصیل در یادداشت های شماره ۱۷ و ۲۱ به تفکیک پروژه های مذکور منعکس گردیده است.

۶-۳- هزینه های مربوط به حسابرسی مستقل مبلغ ۳,۲۲۵ میلیون ریال در حساب ها لحاظ شده است.

۷- سایر درآمدها

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

(مبالغ به میلیون ریال)

دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	یادداشت	
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
۷۱	۱۳۳	۷-۱	سایر درآمدها

۷-۱- سایر درآمدهای شرکت مربوط به ۱٪ کارمزد نقل و انتقال خریدار در پروژه ها می باشد.

پیوست گزارش بررسی اجمالی
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵
راژدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۸- سایر هزینه ها

(مبالغ به میلیون ریال)

دوره شش ماهه منتهی به

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۸-۱	۲,۴۹۰

هزینه های پس از تکمیل پروژه ها

۸-۱ هزینه های پس از تکمیل پروژه ها، عمدتاً مربوط به هزینه های انجام شده در ارتباط با مخارج پس از تکمیل اعم از پیگیری تسویه حساب با خریداران، پایان کار و هزینه های کارشناسی پروژه اتمام یافته آفتاب تبریز بوده است.

۹- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

دوره شش ماهه منتهی به

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	دوره شش ماهه منتهی به
۹-۱	۲,۵۹۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	۳۷	۶,۱۳۱
	۵,۵۷۹	۲۵
	۸,۲۰۷	۳,۳۰۱
		۹,۴۵۷

سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکت ها
 سود حاصل از سپرده های بانکی و صندوق سرمایه گذاری
 سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

۹-۱ سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکت ها به مبلغ ۱.۷۱۳ میلیون ریال که مربوط به سود سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین و مبلغ ۴ میلیون ریال مربوط به سود سهام شرکت بیمه نوین و مبلغ ۸۵۰ میلیون ریال مربوط به سود سهام پشتیبان ایجاد ساختمان و مبلغ ۲۴ میلیون ریال مربوط به تامین مسکن نوید ایرانیان می باشد.

۱۰- مبنای محاسبه (زیان) پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)

دوره شش ماهه منتهی به

دوره شش ماهه منتهی به	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	دوره شش ماهه منتهی به
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	(۲۰۰,۷۵۴)	(۱۵۸,۱۶۲)
	-	(۲۰,۰۰۰)
	(۲۰۰,۷۵۴)	(۱۷۸,۱۶۲)
	۸,۲۰۷	۹,۴۵۷
	-	-
	۸,۲۰۷	۹,۴۵۷
	(۱۹۲,۵۴۷)	(۱۴۸,۷۰۵)
	-	(۲۰,۰۰۰)
	(۱۹۲,۵۴۷)	(۱۶۸,۷۰۵)
	(۷۳)	(۶۴)
دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	
۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
سهم	سهم	
۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰	

(زیان) ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی
 اثر مالیاتی

سود غیر عملیاتی
 اثر مالیاتی

سود (زیان) قبل از مالیات
 اثر مالیاتی

سود (زیان) خالص
 سود (زیان) پایه هر سهم

تعداد سهام عادی

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۱- دارایی های ثابت مشهود

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

(مبالغ به میلیون ریال)			
ماشینهای اداری و ابزار آلات	وسایل نقلیه	اثاثه و منسوبات	جمع
۲,۸۲۸	۲,۶۷۰	۲۰,۲۲۹	۲۵,۷۲۷
۱۹	۰	۰	۱۹
۲,۸۴۷	۲,۶۷۰	۲۰,۲۲۹	۲۵,۷۴۶
بهای تمام شده مانده در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱			
۰	۲,۶۶۹	۴,۵۴۳	۷,۲۱۲
۷۴	۰	۱۰۲	۱۷۶
۷۴	۲,۶۶۹	۴,۶۴۵	۷,۳۸۸
۲,۷۷۳	۱	۱۵,۵۸۴	۱۸,۳۵۸
۲,۸۲۸	۱	۱۵,۶۸۶	۱۸,۵۱۵
استهلاک انباشته و کاهش ارزش انباشته مانده در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱			
۰	۰	۰	۰
۷۴	۰	۰	۷۴
۷۴	۲,۶۶۹	۴,۶۴۵	۷,۳۸۸
۲,۷۷۳	۱	۱۵,۵۸۴	۱۸,۳۵۸
۲,۸۲۸	۱	۱۵,۶۸۶	۱۸,۵۱۵

مانده در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

استهلاک انباشته و کاهش ارزش انباشته مانده در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

مانده در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

مبلغ دفتری در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

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

۱۱- دارایی های ثابت مشهود تا ارزش ۲۱۰,۰۰۰ میلیون ریال (غیر از وسایل نقلیه) 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 ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ 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 می باشد.

۱۲-۲ سرمایه گذاری های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱				۱۴۰۴/۱۲/۲۹				
ارزش بازار	بهای تمام شده	درصد سهام	تعداد سهام	ارزش بازار	بهای تمام شده	درصد سهام	تعداد سهام	یادداشت
۹,۰۴۵,۵۶۶	۹,۰۶۸,۵۹۵	۲.۴۸	۲,۵۵۸,۸۵۸,۸۱۵	۱۴,۱۲۴,۱۹۶	۹,۰۶۸,۵۹۵	۲.۴۸	۶,۰۲۵,۶۸۰,۷۳۲	۱۳-۱
۲۸,۵۲۶	۵,۳۹۳	۰.۴۳	۱,۰۷۰,۳۸۱,۴	۲۱,۹۴۳	۵,۳۹۳	۰.۴۳	۱,۰۷۰,۳۸۱,۴	۱۳-۲
۲۵۶	۷۴	-	۱۷۶,۹۳۲	۵۴۶	۷۴	-	۱۷۶,۹۳۲	شرکت بیمه نوین
۹,۰۷۴,۳۴۸	۹,۰۷۴,۰۶۲			۱۴,۱۴۶,۶۸۵	۹,۰۷۴,۰۶۲			
سایر شرکت ها:								
-	۱۳۰	۶	۵,۷۰۱,۵۹۱	۱۳۰	۶	۶	۵,۷۰۱,۵۹۱	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
-	۹۹۰	۹۹	۹۹۰,۰۰۰	۹۹۰	۹۹	۹۹	۹۹۰,۰۰۰	شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش
-	۳۰۰	۱۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰	۱۰	۱۰	۳۰۰,۰۰۰	۱۳-۳ شرکت عمران و مسکن سازان شرق
-	۱۸۰	۰.۱	۱۸۰,۰۰۰	۱۸۰	۰.۱	۰.۱	۱۸۰,۰۰۰	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
-	۱۵۰	۰.۱	۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰	۰.۱	۰.۱	۱۵۰,۰۰۰	شرکت تامین مسکن نوین
-	۲۹	۰.۱	۲۵,۰۰۰	۲۹	۰.۱	۰.۱	۲۵,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان شمال غرب
-	۱۰۰	-	۱,۰۰۰	۱۰۰	-	-	۱,۰۰۰	صندوق سرمایه گذاری مشترک اقتصاد نوین
-	-	-	۳۵	-	-	-	۳۵	شرکت مدیریت ساختمان (شمس)
	۱,۸۷۹			۱,۸۷۹				
	۹,۰۷۵,۹۴۱			۹,۰۷۵,۹۴۱				

۱۳-۱ 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 ۲,۹۳۵ ریال برای هر سهم می باشد. براساس تجدید ارزیابی سهام بانک اقتصاد نوین در سال مالی ۱۴۰۳ ارزش سهام مذکور به مبلغ ۴,۴۲۶,۰۸۴ میلیون ریال افزایش یافت. و با توجه به گذشت یکسال از تاریخ افزایش سرمایه و به نتیجه نرسیدن موضوع مذکور بروز رسانی سهام بانک اقتصاد نوین در دستور کار قرار گرفت و با توجه به گزارش کارشناس رسمی افزایش سرمایه بروز شده انجام گردید و مبلغ ۴,۶۴۲,۵۱۱ میلیون ریال تفاوت روز شده از تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ لحاظ و در سرفصل مازاد تجدید ارزیابی قرار گرفت. با توجه به اینکه معاملات بانک اقتصاد نوین مثبت بوده و روند شرکت رو به رشد یا مثبت می باشد به نظر هیات مدیره نیازی به شناسایی کاهش ارزش از این بابت نمی باشد. در ضمن ارزش بازار سهم مذکور بر اساس نرخ معاملات مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۰۴ تعیین شده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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. تفاوت ارزش دفتری و سرمایه گذاری های تجدید ارزیابی شده تحت عنوان مزاد تجدید ارزیابی دارایی ها در سر فصل حقوق مالکانه طبقه بندی شده و در صورت سود و زیان جامع نیز انعکاس یافته است.

۱-۱-۲ - 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 با توجه به میزان سهام نوسازی و ساختمان تهران در شرکت بانک اقتصاد نوین که براساس صورت های مالی حسابرسی شده مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و تاریخ ارزیابی برابر با ماههای تیر الی شهریور ماه ۱۴۰۳ می باشد. با توجه به نوسانات قیمت تابلوی سهام بانک اقتصاد نوین در ماه های اخیر و حجم معاملات انجام یافته در بازده زمانی مزبور قیمت میانگین سهام معامله شده در تاریخ های ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ 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.

تفاوت مزاد تجدید	بر مبنای تجدید ارزیابی	بر مبنای ارزش	بانک اقتصاد نوین -
۴,۶۴۲,۵۱۰	۹,۰۶۸,۵۹۵	۴,۴۲۶,۰۸۵	

بیوست گزارش بررسی اجمالی
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵
رژدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱-۳-۱۳- بانک اقتصاد نوین در سالی مالی مورد گزارش افزایش سرمایه (حدوداً ۱۳۵/۴۸ درصدی) داشته به همین علت تعداد سهام این شرکت افزایش داشته است و از کل سهام بانک اقتصاد نوین به تعداد ۲,۷۶۲,۹۲۰,۷۶۹ سهم بابت پرداخت هزینه های جاری و سرمایه ای در توثیق شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و تعداد ۲,۰۸۲,۲۹۴,۷۶۰ سهم به عنوان ضمانت دریافت تسهیلات دریافتی در توثیق بانک پاسارگاد و تعداد ۱,۱۸۰,۴۶۵,۲۰۳ سهم به عنوان ظهرنویسی چک شرکت نوسا جهت دریافت تسهیلات از بانک پاسارگاد در سنوات قبل در توثیق شرکت تأمین مسکن جوانان قرار دارد.

۱۳-۲- 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 ۱۶۶۷ 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 عنایت به تداوم انجام مذاکرات شرکت با سازمان منطقه آزاد کیش در خصوص دست یابی به اهداف مورد انتظار در رابطه با توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ حسب نظر هیأت مدیره شرکت انجام تشریفات مقرر جهت تصفیه کامل شرکت یاد شده در بالا تا تعیین تکلیف نتیجه مذاکرات مسکوت باقی مانده است. با توجه به مالکیت ۹۹ درصدی سهام شرکت مذکور توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران و 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- 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 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 تمام شده تاریخی در صورت های مالی انعکاس یافته است.

نیوست گزارش بررسی اجمالی
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵
رازدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۴- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۴-۱- دریافتنی های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
تجاری:		
حساب های دریافتنی:		
پیمانکاران و مشاورین	۱۹۲,۲۸۰	۲۰۱,۸۹۲
خریداران واحدهای مسکونی	۸,۴۹۶	۹,۹۱۸
	<u>۲۰۰,۷۷۶</u>	<u>۲۱۱,۸۱۰</u>
سایر دریافتنی ها:		
اشخاص وابسته:		
ودیعه اجاره ساختمان دفتر مرکزی- شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۷,۵۹۰	۷,۵۹۰
طلب از شرکت های گروه و وابسته	۷,۳۰۲	۳,۱۶۸
سایر :		
طلب از کارکنان (وام، مساعده و سایر)	۶,۳۷۰	۶,۰۸۶
کارشناسان رسمی دادگستری - پروژه آفتاب تبریز	۳,۷۹۰	۳,۷۹۰
کانون کارشناسان رسمی دادگستری - پرونده بابدنساز	۳,۵۳۰	۳,۵۳۰
سازمان عمران و بهسازی شهری	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
سپرده نزد دادگاه بابت پرونده پروژه ظفر - عباس شیرازی	۵۰۰	۵۰۰
سایر دریافتنی ها	۲,۵۹۹	۱,۵۰۹
	<u>۳۲,۶۸۹</u>	<u>۲۷,۱۸۱</u>
	<u><u>۲۳۳,۴۶۵</u></u>	<u><u>۲۳۸,۹۹۱</u></u>

۱۴-۱-۱- پیمانکاران و مشاورین

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
شرکت رکیندژ - پروژه ظفر	۷۷,۲۰۷	۷۷,۲۰۷
اداره کل راه و شهرسازی استان تهران - پروژه لواسان	۵۱,۶۰۲	۵۱,۶۰۲
آقایان انتظاری و خائف - پروژه الهیه	۱۵,۹۵۵	۱۵,۹۵۵
آقای علی شالیپوش - پروژه های آسمان ونک، سمرقند و نیل	۶,۴۷۳	۶,۴۷۳
سازمان ملی زمین و مسکن	۱۹,۷۶۹	۱۹,۷۶۹
شرکت بتن کاوه	۴,۱۹۵	۴,۱۹۵
شرکت آذرنهند	۳,۳۸۹	۳,۳۸۹
الناز ملک زاده - اخذ پروانه نوساکیش	۱,۱۵۰	۱,۱۵۰
مهندسين مشاور گروه ۴	۹۰۰	۹۰۰
هیأت اماناء تکمیل پروژه الهیه	۴۱۳	۴۱۳
شرکت بهساز و توسعه آذربایجان	۱۳۷	۱۳۷
سایر	۱۱,۰۹۰	۲۰,۷۰۲
	<u>۱۹۲,۲۸۰</u>	<u>۲۰۱,۸۹۲</u>



بوست گزارش بررسی احتمالی

رازدار

مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۴-۱-۱-۱ بابت تطبیق مانده حساب های طلب و بدهی منظور شده به حساب شرکت رکنیندر 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 ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ در خصوص تحویل کارگاه پروژه ظفر، تا تعیین تکلیف نهایی موارد اختلاف توسط هیأت کارشناسی پنج نفره منتخب مبلغ ۷۷,۲۰۷ میلیون ریال به حساب مطالبات این شرکت از شرکت رکنیندر 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 ۵۱,۶۰۲ 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 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 الطرفین 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 ایناری داور مورد قبول طرفین واگذار گردید که به تفصیل در یادداشت ۱-۳-۳۲ پروژه الهیه توضیح داده شده است.

۱۴-۱-۱-۴ مانده حساب آقای شالپوش شریک سازنده پروژه های سمرقند و نیل به مبلغ ۵,۴۲۷ میلیون ریال و پروژه آسمان ونک به مبلغ ۱,۰۴۶ میلیون ریال در فاصله سال های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۸ مربوط به الباقی تعهدات قراردادهای منعقد فی مابین شرکت و ایشان در تاریخ های ۱۳۸۰/۰۳/۲۷ و ۱۳۸۳/۰۳/۳۱ 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.

۱۴-۱-۱-۵ طبق صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ 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 ۱۳۰۷/۰۷/۱۷ به تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن رسیده و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ 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 گردیده و در نتیجه سهم الشرکه 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 ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ به حساب بدهکاری آن سازمان منظور گردیده است. (یادداشت توضیحی ۱-۲-۱۷)

۱۴-۱-۱-۶ 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.

۱۴-۱-۱-۷ 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 تاریخ تهیه صورت های مالی بالغ بر ۳,۳۸۹ میلیون ریال شده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱-۲-۱۴- خریداران واحدهای مسکونی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	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
۸,۱۷۲	۶,۷۵۰	۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه آفتاب تبریز
۶,۳۸۲	۶,۳۸۲	۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه الهیه
۳,۴۱۳	۳,۴۱۳	خریداران پروژه نگین / مهر پردیس
۲,۱۲۲	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
۴,۷۲۷	۴,۷۲۷	سایر
۲۸۲,۱۲۰	۲۸۰,۶۹۸	۱۴-۱-۲-۱
(۱۱۱,۳۸۱)	(۱۱۱,۳۸۱)	۱۴-۲-۱
(۱۶۰,۸۲۱)	(۱۶۰,۸۲۱)	۲۷
۹,۹۱۸	۸,۴۹۶	

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 ۲۸۰,۶۹۸ 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 اطلاع مراحل و تشریفات اداری که در حال پیگیری و انجام می باشد تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ مطالبات مزبور از خریداران واحدهای مسکونی دریافت نشده است.

۱-۲-۲-۱۴- مانده طلب به مبلغ ۱۴۹,۱۰۸ میلیون ریال این شرکت از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان خریدار واحدهای مسکونی پروژه ظفر در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ 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 ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ 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 ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ 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 دوره 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 ۳۳,۲۶۴ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ عمدتاً در ارتباط با باقی مانده مبلغ فروش است که به موجب مفاد قراردادهای منعقد فی مابین در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت، از ایشان دریافت خواهد گردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت
۰	۲,۲۸۰	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین - بابت سود سهام
۰	۸۵۰	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان - بابت سود سهام
۱,۲۳۱	۱,۲۳۱	شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش بابت علی الحساب پرداختی
۰	۲,۵۱۸	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۱,۸۶۳	۳۴۹	شرکت تامین مسکن نوین - بابت سود سهام
۷۴	۷۴	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان
۳,۱۶۸	۷,۳۰۲	

۱-۱-۴- مانده طلب شرکت از کارکنان در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ بالغ بر ۶,۳۷۰ میلیون ریال است که شامل پرداخت بیمه تکمیلی افراد تحت تکفل آن ها (صرفاً پدر و مادر) همچنین تسهیلات ضروری پرداخت شده به برخی از کارکنان می باشد.

۱-۱-۵- 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 دابندساز طبق ابلاغ شعبه یک دادگاه عمومی شهرستان پردیس می باشد.

۱-۱-۶- 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.

۱-۲- دریافتنی های بلندمدت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت
۱۱۱,۳۸۱	۱۱۱,۳۸۱	۱۴-۲-۱
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	
۱۱۰,۲۱۵	۱۱۰,۲۱۵	

تجاری:

حصه بلند مدت خریداران واحدهای مسکونی
پیش دریافت ها (یادداشت ۲۷)

۱-۲-۱- 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.

۱-۵- سایر دارایی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت
۴,۸۸۱	۶,۳۷۰	هزینه سنوات آتی بیمه تکمیلی کارکنان
۲,۹۶۴	۲,۹۶۴	۱۵-۱ موجودی نقد و بانک
۱۳۶	۱۳۶	سایر
۷,۹۸۱	۹,۴۷۰	

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



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۶- پیش پرداخت ها


(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت	
۱۰,۲۸۹	۱۲,۶۸۹	۱۶-۱	پیش پرداخت پیمانکاران و مشاوران پروژه ها
۳۸,۷۱۴	۵۰,۸۱۴	۱۶-۲	پیش پرداخت خدمات حقوقی
۷,۸۸۱	۷,۸۸۱	۱۶-۳	پیش پرداخت مالیات
۳۳,۱۶۴	۲۹,۷۰۵		سایر پیش پرداخت ها
۹۰,۰۴۸	۱۰۱,۰۸۹		
(۷,۸۸۱)	(۷,۸۸۱)	۲۳	تهاتر با مالیات پرداختنی
۸۲,۱۶۷	۹۳,۲۰۸		

۱۶-۱ مانده حساب پیش پرداخت به پیمانکاران و مشاوران پروژه ها عمدتاً مربوط به پرداخت های پروژه های کیش و مهر پردیس و پیمانکار پروژه ظفر می باشد و با ارائه کارکرد و مدارک و مستندات، پیش پرداخت آنها مستهلک و هزینه می گردد و مبلغ ۲۲.۹۲۰ میلیون ریال پیش پرداخت پرداختی به شرکت تامین مسکن جوانان می باشد.

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 ۴-۳۱) 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 بررسی اجمالی**
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵
رازدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۸۷,۰۴ 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٪/ 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 ۱۳۹۲/۰۳/۲۷ 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 ۵۷۷/۱۳۹۲/۱۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ جهت تکمیل ساخت پروژه مسکونی برج ظفر فی مابین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکت رکیندژ (به مدیر عاملی اسداله احمدی) 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 عدم پیشرفت فیزیکی متناسب شرکت به جای ابلاغ ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان نسبت به اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان اقدام نموده است. 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. و پیمانکار از تحویل کارگاه به مدت ۵ سال خودداری کرده که باعث ایجاد خسارت های فیزیکی، مالی و ایجاد تاخیر در روند اتمام پروژه شده است.

با عنایت به مراجعات مستمر و پیگیری مکاتبات صورت پذیرفته نهایتاً نظرات شعب قضایی به مراجع نظارتی ارائه و منجر به برابر شدن مواضع پیمانکار و شرکت نوسا در شعب دادگاه گردید که این موضوع به وضوح در جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ مشخص گردید که طی آن قاضی رسیدگی کننده ضمن خطاب قراردادن پیمانکار و اظهار این موضوع که با توافق کارگاه را تحویل نمایید موجبات مذاکره در خصوص تحویل کارگاه را فراهم آوردند.

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 دوره مالی	مانده در	
۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۴۵۹,۳۸۱	.	۴۵۹,۳۸۱	بهای پروژه نیمه تکمیل (صورت وضعیت های انجام کار)
۴۰۶,۸۱۴	.	۴۰۶,۸۱۴	هزینه های برآوردی جهت اتمام پروژه
۱۲۴,۹۰۳	۳۱,۰۲۱	۹۳,۸۸۲	هزینه های ساخت (خرید آسانسور، مصالح و تجهیزات مخبراتی)
۶۵,۹۰۲	.	۶۵,۹۰۲	سهم از هزینه های عمومی و اداری
۶۸,۴۷۵	.	۶۸,۴۷۵	حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره
۴۹,۸۲۲	.	۴۹,۸۲۲	عوارض شهرداری
۲۳,۲۵۰	.	۲۳,۲۵۰	هزینه های مالی
۱۱,۴۷۴	.	۱۱,۴۷۴	طراحی، نقشه برداری و توپوگرافی
۹,۴۰۶	۲,۱۷۴	۷,۲۳۲	حق اشتراک آب، برق، گاز و تلفن
۱,۷۰۳	.	۱,۷۰۳	تجهیز کارگاه
۹۰,۴۶۶	.	۹۰,۴۶۶	هزینه آماده سازی
۲۰۲,۳۴۰	۱۰,۳۰۹	۱۹۲,۰۳۱	سایر
۱,۵۱۳,۹۳۶	۴۳,۵۰۴	۱,۴۷۰,۴۳۲	

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 تاخیر تأدیه از سوی پیمانکار به طرفیت این شرکت در جریان رسیدگی می باشد. لیکن اکنون این موضوع در هیئت ۷ نفره کارشناسان رسمی دادگستری تحت بررسی و ارائه نظر می باشد.

اقدامات انجام شده تا دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹:

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/۱۰۳/۱۰۶/۱۰ 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 روند کار پروژه ظفر پایان قرارداد مدیریت طرح شرکت تأمین مسکن جوانان به آن شرکت محترم ابلاغ گردید. و در حال حاضر پروژه مذکور توسط خود شرکت در حال اجرا می باشد و شرکت در حال پیگیری عملیات اجرایی پروژه در قالب مهندسی ارزش با بازطراحی فضاها از نظر عملکردی و معماری و به روز نمودن طرح جهت ارزش افزوده برای مالکین و شرکت نموده است و با بخشی از پیمانکاران و تأمین کننده گان قرارداد منعقد و کار عملیاتی شروع و بخشی از آن نیز اجرا گردیده است. همچنین جهت تسریع در پیشرفت فیزیکی پروژه فراخوان شناسایی پیمانکار در قالب مناقصه عمومی در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۷ در روزنامه دنیای اقتصاد انتشار و روند رسیدگی و تهیه اسناد در حال پیگیری می باشد و در ضمن تا تاریخ تأیید صورت های مالی نتایج شکایت شرکت علیه پیمانکار سابق (شرکت رکیندز) و متقابلاً 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 شرکت کارخانه ۳۵/۷ درصد و سهم 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 ۹۵/۱۳۹۵/۰۶/۰۱ 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 ۱۰،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 ۱-۱-۱۴) انجام گردیده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 (با مدیر عاملی آقای رسول ضیایی) 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 به جای ابلاغ ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان و اعمال فسخ به ایشان ماده ۴۸ پیمان موضوع خاتمه قرارداد ابلاغ نموده است.

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 الطرفین 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 داوری، 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 رأی داوری گردید و این رأی 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 کریمی نیز از طرف دادگاه به عنوان کارشناس مرضی الطرفین 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 ۹۹۰۹۹۷۰۰۰۴۰۰۷۵۲ 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 ۹۹۰۹۹۷۰۰۰۴۰۰۸۱۸ 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

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 کریمی 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 ۹۹۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۱۱۲۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ درخواست صدور دستور موقت مبنی بر عملیات اجرایی ناشی از گزارش اصلاحی رد و دادنامه نخستین تأیید می شود. رای بدوی صادره در شعبه ۱۱۲ بنا بر تجدید نظرخواهی این شرکت در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان طی دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۱۷۱۳ مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ بررسی و دادنامه نخستین تأیید گردید.

با توجه به سوء جریانات موجود در پرونده و ابهامات جاری در نظریه کارشناسان اولیه در خصوص محاسبه محکوم به و خسارات تأخیر 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 کارآموده اقدام و پیگیری های مستمر جهت ارجاع موضوع ارزیابی میزان دقیق محکوم به، به کارشناس رسمی دادگستری صورت پذیرفت و نهایتاً 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 تأخیر 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 دادرسی 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 قضائی در حال پیگیری است.

از سوی دیگر پس از صدور ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر واریز نیم عشر دولتی، شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ مبلغ ۸,۷۵۰ میلیون ریال به حساب دادگستری کل استان تهران واریز نمود. پرونده مذکور جهت ارزیابی محکوم به، به هیأت کارشناسی ارجاع شده است. ارجاع موضوع به کارشناسی، به دلیل ابطال صورتجلسه سازشی طرفین انجام پذیرفته است. اقدامات حقوقی صورتجلسه سازشی شروع و در حال پیگیری می باشد. شایان ذکر است شرکت آتروپاتن تلاشگر با گذشت بیش از ۱۳ سال ۳ بلوک از پروژه مذکور را در تصرف خود دارد.

۱-۱۷- 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 ۱۳۸۳/۰۶/۱۹ مساحت زمین از ۴۴۲,۳۲۲ به ۴۶۳,۶۸۷ متر مربع افزایش و متناسباً مبلغ قرارداد به میزان ۱۹۸,۹۳۴ 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 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 دعوایی 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 رای 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)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱- ارزش آورده سازمان منطقه آزاد کیش 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- بر خلاف قرارداد اصلی که کاربری های مصرح 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.

۲- 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 کلاسه 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 NVC۱۶ به مبلغ ۵۲.۶ میلیارد ریال با شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش منعقد نموده بود (یادداشت شماره ۳-۱-۱۴) 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 دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹:

از ابتدای سال مدیریتی قبل، 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 در خصوص واگذاری زمین در اجرای مصوبه شماره ۱۵۱۹۷/۳۲ / م / ۱۰ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۷ هیأت مدیره محترم آن سازمان گردید و منجر به انعقاد قرارداد <<تخصیص زمین برای اجرای طرح سرمایه گذاری>> به تاریخ ۱۴۰۴/۹/۱۶ فی مابین شرکت و سازمان منطقه آزاد کیش در خصوص واگذاری زمینی به متراژ ۵.۵ هکتار در منطقه ۶ اقتصادی کیش (بنا بر نظر کارشناس رسمی دادگستری به مأخذ ۱۳۹۴/۸/۱۰ به مبلغ ۷۹۷۰۰ میلیون ریال ارزیابی شده است) در ازای هزینه های انجام شده از طرف شرکت در سنوات گذشته برای پروژه چند منظوره کیش (که بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری به مأخذ ۱۳۹۴/۸/۱۰ مبلغ ۸۴۲۶۶۹ میلیون ریال ارزیابی شده است)، شد. بابت مابقی مبالغ مزبور به مبلغ ۴۵۱۶۹ میلیون ریال، زمین اختصاص نیافته و توافق شده که پس از به روز رسانی مبلغ مذکور تا تاریخ ابلاغ قرارداد (۱۴۰۴/۱۰/۳۰) براساس شاخص سالانه بانک مرکزی، در حساب های فیما بین منظور گردد و در صورت درخواست شرکت با بدهی های مربوط به پروانه ساخت تهاتر شود. در چارچوب مفاد ماده ۴ قرارداد مذکور، شرکت با پیگیری لازم جهت تشکیل پرونده شهرسازی و انجام مکاتبات جهت به روز نمودن مانده مطالبات با سازمان منطقه آزاد کیش و دریافت پروانه شهرسازی و جهت تحویل گرفتن زمین، (قرارداد مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۳ جهت مطالعات امکان سنجی و تکمیل طرح ها و صدور پروانه شهرسازی را منعقد نموده است) را انجام داده، اما به علت شرایط ناشی از جنگ تحمیلی، پاسخ یازده فقره نامه ارسالی به سازمان منطقه آزاد کیش تا تاریخ این گزارش به شرکت ارائه نشده و زمین تا کنون تحویل نشده است، پیگیری های لازم کماکان توسط شرکت جهت دریافت پروانه ها و تحویل گرفتن زمین ادامه خواهد یافت.

بیوست گزارش بررسی احتمالی

۱۳۹۱

مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵ رازدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۸- موجودی نقد و بانک

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
موجودی نقد و بانک	۱۰,۲۲۶	۳,۶۵۰
حساب های راكدغير قابل دسترس	(۲,۹۶۴)	(۲,۹۶۴)
	<u>۷,۲۶۲</u>	<u>۶۸۶</u>

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 ۷,۲۲۵ 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:

	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
	تعداد	درصد	میلیون ریال	درصد
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	۱,۰۵۹,۵۳۷,۵۰۴	۴۰.۲۹	۱,۰۵۹,۵۳۸	۳۸.۹۸
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	۲۴۸,۱۵۲,۰۴۱	۹.۴۴	۲۴۸,۱۵۲	۹.۳۶
شخص حقیقی	۵۴,۵۳۸,۷۷۰	۲.۰۷	۵۴,۵۳۹	۱.۹۲
کارگزاری آتی ساز بازار	۵۹,۴۳۷,۸۱۰	۲.۲۶	۵۹,۴۳۸	۱.۹۴
سایر (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی)	۱,۲۰۸,۳۳۳,۸۷۵	۴۵.۹۴	۱,۲۰۸,۳۳۴	۴۷.۸۱
	<u>۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱۰۰</u>	<u>۲,۶۳۰,۰۰۰</u>	<u>۱۰۰</u>

۲۰- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ 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.

نیوس گزارش بررسی احتمالی
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵
رازدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۱- مازاد تجدید ارزیابی

نظر به ارزشگذاری سرمایه گذاری های بلندمدت این شرکت (سهام بانک اقتصاد نوین)، مابه التفاوت ارزش سهام متعلق به این شرکت از طریق تجدید ارزیابی دارایی ها به مبلغ ۶,۴۳۸,۵۹۵ میلیون ریال افزایش یافت و باتوجه به اتمام مراحل تاییدیه از سازمان بورس و اوراق بهادار، برگزاری مجمع عمومی فوق العاده و ثبت، سرمایه شرکت از مبلغ ۲,۶۳۰,۰۰۰ ریال به ۷,۲۷۲,۵۱۰ میلیون ریال افزایش خواهد یافت.

براساس استانداردهای حسابداری و جهت تحقق تناوب تجدید ارزیابی دارائی 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 از ۱۴۰۴/۰۴/۰۱ الی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به مبلغ ۳,۵۴۴ ریال برای هر سهم می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۸,۱۹۰,۱۴۸	۸,۱۹۰,۱۴۸

تجدید ارزیابی دارائی ها (سرمایه گذاری بلند مدت)

۲۲- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۷,۶۳۱	۹,۱۳۸
۵,۶۷۷	۱۰,۹۴۳
(۴,۱۷۰)	(۳,۲۳۷)
۹,۱۳۸	۱۶,۸۴۴

مانده اول دوره / سال

ذخیره طی دوره / سال

پرداخت شده طی دوره / سال

مانده پایان دوره

۲۳- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت
۲۱,۸۸۹	۲۱,۸۸۹	۲۳-۱
۵۳,۹۲۰	۴۶,۸۴۲	۲۳-۲
۷۵,۸۰۹	۶۸,۷۳۱	
۱۶۹,۲۳۲	۴۵۳,۹۳۶	۲۳-۳
۵۲,۹۰۵	۵۲,۹۰۵	۲۳-۴
۱۳,۸۳۲	۱۴,۸۹۱	
۷,۳۲۰	.	
۳,۷۱۶	.	
۱,۵۰۳	۳,۱۲۸	
۱,۴۰۰	.	
۳۹	.	
۴۸,۶۱۵	۳۰,۱۶۶	۲۳-۵
۲۹۸,۵۶۲	۵۵۵,۰۲۶	
۳۷۴,۳۷۱	۶۲۳,۷۵۷	

تجاری:

اسناد پرداختنی

حساب های پرداختنی

سایر پرداختنی ها:

بدهی به شرکت های گروه و وابسته

شهرداری شهر جدید پردیس (عوارض شهرداری پروژه مهر)

حق بیمه های پرداختنی

شرکت فنی مهندسی نگداشت 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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۳-۱- اسناد پرداختی تجاری در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح زیر قابل تفکیک است:

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۲۱,۴۸۹	۲۱,۴۸۹	۲۱-۱ سازمان منطقه آزاد کیش (قرارداد زمین پروژه نوسا کیش)
۴۰۰	۴۰۰	سایر اقلام
۲۱,۸۸۹	۲۱,۸۸۹	

۲۳-۱-۱- 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 ۱۷-۱-۳ پس از توافقات نهایی با سازمان منطقه آزاد کیش مسترد خواهد شد.

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

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۲۸,۷۵۵	۲۲,۸۳۸	۲۳-۲-۱ سپرده حسن انجام کار پیمانکاران
۱۵,۹۰۷	۱۵,۹۰۷	پیمانکاران و شرکاء پروژه الهیه
۳,۶۵۷	۳,۶۵۷	خریداران پروژه لواسان
۲,۴۰۸	۲,۴۰۸	خریداران پروژه های شرکت
۱,۸۶۵	۱,۸۶۵	مهندسین مشاور شارمند (پروژه فردوس و سمرقند)
۱۵۰	۱۵۰	مهندسین مشاور فرانگاره (پروژه ظفر)
۱,۱۷۸	۱۷	سایر
۵۳,۹۲۰	۴۶,۸۴۲	

۲۳-۲-۱- سپرده حسن انجام کار پیمانکاران مربوط به احتساب و کسر ۱۰ درصد از مبالغ صورت وضعیت های تأیید و ارائه شده به موجب مفاد قراردادهای منعقد شده با آنان است که به شرح زیر خلاصه می گردد:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۵,۹۱۸	.	مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت (پروژه کیش)
۵,۴۵۶	۵,۴۵۶	شرکت تامین مسکن جوانان
۵,۲۳۵	۵,۲۳۵	شرکت آتروپاتن تلاشگر (نگین پردیس)
۵,۱۳۵	۵,۱۳۵	مهندسین مشاور فرانگاره (پروژه ظفر)
۳,۶۹۷	۳,۶۹۷	شرکت ماهان سازه
۳,۳۱۴	۳,۳۱۵	سایر
۲۸,۷۵۵	۲۲,۸۳۸	

۲۳-۲-۲- 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 ۹,۵۷۱ میلیون ریال نیز مربوط به بدهی به پیمانکار و شریک سازنده پروژه الهیه در سال ۱۳۹۱ می باشد.

پیوست گزارش بررسی احتمالی
مورخ ۱۴۰۵/۳/۰۵ رازدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳-۲۳- 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
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۱۳۷,۸۰۹	۴۲۳,۵۶۹	۲۳-۳-۱
۲۲	۲۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۱,۰۵۶	۰	شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین)
۳۰,۳۴۵	۳۰,۳۴۵	شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان
۱۶۹,۲۳۲	۴۵۳,۹۳۶	شرکت تأمین مسکن جوانان

۱-۳-۲۳- مانده حساب طلب از/ بدهی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ به شرح ذیل است:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۱۱۶,۵۴۳	۱۳۷,۸۰۹	مانده بدهی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
(۶۲۰,۷۳۱)	۲۷۵,۷۶۴	تأمین مالی طی سال / دوره
۰	۹,۹۹۶	حق الزحمه قرارداد حق العمل کاری (۰.۲٪)
۶۴۱,۹۹۷	۰	پرداخت هزینه های شرکت
۱۳۷,۸۰۹	۴۲۳,۵۶۹	خالص بدهی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران

۴-۲۳- مبلغ ۵۲,۹۰۵ میلیون ریال مربوط به پروژه مهر پردیس بابت عوارض شهرداری می باشد .

۵-۲۳- مانده حساب فوق عمدتاً مربوط به آقایان شهلوی ، شهبازی ، آدری ، صادقی ، زارع ، شایسته نیا و... که از سنوات قبل در حساب ها ثبت شده است می باشد .

پیوست گزارش بررسی احتمالی

مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵

شرکت توسعه‌سازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱

نحوه تشخیص

۲۴- مالیات پرداختی جدول مالیات پرداختی و روند پرونده‌های مالیاتی از عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۷۹/۰۶/۳۱ الی ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ شرح زیر قابل ارائه است:

نحوه تشخیص	مالیات		برداشت	برداشت	برداشت	برداشت	تخصیص	ابرازی	درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود (زیان) ابرازی	سال مالی منتهی به
	مبلغ ذخیره	قلمی									
هیأت حل اختلاف مالیاتی	۵,۱۲۵	۰	۳۳۲	۵,۴۵۷	۲۰,۳۰	۰	۱۸,۸۵۱	۰	۱۸,۸۵۱	۱۳۷۹/۰۶/۳۱	
هیأت حل اختلاف مالیاتی	۵۱۵	۵۷۰	۵۵	۵۷۰	۷۳	۰	۲,۸۴۴	۹۵	۲,۸۴۴	۱۳۸۰/۰۶/۳۱	
هیأت حل اختلاف مالیاتی	۴,۱۱۱	۰	۶۱۰	۴,۷۲۰	۴۰۵	۰	۱۶,۱۴۲	۱۲,۱۹۶	۱۶,۱۴۲	۱۳۸۲/۰۶/۳۱	
ماه ۱۰۵ - اجرای قرار کارشناسی	۰	۴,۷۳۸	۴,۷۳۸	۰	۸۱۹	۰	۱۴,۵۵۱	۰	۱۴,۵۵۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
ماه ۷۹ و ۷۷ - اجرای قرار کارشناسی	۰	۲,۹۹۱	۲,۹۹۱	۰	۰	۰	۸,۳۱۴	۰	۸,۳۱۴	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
هیأت حل اختلاف مالیاتی	۰	۳,۷۶۷	۳,۷۶۷	۰	۰	۰	۳۰,۷۵۷	۰	۳۰,۷۵۷	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
تشخیص و اعتراض	۱۰۰,۰۰۰	۰	۹۹۲	۱۳۰,۳۷۸	۹۹۲	۰	۴۳۳,۴۲۲	۰	۴۳۳,۴۲۲	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
رسیدگی نشده	۰	۰	۰	۷,۳۰۵	۰	۰	۱۸۲,۰۷۹	۰	۱۸۲,۰۷۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
رسیدگی نشده	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۶۶,۱۸۳	۰	۲۶۶,۱۸۳	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
رسیدگی نشده	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱۲,۵۴۷	۰	۱۱۲,۵۴۷	۱۴۰۴/۰۱۲/۲۹	
	۱۰۹,۷۵۱	۰	۰	۱۰۹,۷۵۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	
	(۷,۸۸۱)	۰	۰	(۷,۸۸۱)	۰	۰	۰	۰	۰	۰	
	۱۰۱,۸۷۰	۰	۰	۱۰۱,۸۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	

کسر می‌شود: بیش پرداخت مالیات (یادداشت ۲-۱۶)

۲۴- عملکرد سنوات ۱۳۷۹، ۱۳۸۰، ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ مورد رسیدگی حوزه مالیاتی قرار گرفته و شرکت نسبت به نحوه رسیدگی به موجب برگ‌های تشخیص صادره اعتراض نموده و پرونده مالیاتی به هیأت حل اختلاف مالیاتی ارجاع شده لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت منجر به صدور رای نگردیده است.

۲۴-۲ مالیات بر درآمد سنوات ۱۳۸۳ الی ۱۳۹۰، ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۱ و ۱۳۹۱ الی ۱۳۹۲ مورد رسیدگی قرار گرفته و شرکت نسبت به نحوه رسیدگی به موجب برگ‌های تشخیص صادره اعتراض نموده و پرونده مالیاتی به هیأت حل اختلاف مالیاتی ارجاع شده لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت منجر به صدور رای نگردیده است.

۲۴-۳ اصل مالیات مقطوع سال ۱۳۹۱ موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم قطعی و تسویه گردیده است. همچنین رای هیأت تجدیدنظر در خصوص موضوع ماده ۱۰۵ به اجرای قرار کارشناسی صادر شده، لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت از این بابت نهایی صادر و ابلاغ نگردیده است.

۲۴-۴ مالیات عملکرد سال ۱۳۹۲ موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات‌های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن مالیات موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم بر اساس اعتراض شرکت به هیأت تجدید نظر ارجاع شده و تا تاریخ تحریر این یادداشت رای هیأت مذکور صادر نگردیده است ضمن آن که از این بابت مبلغ ۷۳۳ میلیون ریال به صورت علی‌الحساب در سنوات گذشته پرداخت شده است.

۲۴-۵ مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن در خصوص مالیات عملکرد موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات‌های مستقیم با توجه به محاسبه و پرداخت علی‌الحساب مالیات ساخت املاک پروژه آسان و تک مبلغ آن در سال ۱۳۹۲ به موجب رای هیأت تجدید نظر، محاسبه مجدد توسط حوزه مالیاتی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۸ مورد اعتراض قرار گرفته که علی‌رغم تشکیل جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۸ تاکنون نتیجه این جلسه به شرکت ابلاغ نگردیده است.

۲۴-۶ عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ رسیدگی شده و از این بابت برگ تشخیص به مبلغ ۱۳۰ میلیارد ریال صادر شده است که شرکت نسبت به آن اعتراض نموده است مبلغ محاسبه شده توسط اداره امور مالیاتی شامل مبلغ ۵۷۱ میلیارد ریال درآمد فروش املاک می‌باشد. درآمد مزبور بابت املاک فروخته شده که پرونده ساختمانی آنها مربوط به قبل از سال ۱۳۹۵ می‌باشد که شرکت مشمول مالیات سرفصل نقل و انتقال املاک (ماده ۵۹) می‌باشد. به همین علت صورت‌های هزینه‌های پرگشتی و درآمد تعدیلات سنواتی ذخیره مالیات شناسایی شده است.

۲۴-۷ برای عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به دلیل زیان ذخیره‌ای شناسایی نشده است. اما از این بابت برگ مطالبه‌ای به مبلغ ۷۳۰۵ میلیون ریال صادر شده که شرکت نسبت به آن اعتراض نموده است.

۲۴-۸ با توجه به تجدید ارزیابی سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت و در جهت رعایت قانون مالیات‌های مستقیم این شرکت ظرف یکسال از تاریخ تجدید ارزیابی نسبت به افزایش سرمایه از این محل اقدام می‌نماید.

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

(مبالغ به میلیون ریال)	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۰۱,۸۷۰
مانده در ابتدای دوره / سال	۱۴۰,۶۳۱	۱۰,۱۸۷
تبدیل ذخیره مالیات عملکرد سال‌های قبل	۰	۱۰۰,۰۰۰
	۱۰۱,۸۷۰	۱۰,۱۸۷

۲۴-۱۰ بابت سال‌های ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ و ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به دلیل زیان ذخیره‌ای در حسابها منظور نشده است.

توسعه‌سازی و ساختمان تهران
گزارش بررسی احتمال
مورخ ۱۴۰۵/۳/۰۵

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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)		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
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	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
۲۶۴,۰۱۱	۲۵۶,۳۹۳	۲۶-۱	ذخیره اتمام پروژه ها
۱,۶۸۳	۱,۶۸۳		ذخیره اتمام سایر پروژه ها
۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۲۶-۲	سایر ذخایر
۲۹۵,۶۹۴	۲۸۸,۰۷۶		

۲۶-۱- مانده حساب ذخیره اتمام پروژه ها مربوط به تعهدات شرکت در خصوص پروژه های در حال تکمیل، عمدتاً هزینه تکمیل ساخت پروژه مسکونی ظفر و پروژه آسمان ونک و سایر پروژه ها می باشد.

۲۶-۲- مانده حساب سایر ذخایر به 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)		یادداشت	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
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)	۱۴-۱-۲	تهاتر با حساب ها و اسناد دریافتی بلند مدت
(۱۶۰,۸۲۱)	(۱۶۰,۸۲۱)	۱۴-۱-۲	تهاتر با حساب های دریافتی
-	-		

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۸- نقد (مصرف شده در) عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
(۱۶۸,۷۰۵)	(۱۹۷,۵۲۷)	سود(زیان) خالص
۲۰,۰۰۰	-	هزینه مالیات بر درآمد
۲,۱۷۶	۷,۷۰۶	افزایش مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۷۴	۱۷۶	استهلاک دارایی های غیر جاری
(۶,۱۳۱)	(۲,۵۹۱)	سود سهام
(۲۵)	(۳۷)	سود حاصل از سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار و سایر سپرده های سرمایه گذاری بانکی
۱۶,۱۹۴	۵,۲۵۴	
(۲,۹۸۵)	۵,۵۲۶	کاهش (افزایش) دریافتنی های عملیاتی
(۱۰۶,۹۱۴)	(۴۳,۵۰۴)	(افزایش) موجودی املاک
(۵۹,۴۶۳)	(۱۱,۰۴۱)	(افزایش) پیش پرداخت های عملیاتی
(۷۳)	(۱,۴۸۹)	(افزایش) سایر دارایی ها
(۸۵,۴۶۵)	(۲۱,۳۸۸)	(کاهش) پرداختنی های عملیاتی
(۲۲,۹۲۰)	(۷,۶۱۸)	(کاهش) ذخایر
(۲۷۷,۸۲۰)	(۷۹,۵۱۴)	
(۴۳۰,۳۳۱)	(۲۷۱,۷۸۷)	نقد (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.

۲۹-۱-۱- نسبت اهرمی: نسبت اهرمی شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۷۸۳,۳۱۷	۱,۰۳۲,۷۹۱	جمع بدهی ها
(۶۸۶)	(۷,۲۶۲)	موجودی نقد
۷۸۲,۶۳۱	۱,۰۲۵,۵۲۹	خالص بدهی
۹,۹۹۷,۸۴۱	۹,۸۰۰,۳۱۴	حقوق مالکانه
۸٪	۱۰٪	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 ارزی 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 ایفای تعهدات قراردادی خود به گونه ای ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت در موارد مقتضی سیاستی مبنی بر معامله، تنها با طرف های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی را اتخاذ کرده است تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با شرکت هایی معامله می کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را رتبه بندی اعتباری می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تأیید شده گسترش می یابد.

آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که به طور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک بررسی و تأیید می شود، کنترل می گردد. دریافتی های تجاری شامل تعداد زیادی از مشتریان است که در بین صنایع متنوع و مناطق جغرافیایی گسترده شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حساب های دریافتی انجام می شود. همچنین شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روش های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک های اعتباری مرتبط با دارایی های مالی خود نگهداری نمی کند.

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.

۷-۲۹- ریسک ناشی از شرایط جنگ: ریسک های تدام کسب و کار به مخاطراتی اشاره دارند که می توانند اختلال در عملیات یک سازمان ایجاد کنند و توانایی آن را برای ارائه محصولات یا خدمات تحت تاثیر قرار دهند. یکی از علل مهم بروز ریسک های کسب و کار، موضوع جنگ و پیامدهای آن است. وقوع این ریسک در سال ۱۴۰۴ به صورت مستقیم یا غیر مستقیم بر کسب و کار اثر گذار بوده است. مدیریت شرکت با نگاه ویژه به ریسک های وقوع جنگ و پیامدهای آن در حوزه مختلف کسب و کار شرکت، تمهیدات لازم در راستای استمرار تولید در شرایط پر تنش جنگ بررسی و اقدامات مرتبط برای کنترل یا کاهش اثرات پیامدهای جنگ را در برنامه های اجرایی تعریف و عملیاتی نموده است به علاوه مدیریت شرکت با هدف و صیانت از دارایی ها، در حال پیگیری و رایزنی جهت دریافت مواد و مصالح می باشد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

سایر	سود سهام دریافتی	شرکت های گروه		مشمول ۱۳۹	نوع وابستگی	نام شخصی وابسته	شرح
		هزینه های حق الصل	وجود دریافتی و تامین مالی (تأمین مالی)				
۱۷۶,۳۷۳	۰	۹,۹۹۶	۳۷۵,۷۶۴	✓	سهامدار عمده و عضو هیات مدیره	سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده
(۵,۴۵۶)	۰	۰	۰	✓	سهامدار و عضو هیات مدیره	شرکت تامین مسکن جوانان	
۰	۲,۲۸۰	۰	۰	✓	سهامدار و عضو هیات مدیره	سرمایه گذاری ساختمان نوین	
۱,۵۱۴	۳۴۹	۰	۰	✓	سهامدار و عضو هیات مدیره	شرکت تامین مسکن نوین	
۱,۴۶۲	(۱,۰۵۶)	۰	۰	✓	سهامدار و عضو هیات مدیره	شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان	شرکت همگروه و سهامدار
۰	۸۵۰	۰	۰	-	سهامدار	پشتیبان ایجاد ساختمان	
۱۷۳,۸۹۳	۲,۴۲۳	۹,۹۹۶	۳۷۵,۷۶۴		جمع		

۳۰-۱- معاملات انجام شده طی دوره مالی با اشخاص وابسته به استثناء تامین وجه توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به صورت قرض الحسنه، در روال عادی عملیات صورت گرفته است.

(مبالغ به میلیون ریال)

طلب (بدهی)	پرداختی های تجاری و غیر تجاری		دریافتی های تجاری	دریافتی های غیر تجاری	دریافتی های تجاری	نام شخصی وابسته	شرح
	تجاری	غیر تجاری					
۱۴۰,۴۰۶/۳۱	۱۴۰,۴/۱۲/۷۹				۱۴۹,۱۰۸	سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده
(۹۰,۴۹۸)	(۲۶۶,۸۷۱)	(۴۲۳,۵۶۹)	۷,۵۹۰	۸۵۰	-	پشتیبان ایجاد ساختمان	
۰	۸۵۰	-	۸۵۰	۱,۲۳۱	-	تدبیر و نوسازی ساختمان کیش	
۱,۲۳۱	۱,۲۳۱	-	۱,۲۳۱	۲,۵۱۸	-	تأمین مسکن نوین ایرانیان	
(۱,۰۵۶)	۱,۴۶۲	(۱,۰۵۶)	۳۴۹	۷۴	-	سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	
۱,۸۶۳	۳۴۹	-	۳۴۹	۷۴	-	سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	
۷۴	۷۴	-	۷۴	-	-	ساختمان و توسعه فن آوری	
(۲۲)	(۲۲)	(۲۲)	-	-	-	شرکت تامین مسکن جوانان	
(۳۰,۳۴۵)	(۳۵,۸۰۱)	(۳۵,۸۰۱)	-	-	-	سرمایه گذاری ساختمان نوین	شرکت های همگروه
۰	۲,۲۸۰	-	۲,۲۸۰	۱۴,۸۹۲	-		
(۱۱۸,۷۵۳)	(۳۹۶,۴۴۸)	(۴۶۰,۴۴۸)	۱۴,۸۹۲	۱۴۹,۱۰۸			

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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:

۳۱-۱- بدهی های احتمالی در رابطه با مخارج اخذ مجوزهای لازم از سازمان آتش نشانی و اخذ پایان کار مربوط به پروژه های آسمان ونک، 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 احدائی 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 فی مابین با آقای شالیپوش در ارتباط با احداث مجتمع تجاری، اداری، فرهنگی و ورزشی سمرقند، آقای شالیپوش 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 مترها قابل ساخت در تعهد آقای شالیپوش بوده در صورت قطعی شدن طلب از بابت باقی مانده مورد تعهد، احتمال طلب برای این شرکت متصور خواهد بود.

۳۱-۲- پروژه الهیه

محل اجرای پروژه	تهران - خیابان ماهرورزاده
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
مترائز فروش رفته تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۵,۸۵۶ متر مربع
مترائز باقی مانده در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	- متر مربع
تعداد واحد	۵۴ واحد
درصد پیشرفت کار تا ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۰۰ درصد

۳۱-۲-۱- 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 داور 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 داور از سوی مشارالیهما، موضوع در شعبه ۱۰۷ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت تهران بررسی و نهایتاً دادگاه به استناد قاعده فراغ داور در داور، صدور آرای اصلاحی بعدی را مغایر قوانین موجد حق و مندرجات قرارداد مشارکت دانست و صرفاً رأی داور نخستین مورخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۷ را تأیید و ابطال آرای داور مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۲۰، ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ و ۱۳۹۰/۱۰/۲۱ را وارد تشخیص داد.

یوست گزارش بررسی احتمالی

۱۳۹۱

رازدار

مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 ۰۱۵،۲۰۳،۰۲۰ 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 رأی اصلاحی آغاز گردید و ابلاغ رأی 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 رأی 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 ۱۰۲،۹۸ 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 قبل نیز علاوه بر صدور پایانکار و صورتمجلس تفکیکی، جلساتی جهت تعیین قدرالسهم نهایی با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تشکیل گردید. در همین راستا شرکت جهت معرفی ۴ نفر از خریداران سهم شرکت به اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و دفتر خانه جهت تنظیم رسمی اقدام صورت گرفت.

یوست گزارش بررسی احتمالی
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵
راژدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 آبان ماه سال ۱۳۷۵ جهت اجرای طرح آماده سازی اراضی به وسعت ۵۵ هکتار بوده است که با توجه به حضور معارضین در محل پروژه نهایتاً اصلاحیه قرارداد در سال ۱۳۸۰ فی مابین طرفین مبادله گردید که به موجب آن زمین دیگری به وسعت حدود ۶۸ هکتار به شرکت تحویل گردید. مسئولیت اجرای قرارداد از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در همان سال ۱۳۷۵ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. زمین واگذار شده در این مرحله حدود ۲۵ هکتار از اراضی باستانی لواسان بوده که از طریق انعقاد قرارداد مشارکت با شریک سازنده در 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 اشاره 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 اجرایی فرمان امام به شرح بالا، در سال ۱۳۹۹ مانده حساب پروژه لواسان از سرفصل پروژهها خارج و در سرفصل حساب های دریافته 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.

یوست گزارش بررسی احمالی
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵
رازدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳۱-۴- پروژه آفتاب تبریز

تبریز - کوی ولیعصر	محل اجرای پروژه
۲۶,۰۰۰ متر مربع	عرصه پروژه
۶۲,۹۴۳ متر مربع	زیر بنای کل طبق پروانه ساختمانی
۴۷,۱۱۰ متر مربع	زیر بنای مفید طبق پروانه ساختمانی
۵۸,۸۲۱ متر مربع (شامل ۱,۵۸۵ متر مربع ترانس)	زیر بنای مفید اجراء شده طبق صورتمجلس تفکیکی
۱۳,۶۸۸ متر مربع (شامل ۲,۶۵۵ متر مربع سهم مدیریت پیمان)	متراژ مفید سهم شرکت نوسا طبق صورتمجلس تفکیکی
۱۳,۶۸۸ متر مربع	متراژ فروش رفته تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
- متر مربع	متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۲۸۴ واحد در ۱۱ بلوک	تعداد واحد ساخته شده
۱۰۰ درصد	درصد پیشرفت کار تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

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.

یوست گزارش بررسی اجمالی
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵
رازدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

طی سال های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ تعداد ۵ واحد از پروژه (به متر از 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 مازاد 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 متر از مازاد 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 مازاد 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 متر مربع تجاری مورد تعهد شرکت قرار گرفت هیأت کارشناسی نسبت به تقویم ۴۰۰ متر مربع تجاری با نرخ روز اقدام و آن را به عنوان عوض در طلب دولت باشد. و هیأت کارشناسی نسبت به برآورد 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 تهاثر 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.

 **پیوست گزارش بررسی اجمالی**
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۵

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه 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	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت:		
توفیق سهام بنفع شرکت تامین مسکن جوانان بابت ظهرنویسی چک تضمین تسهیلات دریافتی	۱۳-۱-۲	۲۹۵,۶۳۳
توفیق سهام بنفع بانک پاسارگاد بابت تضمین تسهیلات دریافتی	۱۳-۱-۳	۵۲۱,۱۳۲
توفیق سهام بنفع شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بابت تضمین وام دریافتی و هزینه های جاری و سرمایه ای	۱۳-۱-۴	۶۹۱,۴۷۱
		۱,۵۰۸,۰۳۶

دلیل اختلاف با یادداشت ۱۳-۱-۳ افزایش سرمایه بانک اقتصاد نوین طی سال های قبل می باشد ولی اصل سهام توفیقی به نفع بانکها به مبلغ ذکر شده در یادداشت ۳۱-۵ می باشد.

سایر بدهی های احتمالی:

سازمان منطقه آزاد کیش (چک تضمینی عهده شرکت جهت تمدید قرارداد زمین)	۱۹۸,۹۳۴	۱۹۸,۹۳۴
بنیاد تعاون ناجا (خریدار پروژه مهر پردیس)	۳۳,۸۷۵	۳۳,۸۷۵
شرکت آبادگران ایران کیش	۱۱,۰۳۴	۱۱,۰۳۴
اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی (سفته عهده شرکت)	۱۰,۵۰۰	۱۰,۵۰۰
تضمین وام شرکت نزد بانک ها (بانک های قوامین، رفاه و پاسارگاد)	۱۳-۱-۳	۹۰۶,۷۷۵
سایر اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از قراردادهای تسهیلات تسویه شده	۳۱-۵-۲	۶۸,۰۴۰
		۱,۲۲۹,۱۵۸
		۲,۷۳۷,۱۹۴

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 بعمل 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 بادبند 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 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 کارشناسان ۵ نفره قید گردیده و مطالب 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 جرمه، جرمه تعلق نمی گیرد. در ضمن جرمه خواب ماشین آلات به مبلغ ۱۲.۵ میلیارد و هزینه تطویل ناشی از زیان 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)

ملاحظات	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
چک تضمین تسهیلات مشارکت مدنی و تضمین تسهیلات خریداران واحدهای مسکونی پروژه شوش	۸,۰۰۰
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 نموده است، لذا تضمین ارائه شده به بانک قوامین (سابق) تا تعیین تکلیف نهایی این موضوع قابل استرداد نمی باشد.	۳۷۷,۶۴۳
	۳۸۵,۶۴۳

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

۳۲- رویدادهای پس از تاریخ صورت وضعیت مالی

رویدادهایی که در تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت های مالی اتفاق افتاده اما مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی می باشد اتفاق نیفتاده است.