



شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

در اجرای مفاد ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت ثبت شده نزد سازمان بورس مصوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه‌های مصوب هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، ناشر پذیرفته شده در بورس مکلف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۹،۶،۳ و سالانه است.

گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش‌های هیأت مدیره، مبنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص تفسیر وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان‌های نقدی شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف به عنوان مکمل و متمم صورت های مالی ارائه می نماید.

گزارش تفسیری مدیریت شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ طبق ضوابط گزارش تفسیری مدیریت تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۶ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

شماره صفحه	فهرست مطالب مندرج در گزارش تفسیری مدیریت
۱	ماهیت کسب و کار و تاریخچه فعالیت
۲-۱۳	جدول پروژه های اتمام یافته/ نیمه تمام / اجرائی نشده و توضیحات تکمیلی
۱۳-۱۴	وضعیت فعالیت شرکت در بخش صنعت ساختمان و جایگاه آن در بین ۱۰ شرکت اول در بخش انبوه سازی، املاک و مستغلات سازمان بورس و اوراق بهادار از لحاظ سرمایه
۱۵	ترکیب هیأت مدیره و مدیران اجرائی شرکت
۱۶-۱۹	نظام راهبری شرکت
۲۰-۲۲	اطلاعات مرتبط به مدیران اجرائی
۲۲	اهداف و راهبردها
۲۳-۲۵	اقدامات انجام شده طی سال مالی قبل و سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۲۶-۲۷	منابع، ریسک ها و روابط
۲۸-۲۹	نتایج و چشم اندازها
۲۹	شاخص ها و معیارهای عملکرد

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

ا) ماهیت کسب و کار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) با موضوع فعالیت به موجب مفاد ماده (۲) اساسنامه شامل؛ الف) مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در ایجاد مجتمع های مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تأسیسات زیربنائی شهری در داخل یا خارج از کشور، ب) مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در بازسازی و عمران بافت های شهری، احداث شهرها و شهرک ها، تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و موسسات مالی و اعتباری داخل و خارج از کشور در راستای تحقق موضوع و اهداف شرکت، تهیه و خرید و فروش سهام سایر شرکت ها و تأسیس و مشارکت در تأسیس سایر شرکت ها و انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی و غیره، در تاریخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ با سرمایه اولیه ۱۰ میلیارد ریال تأسیس، ثبت و شروع به فعالیت نمود و به منظور عضویت در سازمان بورس و اوراق بهادار نیز در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۹ نسبت به تغییر نوع شخصیت حقوقی از سهامی خاص به سهامی عام اقدام نموده است.

هرچند موضوع فعالیت شرکت متنوع و بخش های مختلف فعالیت های اقتصادی را در بر می گیرد لیکن عمده فعالیت شرکت به انبوه سازی املاک و احداث مجتمع های مسکونی، تجاری و اداری معطوف گردیده و در رابطه با سرمایه گذاری در سهام شرکت های سرمایه پذیر، سرمایه گذاری در بخشی از سهام بانک اقتصاد نوین را می توان نام برد.

شرکت از بدو تأسیس و شروع به فعالیت، عملیات ساختمانی ۱۱ پروژه با زیر بنای کل حدود ۵۰۰ هزار متر مربع را اجراء نموده و به استثنای پروژه های مسکونی ظفر و نگین پردیس، عملیات ساختمانی ۹ پروژه دیگر در سنوات گذشته خاتمه یافته و تحویل خریداران گردیده است. پروژه لواسان که موضوع مشارکت آن با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تسطیح و آماده سازی و قطعه بندی زمین بوده است بدلیل اعلام مالکیت ستاد اجرائی فرمان امام ناتمام مانده و مقرر گردید کارکرد شرکت توسط هیأت کارشناسی منتخب سازمان ملی زمین و مسکن محاسبه و نحوه تسویه حساب با شرکت تعیین گردد. عملیات اجرائی پروژه مجتمع چند منظوره کیش بدلیل عدم ایفای تعهدات از سوی سازمان منطقه آزاد کیش بابت توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ هنوز آغاز نگردیده است. در پیگیری های اخیر با توجه به حضور چشم گیر و درخشان و برگزاری جلسات مکرر و فشرده با مدیران ذی ربط در سازمان منطقه آزاد کیش و موافقت طرفین در خصوص عدم توجیه اقتصادی طرح ورزشی سابق، مذاکرات و جلسات مختلفی به منظور تغییر نقشه های کاربری آغاز گردید که متعاقب دریافت بازخورد مثبت از سوی مدیران سازمان منطقه آزاد کیش، نقشه های کاربری جدیدی که دارای توجیه اقتصادی بیشتری نیز هستند به معاونت عمرانی و زیر بنایی آن سازمان ارائه و جلساتی نیز جهت هماهنگی نقشه های مذکور با طرح جامع منطقه آزاد کیش با حضور مشاوران فنی شرکت برگزار گردید.

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

جدول وضعیت پروژه های اتمام یافته / اتمام نیافته / اجرائی نشده

نام پروژه	طرف مشارکت	وضعیت پروژه	تعداد واحدهای احداثی	زیر بنای کل (متر مربع)	سال شروع	سال خاتمه
مسکونی الهیه	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	اتمام یافته	۵۴	۱۸.۳۳۰	۱۳۸۱	۱۳۹۱
مسکونی آفتاب تبریز	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	اتمام یافته	۲۸۴	۸۵.۲۶۶	۱۳۸۰	۱۳۹۱
مسکونی اندیشه تبریز	شریک خصوصی	اتمام یافته	۳۴۷	۴۳.۲۷۲	۱۳۸۰	۱۳۸۷
مسکونی یوسف آباد	شریک خصوصی	اتمام یافته	۳۱	۷.۵۷۵	۱۳۷۹	۱۳۸۱
اداری/تجاری آسمان ونک	شهرداری منطقه ۳ تهران	اتمام یافته	۱۹۳	۲۳.۶۲۸	۱۳۸۰	۱۳۸۳
مسکونی پاسارگاد کیش	شریک خصوصی	اتمام یافته	۲۲۵	۲۲.۰۳۳	۱۳۸۰	۱۳۸۶
مسکونی دستواره شوش	بازآفرینی شهری ایران	اتمام یافته	۳۲۰	۲۲.۲۶۶	۱۳۷۶	۱۳۸۱
مسکونی یم	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	اتمام یافته	۱۹۲	۱۶.۶۰۲	۱۳۸۳	۱۳۸۵
مسکونی مهر پردیس	شرکت عمران شهر جدید پردیس	اتمام یافته	۱۱۱۰	۱۴۸.۸۱۶	۱۳۸۲	۱۳۹۱
مسکونی ظفر	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	در حال تکمیل	۱۲۰	۳۶.۸۱۶	۱۳۷۶	-
مسکونی نگین پردیس	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	در حال تکمیل	۶۳۶	۸۶.۲۸۰	۱۳۸۲	۱۳۹۳
لواسان	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	-	-	-	۱۳۷۵	۱۳۸۴
مجتمع چند منظوره کیش	-	عملیاتی نشده	-	۶۷۷.۶۳۱	۱۳۸۳	-

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

با توجه به پروژه‌های اتمام یافته و یا در حال تکمیل مندرج در جدول صفحه قبل، اشاره به مطالب ذیل ضرورت می یابد:

(۱) باستثناء پروژه‌های ظفر، مجتمع چند منظوره کیش و ۳ بلوک پروژه نگین پردیس، عملیات اجرائی ساختمانی سایر پروژه‌ها خاتمه یافته و واحدهای احداثی در سنوات گذشته پیش فروش شده و شناسائی درآمد بر اساس استانداردهای حسابداری انجام پذیرفته است.

(۲) درخصوص پروژه مسکونی ظفر با پیشرفت فیزیکی ۹۲/۴۲ درصد در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و با در نظر گرفتن زیر بنای مفید اجراء شده معادل ۲۲,۶۱۹/۶۲ متر مربع، کل زیر بنای مفیدی که بر مبنای قدرالسهم اولیه به میزان ۳۷٪ (مبنای قدرالسهم بر اساس احداث واحدهای تجاری و اداری در قرارداد اولیه پیش بینی شده بود) به اداره کل راه و شهرسازی استان تهران اختصاص می یافت معادل ۸,۳۶۹/۲۶ متر مربع می گردید که بر اساس اقدامات چندین ساله شرکت زیر بنای مفید سهم اداره کل طی دو مرحله به شرح ذیل تا میزان ۵,۲۸۷/۳۵ متر مربع کاهش یافت.

متر مربع زیر بنای مفید

۱,۰۶۳/۱۲	(مرحله اول) - کاهش قدرالسهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران از ۳۷٪ به ۳۲/۳٪ به موجب صورتجلسه مشترک سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت نوسا مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۷ و گزارش هیأت کارشناسی منتخب مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۸ شماره ۹۲۵/۸۱۱۰/۹۵.
۲,۰۱۸/۷۹	(مرحله دوم) - اختصاص از زیر بنای مفید سهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران از محل مطالبات شرکت نوسا در پروژه بم به موجب صورتجلسه ۹۶/۰۲/۱۰ و مصوبه هیأت مدیره مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۱۵ به شماره ۹۶/۸۱۱۰۰۰/۹۶ در سال مالی قبل.
۳,۰۸۱/۹۱	جمع کل زیر بنای مفید کاهش یافته سهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران

از ۸,۳۶۹/۲۶ متر مربع قدرالسهم اولیه اداره کل راه و شهرسازی استان تهران، مطابق با اطلاعات جدول بالا به میزان ۳,۰۸۱/۹۱ متر مربع و معادل ۳۶/۸۲ درصد کسر و به همین میزان به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردید و در نهایت باقی مانده سهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران برابر با ۵,۲۸۷/۳۵ متر مربع گردیده است. به استناد مصوبه شماره ۹۶/۶۵۰۴/ه مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۰۱ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن که به تأیید وزیر محترم راه و شهرسازی نیز رسیده است، مقرر گردیده بود باقی مانده سهم اداره کل به قیمت کارشناسی روز با شرایط ۴۰٪ نقد و مابقی پس از کسر کارکرد شرکت نوسا در قطعات زمین ۵۵ هکتاری و ۶۸ هکتاری لواسان با اقساط ۳ ساله به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردد که در این راستا در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری شامل کارشناس منتخب شرکت و سازمان و کارشناس مرضی الطرفین در خصوص ارزیابی ۵,۲۸۷/۳۵ متر مربع سهم باقی مانده اداره کل به تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۳۱ اخذ و در راستای جمع بندی نهائی مصوبه شماره ۹۶/۶۵۰۴/ه مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۰۱ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن، قرارداد واگذاری قدرالسهم اداره کل به شرکت نوسا اقدام تنظیم و مبادله گردید که متأسفانه با توجه به تغییرات مدیریتی در اداره کل، موضوع واگذاری مورد تأیید قرار نگرفت و اداره کل ضمن انصراف از واگذاری با شرایط مورد اشاره در بالا خواستار تحویل واحدهای مسکونی پس از خاتمه عملیات ساختمانی پروژه ظفر گردید. در راستای تغییر سیاست سازمان ملی زمین و مسکن و به موجب صورتجلسه تقسیم واحدهای مسکونی سهم سازمان بر اساس زیر بنای اجراء شده مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۰۶ شامل ۲۹ واحد از طبقات همکف الی طبقه هفدهم، جمعاً ۵,۳۱۹/۹۸ متر مربع زیر بنای مفید به سازمان مذکور اختصاص یافت که زیر بنای مفید صحیح پس از اخذ صورت مجلس تفکیکی مشخص خواهد شد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

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

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

دادگاه موضوع را جهت انجام کارشناسی به هیأتی متشکل از سه کارشناس با تخصص های امور پیمان، مالی و ساختمان ارجاع نمود. چندین جلسه کارشناسی با حضور نمایندگان فنی و حقوقی شرکت برگزار و به دلیل تخصصی بودن برخی از امور کارشناسی، هیأت مذکور انتصاب کارشناس خبره و متخصصی را از دادگاه درخواست نمود که پس از انتخاب این کارشناس جلساتی نیز با ایشان برگزار و مستندات و لویحی نیز ارائه گردید. اخیراً نیز دادگاه با توجه به کثرت موضوعات، کارشناس دیگری با تخصص راه و ساختمان را البته در مغایرت صریح با موازین قانونی انتخاب نمود که چندین مرتبه مورد اعتراض این شرکت قرار گرفت و در نهایت ضمن عدم موافقت، اقدام به انتخاب کارشناس دیگری نمود تا موضوعات مورد اختلاف مربوط به ابنیه با حضور ۳ کارشناس متخصص در این موضوع در هیأتی متشکل از ۵ کارشناس مورد رسیدگی قرار گیرد.

علاوه بر پیگیری امور فنی و حضور در جلسات کارشناسی جهت تحویل کارگاه و از سرگیری عملیات اجرایی دعوای متعددی از سوی وکلای شرکت طرح شد. در دعوی رفع تصرف عدوانی طی دادخواست ارائه شده به کد رهگیری ۱۴۰۰۲۲۰۸۶۹۴۸۸۲۴۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۱ که پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و خاتمه قرارداد شرایط آن محقق شده بود، و دستور موقت درخواستی جهت تحویل کارگاه به شعبه ۸۶ مجتمع قضایی صدر تهران، متأسفانه در مرتبه اول شعبه مذکور علیرغم پذیرش استدلال این شرکت و صدور دستور موقت مبنی بر تحویل کارگاه و صدور اخطار جهت تودیع خسارت احتمالی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ طی ابلاغیه شماره ۱۴۰۰۶۸۱۰۰۰۶۰۶۵۸۲۵۲ واریز خسارت احتمالی از سوی شرکت، پس از برگزاری جلسه توسط رئیس مجتمع در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۶ و دستور ایشان در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ از نظر خویش عدول نموده و با استدلال اسبق شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی را صالح به رسیدگی معرفی نمود.

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

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۳) پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش به مساحت عرصه حدود ۴۶/۳ هکتار پیرو انعقاد قرارداد واگذاری طرح‌های سرمایه‌گذاری در جزیره کیش در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ و الحاقیه مربوطه فی مابین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران به این شرکت واگذار گردید. در فاصله سال‌های ۱۳۸۸ الی ۱۳۹۴ به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش در اردیبهشت ماه ۱۳۸۸ به دلیل خاتمه مدت قرارداد، عملیات اجرای طرح تا اوائل سال ۱۳۹۱ متوقف گردید که پس از اقدامات قانونی و تفاهم به عمل آمده با سازمان، الحاقیه ابطال فسخ قرارداد در تیر ماه ۱۳۹۱ صادر و قرارداد به مدت ۵ سال دیگر تمدید گردید. از اواخر سال ۱۳۹۱ با توجه به تغییر مدیریت شرکت نوسازی و ساختمان تهران کلیه طرح‌های موجود ارائه شده از سوی مشاوران با توجه به شرایط موجود در منطقه از جنبه‌های اقتصادی و فنی مورد بررسی و بازنگری قرار گرفت و در این فاصله و با توجه به این که کارگاه انجام عملیات اجرایی پروژه در سال ۱۳۹۲ تحویل پیمانکار گردیده بود، لذا ضمن تسویه حساب با ایشان که به موجب طرح اولیه احداث ۵۲ واحد ویلایی را در دست انجام داشت و با توجه به وسعت زیاد پروژه و زیر بنای تخمینی آن که حدود ۶۰۰،۰۰۰ متر مربع بوده است، شرکت نوسا موافقت سازمان را جهت تفکیک کاربری‌های مختلف و تقسیم پروژه به ۱۲ فاز جهت اجرای ۶ فاز مسکونی، یک فاز قطعه ساحلی، ۳ فاز هتل و ۲ فاز نمایشی ورزشی اخذ نمود. علیرغم تهیه طرح‌ها و درخواست صدور پروانه جهت قطعات مسکونی و یک قطعه هتل با توجه به طرح‌های معماری انجام شده که کلیه مراحل اداری آن انجام پذیرفته بود، سازمان منطقه آزاد کیش پس از تغییر مدیریت در سال ۱۳۹۲ از ارائه هرگونه پاسخ و صدور پروانه امتناع ورزید و در مذاکرات، شفاهاً نظر بر بازخرید بخش عمده‌ای از زمین واگذار شده طبق مفاد قرار اولیه را داشت که این موضوع در جهت منافع شرکت نبود و متعاقباً سازمان از طریق واحد حقوقی خود طی نامه مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ موضوع فسخ قرارداد را اعلام و نسبت به ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۲ دادگاه کیش اقدام نمود. که در این رابطه شرکت نوسازی و ساختمان تهران ضمن اعتراض کتبی به دادخواست ارائه شده، به منظور الزام سازمان به صدور پروانه و رد دعوی خود مبنی بر فسخ قرارداد نسبت به طرح دعوی متقابل اقدام نمود.

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

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

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

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

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

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

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

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

پیرو توقف کار عملیات اجرائی از سوی شهرداری مبنی بر خارج از محدوده بودن عرصه پروژه و مذاکرات و پیگیری های به عمل آمده جهت رفع این مانع در نهایت طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن، طرفین موافقت نمودند شرکت نوسا تا پایان سال ۱۳۹۳ موضوع انتقال زمین مذکور به داخل محدوده را پیگیری نماید و در صورت عدم الحاق به محدوده کلیه مخارج شرکت نوسا در زمین مذکور ارزیابی و به این شرکت پرداخت و قرارداد لغو گردد که در این راستا به دلیل عدم امکان الحاق زمین به محدوده شهری و با توجه صدور رأی قطعی دادگاه به نفع ستاد اجرایی در خصوص مالکیت زمین لواسان در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ و در راستای عملی نمودن مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۰۲ سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص ارزیابی کلیه مخارج انجام شده در زمین ۶۸ هکتاری موضوع قرارداد فی مابین شرکت و اداره کل راه و شهر سازی استان تهران، برآورد مخارج انجام شده بر روی زمین در دستور کار قرار گرفت. همچنین طی صورتجلسات مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۸ و ۱۳۹۵/۰۷/۱۲ با حضور نمایندگان سازمان، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و شرکت مقرر شد مخارج انجام شده بر روی زمین ۵۵ هکتاری قرارداد اولیه نیز علاوه بر زمین ۶۸ هکتاری فوق اشاره مورد ارزیابی قرار گیرد. از آن جا که یک هکتار از کل ۶۸ هکتار زمین در محدوده طرح تفصیلی مصوب شهری قرار دارد، در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ به خواسته و الزام به تحویل و تنظیم سند یک هکتار زمین، دادخواستی به شعبه اول دادگاه لواسان ارجاع و با توجه به وقت رسیدگی مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ و حضور وکیل شرکت، دادگاه طی دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۰ به دلیل این که پلاک ثبتی به نام ستاد اجرایی فرمان امام تغییر یافته، قرار رد دعوی صادر نمود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

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 شهر سازی استان تهران مقرر گردید موضوع مجدداً ارزیابی و اعلام نظر گردد.

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

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

۵) پروژه نگین پردیس، پیرو قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۵ فی مابین کارخانه های پیش ساخته بتنی تهران (به عاملیت از طرف سازمان ملی زمین و مسکن) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران، احداث و ساخت پروژه نگین پردیس به مساحت عرصه ۵۴،۱۰۰ متر مربع در فاز ۳ شهر جدید پردیس به شرکت واگذار گردیده است.

بر این اساس توافق گردید، آورده کارخانه های پیش ساخته بتنی تهران؛ نقشه ها، زمین پروژه و پروانه ساختمانی و قطعات پیش ساخته بتنی و آورده شرکت نیز هزینه های مربوط به تکمیل و ساخت واحد ها و پارکینگ ها به استثناء محوطه سازی باشد.

به موجب پروانه ساختمانی صادره، از سال ۱۳۸۳ احداث ۷۲۰ واحد مسکونی در ۲۱ بلوک که بعداً به دلیل تغییر در نقشه های ساخت به ۲۲ بلوک تغییر یافت از طریق انعقاد قرارداد با پیمانکاران سازنده آغاز و از کل ۶۳۶ واحد با زیر بنای کل ۸۶،۲۷۹/۸ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۲،۰۳۸/۹ متر مربع، تعداد ۵۰۴ واحد مسکونی به متراژ ۴۹،۵۷۳/۲۶ متر مربع به شرکت انبوه سازان سبز اندیشان، تعداد ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱۰،۴۴۰/۴ متر مربع به سازمان ملی زمین و مسکن و تعداد ۱۰ واحد مسکونی نیز به متراژ ۹۹۴/۳۷ متر مربع به سایر اشخاص و در نهایت هم تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی به متراژ ۱۰،۰۳۰/۸۷ متر مربع باقی مانده به صورت ۳ بلوک با پیشرفت فیزیکی حدود ۵۰ درصد در اختیار پیمانکار قرار گرفته است. همچنین بابت هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت به مبلغ ۲۳ میلیارد ریال که از جانب سازمان پذیرفته شد، بر اساس نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷۱۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۵ مدیر کل نظارت عالی پروژه‌های سازمان ملی زمین و مسکن میزان قدرالسهم سازمان از ۲۶ درصد به ۲۲ درصد کاهش یافت و ۴ درصد مابه التفاوت به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردید. لازم به توضیح است که، در نیمه اول سال ۱۳۸۹ دو قرارداد به شماره های ۱۰۳۶ و ۱۰۴۶ فی مابین شرکت نوسا و پیمانکار جدید پروژه به نام شرکت آتروپاتن تلاشگر جهت ساخت و تکمیل ۹ بلوک شامل بلوک های ۱۴ الی ۲۲ از مجموع ۲۲ بلوک موضوع پروژه نگین پردیس منعقد گردید، که ساخت و تکمیل ۲ بلوک ۱۴ و ۱۵ از قرارداد ۱۰۳۶ و ۴ بلوک ۱۶ الی ۱۹ از قرارداد ۱۰۴۶ توسط این پیمانکار به اتمام رسیده است. اما به دلیل طرح ادعاهای مختلف پیمانکار یاد شده مبنی بر درخواست مبالغی بیش از مبالغ پرداخت شده هر دو قرارداد ۱۰۳۶ و ۱۰۴۶ به میزان تقریبی ۷۰ میلیارد ریال که علاوه بر این، تا قبل از سال ۱۳۹۱ مبلغ ۱۰ میلیارد ریال اضافه تر نیز توسط شرکت به وی پرداخت شده بود، عملیات ساخت و تکمیل سه بلوک ۲۰ الی ۲۲ با حدود ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی تاکنون نیمه تکمیل باقی مانده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

به این ترتیب، علیرغم انجام مذاکره های فراوان با پیمانکار جهت حل اختلافات فی مابین به منظور ادامه انجام عملیات ساخت و تکمیل ۳ بلوک باقی مانده یاد شده در بالا و عدم حصول نتیجه، به ناچار شرکت طی سال ۱۳۹۲ ضمن اعلام خاتمه قرارداد نسبت به طرح دعوی حقوقی علیه پیمانکار و اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان مبنی بر تحویل پروژه به کارفرما اقدام نمود.

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

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

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

علیرغم صدور رأی حکمیت از سوی مدیر عامل وقت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و طرح دعوی متقابل از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران، متأسفانه دادگاه بدوی و تجدید نظر بدون توجه به اعتراضات شرکت نوسازی و ساختمان تهران به نفع طرف دعوی رأی صادر و در نهایت پس از اعاده دادرسی از طریق وکلای شرکت نوسازی و ساختمان تهران و به موجب توافق طرفین دعوی و صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر مقرر گردید اختلافات دو شرکت از طریق هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی شامل ۲ نفر کارشناس منتخب دو شرکت و یک نفر کارشناس مرضی الطرفین از سوی دادگاه رسیدگی و اعلام نظر شود که پس از معرفی کارشناسان و استعلام از کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران مشخص شد کارشناس منتخب پیمانکار فاقد صلاحیت رسیدگی به اختلافات کارفرما و پیمانکار بوده و کارشناس منتخب دادگاه نیز تا پایان سال ۱۳۹۸ به دلیل تخلف در تعلیق بوده است. شرکت نوسا مراتب اعتراض خود را نسبت به عدم صلاحیت هر دو کارشناس به دادگاه تجدید نظر و کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران اعلام و در این فاصله دو کارشناس یاد شده با تهیه گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ با دو امضاء و بدون اخذ نظر کارشناس منتخب شرکت نوسا و بدون رعایت ضوابط کارشناسی نسبت به ارائه گزارش خود که البته از جهات قانونی برخوردار نبوده است به دادگاه تجدید نظر اقدام و دادگاه تجدید نظر نیز گزارش را جهت اجراء به شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت ارجاع می نماید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

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

اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت در سه نوبت طی مکاتبه قضایی با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه درخواست فروش سهام متعلق به شرکت نوسا در شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین را نمود که با تلاش وکلای شرکت متوقف و پیرو درخواست های ارائه شده مبنی بر توقف عملیات فروش و رفع توقیف حساب‌های بانکی شرکت، در نهایت به موجب حکم صادره مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ از سوی شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت با امضاء معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت به دلیل مرخصی بودن قاضی شعبه ۱۱۲ عملیات فروش سهام مورد اشاره تا حصول نتیجه رسیدگی اعتراض شرکت به گزارش کارشناسان فاقد صلاحیت و ابطال آن و تودیع مبلغ ۷۵ میلیارد ریال نزد صندوق دادگستری به حساب های شرکت متوقف گردید. با این حال در شهریور ماه سال جاری علی رغم حکم صادره توسط معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت و مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه مبنی بر توقف عملیات فروش سهام، قاضی اولیه پرونده شعبه ۱۱۲ بلافاصله در دادگاه حضور یافته و ضمن نقص رأی صادره از سوی معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۸ خطاب به شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه، رفع اثر از توقف عملیات فروش سهام را اعلام نموده و تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را در فاصله دی الی بهمن ۱۳۹۹ جمعاً به مبلغ ۱۵۰,۹۵۸ میلیون ریال فروخته و وجه حاصل از فروش سهام به اضافه مبلغ ۷۵,۰۰۰ میلیون ریال بابت خسارت احتمالی را ابتدا به حساب صندوق دادگستری و سپس در وجه پیمانکار پرداخت و به حساب ایشان واریز نموده است. با توجه به تخلفات شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر و شعبه ۱۱۲ و اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران، مراتب اعتراض شرکت به ریاست محاکم تهران، محاکم قضایی تهران، ریاست کل دادگستری تهران و استان و سایر مراجع اعلام گردیده ولی متأسفانه شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر در کلیه موارد بر صحت گزارش کارشناسان اصرار ورزیده و نهایتاً وکلای شرکت نیز اقدام به درخواست اعاده دادرسی و اعمال ماده ۴۷۷ نموده و پیگیری های لازم تا حصول نتیجه نهایی در این خصوص ادامه دارد. همچنین شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس با اطلاع از قطعی شدن طلب این شرکت از شرکت عمران شهر جدید پردیس به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال از طریق اجرای احکام شهر جدید پردیس تلاش نمود نسبت به وصول مبلغ مذکور اقدام نماید لیکن از آن جا که به موجب توافق به عمل آمده فی مابین با شرکت عمران شهر جدید پردیس مقرر گردیده بود که تسویه این مبلغ از طریق تهاتر زمین صورت پذیرد، و این موضوع کتباً توسط شرکت عمران شهر جدید پردیس نیز اعلام گردیده است، بنابراین پیمانکار یاد شده موفق به دریافت این مبلغ نگردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

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

شایان ذکر است پیرو توضیحات ارائه شده در صدر این یادداشت و با توجه به قدرالسهم اداره کل راه و شهر سازی استان تهران به میزان ۲۲ درصد از کل زیر بنای مفید ساخته شده به مساحت ۶۲۰۰۳۹ متر مربع و مذاکرات انجام شده مبنی بر تسویه سهم شرکت اداره کل از محل واگذاری بلوک های باقی مانده و یا سایر پروژه ها، تعلق بلوک ۲۰ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران در حال حاضر فاقد قطعیت بوده و هرگونه اقدام از سوی پیمانکار و جاهت قانونی نداشته و از طریق وکلای شرکت در حال پیگیری است.

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

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

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

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

به موجب گزارش مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ ارائه شده به دادگاه توسط داور مرضی الطرفین آقای مهندس ایناری در رابطه با اختلاف فی مابین شرکت نوسا و شرکاء آقایان خائف و انتظاری، سهم الشرکه طرفین از پروژه الهیه بدون تغییر معادل ۷۵ درصد سهم الشرکه شرکت نوسا به عنوان شریک اول و معادل ۲۵ درصد سهم الشرکه آقایان خائف و انتظاری به عنوان شریک دوم تعیین گردید، لیکن به دلیل اشتباه فاحش داور در انجام محاسبات و تعیین قدرالسهم طرفین، گزارش ارائه شده توسط داور در این خصوص مورد اعتراض شرکت نوسا واقع شد و موضوع از طریق ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت مورد پیگیری قرار گرفت. بر اساس پیگیری واحد حقوقی شرکت، دادگاه داور مرضی الطرفین را ملزم به بررسی مجدد گزارش و اصلاح موارد مرتبط به اشتباهات محاسباتی نمود که در این راستا داور مرضی الطرفین در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۶ گزارش اصلاحی خود را تحت شماره ۶-۹۷/۱۳۱-ک مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ به دادگاه ارائه نمود.

به موجب گزارش اصلاحی داور که مورد تأیید دادگاه نیز واقع گردید، شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری ملزم به پرداخت مبلغ ۸۱.۱ میلیارد ریال در وجه شرکت نوسا شدند. از سوی دیگر از آن جا که واحد A۱۴ از پروژه مذکور در اختیار شرکت نوسا می باشد، مقرر گردید ارزش روز مقدار ۱۱۳/۹۶ متر مربع از کل زیر بنای مفید واحد مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و به همراه اجرت المثل ایام تصرف از تاریخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۶ تا زمان تخلیه محاسبه و به حساب طلب شرکاء پروژه آقایان خائف و انتظاری منظور و توسط شرکت در وجه ایشان پرداخت گردد. همچنین وفق بند (ط-۸) این گزارش مقرر گردید، بابت هزینه انشعابات و جرائم شهرداری به مبلغ ۵/۹ میلیارد ریال و بابت قدرالسهم (۲۵٪) معادل ۰/۷ میلیارد ریال و در مجموع نیز مبلغ ۶،۶ میلیارد ریال با احتساب شاخص بانک مرکزی توسط شریک دوم در وجه شریک اول پرداخت گردد. حاصل جمع مبلغ منتج از رأی دادگاه نسبت به گزارش اصلاحی داور به مبلغ ۸۱.۱ میلیارد ریال و گزارش بند (ط-۸) به مبلغ ۶،۶ میلیارد ریال در کل مبلغ بدهی شرکاء پروژه آقایان خائف و انتظاری از این بابت بالغ بر ۸۷.۷ میلیارد ریال می باشد. بابت وصول طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران از شرکاء مذکور، وکیل شرکت اجرای رأی داوری را از دادگاه تقاضا که موضوع از سوی دادگاه به اجرای احکام ارجاع و به دلیل عدم تبعیت از سوی شرکاء اقدام به توقیف حساب های بانکی و اموال شرکاء سازنده گردیده که از این بابت مبلغ ۱۵ میلیارد ریال وجه مسدودی حساب های بانکی شرکاء به حساب های شرکت منتقل گردید. طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ شرکاء سازنده نسبت به طرح دعاوی مختلف در محاکم قضایی اقدام نموده که البته در کلیه موارد آراء صادره به نفع شرکت نوسازی و ساختمان تهران بوده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

در ادامه اقدامات حقوقی شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری به منظور گریز از ایفاء تعهدات با کتمان گزارش نهایی مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ داور جناب آقای ایثاری، نسبت به ارائه گزارش اولیه ایشان در تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ به شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران که دارای اشتباهات محاسباتی بوده و به موجب آن شرکت نوسا مبلغ ۶۱/۶ میلیارد ریال بدهکار شده بود اقدام و درخواست اجرای حکم نموده بود و تعداد ۱۲۰,۷۵,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه در فاصله تاریخ های ۱۴۰۰/۰۵/۰۹ الی ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ جمعاً به مبلغ ناخالص ۵۱/۴ میلیارد ریال فروخته و وجه ناشی از فروش را به حساب صندوق دادگستری واریز نموده بود که در این رابطه با اقدامات به عمل آمده از سوی وکیل شرکت و اعلام تخلف شرکاء سازنده مبنی بر کتمان و ارائه گزارش خلاف واقع از سوی شرکاء سازنده، شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۳ نسبت به توقف عملیات اجرایی دستور اقدام صادر نمود و با پیگیری وکیل شرکت نوسا، وجه حاصل از فروش سهام به حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران واریز گردید و همچنین طرح دعوی علیه شرکاء سازنده بابت خسارت وارده به این شرکت در جریان می باشد.

شرکای سازنده از رأی دادگاه بدوی تجدید نظر خواهی نموده و علی رغم این که اصلاح رأی با دستور شعبه بدوی به عمل آمده و ناشی از اشتباه فاحش در محاسبات مالی بوده است؛ دادگاه تجدید نظر رأی به عدم اعتبار رأی اصلاحی صادر نموده است که متعاقب آن شرکای سازنده اقدام به صدور اجرائیه بر روی رأی اولیه داوری و فروش قهری سهام متعلق به شرکت به شرح یادداشت شماره ۱۳-۲ نموده اند. طی سال مالی جاری با پیگیری های به عمل آمده تأییدیه آتش نشانی و آسانسور پروژه دریافت گردیده است. همچنین پایان کار واحدهای مسکونی ساخته شده نیز توسط شهرداری منطقه در شرف صدور می باشد که پس از دریافت، اقدامات نهایی جهت تنظیم و انتقال اسناد مالکیت به ذینفعان صورت خواهد پذیرفت. پیگیری های حقوقی و قضایی نیز توسط وکلای شرکت بر اساس روند پرونده به خصوص ابهامات موجود در رأی تجدید نظر و عدم اظهار نظر صریح در خصوص اعتبار بخشی به رأی اولیه داوری از مرجع قضایی در حال انجام است.

وضعیت فعالیت شرکت در بخش صنعت ساختمان و جایگاه آن در بین شرکت ها با فعالیت مشابه عضو سازمان بورس و اوراق بهادار

با توجه به این که بخش عمده فعالیت شرکت در حوزه صنعت ساختمان طی چند سال گذشته به تکمیل تعداد محدودی از پروژه های ساختمانی و اخذ مجوزهای لازم بابت پروژه هایی که در سنوات گذشته عملیات ساختمانی آن ها خاتمه یافته است معطوف گردیده است، لذا به منظور ارتقاء جایگاه شرکت در بخش صنعت ساختمان در سازمان بورس اوراق بهادار و انتقال از بازار فرعی به بازار اصلی، با بکارگیری ابزارهای لازم و درون سازمانی از یک سو و تعریف پروژه های جدید از طریق مشارکت و انجام سرمایه گذاری های جدید از سوی دیگر اصلاح ساختار مالی اجتناب ناپذیر می باشد که با برنامه ریزی های هدفمند نسبت به افزایش حجم فعالیت ها اقدام و به تبع آن بازده مورد انتظار سهامداران محقق گردد. در این راستا سیاست های دولت در بخش صنعت ساختمان و امکان بهبود وضعیت نسبی شرکت ناشی از رفع تحریم ها از یک طرف و شرایط و خیم اقتصادی کشور ناشی از رشد قیمت مصالح ساختمانی که متأثر از تشدید مسائل ارزی است و همچنین رکود ایجاد شده در این بخش از طرف دیگر می بایست مد نظر قرار گیرد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

جایگاه شرکت نوسازی و ساختمان تهران

در بین ۱۰ شرکت اول در بخش انبوه سازی، املاک و مستغلات سازمان بورس و اوراق بهادار از لحاظ میزان سرمایه

مبالغ بر حسب میلیون ریال

ردیف	نام شرکت	نماد	میزان سرمایه
۱	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۴۲.۶۲۰.۱۷۸
۲	توسعه و عمران امید	ثامید	۳۵.۳۱۷.۰۰۰
۳	بهساز کاشانه تهران	ثبهساز	۲۰.۱۳۰.۷۸۷
۴	بین المللی توسعه ساختمان	ثاخذ	۹.۰۰۰.۰۰۰
۵	سرمایه گذاری مسکن	ثمسکن	۶.۳۰۰.۰۰۰
۶	سرمایه گذاری شاهد	ثشاهد	۴.۰۰۶.۶۳۲
۷	نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۲.۶۳۰.۰۰۰
۸	تامین مسکن جوانان	ثجوان	۲.۵۵۳.۵۱۳
۹	سرمایه گذاری مسکن پردیس	ثپردیس	۲.۰۰۰.۰۰۰
۱۰	توسعه شهری توس گستر	وتوس	۲.۰۰۰.۰۰۰

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

مشخصات و سوابق اعضای هیأت مدیره و مدیران اجرایی شرکت به شرح زیر می باشد:

اعضاء هیأت مدیره

عضو حقوقی هیأت مدیره	نام نماینده عضو حقوقی هیأت مدیره	سمت در هیأت مدیره
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمد رضا پاشایی	رئیس هیأت مدیره
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	سید حسن موسوی	نایب رئیس هیأت مدیره
شرکت تامین مسکن نوین	احمد نظری	عضو هیأت مدیره
شرکت تامین مسکن جوانان	مهدی ثامتی	عضو هیأت مدیره
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	مجتبی دلخونی	عضو هیأت مدیره و مدیر عامل

مدیران اجرایی

نام و نام خانوادگی	واحد سازمانی	سمت
رسول شهبازی جونوش	فنی و اجرایی	مدیر واحد
مجتبی گودرزی	مالی و اداری	مدیر واحد
حسین رحمتی	املاک و فروش	سرپرست واحد

تعداد جلسات هیأت مدیره :

در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تعداد ۲۱ جلسه هیأت مدیره با حضور کلیه اعضاء تشکیل گردیده است. ضمناً دوره مدت ۲ ساله هیأت مدیره قبلی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۲ خاتمه یافته و به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۴ اعضاء حقوقی هیأت مدیره جدید برای مدت ۲ سال تعیین و ۴ عضو نماینده حقوقی هیأت مدیره نیز به موجب صورتجلسه هیأت مدیره مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۸ تعیین سمت گردیدند و یک عضو نماینده حقوقی نیز به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۰۲ تعیین سمت گردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

نظام راهبری شرکت

نظام راهبری شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) از نمایندگان ۵ عضو حقوقی هیأت مدیره منتخب مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۴ برای مدت دو سال تشکیل شده است که در ذیل سوابق تحصیلی، اشتغال بکار و عملیاتی هر یک به تفکیک ارائه می گردد:

(۱) آقای محمد رضا پاشائی، رئیس هیأت مدیره، عضو غیر موظف

● متولد سال ۱۳۵۲ تهران

● فارغ التحصیل کارشناسی رشته مدیریت بازرگانی از دانشگاه علامه طباطبائی

➤ سوابق کاری شامل:

أ) کارشناس تا مدیریت در حوزه IT سال ۱۳۷۴-۱۳۸۷

ب) مدیر مالی شرکت مهندسی مونکو ایران سال ۱۳۸۷-۱۳۹۳

ج) معاونت مالی و اداری هلدینگ انرژی گروه شستا سال ۱۳۹۳-۱۳۹۶

د) معاونت مالی و تامین منابع هلدینگ تاپیکو گروه شستا سال ۱۳۹۷-۱۳۹۹

➤ سوابق هیأت مدیره و کمیته حسابرسی شامل:

أ) عضو کمیته حسابرسی داخلی شرکت پتروشیمی فن آوران

ب) عضو کمیته حسابرسی داخلی شرکت نفت ستاره خلیج فارس

ج) مدیر عامل شرکت فراز صنعت پاسارگاد (پیمانکاری در حوزه انرژی)

د) عضو هیأت مدیره افق تامین انرژی طوس (سهامی خاص) متعلق به شستا

ه) عضو هیأت مدیره پتروشیمی نوری (سهامی عام) از سال ۱۳۹۷

(۲) آقای سید حسن موسوی، نایب رئیس هیأت مدیره، عضو غیر موظف

● متولد سال ۱۳۵۲

● فارغ التحصیل کارشناسی ارشد مهندسی و مدیریت ساخت از دانشگاه صنعتی امیر کبیر

➤ سوابق کاری شامل:

أ) تکنسین سازه های صنعتی شرکت سمراه سال ۱۳۷۲

ب) مهندس اجرایی سایت در واحد مهندسی ستاد مشترک سپاه سال ۱۳۷۶-۱۳۷۸

ج) مسئول شیفت اجرایی شرکت قرب خاتم - کربلا - موسسه شهید همت سال ۱۳۷۸

د) جانشین سرپرست کارگاه پروژه سد مخزنی کرخه شرکت قرب خاتم - کربلا - موسسه شهید همت سال ۱۳۷۸-۱۳۷۹

ه) رییس کارگاه شبکه آبیاری و زهکشی و بند انحرافی شادگان شرکت قرب خاتم - کربلا - موسسه شهید همت سال ۱۳۷۹-۱۳۸۰

و) رئیس کارگاه سد گتوند علیا شرکت قرب خاتم - کربلا - موسسه شهید همت سال ۱۳۸۰-۱۳۸۱

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

- ز) معاونت فنی سد دوستی-خط انتقال نفت کوره آبادان ماهشهر-سد گتوند شرکت قرب خاتم - کربلا - موسسه شهید همت سال ۱۳۸۱-۱۳۸۳
- ح) رئیس کارگاه سد مخزنی گیلان غرب شرکت قرنیس سال ۱۳۸۳-۱۳۸۵
- ط) پروژه سد مخزنی ماملو شرکت آب منطقه ای تهران - شرکت سایبر از سال ۱۳۸۴-۱۳۸۹
- ی) پروژه سد گتوند علیا شرکت آب و نیرو- شرکت سپاسد از سال ۱۳۸۴-۱۳۸۹
- ک) پروژه تونل های آب بر سد و نیروگاه سیمره شرکت آب و نیرو سال ۱۳۸۴-۱۳۸۹
- ل) پروژه احداث مخازن آب ۵،۰۰۰ و ۵۰۰ متر مکعبی جیلارد و کوهان شرکت آب منطقه ای شرق تهران از سال ۱۳۸۴-۱۳۸۹
- م) پروژه احداث دایک و تاسیسات جانبی چشمه سراب گیلان غرب شرکت آب منطقه ای کرمانشاه سال ۱۳۸۴-۱۳۸۹
- ن) مشاور فنی مدیر پروژه احداث کارخانه سیمان سمنگان شرکت بتن ماشین قدس رضوی سال ۱۳۸۸
- س) معاونت فنی و اجرایی شرکت سرمایه گذاری خانه سازی ایران سال ۱۳۸۹-۱۳۹۱
- ع) مشاور فنی و اجرایی مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری خانه سازی ایرانیان سال ۱۳۹۱-۱۳۹۲
- ف) مشاور فنی و عمرانی مدیر کل ورزش و جوانان استان البرز سال ۱۳۹۴-۱۳۹۷
- ص) قائم مقام مدیر عامل و مجری طرح شرکت طرح و توسعه عمران پارس از سال ۱۳۹۱-۱۳۹۲
- ق) مدیر عامل شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس از سال ۱۳۹۲-۱۳۹۸
- ر) مدیر عامل شرکت توسعه عمران بیمه از سال ۱۳۹۸-۱۴۰۱
- ش) مدیر عامل شرکت عمران گستر بصیر از سال ۱۴۰۱ تاکنون

➤ سوابق هیأت مدیره شامل:

- أ) عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری خانه سازی ایران از سال ۱۳۸۸-۱۳۸۹
- ب) عضو هیأت مدیره شرکت پیشتازان تامین مسکن سخا شرکت خانه سازی از سال ۱۳۸۸-۱۳۹۳
- ج) عضو هیأت مدیره شرکت مهندسان مشاور خانه سازی از سال ۱۳۹۱-۱۳۹۲
- د) عضو هیأت مدیره شرکت بهسازان پارس (شرکت گروه بین المللی توسعه ساختمان) از سال ۱۳۹۴-۱۳۹۵
- ه) عضو هیأت مدیره شرکت آ.اس.پ. سال ۱۳۹۵-۱۳۹۶
- و) عضو هیأت مدیره شرکت پدیدآوران اطلس پارس سال ۱۳۹۵-۱۳۹۸
- ز) عضو هیأت مدیره شرکت توسعه عمران بیمه سال ۱۳۹۸-۱۴۰۱
- ح) عضو و رئیس هیأت مدیره شرکت توسعه ساختمان نسیم از سال ۱۳۹۸ تاکنون
- ط) عضو هیأت مدیره شرکت عمران گستر بصیر از سال ۱۴۰۱ تاکنون

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۳) آقای مجتبی دلخونی، عضو موظف هیأت مدیره و مدیر عامل

● متولد سال ۱۳۳۲ شهرستان سراب

● فارغ التحصیل کارشناسی رشته مهندسی راه و ساختمان از دانشگاه علم و صنعت ایران

➤ سوابق کاری شامل:

أ) معاون فنی و اجرایی شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۱۳۸۷-۱۳۹۲

ب) مدیر عامل و عضو هیأت مدیره شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان ۱۳۹۲-۱۳۹۵

ج) عضو هیأت مدیره شرکت عمران و مسکن سازان غرب ۱۳۹۲-۱۳۹۹

د) عضو هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت تأمین مسکن جوانان ۱۳۹۵-۱۴۰۱

ه) عضو هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۱۳۹۸- تاکنون

توضیح: آقای مهندس مجتبی دلخونی طی سال های ۱۳۶۲ الی ۱۳۸۷ در شرکت های مختلف ساختمانی از جمله شرکت ساختمانی پی کن، الوت، ژرف پی، مهندسین مشاور همین و یکتا پیمان تهران دارای سمت مدیریت بوده اند.

۴) آقای احمد نظری، عضو هیأت مدیره، عضو غیر موظف

● متولد سال ۱۳۶۱ قم

● فارغ التحصیل کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی

➤ سوابق اجرایی و مدیریتی شامل:

أ) مدیر قضائی و عضو تیم بازرسی و نماینده حقوقی موسسه آموزشی تحقیقاتی صنایع دفاعی

ب) رییس اداره قراردادها و امور حقوقی دفتر مرکزی کمیته امداد امام خمینی (ره) ۱۳۸۸-۱۳۸۹

ج) عضو کمیته تلفیق مقررات کمیته امداد امام خمینی (ره) سال ۱۳۸۸-۱۳۹۴

د) رئیس اداره دعاوی و معاضدت قضایی دفتر مرکزی کمیته امداد امام خمینی (ره) سال ۱۳۸۹-۱۳۹۰

ه) مدیر امور حقوقی و دعاوی، اداره کل امور حقوقی و املاک کمیته امداد امام خمینی (ره) سال ۱۳۹۰-۱۳۹۵

و) عضو شورای مدیران معاونت حقوقی و امور مجلس سال ۱۳۹۰-۱۳۹۴

ز) مشاور تخصصی شعبات دیوان عدالت اداری از سوی کمیته امداد امام خمینی (ره) از سال ۱۳۹۰-۱۳۹۴

ح) عضو تیم هماهنگی طرح کشوری وکلای نیکوکار سال ۱۳۹۱-۱۳۹۴

ط) معاون اداره حقوقی و امور مجامع و املاک هلدینگ صنایع غذایی، کشاورزی و دارویی صندوق بازنشستگی کشوری سال ۱۳۹۵-۱۳۹۶

ی) مدیر حقوقی و امور مجامع و املاک هلدینگ صنایع غذایی، کشاورزی و دارویی صندوق بازنشستگی کشوری سال ۱۳۹۶-۱۳۹۷

ک) مدیر امور حقوقی و قراردادها و سرپرست امور مجامع هلدینگ مدیریت طرح و توسعه آینده پویا سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸

ل) عضو کمیته واگذاری سهام شرکت های زیر مجموعه بانک ملی سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸

م) عضو کمیته حقوقی اداره سرمایه گذاری بانک ملی ایران سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

- (ن) مدیر امور حقوقی و قراردادهای شرکت پخش هجرت سال ۱۳۹۸-۱۳۹۹
- (س) عضو کمیته فنی معاملات شرکت پخش هجرت سال ۱۳۹۸-۱۳۹۹
- (ع) مدیر امور حقوقی و قراردادهای شرکت پتروشیمی فن آوران (سهامی عام) سال ۱۳۹۹ تاکنون
- (ف) عضو ناظر کمیسیون معاملات شرکت پتروشیمی فن آوران (سهامی عام) سال ۱۳۹۹ تاکنون
- سوابق هیأت مدیره شامل:
- أ) عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت شیر پاستوریزه یگانه گلستان (سهامی عام) از سال ۱۳۹۶-۱۳۹۷
- ب) عضو غیر موظف هیأت مدیره گروه صنعتی بلا از سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸
- ج) عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) از تاریخ ۱۴۰۱/۰۸/۰۲ تاکنون
- ۵) آقای مهدی نامتی، عضو هیأت مدیره، عضو غیرموظف
- متولد سال ۱۳۵۲ تهران
 - فارغ التحصیل کارشناسی ارشد رشته مدیریت مالی
- سوابق اجرایی و مدیریتی شامل:
- أ) کارمند امور مالی سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی سال ۱۳۷۶
- ب) حسابرس ارشد موسسه حسابرسی هوشمند یار سال ۱۳۷۷-۱۳۷۹
- ج) مدیر مالی و اداری شرکت تولیدی پرچلا سال ۱۳۸۰-۱۳۸۷
- د) مدیر مالی گروه صنعتی لوله و پروفیل پارسان سال ۱۳۸۸-۱۳۹۱
- ه) مدیر مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه صنایع سیمان (سیتکو) سال ۱۳۹۲
- و) معاون مالی شرکت پتروشیمی شازند سال ۱۳۹۳-۱۳۹۵
- ز) مدیر امور شرکت ها و مجامع شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی سال ۱۳۹۶-۱۳۹۷
- ح) معاون مالی و اداری شرکت سرآمد صنایع بهشهر سال ۱۳۹۸-۱۴۰۰
- ط) معاون مالی و اداری و دبیر هیأت مدیره گروه مالی سپهر صادرات سال ۱۴۰۰
- سوابق هیأت مدیره شامل:
- أ) عضو هیأت مدیره شرکت ایمن تراپر آریا
- ب) عضو هیأت مدیره صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردان توسعه ملی
- ج) عضو هیأت مدیره شرکت پتروشیمی اردبیل
- د) رئیس هیأت مدیره شرکت سرآمد صنایع بهشهر
- ه) عضو هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) از تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۳ تاکنون

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

✓ اطلاعات مربوط به مدیران اجرائی شرکت:

(۱) مدیر عامل و عضو موظف هیأت مدیره

مجتبی دلخونی

(۲) مدیر مالی و اداری

● مجتبی گودرزی

● متولد سال ۱۳۵۰ شهر بروجرد

● فارغ التحصیل دوره دکتری رشته حسابداری از دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران در سال ۱۳۸۶.

● فارغ التحصیل دوره کارشناسی ارشد رشته حسابداری از دانشگاه شهید بهشتی در سال ۱۳۷۷.

● فارغ التحصیل دوره کارشناسی رشته حسابداری از دانشگاه تهران در سال ۱۳۷۴.

➤ سوابق کاری شامل:

- سوابق شغلی تمام وقت :

أ) سرپرست حسابرسی در مؤسسه حسابرسی ادیب و مقایسه از سال ۱۳۷۰ تا سال ۱۳۷۶.

ب) مدیر مالی و اداری در شرکت صنعتی و تولیدی ماکیان از سال ۱۳۷۶ تا سال ۱۳۷۸.

ج) عضو هیأت علمی دانشگاه علم و فرهنگ از تیر ماه سال ۱۳۷۸ تا شهریور ماه سال ۱۳۸۱.

د) معاون مالی، اداری و اقتصادی در گروه شرکت های توسعه معادن روی ایران از سال ۱۳۸۲ تا سال ۱۳۸۷.

ه) معاون مالی و سرمایه گذاری در گروه شرکت های توسعه صنعت البرز از سال ۱۳۸۸ تا سال ۱۳۹۰.

و) معاون مالی و پشتیبانی در مؤسسه صندوق ذخیره فرهنگیان از سال ۱۳۹۱ تا سال ۱۳۹۱.

ز) قائم مقام مدیر عامل در شرکت حمل و نقل بین المللی یدک رود از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۹.

ح) معاون اقتصادی و برنامه ریزی در هلدینگ توسعه طلوع تجارت خلیج فارس از سال ۱۳۹۹ تا سال ۱۴۰۰.

ط) مدیر مالی و اداری در شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۱۴۰۱ تا کنون.

- سوابق شغلی نیمه وقت :

أ) مشاور مالی گروه صنعتی ایران خودرو و شرکت تهیه و تولید قطعات و لوازم یدکی ایران خودرو (ایساکو) از سال ۱۳۸۰ تا سال ۱۳۸۲.

ب) مشاور مالی معاونت بازرگانی و پشتیبانی سازمان اتکا از سال ۱۳۷۹ تا سال ۱۳۸۲.

ج) عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت تحقیقات مهندسی توسعه معادن روی ایران از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۸۷.

د) رئیس هیأت مدیره موسسه حسابداری و مشاوره مدیریت فراز پردازان نیک از سال ۱۳۹۱ تا کنون.

ه) مشاور مالی هیأت مدیره شرکت کالسیمین از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۸۶.

و) مشاور مالی و رئیس حسابرسی داخلی شرکت بازرگانی دولتی ایران از سال ۱۳۸۸ تا سال ۱۳۸۹.

ز) مشاور مالی مدیر عامل شرکت تولید و توسعه انرژی اتمی ایران از سال ۱۳۸۸ تا سال ۱۳۸۹.

ح) مشاور مالی گروه شرکت های توسعه مدیریت صنعت سرمایه گذاری ایران از سال ۱۳۹۰ تا کنون.

ط) مشاور عالی مدیر عامل گروه شرکت های توسعه صنعت البرز از ابتدای سال ۱۳۹۱ تا کنون.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

- عضویت در انجمن‌های علمی :
 - أ) انجمن حسابداران خبره ایران (حسابدار مستقل) .
 - ب) انجمن حسابداری ایران (عضو پیوسته) .
 - ج) انجمن مدیران مالی حرفه ای ایران (عضو پیوسته) .
 - د) انجمن حساب‌رسان داخلی ایران (عضو پیوسته) .

- عضویت در کمیته های تخصصی :
 - أ) شورای نظارت و ارزیابی دانشگاه آزاد اسلامی .
 - ب) کمیسیون معاملات و کمیته مدیران مالی گروه شرکت های ایساکو .
 - ج) کمیته راهبردهای مالی گروه شرکت های توسعه معادن روی ایران .
 - د) کمیته اجرایی تأسیس شرکت هلدینگ توسعه معادن و صنایع معدنی خاورمیانه .

- سخنرانی های علمی :
 - أ) هزینه یابی بر مبنای فعالیت، دانشگاه آزاد اسلامی اراک (سال ۱۳۷۸) .
 - ب) چالش های آموزش حسابداری در دانشگاه ها و مؤسسات آموزش عالی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد بروجرد (۱۳۸۰) .
 - ج) آشنایی با مفاهیم جدید حسابداری مدیریت، دانشگاه تهران؛ دانشکده مدیریت (سال ۱۳۸۰) .
 - د) آشنایی با سیستم های مالی، دانشگاه علم و فرهنگ (سال ۱۳۸۱) .
 - ه) آسیب شناسی حرفه حسابداری در عمل، دانشگاه علامه طباطبایی (سال ۱۳۸۴) .

- برگزاری دوره های آموزشی حرفه ای در شرکت ها :
 - أ) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، شرکت راهبران پتروشیمی .
 - ب) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، مؤسسه آموزشی توسعه مدیریت سبا .
 - ج) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، شرکت برق منطقه ای تهران .
 - د) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، گروه شرکت های توزیع برق منطقه ای استان تهران .
 - ه) حسابداری مالیاتی در عمل، شرکت برق منطقه ای تهران .
 - و) آشنایی با استانداردهای حسابرسی داخلی، شرکت پتروشیمی خراسان .
 - ز) حسابرسی داخلی و کنترل های داخلی اثربخش، شرکت راهبران پتروشیمی .
 - ح) آشنایی با مفاهیم، روش های تأمین مالی پروژه ای، شرکت راهبران پتروشیمی (ماه شهر) .
 - ط) مدیریت مالی برای مدیران غیر مالی، شرکت عملیات غیر صنعتی پتروشیمی (ماه شهر) .
 - ی) آشنایی با روش های تأمین مالی پروژه ای و شرکتی در ایران، مدیران ارشد شرکت مینا .
 - ک) مدیریت مالی برای مدیران غیر مالی، مدیران ارشد گروه شرکت های تحت پوشش مینا .

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۳) مدیریت فنی و اجرائی:

رسول شهبازی جونوش

● متولد ۱۳۳۸

● سوابق تحصیلی: فارغ التحصیل کارشناسی در رشته معماری و سازه از دانشگاه ایالتی اکلاهما (امریکا)

● سوابق کاری: مدیریت اجرایی در شرکت های ساختمانی و پروژه های مختلف، طراحی پروژه های ساختمانی

ب) اهداف و راهبردها

هیأت مدیره اهداف و راهبردهای ذیل را برای سال مالی آتی و سال های آینده مد نظر قرار داده است :

- ۱) برنامه ریزی جهت اجرای پروژه های ساختمانی اداری/ تجاری/ مسکونی جدید که دوره اجرای آن ها بلند مدت نبوده و دسترسی به برگشت سرمایه و بازده مورد نظر کوتاه مدت باشد از طریق مشارکت با بخش خصوصی و دولتی از جمله اجرای پروژه از محل مطالبات از شرکت عمران شهر جدید پردیس و تهاتر زمین، انعقاد قرارداد های مشارکت جدید با سازمان ملی زمین و مسکن و ادارات کل آن در سایر استان های کشور و همچنین انعقاد قرارداد های مشارکت جدید با سایر اشخاص.
- ۲) تأمین منابع مالی لازم از طریق پیش فروش متری و صندوق های سرمایه گذاری ساختمان در اجرای پروژه ها.
- ۳) سرمایه گذاری در پروژه ها در مرحله اول اجراء بر اساس انجام مطالعات مکانی و اقتصادی و منطقه ای خصوصاً در شرکت های ساختمانی موفق پذیرفته شده در سازمان بورس و اوراق بهادار.
- ۴) ارائه دانش فنی و مهندسی به اشخاص فعال در بخش صنعت ساختمان و حضور بیشتر و موثر در بازار سرمایه به قصد کسب درآمد مازاد بر فعالیت اصلی شرکت با بازده کوتاه مدت.
- ۵) اصلاح ساختار مالی و سازمانی شرکت به منظور امکان اجرائی نمودن اهداف مورد اشاره در بالا.
- ۶) افزایش سرمایه شرکت در راستای تامین منابع مالی لازم جهت اجرائی نمودن پروژه کیش پس از انعقاد قرارداد جدید.
- ۷) ایجاد و فعال نمودن بخش سرمایه گذاری در سهام شرکت های سرمایه پذیر در ساختار سازمانی شرکت به منظور فراهم ساختن زمینه افزایش سود غیر عملیاتی .

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

اقدامات انجام شده طی سال مالی قبل و سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

اقدامات انجام شده طی یک سال مالی قبل و سال مورد گزارش و نتایج حاصله و دلایل و چرایی آن ها به شرح ذیل ارائه می گردد :

(۱) پیرو توضیحات ارائه شده به تفصیل در بند ۳ در ارتباط با پروژه نوسا کیش، در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ پیرو انعقاد توافق نامه با سازمان منطقه آزاد کیش و توافق طرفین به اجرای پروژه به صورت مشارکتی و چند منظوره ورزشی، اقامتی، تجاری و گردشگری، نسبت به انتخاب مشاور ذی ربط جهت تهیه طرح های ساختمانی و ورزشی و برآورد هزینه های ساخت و اجراء و انعقاد قرارداد با پیمانکاران مختلف جهت اجرای زیر سازی شبکه معابر اصلی و گمانه زنی و تست مکانیک خاک و انتخاب کارشناسان حرفه ای و متخصص جهت بررسی و تعیین قدرالسهم طرفین به منظور انعقاد قرارداد مشارکت مربوطه و ارسال آمار و اطلاعات و طرح های تهیه شده به سازمان منطقه آزاد کیش اقدام گردیده و با توجه به این که طرح ورزشی سابق در حال حاضر فاقد توجیه اقتصادی است در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مذاکرات و جلسات متعددی به منظور تغییر نقشه های کاربری با مدیران ذی ربط در سازمان منطقه آزاد کیش انجام شد. متعاقب اخذ بازخورد مثبت از سوی مدیران آن سازمان نقشه های کاربری جدید که دارای توجیه اقتصادی بیشتری نیز می باشند به معاونت عمرانی و زیر بنایی سازمان منطقه آزاد کیش ارائه گردید و جلساتی نیز جهت هماهنگی نقشه های مذکور با طرح جامع منطقه آزاد کیش با حضور مشاوران فنی شرکت برگزار گردید.

این شرکت در تلاش است با اقدامات و پیگیری های مستمر در جریان و اقدامات مؤثر مدیران سازمان منطقه آزاد کیش گشایش لازم در اجرایی شدن این پروژه مشارکتی به عمل آمده و با تأیید نقشه های ارائه شده پس از برگزاری جلسات کارشناسی موضوع به انعقاد قرارداد و شروع عملیاتی اجرایی ختم گردد..

(۲) در ارتباط با شرکاء سازنده پروژه الهیه، اقداماتی انجام شده است که منجر به وصول مبلغ ناشی از فروش قهبری تعداد ۱۲,۰۷۵,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین توسط شرکاء سازنده گردید که به تفصیل در یادداشت شماره ۱-۲-۱۷ همراه صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تشریح گردیده است.

(۳) در رابطه با اختلاف با پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر اقدامات انجام شده به تفصیل در بند (۵) این گزارش توضیح داده شده است .

(۴) در رابطه با اخذ اسناد مالکیت واحدهای احداثی واگذار شده به خریداران در سنوات گذشته، انتقال اسناد مالکیت خریداران واحدهای مسکونی اندیشه تبریز کماکان ادامه داشته و در خصوص پروژه آفتاب تبریز با توجه به اخذ صورتمجلس تفکیکی واحدهای احداثی و اخذ نقشه نظام مهندسی در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و ارائه آن ها به اداره ثبت اسناد و املاک تبریز، اسناد مالکیت صادر و جهت انتقال سند در اختیار اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی قرار گرفته است. به علاوه با توجه به اخذ صورتمجلس تفکیکی پروژه های یوسف آباد، شوش و پاسارگاد کیش، اسناد تک برگی آن ها همراه با اسناد مالکیت واحدهای باقی مانده پروژه های مورد اشاره در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به ایشان انتقال یافته و انتقال اسناد مالکیت تعداد اندکی از خریداران بدلیل عدم مراجعه تاکنون باقی مانده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۵) در رابطه با پروژه‌های مشارکتی با اداره کل راه و شهرسازی استان ها و پیرو مذاکرات و توافقات به عمل آمده با سازمان ملی زمین و مسکن و همچنین شرکت عمران شهر جدید پردیس در ارتباط با پروژه مهر پردیس، اقدامات و پی‌گیری های انجام شده سال مالی قبل و سال مورد گزارش به شرح ذیل می‌باشد :

۱-۵- درخصوص پروژه آفتاب تبریز با توجه به ارجاع موضوع اختلافات در رابطه با ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری و زیر بنای مفید ساخته شده مازاد بر قرارداد فی مابین با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی به هیأت منتخب کارشناسان شرکت نوسا و اداره کل و کارشناس مرضی الطرفین بدلیل موضوع اعتراض اداره اطلاعات استان آذربایجان شرقی در خصوص نحوه تعیین قدرالسهم شرکت نوسا و اداره کل در سال ۱۳۸۰ مراحل رسیدگی توسط هیأت متوقف گردیده است. به علاوه از آن جا که طبق مفاد ماده (۲۰) قرارداد با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در صورت بروز اختلاف در تفسیر مفاد قرارداد و اختلافات دیگر، واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان داور مرضی الطرفین تعیین شده است و به استناد این موضوع و اظهار نظر اولیه واحد حقوقی سازمان، مازاد زیر بنای ساخته شده در پروژه آفتاب تبریز متعلق به اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی به موجب مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به شماره ۵/۹۸/۷۲۷۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۳ در نظر گرفته شده بود و طبق مفاد ماده ۴۵۷ آئین دادرسی مدنی اداره حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن در قراردادهای مشارکتی حق داورى ندارد لذا از طریق انعقاد قرارداد با وکیل در سال منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و طرح دعوی علیه سازمان ملی زمین و مسکن مطروحه در شعبه ۵۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضائی کارکنان دولت، اداره حقوقی سازمان ضمن رد داورى ادعا نمود که فقط اظهار نظر نموده و دادگاه در این خصوص عدم استماع صادر لیکن جهت ابطال مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن وکیل شرکت پیگیری پرونده را در دست بررسی دارد. همچنین با توجه به اعتراض خریداران واحدهای مسکونی پروژه آفتاب تبریز و طرح دعاوی علیه اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی که بدلیل اختلاف با شرکت نوسازی و ساختمان تهران در رابطه با تعیین تکلیف مازاد زیر بنای ساخته شده و ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری از انتقال سند مالکیت به نام خریداران خودداری نموده بود، پیرو جلسه برگزار شده در معاونت قضائی رسیدگی و پیشگیری از جرائم دادگستری مرکزی شهرستان تبریز مقرر گردید، اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی نسبت به انتقال اسناد مالکیت اقدام و اسامی خریداران توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکاء سازنده به اداره کل ارسال گردد که در این رابطه لیستی از خریداران پروژه به اداره کل راه و شهرسازی استان تبریز ارائه گردید اما متأسفانه آن اداره کل از اجرای دستور معاونت قضایی امتناع نمود.

اخیراً ضمن انتخاب وکیل جدید جلساتی با بازپرس محترم شعبه ۲۱ برگزار و لویحی نیز در جهت خلاف واقع بودن گزارشات واصله به آن شعبه محترم در خصوص اقدامات شرکت نوسا و فاقد جنبه کیفری بودن اختلافات با سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی ارائه گردید. همزمان موضوع تحویل و انتقال اسناد از طریق معاونت قضایی مورد پیگیری قرار گرفت که دستوراتی نیز در این خصوص صادر گردیده است. جلساتی نیز با کارشناس جدید منصوب از سوی شرکت برای حضور در هیأت کارشناسی که به منظور حل اختلاف تشکیل شده بود؛ برگزار شد و نقطه نظرات شرکت در موضوعات اختلافی جهت ارائه در هیأت کارشناسی که مجدداً در حال رسیدگی به موضوع هستند ابراز گردید.

پیرو پیگیری حل اختلاف از سوی سازمان ملی زمین و مسکن و متعاقب برگزاری یک جلسه در این خصوص اقداماتی جهت حل اختلاف و خاتمه موضوعات از طریق کمیته منصوب از سوی آن سازمان در دست اقدام است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۲-۵- در ارتباط با پروژه ظفر موضوع طرح دعوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران به خواسته اعمال ماده ۴۸ پیمان و تحویل کارگاه از سوی پیمانکار شرکت رکیندژ که به تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۹ تعیین وقت شده بود، به حالت غیر حضوری تشکیل و اتخاذ تصمیم از سوی قاضی به تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸ موکول گردید. دادگاه به صورت غیر حضوری برگزار گردید و پرونده به دستور قاضی برای اظهار نظر به هیأت کارشناسان ۳ نفره ارجاع گردید که جزئیات آن به تفصیل در بند (۲) این گزارش تشریح گردیده است.

۳-۵- در خصوص کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری لواسان، توضیحات لازم در بند (۴) این گزارش به تفصیل اشاره شده است.
۴-۵- بخش عمده فعالیت شرکت در رابطه با پروژه نگین پردیس در سال مالی مورد گزارش معطوف به ادامه اقدامات جهت اخذ پایان کار ۱۶ بلوک احداث شده از کل ۱۹ بلوک (۳ بلوک نیمه تمام در اختیار پیمانکار) و تسویه عوارض صدور پایان کار و پیگیری اقدامات حقوقی علیه پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر بوده که به تفصیل در بند (۵) این گزارش مورد اشاره قرار گرفته است.

۵-۵- در خصوص پروژه مهر پردیس با توجه به مشخص شدن خالص طلب شرکت به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال و توافق به عمل آمده در خصوص نحوه تسویه از محل تهاتر زمین، در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ پیمانکار پروژه نگین به نام شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق اجرای احکام دادگاه شهر جدید پردیس خواستار پرداخت مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال به نامبرده شده بود و شرکت عمران شهر جدید پردیس در پاسخ به دادگاه اعلام داشته که توافق با شرکت نوسازی و ساختمان تهران در خصوص نحوه تسویه مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال به صورت تهاتر با زمین بوده و نقدی نمی باشد لذا تعیین قطعات زمین و انتقال آن ها در حال حاضر مسکوت مانده است که به شرح بند (۵) این گزارش به تفصیل در مورد آن توضیح داده شده است.

۶- مالیات عملکرد موضوع ماده ۱۰۵ ق.م.م و همچنین مالیات های موضوع ۵۹ و ۷۷ ق.م.م همراه با مالیات ارزش افزوده و مالیات های تکلیفی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ در اسفند ماه ۱۴۰۰ کلاً قطعی و تسویه گردیده است. ضمناً عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ تا تاریخ تهیه این گزارش رسیدگی نگردیده است.

در راستای اصلاح ساختار مالی و اثرگذاری بر عملکرد شرکت اهداف اعلام شده در گزارش فعالیت و عملکرد هیأت مدیره مربوط به سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شرح موارد ذیل از اهمیت ویژه و خاصی برخوردار می باشد :

- أ) انعقاد قرارداد با سازمان منطقه آزاد کیش پیرو توافقات و مذاکره های انجام شده اخیر.
- ب) نهائی شدن توافقات با سازمان ملی زمین و مسکن درخصوص سایر پروژه ها.
- ج) جلوگیری از تحمیل هزینه های بیشتر در صورت کسب رأی به نفع شرکت در دعاوی مطروحه با شرکت آتروپاتن تلاشگر، پیمانکار پروژه نگین پردیس.
- د) افزایش سرمایه شرکت از محل آورده نقدی سهامداران در راستای تامین منابع مالی لازم جهت اجرای پروژه کیش .

هرگونه تغییر در اهداف و برنامه های پیش بینی شده در شرایط فعلی که اثرات منفی بر اقدامات و پیگیری های در جریان داشته باشد، در جهت منافع شرکت و حقوق صاحبان سهام نخواهد بود.

اهداف و برنامه های یاد شده در مواردی از تحمیل هزینه های اضافی بر شرکت جلوگیری و در موارد دیگر تحقق و نهایی شدن آن ها باعث اصلاح و بهبود ساختار مالی شرکت و در مواردی نیز موجب تأمین منابع مالی در جهت ایفاء تعهدات می گردد، لذا مدیریت شرکت اعتقاد دارد در صورت به سرانجام رسیدن اهداف مذکور، امکان تعریف پروژه های جدید و افزایش و توسعه فعالیت شرکت در آینده بر اساس تبیین اهداف جدید نسبت به گذشته از شرایط بهتر و مناسب تری برخوردار خواهد بود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

ج) منابع، ریسک ها و روابط

۱- منابع

همان گونه که در بخش های قبلی این گزارش اشاره گردیده است دعاوی حقوقی به عمل آمده و توافقات انجام شده با سازمان ها از جمله سازمان ملی زمین و مسکن، در صورت حصول به نتایج مثبت در مورد دعاوی و نهائی شدن توافقات با سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهر جدید پردیس، در مواردی منتج به تأمین منابع مالی و در موارد دیگر به تأمین منابع غیر مالی خواهد گردید که در صورت تحقق هر یک از این موارد، تأثیر مثبت و قابل توجهی بر صورت های مالی آتی شرکت خواهند داشت.

۲- ریسک ها

۱-۲- ریسک سیستماتیک

وجود متغیرهای تأثیرگذار بر صنعت ساختمان ناشی از نوسانات نرخ ارز، نرخ تورم، قیمت گذاری مصالح ساختمانی و تجهیزات و اثرات اقتصادی ناشی از توقف فعالیت های سرمایه گذاری، ریسک فعالیت های یاد شده را از جمله فعالیت در بخش ساختمان افزایش داده که در سال مالی مورد گزارش پیرو برگزاری جلسات کمیته ریسک شرکت موارد مورد بحث به شرح ذیل بوده اند:

أ) با توجه به عدم تحویل ۳ بلوک از پروژه نگین پردیس از سوی پیمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر بدلیل طرح دعوی در دادگاه و متأسفانه عدم رعایت مفاد ماده ۴۸ پیمان از سوی پیمانکار و عدم اشراف قضات دادگاه ها در این خصوص و گذشت چندین سال از عدم تکمیل ۳ بلوک در اثر عدم نگهداری صحیح از سوی پیمانکار و شرایط جوی، تکمیل و آماده بهره برداری نمودن ۳ بلوک طبق برآوردهای واحد فنی و اجرایی، منابع مالی قابل توجهی نیاز داشته و در شرایط فعلی از قرار هر متر مربع هزینه ای بالغ بر ۶۰ میلیون ریال بر شرکت تحمیل خواهد نمود. هر چند قیمت فروش به دنبال افزایش قیمت ها از ابتدای سال ۱۳۹۹ چندین برابر شده است لیکن مصالح ساختمانی نیز رشد قابل توجهی داشته است و چنانچه افزایش مصالح روند صعودی را حفظ نماید بدون تردید اثرات منفی خود را بر نتایج حاصله و بازده مورد نظر خواهد گذاشت.

ب) پروژه مسکونی ظفر با ۹۲ درصد پیشرفت فیزیکی کماکان در اختیار پیمانکار شرکت رکیندژ بوده و جلسه دادگاه در خصوص طرح دعوی شرکت به خواسته اعمال ماده ۴۸ پیمان و تحویل گارگاه متأسفانه توسط قاضی پرونده به تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸ تعیین وقت جلسه گردیده است. با توجه به گذشت ۲ سال از توقف فعالیت توسط پیمانکار و افزایش قیمت مصالح و تجهیزات لازم به صورت قابل توجه، چنانچه روند صعودی قیمت ها ادامه داشته باشد بدون تردید بار مالی زیادی را به شرکت تحمیل نموده و از سوی دیگر چنانچه قیمت های فروش بدلیل رکود در بازار کاهش یابد اثرات منفی بر بازده مورد نظر خواهد داشت و ریسک کاهش قیمت فروش قابل بررسی و بحث می باشد که در جلسات کمیته ریسک برگزار شده طی سال مالی مورد گزارش مد نظر قرار گرفته است.

ج) با توجه به انعقاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ با سازمان منطقه آزاد کیش و برآورد هزینه ساخت حدود ۵۱،۰۰۰ میلیارد ریال در سال ۱۳۹۹ و تعلل سازمان منطقه آزاد کیش در ایفاء تعهدات تا تاریخ تحریر این گزارش و افزایش قیمت مصالح، چنانچه سازمان منطقه آزاد کیش رعایت مفاد توافق نامه ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ مبنی بر تعیین قیمت زمین طبق تعرفه مصوب سال ۱۳۹۹ را ننماید، با توجه به افزایش قیمت مصالح اجرای پروژه با ریسک بزرگ و قابل توجهی از لحاظ توجیه اقتصادی رو برو بوده و طی سال مالی مورد گزارش در جلسات کمیته ریسک این موضوع مد نظر قرار گرفته است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۲-۲- ریسک غیر سیستماتیک

به طور کلی کلیه اقدامات حقوقی به عمل آمده از جمله دعاوی مطروحه له و علیه شرکت علیرغم استفاده از وکلای مجرب و ارائه لوایح مربوطه، نتایج حاصل و چگونگی صدور رأی از سوی دادگاه ها خارج از اختیار شرکت بوده و دیدگاه قضات نسبت به پرونده های حقوقی قابل پیش بینی نبوده و احتمال عدم اخذ نتیجه و رأی به نفع شرکت در هر حال وجود دارد.

۳- روابط

در ارتباط با روابط شرکت با ذینفعان و چگونگی احتمال تأثیر این روابط بر عملکرد و ارزش شرکت و چگونگی مدیریت این روابط، بدیهی است ذینفعان اصلی شرکت در درجه اول سهامداران حقیقی و حقوقی شرکت بوده که در هر حال نتایج حاصل از عملکرد شرکت بر منافع آنان اثر گذار بوده و پشتیبانی و حمایت های آن ها در پیشبرد اهداف شرکت نقش بسزایی خواهد داشت. به علاوه طرف های قرارداد با شرکت عمدتاً شرکاء در پروژه های مشارکتی را می توان به عنوان سایر ذینفعان نام برد. از آن جا که سیاست مدیریت شرکت همواره بر حفظ حقوق طرفین قراردادها بوده است لذا در روابط با این گونه ذینفعان ضمن رعایت حقوق طرفین، منافع صاحبان سهام شرکت در اولویت قرار گرفته است. شایان ذکر است عرصه اغلب پروژه های تکمیل شده و در دست تکمیل شرکت از طریق واگذاری از سوی شریک (ادارات کل راه و شهرسازی استان ها) در قالب قراردادهای مشارکتی انجام پذیرفته و نشان دهنده اعتماد متقابل شرکای مذکور و روابط مثبت فی مابین بوده است. ضمن آن که توافقات بعمل آمده با شرکای مذکور حاصل از مذاکرات و تلاش های مستمر مدیریت شرکت نوسا خصوصاً با سازمان ملی زمین و مسکن در رابطه با پروژه های لواسان، ظفر، الهیه، نگین و ... بوده است و در صورت نهایی شدن موارد مورد توافق در آینده نزدیک، برای آن ها احتمال ریسک متصور نخواهد بود مگر آن که با توجه به تغییرات مدیریتی نهادهای دولتی و احتمال دیدگاه متفاوت مدیران جدید به توافقات قبلی، احتمال ریسک را برای شرکت در این گونه زمینه ها فراهم آورد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

(د) نتایج و چشم اندازها

۱- نتایج

بررسی عملکرد واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ارقام مقایسه ای با سال مالی قبل به شرح ذیل ارائه می گردد:

سال مالی منتهی به		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۰۴,۴۵۳	-	عملیات در حال تداوم:
(۴۰۶,۸۱۴)	-	درآمدهای عملیاتی
۹۷,۶۳۹	-	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۱۲۰,۲۲۷)	(۷۳,۷۲۳)	سود ناخالص
۹,۴۶۹	۱,۵۱۷	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۱۳,۴۹۹)	(۶,۵۲۸)	سایر درآمدها
(۲۶,۶۱۸)	(۷۸,۷۳۴)	سایر هزینه ها
۲۰۵,۷۸۳	۳۹,۲۷۲	سود (زیان) عملیاتی
۱۷۹,۱۶۵	(۳۹,۴۶۲)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۱,۱۳۲)	-	سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
۱۷۸,۰۳۳	(۳۹,۴۶۲)	هزینه مالیات بر درآمد:
(۱۰)	(۳۰)	سال / دوره جاری
۷۸	۱۵	سود (زیان) خالص
۶۸	(۱۵)	سود (زیان) پایه هر سهم:
		عملیاتی (ریال)
		غیر عملیاتی (ریال)
		سود (زیان) پایه هر سهم (ریال)

- کاهش سود ناخالص نسبت به دوره مشابه سال قبل عمدتاً ناشی از عدم فروش متراژ قابل فروش پروژه ظفر می باشد.
- کاهش هزینه های فروش، اداری و عمومی عمدتاً در ارتباط با کاهش هزینه های دادرسی و دادگاه معادل ۵۷ میلیارد ریال می باشد.
- کاهش سایر درآمدهای عملیاتی ناشی از کاهش سایر درآمدهای مربوط به فروش پارکینگ و کارمزد نقل و انتقال اسناد مالکیت نسبت به مدت مشابه سال قبل بوده است.
- کاهش سایر هزینه های عملیاتی نسبت به دوره مشابه سال قبل عمدتاً مربوط به کاهش هزینه های اخذ استاندارد های آتش نشانی جهت دریافت پایان کار پروژه های آسمان ونک و الهیه می باشد.
- کاهش سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی نسبت به دوره مشابه سال قبل عمدتاً ناشی از فروش قهری تعداد ۲۰,۱۲۵,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین در سال مالی قبل توسط شرکت آتروپاتن و آقایان خائف و انتظاری است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۲- چشم اندازها

اهداف و سیاست های اتخاذ شده شرکت با رعایت موضوع فعالیت شرکت و در شرایط عدم تثبیت بازار مسکن از لحاظ نرخ فروش و تعداد معاملات مسکن و از طرف دیگر شرایط اقتصادی کشور و بحران نرخ ارز که بر قیمت تمام شده مصالح ساختمانی بی تأثیر نبوده است و مشکلات تحصیل منابع مالی ارزان قیمت همواره بر محور اهداف کوتاه مدت و بلند مدت استوار بوده است لذا اهداف اعلام شده برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ طی گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه مربوط به عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ در رابطه با اخذ و انتقال اسناد مالکیت واحدهای واگذار شده مربوط به پروژه های اتمام یافته، تکمیل پروژه های نیمه تمام از جمله پروژه مسکونی ظفر، مشخص شدن دعاوی حقوقی مطروحه و نهایی شدن توافقات با سازمان ها از جمله سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص پروژه های مشارکتی را می توان به عنوان اهداف کوتاه مدت تلقی نمود لذا حل و فصل آن ها نه تنها موجبات اصلاح ساختار مالی و عملکرد شرکت در کوتاه مدت می گردد بلکه امکان تعریف و اجرایی نمودن اهداف بلند مدت شرکت را نیز فراهم می سازد.

انعقاد قرارداد با سازمان منطقه آزاد کیش در رابطه با پروژه کیش و به ثمر نشستن مذاکرات با مدیریت سازمان منطقه آزاد کیش و به تبع آن امکان عملیاتی ساختن پروژه را می توان به عنوان یکی از اهداف بلند مدت شرکت در آینده متصور بود.

شاخص ها و معیارهای عملکرد

با نگرش به فعالیت ۲۵ ساله شرکت نوسازی و ساختمان تهران در امر انبوه سازی مسکن و سرمایه گذاری در شرکت های سرمایه پذیر که در ابتدای این گزارش مورد اشاره قرار گرفته است، در سال های اولیه فعالیت با توجه به شرایط بازار مسکن و تقاضا در این بخش از صنعت، نسبت به اجرای پروژه های مسکونی، تجاری و اداری اقدام نموده و با هدف رفع نیاز اقشار کم درآمد و متوسط و به موجب انعقاد قراردادهای عمدتاً مشارکتی و با استفاده از تسهیلات بانکی و پیش فروش واحدهای احداثی در جهت تأمین منابع مالی لازم فعال بوده است. طی ۱۰ سال مالی گذشته بخش عمده تلاش شرکت بر محور اخذ مجوزهای لازم در خصوص انتقال اسناد مالکیت واحدهای مسکونی و پروژه های اتمام یافته و تکمیل پروژه های نیمه تمام و حل و فصل مسائل و موضوعات در ارتباط با پروژه ها با شرکاء پروژه های مشارکتی و مسائل حقوقی استوار بوده است. ضمن آن که در چند ساله اخیر در جهت اصلاح ساختار سازمانی و تشکیلاتی شرکت، اصلاح ساختار مالی و جلوگیری از تحمیل هزینه ها از جمله هزینه های مالی ناشی از نحوه احتساب سود تسهیلات مضاعف بر شرکت در راستای حقوق صاحبان سهام در مقایسه با سال های قبل از ۱۳۹۱ اقدامات مؤثری به عمل آمده است. بدیهی است با نهایی شدن و خاتمه اقدامات مورد اشاره، سیاست های اتخاذ شده در سال های اولیه فعالیت شرکت به عنوان معیار و شاخص های عملکرد شرکت در زمینه اجرای پروژه های انبوه سازی و سرمایه گذاری در شرکت های سرمایه پذیر بعضاً و از محل استقراض و منابع مالی گران قیمت از توجیه لازم اقتصادی برخوردار نبوده و با توجه به عرضه مسکن خصوصاً در قالب مسکن مهر در سراسر کشور در حد انبوه و عرضه واحدهای تجاری و اداری مازاد بر تقاضا در یک دهه گذشته، راهکارها و سیاست های منطبق با شرایط جدید به عنوان شاخص و معیارهای عملکرد شرکت ملاک عمل قرار خواهد گرفت.