

**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**

**گزارش تفسیری مدیریت**

**سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱**



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**

**ناشر پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار**

**گزارش تفسیری مدیریت**

**پیوست صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱**

# شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

## گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱



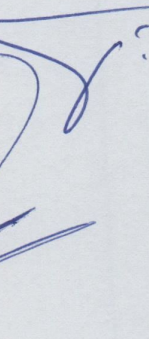
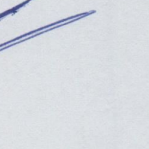
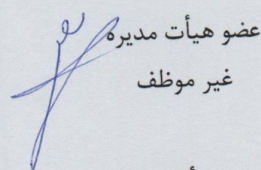
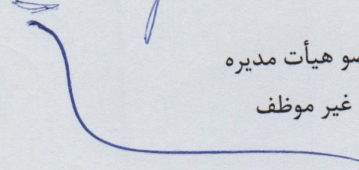
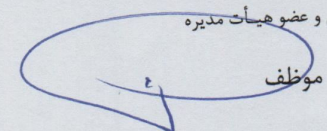
نوسازی و ساختمان تهران

(سهامی عام)

NOSA

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت هایی که سهام آن ها نزد بورس اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشد، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می باشند.

لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت ( مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار ) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۵ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیأت مدیره غیر موظف	محمد بهرامی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
	نایب رئیس هیأت مدیره غیر موظف	حامد فرسیابی امامه	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	مهدي نامتی	شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
	مدیر عامل و عضو هیأت مدیره موظف	مجتبی دلخونی	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)



تهران: خیابان میرزای شیرازی  
بالتر از خیابان مطهری  
کوچه شهید ایلک ۲۱ طبقه سوم  
کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴  
تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹  
فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹  
21-Shohada, Alley-  
Mirzayi Shirazi St.  
Tehran 1586756714 IRAN  
Tel: (+9821)88704777-9  
Fax: (+9821)86046719  
[www.nosa-eng.com](http://www.nosa-eng.com)  
[Nosa.iran@gmail.com](mailto:Nosa.iran@gmail.com)



# شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

## گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱



ردیف	فهرست مطالب مندرج در گزارش تفسیری مدیریت	شماره صفحه
*	مقدمه	۱
۱	ماهیت کسب و کار شرکت	۱
۱-۱	ماهیت شرکت و صنعت	۱
۱-۲	جایگاه شرکت در صنعت	۲
۱-۳	جزئیات فروش	۲
۱-۳-۱	جزئیات فروش در داخل	۲
۱-۴	قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آن ها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان	۳
۱-۵	وضعیت رقابت	۳
۱-۶	اطلاعات بازارگردان شرکت	۴
۲	اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف	۵
۲-۱	اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت	۵
۲-۲	رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آن ها بر نتایج گزارش شده	۵
۲-۳	سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن	۶
۳	مهمترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط	۶
۳-۱	منابع	۶
۳-۲	مصارف	۷
۳-۳	ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن	۷
۳-۳-۱	ریسک سیستماتیک	۷
۳-۳-۲	ریسک غیر سیستماتیک	۸
۳-۴	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته	۸
۳-۵	دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن	۹-۱۰
۴	نتایج عملیات و چشم اندازها	۱۱
۴-۱	نتایج عملکرد مالی و عملیاتی	۱۱
۴-۲	جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع	۱۲
۵	مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده	۱۲
۶	جمع بندی	۱۳-۱۵

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

#### \* مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع‌رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورت‌های مالی است و باید همراه با صورت‌های مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم‌انداز واحد تجاری و "سایر اطلاعاتی که در صورت‌های مالی ارائه نشده‌اند"، فراهم می‌کند و همچنین به‌عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می‌رود. در گزارش تفسیری مدیریت، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد عملکرد، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تأثیر قرار دهند، تشریح شود.

#### ۱- ماهیت کسب و کار شرکت

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 مجتمع‌های مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تأسیسات زیربنایی شهری در داخل یا خارج از کشور، ب) مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در بازسازی و عمران بافت‌های شهری، احداث شهرها و شهرک‌ها، 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 شرکت‌ها و تأسیس و مشارکت در تأسیس سایر شرکت‌ها 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.

#### ۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

هرچند موضوع فعالیت شرکت متنوع و بخش‌های مختلف فعالیت‌های اقتصادی را در بر می‌گیرد لیکن عمده فعالیت شرکت به انبوه‌سازی املاک و احداث مجتمع‌های مسکونی، تجاری و اداری معطوف گردیده و در رابطه با سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های سرمایه‌پذیر، سرمایه‌گذاری در بخشی از سهام بانک اقتصاد نوین را می‌توان نام برد. شرکت از بدو تأسیس و شروع به فعالیت، عملیات ساختمانی ۱۱ پروژه با زیربنای کل حدود ۵۰۰ هزار متر مربع را اجراء نموده و به استثنای پروژه‌های 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 آماده‌سازی و قطعه‌بندی 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.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

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 نقشه‌های کاربری آغاز گردید که متعاقب دریافت بازخورد مثبت از سوی مدیران سازمان منطقه آزاد کیش، نقشه‌های کاربری جدیدی که دارای توجیه اقتصادی بیشتری نیز هستند به معاونت عمرانی و زیر بنایی آن سازمان ارائه و جلساتی نیز جهت هماهنگی نقشه‌های مذکور با طرح جامع منطقه آزاد کیش با حضور مشاوران فنی شرکت برگزار گردید.

این شرکت در تلاش است با اقدامات و پیگیری‌های 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 نقشه‌های ارائه شده پس از برگزاری جلسات کارشناسی، موضوع به انعقاد توافق نامه و قرارداد نهایی منجر گردد.

#### **۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:**

شرکت در سال مالی مورد گزارش در بین شرکت‌های فعال در این صنعت و همچنین در ۱۰ شرکت اول در بخش انبوه سازی، املاک و مستغلات سازمان بورس و اوراق بهادار به ترتیب با حجم فروش ۳۶۰.۳۰ متر مربع معادل مبلغ ۶۱۷،۵۰۰ میلیون ریال و سرمایه ۲،۶۳۰،۰۰۰ میلیون ریال از لحاظ میزان سرمایه رتبه هشتم را دارد.

#### **۱-۳- جزئیات فروش:**

##### **۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل:**

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	فروش واحدهای ساختمانی ( مسکونی ) در جریان ساخت
۰	۶۱۷،۵۰۰	
۰	۶۱۷،۵۰۰	<b>جمع</b>

قیمت فروش واحدهای مسکونی در جریان ساخت فروش رفته از پروژه ظفر به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران توسط کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و تعیین گردیده است.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

#### ۴-۱- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آن ها از جمله

##### مؤلفه های اقتصاد کلان:

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت به شرح ذیل می باشد:

- ۱) قانون تجارت
- ۲) قانون مالیات های مستقیم
- ۳) قانون کار و تأمین اجتماعی
- ۴) قانون بازار اوراق بهادار
- ۵) قانون پول شوئی و مبارزه با تروریسم
- ۶) مقررات مندرج در اساسنامه
- ۷) مقررات خاص حاکم بر صنعت ساختمان سازی، شامل مقررات و قوانین، ضوابط، آیین نامه ها و دستورالعمل های صادره از سوی شهرداری ها و نظام مهندسی کشور
- ۸) استانداردها و مقررات حسابداری
- ۹) سایر قوانین حاکم و مرتبط در کشور

#### ۵-۱- وضعیت رقابت:

ردیف	نام شرکت	نماد	مبلغ سرمایه میلیون ریال
۱	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۴۲.۶۲۰.۱۷۸
۲	توسعه و عمران امید	ثامید	۳۵.۳۱۷.۰۰۰
۳	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۳۰.۸۴۲.۷۲۶
۴	بهساز کاشانه تهران	ثبهساز	۲۰.۱۳۰.۷۸۷
۵	بین المللی توسعه ساختمان	ثاخذ	۹.۰۰۰.۰۰۰
۶	سرمایه گذاری مسکن	ثمسکن	۶.۳۰۰.۰۰۰
۷	سرمایه گذاری شاهد	ثشاهد	۴.۰۰۶.۶۳۲
۸	نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۲.۶۳۰.۰۰۰
۹	تامین مسکن جوانان	ثجوان	۲.۵۵۳.۵۱۳
۱۰	سرمایه گذاری مسکن پردیس	ثپردیس	۲.۰۰۰.۰۰۰

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

یکی از صنایع بزرگ از نظر تعداد شرکت‌های فعال در بورس، با حدود ۳۳ شرکت، صنعت انبوه‌سازی و یا اصطلاحاً «ساختمانی» است. از نظر ارزش بازار شرکت‌های این گروه بسیار به هم نزدیک هستند. اما شاید دو شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان با نماد «کرمان» و توسعه و عمران امید با نماد «تامید» را بتوان بزرگترین شرکت‌های فعال در این گروه دانست. لازم به توضیح است طبق تقسیم‌بندی سازمان بورس و اوراق بهادار در سامانه کدال، شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن و ساختمانی (دارای فعالیت‌های چند رشته‌ای) نیز در گروه انبوه‌سازی، املاک و مستغلات قرار گرفته‌اند. رونق و رکود بخش مسکن و مکانیزم عرضه و تقاضا در کشور و نهایتاً مجموع ارزش‌داری‌های هر شرکت، عوامل اصلی نوسان قیمت سهام شرکت‌های فعال در این حوزه هستند. همچنین تعداد پروژه‌های در دست احداث و یا آماده فروش نیز می‌تواند تأثیر فوق‌العاده‌ای بر افزایش سودآوری و لذا و افزایش قیمت سهام شرکت‌ها در این گروه داشته باشد. همچنین تصمیمات کلان دولت در مورد بخش مسکن مثل افزایش یا کاهش تسهیلات نیز می‌تواند در تحریک این صنعت در کوتاه مدت موثر است.

### ۶-۱- اطلاعات بازارگردان شرکت:

خلاصه مشخصات و عملکرد بازارگردان به شرح جدول ذیل می‌باشد:

#### بازارگردانی:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صندوق س.ا. بازارگردانی سهم آشنا یکم
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۱/۰۷/۰۱
۳	پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۲/۱۲/۱۶
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	.
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم)	۱۷.۴۸۵.۷۲۴ سهم
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۴۰۱.۱۷۰ میلیون ریال
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۴۳۲.۲۷۵ میلیون ریال
۸	سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)	.
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۵۸.۹۸۹.۶۱۵ سهم
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۶۱.۷۶۱.۲۲۸ سهم
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۱۴.۷۱۴.۱۱۱ سهم

در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۱ قرارداد بازارگردانی سهام شرکت با صندوق سرمایه‌گذاری بازارگردانی سهم آشنا یکم منعقد گردید و تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۶ اعتبار دارد.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

## **۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف**

### **۲-۱- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت:**

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 تأمین 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 .

### **۲-۲- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تأثیرات تغییرات آن ها بر نتایج گزارش شده:**

با عنایت به ابلاغ الکترونیکی مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر محکومیت شرکت نوسازی و ساختمان تهران به پرداخت مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۱ در وجه پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر، مبلغ ۲۴۲ میلیارد ریال مانده منظور شده به حساب بدهکاری آن شرکت به علاوه مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال مورد اشاره به حساب زیان انباشته ( سنواتی ) منظور گردیده است. به همین منظور نیز مطابق با استانداردهای حسابداری این موضوع منجر به تجدید ارائه و اصلاح صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ شده است.



## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

### ۳-۲- سیاست‌های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:

#### گزارش پایداری شرکتی:

در خصوص اجرای مفاد فصل شش موضوع ماده ۴۰ دستورالعمل حاکمیت شرکتی مبنی بر افشای ابعاد گزارشگری پایداری، اهم اقدامات این شرکت در رابطه با ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی انجام شده به شرح ذیل می باشد:

#### أ) بعد اجتماعی:

در رابطه با ابعاد اجتماعی اقداماتی نظیر: پرداخت به موقع مالیات، حق بیمه و عوارض قانونی به مراجع ذی ربط، برگزاری دوره‌های آموزشی مهارتی برای کارکنان شرکت و همچنین پرداخت بیمه تکمیلی کارکنان صورت گرفته است.

#### ب) بعد اقتصادی:

در رابطه با ابعاد اقتصادی، لازم به توضیح است که به دلیل فروش دو واحد مسکونی از پروژه در حال ساخت ظفر به شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی ایران به قیمت کارشناسی طی سال مالی جاری درآمدی بالغ بر ۵۷۰،۶۹۴ میلیون ریال حاصل گردیده است. به همین منظور و با توجه به این که شرکت مالک بیش از ۷۵۴ میلیون سهم از مجموع سهام بانک اقتصاد نوین می باشد و با عنایت به تصویب سود نقدی به ازای هر سهم ۱۲۵ ریال درآمد غیر عملیاتی قریب به ۶۲،۳۷۵ میلیون ریال شناسایی و ثبت گردیده است. به این ترتیب شرکت برای پایان سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ سود خالصی بالغ بر ۴۳۲،۴۳۲ میلیون ریال و به ازای هر سهم ۱۶۵ ریال شناسایی نموده است.

#### ج) بعد زیست محیطی:

در رابطه با ابعاد زیست محیطی، لازم به توضیح است که با توجه به موضوع فعالیت اصلی این شرکت که طراحی، مباحثات و مشارکت در ایجاد مجتمع‌های مسکونی، اداری و تجاری است همواره رعایت استانداردهای لازم الاجراء نظیر، استانداردهای نظام مهندسی و سایر اقدامات پیشگیرانه و حفظ ایمنی برای شهروندان در حوزه فعالیت‌های ساختمانی از جمله، مدیریت پسماندهای ساختمانی، کاهش و جلوگیری از تولید آلودگی شامل، در نظر گرفتن ملاحظات زیست محیطی در زمان برنامه‌ریزی، مطالعات بوم شناسی و اقلیمی و توجه به فرهنگ و شیوه معیشت در فاز طراحی پروژه و انتخاب مصالح مناسب، کاهش تولید نخاله، بازیافت و کاربرد مجدد نخاله‌ها، انتخاب محل دفن مناسب و سایر اقدامات اصلاحی در فاز اجرای پروژه‌های عمرانی و جلوگیری از انتشار آلودگی‌های زیست محیطی همواره مورد توجه و امعان نظر شرکت قرار گرفته است.

### ۳- مهم‌ترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط

#### ۳-۱- منابع:

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

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

#### **۲-۳- مصارف:**

مصارف اصلی شرکت عمدتاً مربوط به ایفای تعهدات قراردادی اعم از پرداخت حق الزحمه وکلا و کارشناسان رسمی دادگستری در پرونده های حقوقی، تأمین و پرداخت وجه مربوط به هزینه های جانبی پروژه ظفر، پرداخت هزینه های جاری شرکت شامل حقوق و دستمزد و هزینه های عمومی و اداری، پرداخت تعهدات قانونی مانند حقوق و عوارض دولتی، بیمه، مالیات و سایر تعهدات قانونی، پرداخت هزینه های شهرداری پروژه مهر پردیس و سایر هزینه های مربوط به فعالیت های اصلی و جاری شرکت می باشد.

#### **۳-۳- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:**

##### ۱-۳-۳- 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 وجود 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 و چنانچه افزایش مصالح روند صعودی را حفظ نماید بدون تردید اثرات منفی خود را بر نتایج حاصله و بازده مورد انتظار خواهد گذاشت.

ب) پروژه مسکونی ظفر با ۹۲ درصد پیشرفت فیزیکی بر اساس توافقات صورت پذیرفته در شعبه ۴ مجتمع قضائی شهید بهشتی از بهمن سال ۱۴۰۱ مذاکرات به صورت مستمر با پیمانکار جهت تحویل کارگاه و انجام توافق آغاز گردید و النهایه با حدود ۴ ماه مذاکره کارگاه پروژه مسکونی ظفر به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت ۲۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار تحویل شرکت 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 ساخت و تکمیل پروژه و سایر موارد گردیده بود فراهم آمد، لذا نهایتاً با پرداخت هزینه ای به مراتب کمتر از هزینه دادرسی و در مدت زمان کمتری نسبت به فرآیند قضایی موضوع تحویل کارگاه به این شرکت انجام و مقرر شد سایر ادعاهای طرفین پس از تحویل و بررسی وضعیت موجود پروژه به موجب نظر هیأت کارشناسی حل و فصل گردد.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

بدیهی است در اولین فرصت پس از فراهم شدن مقدمات تکمیل پروژه و انجام کارشناسی های لازم، این شرکت اقدامات مقتضی در خصوص انجام تعهدات قراردادی خویش و انجام عملیات عمرانی به عمل خواهد آورد. با این حال و با توجه به گذشت چند 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. همچنین با توجه به این که شرکت در سال ۱۳۹۲ قرارداد اجاره به شرط تملیکی با موضوع احداث هتل چهار ستاره در زمینی به مساحت ۲.۶ هکتار از اراضی **NVC16** به مبلغ ۵۲.۶ میلیارد ریال با شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش منعقد نموده بود لذا در سال مالی مورد گزارش 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.

#### ۳-۳-۲- 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.

#### ۳-۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:

با توجه به بررسی گزارش ارائه شده توسط مدیر حسابرسی داخلی شرکت در خصوص فروش متراژ ۳۶۰.۳۰ متر مربع از بنای مفید در حال ساخت پروژه ظفر به قیمت کارشناسی ۶۱۷,۵۰۰ میلیون ریال در دو مرحله به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ( هلدینگ ) و عدم حضور مدیر ذی نفع در رأی گیری نسبت به انجام این معامله، به مواردی که حاکی از عدم رعایت الزامات قانونی اعم از عدم رعایت ماده ۱۲۹ لایحه اصلاحی قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و استاندارد حسابداری شماره ۱۲ باشد، برخورد نکرد.

شرکت طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ در خصوص برخی معاملات و فعالیت های معمول و متداول با شرکت های گروه و وابسته مرادوات مالی داشته است که جملگی در راستای رعایت مفاد ماده ۱۲۹ قانون تجارت و در رابطه با معاملات با اشخاص وابسته صورت پذیرفته است.

**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**

**گزارش تفسیری مدیریت**

**سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲**

**۳-۵- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:**

توضیحات	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	ارزش ریالی (میلیون ریال)	مرجع رسیدگی	له/علیه	سال دعاوی	موضوع (خواسته یا شکایت)	خوانده	خواهان	ردیف
بر روی گزارش اصلاحی صادره توسط شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ به درخواست پیمانکار، اجرائیه صادر گردید. لیکن با توجه به ایرادات وارده به نحوه محاسبه مبلغ، مجدداً موضوع به هیات کارشناسی ارجاع و نهایتاً علی رغم عدم ذکر تحویل کارگاه در گزارش اصلاحی مقرر شد به موجب صورت جلسه تنظیمی در شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضائی عدالت تهران در ازای تحویل کارگاه مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال مانده بدهی اعلام شده توسط دادگاه به پیمانکار پرداخت گردد. دادنامه صادره مبنی بر صدور قرار گزارش اصلاحی است	تجدید نظر	۳۵۰,۰۰۰	شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران	علیه	۱۳۹۴	تسویه حساب و مطالبه خسارت تاخیر	شرکت نوسا	شرکت آتروپاتن تلاشگر	۱

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

توضیحات	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	ارزش ریالی (میلیون ریال)	مرجع رسیدگی	له/علیه	سال دعاوی	موضوع (خواسته یا شکایت)	خوانده	خواهان	ردیف
جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۶ در شعبه ۱۱۱ دادگاه کیفری ۲ تبریز برگزار گردید و پرونده به دلیل نقص تحقیقات به بازپرسی اعاده شد.	بدوی	غیر مالی	شعبه ۱۱۱ دادگاه کیفری ۲ تبریز	علیه	۱۳۹۷	طرح دعوی کیفری با موضوع تبانی، تضییع حقوق دولتی و ...	شرکت نوسا	اداره اطلاعات استان آذربایجان شرقی	۲
با عنایت به صدور رأی شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر مبنی بر عدم ابلاغ صحیح رأی، نهایتاً با ابلاغ صحیح رأی داوری و عدم اعتراض خوانده، اجرائیه مربوطه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ به طرفین ابلاغ گردید.	تجدید نظر	۸۱,۰۰۰	شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران	له	۱۳۹۷	مطالبه مبلغ ۸۱ میلیارد ریال به انضمام سایر محکومیت هایی که امکان ارزیابی تقریبی آن میسر نیست	شرکاء سازنده پروژه الهیه آقاباب خائف و انتظاری	شرکت نوسا	۳
با توجه به توافق نامه منعقد فی مابین در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ در ازای پرداخت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال توسط خوانده در وجه خواهان، کارگاه پروژه ظفر از خواهان تحویل گرفته شد و مقرر گردید مابقی ادعاهای طرفین در هیات کارشناسی مطرح و نتیجه آن جهت صدور گزارش اصلاحی به دادگاه اعلام گردد.	-	نامشخص	شعبه ۹۰ مجتمع قضائی صدر	علیه	۱۳۹۷	الزام شرکت به تسویه حساب قرارداد مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ و پرداخت مبالغ صورت وضعیت ها	شرکت نوسا	شرکت رکیندژ	۴

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

#### ۴- نتایج عملیات و چشم اندازها

#### ۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

##### ۱- نتایج

بررسی عملکرد واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و اقلام مقایسه ای با سال مالی قبل به شرح ذیل ارائه می گردد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۵۷۰،۶۹۳	عملیات در حال تداوم:
-	( ۸۹،۲۷۹ )	درآمدهای عملیاتی
-	۴۸۱،۴۱۴	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۷۳،۷۲۳)	( ۱۲۳،۶۱۸ )	سود ناخالص
۱،۵۱۷	۱،۵۳۵	هزینه های فروش، اداری و عمومی
(۶،۵۲۸)	( ۶،۶۵۹ )	سایر درآمدها
(۷۸،۷۳۴)	۳۵۲،۶۷۲	سایر هزینه ها
۳۹،۲۷۲	۸۰،۷۵۲	سود ( زیان ) عملیاتی
(۳۹،۴۶۲)	۴۳۳،۴۲۴	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
-	( ۹۹۲ )	سود ( زیان ) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
(۳۹،۴۶۲)	۴۳۲،۴۳۲	هزینه مالیات بر درآمد:
		سال جاری
		سود (زیان) خالص
		سود (زیان) پایه هر سهم:
(۳۰)	۱۳۴	عملیاتی ( ریال )
۱۵	۳۱	غیر عملیاتی ( ریال )
(۱۵)	۱۶۵	سود ( زیان ) پایه هر سهم ( ریال )

- افزایش سود ناخالص نسبت به دوره مشابه سال قبل به علت فروش دو واحد مسکونی در مجموع به متراژ ۳۶۰.۳۰ متر مربع از پروژه ظفر به قیمت کارشناسی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به مبلغ ۶۱۷،۵۰۰ میلیون ریال می باشد.
- افزایش سود ناخالص نسبت به دوره مالی مشابه سال قبل به علت پائین بودن بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی ناشی از عدم امکان برآورد جدید هزینه های تکمیل و ساخت پروژه ظفر و همچنین تکمیل قریب به ۹۲ درصد از پروژه با قیمت های تاریخی می باشد.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

- افزایش هزینه های فروش، اداری و عمومی عمدتاً در ارتباط با افزایش ۷۶.۶ درصدی هزینه های پرسنلی ناشی از افزایش تعداد کارکنان و افزایش سالیانه هزینه های کارکنان موضوع بخش نامه های شورای عالی کار و امور اجتماعی شرکت و افزایش ۴۴.۷ درصدی هزینه های عمومی و اداری شامل هزینه های حق مشاوره و حق الزحمه کارشناسی می باشد.
- افزایش سایر درآمدهای عملیاتی ناشی از کارمزد نقل و انتقال اسناد مالکیت نسبت به مدت مشابه سال قبل بوده است.
- افزایش سایر هزینه های عملیاتی نسبت به دوره مشابه سال قبل عمدتاً مربوط به هزینه دیون دولتی جهت دریافت صورت مجلس تفکیکی پروژه الهیه می باشد.
- افزایش سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی نسبت به دوره مشابه سال قبل عمدتاً مربوط به سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام بانک اقتصاد نوین به مبلغ ۶۲,۳۷۵ میلیون ریال و همچنین شامل مبلغ ۱۳,۳۰۹ میلیون ریال سود سرمایه گذاری در سهام شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان و فروش قهری بخش از سرمایه گذاری در سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین نیز می باشد.

#### ۴-۲- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:

مانده حساب سود سهام پرداختی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به مبلغ ۲,۲۴۴ میلیون ریال 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 تاکنون نسبت به ارائه اطلاعات حساب بانکی خود جهت واريز سود سهام اقدام ننموده اند. همچنین بر اساس اعلام شرکت سپرده گذاری و تسویه وجوه ضمن شناسایی و تعیین شماره حساب سجمی برخی از سهامداران شرکت، طی سال مالی جاری مبلغ ۲۷۶ میلیون ریال از مانده سود سهام پرداختی سال مالی قبل به ایشان پرداخت گردیده است.

#### ۵- مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده:

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 نهای 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 مزاد 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.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

#### **۶- جمع بندی:**

- (۱) **پروژه ظفر:** بر اساس توافقات صورت پذیرفته در شعبه ۴ شهید بهشتی از بهمن سال ۱۴۰۱ مذاکرات به صورت مستمر با پیمانکار جهت تحویل کارگاه و انجام توافق آغاز گردید و النهایه با حدود ۴ ماه مذاکره کارگاه پروژه مسکونی ظفر به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار تحویل شرکت گردید و با ارجاع موضوع اختلافات طرفین به هیأت کارشناسی زمینه طرح ادعاهای این شرکت علیه پیمانکار که منجر به استهلاك پروژه به دلیل عدم تحویل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸، افزایش هزینه ساخت و تکمیل پروژه و سایر موارد گردیده بود فراهم آمد، لذا نهایتاً با پرداخت هزینه ای به مراتب کمتر از هزینه دادرسی و در مدت زمان کمتری نسبت به فرآیند قضایی موضوع تحویل کارگاه به شرکت انجام و مقرر شد سایر ادعاهای طرفین پس از تحویل و بررسی وضعیت موجود پروژه به موجب نظر هیأت کارشناسی حل و فصل گردد. بدیهی است در اولین فرصت پس از انجام کارشناسی های لازم و فراهم شدن مقدمات تکمیل پروژه، این شرکت اقدامات مقتضی در خصوص انجام تعهدات قراردادی خویش و اجرای عملیات عمرانی را به عمل خواهد آورد.
- (۲) **پروژه الهیه:** طی سال مالی جاری با پیگیری های به عمل آمده پایان کار و صورت مجلس تفکیکی و نهایتاً اسناد مالکیت پروژه صادر گردید. بر این اساس تشکیل جلسه جهت بررسی و تعیین قدرالسهم نهایی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران توسط شرکت در دست اقدام قرار گرفت. از طرف دیگر بر مبنای نظر شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر ( در خصوص ابلاغ صحیح رأی داوری ) پس از انجام مذاکرات و جلسات متعدد در راستای اقناع داور نسبت به ابلاغ مجدد رأی مطابق قرارنامه داوری، نهایتاً در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴ رأی موصوف مجدداً به شیوه صحیح ابلاغ گردید و متعاقب آن در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ اجرائیه آن مبنی بر پرداخت مبلغ ۸۱.۱ میلیارد ریال به انضمام هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی توسط آقایان خائف و انتظاری در وجه شرکت نوسا صادر گردید. و بر همین اساس نیز می بایست ارزش کارشناسی ۱۱۳.۹۶ متر مربع یک باب آپارتمان توسط شرکت به نفع شرکاء سازنده پروژه الهیه منظور گردد.
- (۳) **پروژه لواسان:** پس از تشکیل مجدد کمیته کارشناسی 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 در پروژه لواسان 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) گردیده است.



## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۴) پروژه آفتاب تبریز: با عنایت به انصراف احدی از کارشناسان در گذشته و همچنین ضرورت انتقال اسناد عموم مردم به عنوان خریدار که موجب طرح دعاوی در مراجع دادگستری شده بود، ضرورت اخذ تسویه حساب نهایی با شرکای سازنده و تعیین تکلیف پرونده کیفی مفتوحه در شعبه ۲۱ بازپرسی، این شرکت اقدام به انتصاب کارشناس جدیدی در هیأت کارشناسی موصوف و پیگیری حل اختلاف در هیأت مذکور نمود. با توجه به عدم وجود قرار کارشناسی مصرح و علیرغم پیگیری های صورت پذیرفته از سوی این شرکت و ارسال صورتجلسات هیأت کارشناسی به سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی توسط هیأت کارشناسی مراجع مزبور از اظهار نظر در خصوص موارد اعلامی امتناع نموده و نظریه این هیأت را نپذیرفتند. با عنایت به تشکیل کار گروه تعیین تکلیف پروژه های نیمه تمام در سازمان ملی زمین و مسکن این شرکت پیگیر حل اختلاف در آن کار گروه و همچنین از طریق جلسات منعقد در دادگستری کل استان آذربایجان شرقی به جهت حل مشکلات عموم خریداران و تعیین تکلیف نهایی این اختلاف سنواتی است.

۵) پروژه نگین پردیس: با توجه به سوء جریانات موجود در پرونده و ابهامات جاری در نظریه کارشناسان اولیه در خصوص محاسبه محکوم به و خسارات تاخیر تادیه و بدون در نظر گرفتن مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارت احتمالی پرداختی شرکت و توقیف آن به نفع شرکت آتروپاتن تلاشگر، در دوره مدیریتی جدید به منظور ترمیم و کاهش حداکثری در پرداخت اصل و خسارات مربوط به محکوم به نسبت به انتخاب وکیل متعهد و کارآزموده اقدام و پیگیری های مستمر جهت ارجاع موضوع ارزیابی میزان دقیق محکوم به، به کارشناس رسمی دادگستری صورت پذیرفت و النهایه با موافقت اجرای احکام پرونده جهت ارزیابی و 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 استهلاک کامل اصل بدهی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۸ اعلام نظر نمودند. در این شرایط و در حالی که به موجب نظر پیمانکار شرکت نوسا موظف به پرداخت خسارت تاخیر تادیه تا سال ۱۴۰۲ می باشد. لذا تلاش گردید با استفاده از آخرین فرصتی که قاضی اجرای احکام قبل از احاله پرونده جهت تعیین تکلیف به نشست قضایی به طرفین جهت سازش و مصالحه عنایت نمود، در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵ جلسه ای در محل دفتر قاضی اجرای احکام تشکیل و صورت جلسه "صلح و سازش" با امضاء طرفین و قاضی اجرای احکام تنظیم گردید که طی آن شرکت نوسا خود را متعهد به پرداخت مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال به حساب شرکت آتروپاتن تلاشگر در ازاء مختومه شدن پرونده و تحویل کارگاه دانست و شرکت آتروپاتن نیز نسبت به مختومه نمودن پرونده تصریح و صورتجلسه به امضای طرفین دعوی و دادرس شعبه ۴ اجرای احکام نیز رسید.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

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 تلاشگر 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 رئیس محترم شعبه 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 دادگستری استان تهران اقدام نمود و فیش واریزی را به انضمام لایحه ای به شعبه اجرای احکام مدنی تحویل داد.

از سوی دیگر پس از صدور ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ 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.

پیگیری و تلاش برای رفع مسدودی حساب های بانکی شرکت و همچنین تحویل بلوک های باقی مانده پروژه نگین پردیس از طریق مرجع قضائی ذی ربط ادامه دارد.

(۶) **پروژه کیش:** از ابتدای سال مدیریتی جدید، به منظور حصول هر چه سریع تر نتیجه مطلوب و جلوگیری از مرور زمان غیر منطقی و خارج از صرفه و صلاح اقتصادی برای شرکت تلاش گردید فرآیند مذاکرات و جلسات با سازمان منطقه آزاد کیش با رویکرد جدیدی دنبال شود و با بررسی و کارشناسی کلیه راهکارهای موجود و یا جایگزین در کمترین زمان ممکن نسبت به حل و فصل اساسی موضوعات اقدام گردد. مع الوصف، در نقطه عطف مذاکرات و در حالی که با پیگیری های تیم منسجم کارشناسی شرکت نوسا با محوریت حفظ حداکثری منافع شرکت و سهامداران و در آستانه حصول توافق نهایی با سازمان منطقه آزاد کیش متأسفانه با تغییرات مدیریتی در بدنه اصلی سازمان توافقات صورت پذیرفته منجر به حصول توافق نهایی نگردید. لاجرم در سال ۱۴۰۲ تیم مدیریتی شرکت نوسا هم راستا با تیم مدیریتی جدید سازمان منطقه آزاد کیش دور جدیدی از اقدامات و مذاکرات مستمر را آغاز نمود تا ضمن حل این مشکل سنواتی حداکثر منافع سهامداران شرکت نوسا نیز تامین گردد. شایان ذکر است با توجه به این که شرکت در سال ۱۳۹۲ قرارداد اجاره به شرط تملیکی با موضوع احداث هتل چهار ستاره در زمینی به مساحت ۲.۶ هکتار از اراضی **NVC16** به مبلغ ۵۲.۶ میلیارد ریال با شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش منعقد نموده بود ( یادداشت شماره ۱-۳-۱۴ ) لذا در سال مالی مورد گزارش 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.