

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحه

عنوان

۱ الی ۷

۱- گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

۱ الی ۴۲

۲- صورتهای مالی و یادداشتهای توضیحی همراه



گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش حسابرسی صورت‌های مالی
اظهار نظر مشروط

۱- صورت‌های مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) شامل صورت‌وضعیت مالی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ و صورت‌های سود و زیان، سود و زیان جامع، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی یک تا ۳۳ توسط این موسسه، حسابرسی شده است. به نظر این موسسه، به‌استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۲-۲ و ۲-۶ و همچنین به‌استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای ۲-۱ و ۲-۳ الی ۲-۵ بخش مبانی اظهار نظر مشروط، صورت‌های مالی یاد شده، وضعیت مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به‌نحو منصفانه نشان می‌دهد.

مبانی اظهار نظر مشروط

۲- نتایج حاصل از رسیدگی به سرفصل‌های درآمد‌های عملیاتی، دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها، موجودی املاک و دارایی‌ها و بدهی‌های احتمالی، به شرح یادداشت‌های توضیحی ۵، ۱۴، ۱۷ و ۳۲ به شرح ذیل می‌باشد:

۲-۱- به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۷، عملیات ساخت پروژه ظفر در سال ۱۳۸۲ شروع شده و در سنوات اخیر فاقد پیشرفت فیزیکی بوده است. تکمیل پروژه طی قراردادی در سال ۱۳۹۲ به شرکت رکیندژ (پیمانکار) سپرده شده، اما به دلیل عدم تکمیل آن ظرف مهلت مقرر، شرکت مطابق ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸ تحویل کارگاه را از پیمانکار مزبور درخواست و در نهایت طی توافق مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۰، اگرچه شرکت با پرداخت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال به شرکت رکیندژ و آزاد سازی ضمانت نامه‌های بانکی پیمانکار، کارگاه را تحویل گرفته و تکمیل پروژه به پیمانکار جدید واگذار کرده اما اختلاف فی‌مابین با شرکت رکیندژ به طور کامل برطرف نشده است و تاکنون گزارش هیئت کارشناسی منتخب در مورد اختلافات مالی طرفین به این موسسه ارائه نگردیده، لذا اظهار نظر نسبت به قابلیت بازیافت مبلغ ۷۷ میلیارد ریال مطالبات از پیمانکار امکان‌پذیر نشده است. مضافاً پاسخ تاییدیه‌های درخواستی از سازمان ملی زمین و مسکن (شریک پروژه در مورد وضعیت مالکیت زمین و نحوه انتقال به خریداران) و پیمانکار پروژه، تاکنون دریافت نگردیده است. با توجه به عدم ارائه مستندات لازم به شرح بالا، تأثیر احتمالی ناشی از حل و فصل نهایی موارد مزبور بر صورت‌های مالی ارائه شده قابل تعیین نبوده است.

۲-۲- به شرح یادداشت توضیحی ۳-۳۲، بابت اختلاف بین شرکت و شریک دوم پروژه الهیه (آقایان خائف و انتظار) در سنوات گذشته، براساس اجرائیه مورخ ۱۴۰۲/۷/۲۸، شریک دوم ملزم به پرداخت مبلغ ۸۷ میلیارد ریال به شرکت شده که از این بابت صرفاً مبلغ ۱۵/۹ میلیارد ریال طبق یادداشت توضیحی ۴-۱-۱-۱۴، در دفاتر ثبت شده است. همچنین هزینه‌های تکمیل بایستی به نسبت سهم هر یک از شرکا تقسیم شود و با توجه به اخذ پایان کار، سهم‌الشرکه سازمان زمین و مسکن نیز می‌بایست مشخص گردد. به قرار اطلاع از شرکت بهای روز ۱۰۲/۹۸ متر مربع از آپارتمان واحد ۱۴ نیز باید بین طرفین مبادله شود، اما مستندات لازم در مورد چگونگی اجرای آن ارائه نشده است.

اعمال تعدیلاتی در صورت‌های مالی مورد گزارش حداقل به مبلغ ۷۱/۱ میلیارد ریال در رابطه با شناسایی طلب از شریک دوم و همچنین بابت سایر موارد بالا ضروری است، اما به‌علت عدم ارائه مستندات کافی و همچنین عدم دریافت پاسخ تائیدیه درخواستی از سازمان ملی زمین و مسکن، خریداران واحدها و شریک دوم پروژه، تعیین مبلغ آن امکان‌پذیر نبوده است.

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

۲-۴- به‌شرح یادداشت توضیحی ۱-۳-۱۷، در سال ۱۳۸۳ شرکت زمینی را از سازمان منطقه آزاد کیش به‌منظور ساخت مجموعه چند منظوره کیش خریداری نمود که به علت اختلافات با سازمان مذکور، پروژه تاکنون تکمیل نشده است. طبق الحاقیه توافق‌نامه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ و مصوبه سازمان مذکور مقرر شده مجموع مطالبات شرکت بابت مبالغ پرداختی و هزینه‌های مطالعات، تهیه نقشه‌ها، مستحقات و اعیانی و عملیات اجرایی پروژه به ماخذ تاریخ ۱۳۹۴/۸/۱۰ توسط هیئت کارشناسی رسمی منتخب طرفین با دو قطعه اراضی با کاربری مسکونی بر اساس ارزش کارشناسی آنها به ماخذ تاریخ مزبور به تشخیص سازمان تهاتر گردد. تا تاریخ این گزارش، نتیجه بررسی هیئت بالا مشخص نشده است. ضمناً مبلغ ۲۱/۴ میلیارد ریال اسناد پرداختی (به‌شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۲۲) به سازمان منطقه آزاد کیش تا کنون تعیین تکلیف نشده است. همچنین در سال ۱۳۹۱ در مورد بخشی از زمین پروژه کیش قرارداد اجاره به شرط تملیک با شرکت کرانه بهشت کیش منعقد شده و از این بابت مبالغ ۲۷ و ۱۹/۷ میلیارد ریال به‌شرح یادداشت‌های توضیحی ۵ و ۳-۱-۱۴، به‌ترتیب به‌عنوان سود فروش و طلب از شرکت مذکور در سنوات قبل شناسایی شده است. در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۷ درخواست فسخ قرارداد مزبور به آن شرکت اعلام شده، اما مورد قبول قرار نگرفته و تاکنون پاسخی بابت تائیدیه درخواستی از شرکت مزبور و سازمان منطقه آزاد کیش دریافت نگردیده است. تعیین آثار احتمالی ناشی از حل و فصل نهایی موارد بالا در شرایط حاضر امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۲-۵- به‌شرح یادداشت‌های توضیحی ۴-۳۲ و ۲-۱-۱-۱۴، مطالبات از اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به‌مبلغ ۵۱/۶ میلیارد ریال بابت بهای پروژه لواسان بوده که از سال ۱۳۷۵ شروع شده و برآورد کارکرد شرکت در قطعات مربوط توسط هیئت کارشناسی در حال بررسی می‌باشد. اما تعیین مبلغ نهایی کارکرد، به گزارش کارشناسی و همچنین تصویب سازمان زمین و مسکن منوط شده است. با توجه به مراتب فوق و عدم ارائه گزارش کارشناسی و همچنین نبود صورت تطبیق حساب‌های مابین، تعیین آثار احتمالی ناشی از آن بر صورت‌های مالی شرکت، برای این موسسه مشخص نمی‌باشد.

۲-۶- طبق مصوبه هیئت‌مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ در رابطه با پروژه آفتاب تبریز به‌شرح یادداشت توضیحی ۵-۳۲، مقرر شده هیئت کارشناسان رسمی تشکیل و نسبت به ارزیابی ارزش روز ساخت ۴۰۰ متر بنای تجاری در تعهد شرکت، برآورد سهم سازمان از اضافه بنای مسکونی به‌نرخ روز، خسارت تاخیر ساخت از جانب شرکت و پرداخت هزینه کارشناسان رسمی، اظهارنظر نماید اما تا تاریخ این گزارش، نتیجه بررسی هیئت کارشناسی مشخص نشده است. تعدیل صورت‌های مالی بابت ایفای تعهدات شرکت طبق مصوبه ضروری است، اما با توجه به

مشخص نبودن نتیجه بررسی هیئت کارشناسی و عدم دریافت پاسخ تاییدیه درخواستی از سازمان ملی زمین و مسکن، تعیین میزان آن میسر نمی‌باشد.

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

مسائل عمده حسابرسی

۴- منظور از مسائل عمده حسابرسی، مسائلی است که به قضاوت حرفه‌ای حسابرس، در حسابرسی صورت‌های مالی سال جاری، دارای بیشترین اهمیت بوده است. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت‌های مالی به‌عنوان مجموعه واحد و به منظور اظهارنظر نسبت به صورت‌های مالی، مورد توجه قرار گرفته است و اظهارنظر جداگانه‌ای نسبت به این مسائل ارائه نمی‌شود. علاوه بر مسائل درج شده در بند ۲ مبانی اظهارنظر مشروط مسئله عمده حسابرسی دیگری که در گزارش حسابرس اطلاع رسانی می‌شود، به شرح زیر تعیین شده است:

نحوه برخورد حسابرس

روش‌های حسابرسی برای بررسی گزارش کارشناسی:

ارزش کارشناسی سهام بورسی با اهمیت (بانک اقتصاد نوین) طبق گزارش کارشناسی با قیمت میانگین سه ماه قبل پایان صورت‌های مالی شرکت بر مبنای تابلوی بورس اوراق بهادار کنترل گردیده و در مورد سایر سرمایه‌گذاری‌ها به دلیل کم اهمیت بودن بررسی بیشتری ضرورت نداشته است.

مسائل عمده حسابرسی

نحوه ارزیابی سرمایه‌گذاری بلند مدت به روش تجدید ارزیابی:

همان‌طور که در یادداشت توضیحی ۱-۱۳، منعکس شده است شرکت اقدام به تجدید ارزیابی سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت (بانک اقتصاد نوین)، توسط کارشناسان رسمی منتخب، نموده است. اما سرمایه‌گذاری در سایر شرکت‌ها به دلیل کم اهمیت بودن (حدود یک درصد کل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت) مورد ارزیابی قرار نگرفته است. ارزیابی سهام بانک اقتصاد نوین در تاریخ ۱۴۰۳/۶/۳۱ بر مبنای قیمت میانگین سه ماه قبل پایان صورت‌های مالی شرکت (تابلوی معاملات بورس) صورت پذیرفته است.

سایر بندهای توضیحی

حسابرسی سال گذشته

۵- صورت‌های مالی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ توسط حسابرس دیگری حسابرسی شده است و در گزارش مورخ ۱۶ دی ۱۴۰۲ حسابرس مذکور، نظر تعدیل شده (مشروط) اظهار شده است.

سایر اطلاعات

۶- مسئولیت سایر اطلاعات با هیئت‌مدیره شرکت است. سایر اطلاعات شامل گزارش تفسیری مدیریت است. اظهارنظر این موسسه نسبت به صورت‌های مالی، به سایر اطلاعات تسری ندارد و لذا این موسسه نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی‌کند. مسئولیت این موسسه، مطالعه سایر اطلاعات به منظور تشخیص مغایرت‌های با اهمیت بین سایر اطلاعات و صورت‌های مالی یا شناخت کسب شده توسط حسابرس در جریان حسابرسی و یا مواردی است که به نظر می‌رسد تحریفی با اهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد. در صورتی که این موسسه، بر اساس کار انجام شده، به این نتیجه برسد که

تحریفی بااهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد، باید آن را گزارش کند. همانطور که در مبنای اظهارنظر مشروط عنوان گردید، این موسسه به این نتیجه رسیده است که سایر اطلاعات از بابت بندهای ۲-۲ و ۲-۶ تحریف شده است. همچنین این موسسه نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی و مناسب در مورد بندهای ۱-۲ و ۳-۲ الی ۵-۲ دریافت کند. لذا این موسسه به دلیل عدم دسترسی به اطلاعات لازم نمی تواند نتیجه گیری کند که سایر اطلاعات از این بابت حاوی تعریف بااهمیت است یا خیر.

مسئولیت های هیئت مدیره در قبال صورت های مالی

۷- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورت های مالی عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، برعهده هیئت مدیره است.

در تهیه صورت های مالی شرکت، هیئت مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن به کارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال شرکت یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت های حسابرس و بازرسی قانونی در حسابرسی صورت های مالی

۸- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های مالی شرکت، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های بااهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه است، زمانی بااهمیت تلقی می شود که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتواند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت های مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارد.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، به کارگیری قضاوت حرفه ای و حفظ نگرش تردید حرفه ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است.

• خطرهای تحریف بااهمیت صورت های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه، مشخص و ارزیابی می شود؛ روش های حسابرسی در برخورد با این خطرها، طراحی و اجرا و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از اشتباه است.

• از کنترل های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی گروه و شرکت، شناخت کافی کسب می شود.

• مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می شود.

• بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن به کارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط شرکت و وجود یا نبود ابهامی بااهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی شرکت به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه گیری می شود. اگر چنین نتیجه گیری شود که ابهامی بااهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت های مالی اشاره شود یا اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعدیل می گردد. نتیجه گیری ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود شرکت، از ادامه فعالیت باز بماند.

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

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

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

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

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

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر وظایف بازرس قانونی

۹- مفاد مواد ۱۱۹، ۲۴۰ و ۱۱۰ اصلاحیه قانون تجارت و مفاد مواد ۲۸، ۳۰ و ۳۳ اساسنامه شرکت، به ترتیب در خصوص انتخاب رئیس و نایب رئیس هیئت‌مدیره در اولین جلسه هیئت‌مدیره، پرداخت سود سهام سنوات گذشته سهام‌داران، ظرف مهلت مقرر (با وجود پیگیری‌های شرکت) و شرایط پذیرش غیبت یکی از اعضای هیئت‌مدیره بیش از ۴ جلسه در جلسات هیئت‌مدیره، رعایت نشده است.

۱۰- پیگیری‌های شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۳۰، در خصوص بندهای ۲، ۹، ۱۰ و ۱۴ این گزارش و بررسی پرداخت‌های نامتعارف به وکلای حقوقی توسط کارشناسان رسمی دادگستری یا از طریق حسابرسی ویژه، به نتیجه نهایی نرسیده است.

۱۱- با عنایت به یادداشت توضیحی ۱۴، عمده مطالبات سنواتی شرکت مربوط به مشتریان و پیمانکاران بوده که به دلیل عدم تکمیل پروژه‌ها، تحویل اسناد مالکیت به مشتریان صورت پذیرفته است. همچنین مبالغ قابل توجهی بابت هزینه‌های دادرسی و حق الوکاله پرداخت شده است. مقتضی است در تکمیل پروژه‌ها و تحویل اسناد مالکیت واحدهای احداث شده و وصول مطالبات و همچنین اجرای تکالیف مجمع عمومی شرکت در این رابطه تسریع لازم به عمل آید.

۱۲- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۳۱، به‌عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت‌مدیره به اطلاع این موسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت‌مدیره و عدم شرکت مدیر ذی‌نفع در رأی‌گیری رعایت شده است. مضافاً نظر این موسسه به‌استثنای تأمین مالی با شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامدار عمده)، به شواهدی حاکی از اینکه سایر معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۱۳- گزارش هیئت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۴۹ اساسنامه، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده (با در نظر گرفتن موارد مندرج در بندهای ۲ میانی اظهار نظر مشروط)، نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مالی مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نگردیده است.

سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۴- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب چک لیست های ابلاغ شده آن سازمان، به شرح زیر رعایت نشده است:

۱۴-۱- مفاد بندهای ۴، ۶ مکرر و ۱۰ ماده ۷ و مواد ۱۰ و ۱۳ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص افشای صورت های مالی شش ماهه حسابرسی شده، حداکثر ۶۰ روز بعد از پایان دوره ۶ ماهه، افشای اطلاعات وضعیت عملیات ماهانه حداکثر ۵ روز کاری بعد از پایان هر ماه و افشای صورت های مالی سالانه حسابرسی شده شرکت تدبیر و نوسازی ساختمان کیش حداقل ۱۰ روز قبل از برگزاری مجمع عمومی سالانه شرکت اصلی و صورت های مالی حسابرسی شده میان دوره ای آن حداکثر ظرف ۶۰ روز بعد از پایان دوره ۶ ماهه، ارائه صورت جلسه مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۳۰، حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از تاریخ تشکیل مجمع عمومی عادی به مرجع ثبت شرکت ها و افشای اطلاعات با اهمیت (در خصوص تجدید ارزیابی سرمایه گذاری ها).

۱۴-۲- مفاد ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران در خصوص پرداخت سود تقسیمی ظرف مهلت قانونی.

۱۴-۳- مفاد ماده ۳۰ اساسنامه نمونه شرکت های سهامی عام ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص غیبت بیش از چهار جلسه متوالی یکی از اعضای هیئت مدیره.

۱۴-۴- مفاد تبصره ۲ ماده ۳، ماده ۸ و تبصره ۵ ماده ۱۴ دستورالعمل حاکمیت شرکتی در خصوص مستندسازی ساز و کارهای مناسب توسط هیئت مدیره جهت دستیابی به اصول حاکمیت شرکتی، ارائه گزارش های واحد حسابرسی داخلی در رابطه با ارزیابی کنترل های داخلی هر سه ماه یکبار به هیئت مدیره و برخورداری از دانش و تجربه کافی در زمینه ریسک توسط حداقل یکی از اعضای کمیته ریسک.

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

۱۶- در ارتباط با رعایت مفاد دستورالعمل کنترل های داخلی برای ناشران پذیرفته شده در بورس، چک لیست رعایت الزامات کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی، مورد بررسی قرار گرفته است. بر اساس بررسی انجام شده و با توجه به محدودیت های ذاتی کنترل های داخلی، به استثنای تعیین اهداف روشن و قابل دسترسی در قالب بودجه، سود، بدست آوردن حجم بیشتری از بازار و .. و ارائه اهداف سازمانی مدون، طراحی و برآورد نیازهای پرسنلی، ارزیابی، شناسایی، مدیریت و کنترل ریسک ها با توجه به اهداف و تصمیم گیری ها، این موسسه به موارد دیگری حاکی از وجود نقاط ضعف با اهمیت در کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی شرکت در چارچوب چک لیست ابلاغی برخورد نکرده است.

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

۱۸- در اجرای ماده ۴ رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پول‌شویی و تامین مالی تروریسم در شرکت‌های تجاری و موسسات غیر تجاری، موضوع ماده ۴۶ آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ الحاقی قانون مبارزه با پول‌شویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چکلیست‌های ابلاغی مرجع ذی‌ربط و استانداردهای حسابرسی، در این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته که موارد عدم رعایت، به مرکز اطلاعات مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی ارسال شده است.

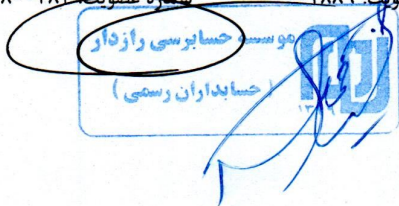
موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی)

محمود لنگری

مهدي بختیاری

۱۹ دی ۱۴۰۳

شماره عضویت: ۰۰۲۸۸۹ شماره عضویت: ۸۰۰۳۸۴



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳



نوسازی و ساختمان تهران

شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۸۳۳۳۹
شماره ثبت: ۱۳۴۸۸۴
(سهامی عام)

NOSA

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست صورت های مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳ تقدیم می گردد. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲

● صورت سود و زیان

۳

● صورت سود و زیان جامع

۴

● صورت وضعیت مالی

۵

● صورت تغییرات در حقوق مالکانه

۶

● صورت جریان های نقدی

۷-۴۲

● یادداشت های توضیحی

صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۸ به تایید هیأت مدیره شرکت رسیده است.

| امضاء | سمت | نماینده اشخاص حقوقی | اعضای هیأت مدیره |
|---|-----------------------------------|---------------------|--|
|  | رئیس هیات مدیره غیر موظف | مهدی نامتی | شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) |
|  | نائب رئیس هیات مدیره غیر موظف | حامد فرسیابی امامه | شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) |
|  | عضو هیات مدیره موظف | محمد بهرامی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) |
|  | عضو هیات مدیره غیر موظف | میشم رهبری نژاد | شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام) |
|  | عضو هیات مدیره و مدیرعامل موظف | مجیدی دلخونی | شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام) |



پیوست گزارش حسابرسی

رازور

مورخ ۱۴۰۳ / ۱۰ / ۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

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

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

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



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۵۷۰,۶۹۳ | ۳۵,۰۰۰ | ۵ |
| | | درآمدهای عملیاتی |
| (۸۹,۲۷۹) | (۲,۷۵۳) | ۵ |
| | | بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی |
| ۴۸۱,۴۱۴ | ۳۲,۲۴۷ | |
| | | سود ناخالص |
| (۱۲۳,۶۱۸) | (۳۲۷,۳۹۵) | ۶ |
| | | هزینه های فروش، اداری و عمومی |
| ۱,۵۳۵ | ۱,۲۳۲ | ۷ |
| | | سایر درآمدها |
| (۶,۶۵۹) | (۳,۹۳۲) | ۸ |
| | | سایر هزینه ها |
| ۳۵۲,۶۷۲ | (۲۹۷,۸۴۸) | |
| | | سود (زیان) عملیاتی |
| ۸۰,۷۵۲ | ۱۱۹,۶۷۰ | ۹ |
| | | سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی |
| ۴۳۳,۴۲۴ | (۱۷۸,۱۷۸) | |
| | | سود (زیان) عملیاتی قبل از مالیات |
| (۹۹۲) | (۳,۹۰۰) | ۲۴ |
| | | هزینه مالیات بر درآمد |
| ۴۳۲,۴۳۲ | (۱۸۲,۰۷۸) | |
| | | سود (زیان) خالص |
| | | سود هر سهم |
| | | سود (زیان) پایه هر سهم |
| ۱۳۴ | (۱۱۳) | |
| | | عملیاتی (ریال) |
| ۳۱ | ۴۶ | |
| | | غیر عملیاتی (ریال) |
| ۱۶۵ | (۶۷) | ۱۰ |
| | | سود (زیان) پایه هر سهم (ریال) |

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

دیوید کزانشی
رئیس هیئت مدیره
مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۹
رازدار

۲

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت سود و زیان جامع

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت | |
|-------------------|-------------------|---------|--|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | سود (زیان) خالص |
| ۴۳۲,۴۳۲ | (۱۸۲,۰۷۸) | | سایر اقلام سود و زیان جامع |
| - | ۳,۵۴۷,۴۷۳ | ۲۰ | مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها (سرمایه گذاری های بلندمدت) |
| ۴۳۲,۴۳۲ | ۳,۳۶۵,۳۹۵ | | سود جامع سال |

بیوسب گزارش حسابرسی

راژدار

مورخ ۱۴۰۳ / ۱۰ / ۱۹

یادداشت های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است. شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

| (تجدید ارائه شده) | (تجدید ارائه شده) | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | یادداشت |
|-------------------|-------------------|-------------|--|
| ۱۴۰۱/۰۷/۰۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | | |
| ۸۶۲ | ۵۲۰ | ۲۸۴ | ۱۱ دارایی های غیر جاری |
| ۱۵۵ | ۱۵۵ | ۱۵۵ | دارایی های ثابت مشهود |
| ۸۸۵.۹۵۸ | ۸۸۵.۹۵۸ | ۴.۴۳۳.۴۳۱ | دارایی های نامشهود |
| ۲۱۷.۲۲۹ | ۱۱۰.۲۱۵ | ۱۱۰.۲۱۵ | سرمایه گذاری های بلند مدت |
| ۲۳.۳۰۷ | ۳.۱۱۷ | ۶.۱۰۶ | دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها |
| ۱.۱۳۷.۵۱۱ | ۹۹۹.۹۶۵ | ۴.۵۵۰.۱۹۱ | سایر دارایی ها |
| | | | جمع دارایی های غیر جاری |
| ۱۲۵.۷۴۶ | ۱۲۵.۳۳۲ | ۳۶.۲۶۶ | ۱۶ دارایی های جاری |
| ۹۴۹.۸۰۷ | ۹۷۳.۲۶۰ | ۱.۰۷۱.۴۶۱ | پیش پرداخت ها |
| ۲۱۲.۰۶۸ | ۶۹۹.۶۷۳ | ۲۴۶.۱۴۰ | ۱۷ موجودی املاک |
| ۱.۲۸۷.۶۲۱ | ۱.۷۹۸.۲۶۵ | ۱.۳۵۳.۸۶۷ | ۱۴ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها |
| ۲.۴۱۵.۱۳۲ | ۲.۷۹۸.۲۳۰ | ۵.۹۰۴.۰۵۸ | جمع دارایی های جاری |
| | | | جمع دارایی ها |
| | | | حقوق مالکانه و بدهی ها |
| | | | حقوق مالکانه |
| ۲.۶۳۰.۰۰۰ | ۲.۶۳۰.۰۰۰ | ۲.۶۳۰.۰۰۰ | ۱۸ سرمایه |
| ۳۰.۰۰۰ | ۳۰.۰۰۰ | ۳۰.۰۰۰ | ۱۹ اندوخته قانونی |
| ۱۶۵ | ۱۶۵ | ۳.۵۴۷.۶۳۸ | ۲۰ مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها |
| (۱.۳۶۸.۸۴۴) | (۹۳۶.۴۱۲) | (۱.۱۱۸.۴۹۰) | زیان انباشته |
| ۱.۲۹۱.۳۲۱ | ۱.۷۲۳.۷۵۳ | ۵.۰۸۹.۱۴۸ | جمع حقوق مالکانه |
| | | | بدهی ها |
| | | | بدهی های غیر جاری |
| ۷.۳۹۵ | ۷.۳۳۵ | ۷.۶۳۱ | ۲۱ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان |
| ۷.۳۹۵ | ۷.۳۳۵ | ۷.۶۳۱ | جمع بدهی های غیر جاری |
| | | | بدهی های جاری |
| ۶۷۶.۵۴۳ | ۶۲۶.۳۱۱ | ۳۹۹.۶۷۷ | ۲۲ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها |
| ۶.۰۰۵ | ۵.۱۹۸ | - | ۲۳ تسهیلات مالی |
| ۱۱.۶۷۲ | ۱۰.۰۷۰ | ۱.۸۷۰ | ۲۴ مالیات پرداختنی |
| ۲.۵۲۰ | ۲.۲۴۴ | ۲.۲۴۴ | ۲۵ سود سهام پرداختنی |
| ۴۱۹.۶۷۶ | ۴۲۳.۳۱۹ | ۴۰۳.۴۸۸ | ۲۶ ذخایر |
| - | - | - | ۲۷ پیش دریافت ها |
| ۱.۱۱۶.۴۱۶ | ۱.۰۶۷.۱۴۲ | ۸۰۷.۲۷۹ | جمع بدهی های جاری |
| ۱.۱۲۳.۸۱۱ | ۱.۰۷۴.۴۷۷ | ۸۱۴.۹۱۰ | جمع بدهی ها |
| ۲.۴۱۵.۱۳۲ | ۲.۷۹۸.۲۳۰ | ۵.۹۰۴.۰۵۸ | جمع حقوق مالکانه و بدهی ها |

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

دفتر حسابرسی

مورخ ۱۳۰۳/۱۱/۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
صورت تغییرات در حقوق مالکانه
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

| (مبالغ به میلیون ریال) | | مازاد تجدید | | | |
|------------------------|--------|--------------------|-------------------|----------------|-----------|
| تجدید ارائه شده | جمع کل | سود (زیان) انباشته | ارزبایی دارایی ها | اندوخته قانونی | سرمایه |
| ۱,۳۲۵,۲۱۴ | | (۱,۳۳۴,۹۵۱) | ۱۶۵ | ۳۰,۰۰۰ | ۲,۶۳۰,۰۰۰ |
| (۳۳,۸۹۳) | | (۳۳,۸۹۳) | - | - | - |
| ۱,۲۹۱,۳۲۱ | | (۱,۳۶۸,۸۴۴) | ۱۶۵ | ۳۰,۰۰۰ | ۲,۶۳۰,۰۰۰ |
| ۴۳۲,۴۳۲ | | ۴۳۲,۴۳۲ | - | - | - |
| ۱,۷۲۳,۷۵۳ | | (۹۳۶,۴۱۲) | ۱۶۵ | ۳۰,۰۰۰ | ۲,۶۳۰,۰۰۰ |
| ۳,۵۴۷,۴۷۳ | | - | ۳,۵۴۷,۴۷۳ | - | - |
| (۱۸۲,۰۷۸) | | (۱۸۲,۰۷۸) | - | - | - |
| ۳,۳۶۵,۳۹۵ | | (۱۸۲,۰۷۸) | ۳,۵۴۷,۴۷۳ | - | - |
| ۵,۰۸۹,۱۴۸ | | (۱,۱۱۸,۴۹۰) | ۳,۵۴۷,۶۳۸ | ۳۰,۰۰۰ | ۲,۶۳۰,۰۰۰ |

مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

اصلاح اشتباهات (یادداشت ۲۸)

مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

مانده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

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

سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات

زیان خالص گزارش شده در صورت های مالی سال منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

سود جامع سال منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
 هیئت مدیره حسابرسی
 تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۱۹ مورخ





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به

سال مالی منتهی به

۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۱۴۰۳/۰۶/۳۱

یادداشت

| | | جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی | |
|-----------|-----------|--|--|
| ۱۱۵,۳۰۱ | (۳۷۳,۴۸۰) | ۲۹ | نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات |
| (۲,۵۹۴) | (۱۲,۱۰۰) | | پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد |
| ۱۱۲,۷۰۷ | (۳۸۵,۵۸۰) | | جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی |
| | | جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری | |
| (۴۱) | - | | پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود |
| ۷۹,۸۹۰ | ۱۲۹,۴۵۱ | | دریافت های نقدی حاصل از سود سهام |
| ۸۸ | ۶۸ | | دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها |
| ۷۹,۹۳۷ | ۱۲۹,۵۱۹ | | جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری |
| ۱۹۲,۶۴۴ | (۲۵۶,۰۶۱) | | جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی |
| | | جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی | |
| (۶۱۱) | (۱,۳۲۰) | | پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات |
| (۱۹۶) | (۳,۸۷۷) | | پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات |
| (۲۷۶) | - | | پرداخت های نقدی بابت سود سهام |
| ۴۰۱,۲۶۵ | ۲۶۷,۹۰۹ | | دریافت از شرکت های گروه |
| (۵۹۲,۸۲۶) | (۶,۶۵۱) | | پرداخت به شرکت های گروه |
| (۱۹۲,۶۴۴) | ۲۵۶,۰۶۱ | | جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی |
| - | - | | خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد |
| - | - | | مانده موجودی نقد در ابتدای سال |
| - | - | | مانده موجودی نقد در پایان سال |

پیوست گزارش حسابرسی

رازدار

یادداشت های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است. ۱۴۰۳/۱۱/۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

۶

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) به شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۸۳۳۴۹ در تاریخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شد و طی شماره ۱۲۴۸۸۴ مورخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسید و شروع به بهره برداری نمود. شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵، به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۹ در بورس و اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. در حال حاضر شرکت نوسازی و ساختمان تهران جزو شرکت های فرعی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد. نشانی مرکز و محل فعالیت اصلی آن طبق صورتجلسه مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۹ هیأت مدیره، به نشانی: تهران- خیابان میرزای شیرازی بالاتر از خیابان شهید مطهری - خیابان شهدا - پلاک ۲۱ - طبقه سوم تغییر یافت.

۱-۲- فعالیت اصلی

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

۱-۳- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد کارکنان شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ تعداد ۲۰ نفر (سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ تعداد ۲۲ نفر) است که عموماً به صورت انعقاد قراردادهای کار مدت دار در شرکت استخدام می شوند.

۲- بکارگیری استانداردهای جدید حسابداری و تجدید نظر شده:

- ۲-۱- استاندارد حسابداری جدید و تجدید نظر شده که مصوب شده اند اما در سال مالی لازم الاجرا نیستند به شرح زیر است:
- ۲-۱-۱- استاندارد حسابداری ۴۳ به عنوان درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان از ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می شود، در سال مالی جاری تاثیری نداشته است.

۳- اهمیت رویه های حسابداری

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

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



پیوست گزارش حسابداری

رازدار

مورخ ۱۴۰۳ / ۱۰ / ۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس درصد پیشرفت فیزیکی پروژه مشخص می شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تامین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار، پیش پرداختها و مخارج مرتبط با تضمین بازده سرمایه گذاری خریداران می شود.

۳-۲-۲- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان سال مالی منظور می شود.

۳-۲-۳- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.

۳-۳- تسعیر ارز

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

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

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

۳-۴- مخارج تامین مالی

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

۳-۵- دارایی های ثابت مشهود

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

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

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

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۳-۶- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

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

۳-۷- دارایی های نامشهود

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

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

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

۳-۸- موجودی املاک

۳-۸-۱- موجودی املاک در جریان ساخت:

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

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

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

۳-۸-۱-۴- سایر مخارج مشترک حسب مورد بر اساس روش های زیر به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند، به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد: (الف) روش ارزش نسبی فروش (ب) روش مخارج انجام شده پروژه ها طی سال

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

۳-۸-۱-۶- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » اندازه گیری می شود.

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

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۳-۹- مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها

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

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

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

۳-۱۰- ذخایر

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

۳-۱۰-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت

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

۳-۱۱- سرمایه گذاری ها

اندازه گیری:

سرمایه گذاری های بلند مدت:

سرمایه گذاری در اوراق بهادار: مازاد تجدید ارزیابی

سرمایه گذاری های جاری:

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

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

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

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

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

۳-۱۲- زیان کاهش دارایی ها

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

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

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

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

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

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

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

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

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۵- درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

| (مبالغ به میلیون ریال) | | سال مالی منتهی به | | یادداشت | |
|---|------------|-------------------|------------|---------|--|
| سال مالی منتهی به | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | | |
| درآمد واحدهای ساختمانی آماده فروش و در جریان ساخت | ۵۷۰,۶۹۳ | ۳۵,۰۰۰ | ۵-۱ | | |
| بهای تمام شده | (۸۹,۳۷۹) | (۲,۷۵۳) | ۵-۱ | | |
| سود (زیان) ناخالص | ۴۸۱,۴۱۴ | ۳۲,۲۴۷ | | | |

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

| (مبالغ به میلیون ریال) | | سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | | | | |
|----------------------------|---------------|------------------------------|---------------------|---------------------|--------|------------------------|-----------|
| انباشته تا ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | | درآمد | | سود (زیان) ناخالص | | مبلغ واحدهای فروش رفته | |
| نام پروژه | بهای تمام شده | درآمد | سود (زیان) ناخالص | بهای تمام شده | درآمد | سود (زیان) ناخالص | |
| ظفر | ۱,۱۱۲,۱۵۵ | ۱,۶۵۲,۶۶۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱,۷۸۸,۲۰۷ |
| نگین پردیس | ۳۳۲,۱۴۲ | ۲۸۸,۹۰۶ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۳۲۱,۰۰۷ |
| چند منظوره کیش | ۲۲,۹۸۳ | ۴۹,۹۳۷ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۴۹,۹۳۷ |
| سایر - واحد اداری مجد مشهد | ۲,۷۵۳ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۲,۲۴۷ | ۲,۷۵۳ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ |
| | ۱,۴۷۰,۰۳۳ | ۲,۰۲۶,۵۰۳ | ۳۲,۲۴۷ | ۲,۷۵۳ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۲,۱۹۴,۱۵۱ |

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

| (مبالغ به میلیون ریال) | | نام پروژه | | | | |
|--|--------------------------|----------------|------------|-----------|------------|--|
| جمع | سایر واحدهای قبل واگذاری | چند منظوره کیش | نگین پردیس | ظفر | جمع | |
| درآمد | | | | | | |
| انباشته تا پایان ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (شناسایی شده) | ۰ | ۴۹,۹۳۷ | ۲۸۸,۹۰۶ | ۱,۶۵۲,۶۶۰ | ۱,۹۹۱,۵۰۳ | |
| درآمد شناسایی شده طی سال مالی جاری | ۳۵,۰۰۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۳۵,۰۰۰ | |
| انباشته تا پایان سال مالی ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ (شناسایی شده) | ۳۵,۰۰۰ | ۴۹,۹۳۷ | ۲۸۸,۹۰۶ | ۱,۶۵۲,۶۶۱ | ۲,۰۲۶,۵۰۳ | |
| بهای تمام شده | | | | | | |
| انباشته تا پایان سال ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۰ | ۲۲,۹۸۳ | ۳۳۲,۱۴۲ | ۱,۱۱۲,۱۵۵ | ۱,۴۶۷,۲۸۰ | |
| شناسایی شده طی سال مالی جاری | ۲,۷۵۳ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲,۷۵۳ | |
| انباشته تا پایان سال مالی ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ (شناسایی شده) | ۲,۷۵۳ | ۲۲,۹۸۳ | ۳۳۲,۱۴۲ | ۱,۱۱۲,۱۵۵ | ۱,۴۷۰,۰۳۳ | |
| مخارج کل (شامل مخارج برآوردی و هزینه های تحقق یافته) | | | | | | |
| هزینه های مربوط به ساخت | ۰ | ۵۱,۵۷۱,۴۳۴ | ۱,۱۹۰,۴۳۹ | ۳,۱۱۰,۳۸۶ | ۵۵,۸۷۲,۲۵۹ | |
| جمع | ۰ | ۵۱,۵۷۱,۴۳۴ | ۱,۱۹۰,۴۳۹ | ۳,۱۱۰,۳۸۶ | ۵۵,۸۷۲,۲۵۹ | |

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

| نام پروژه | متراژ (متر مربع) | | | | | |
|------------|--------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|--------------------------|----------------|
| | قابل فروش | فروش تا ابتدای سال مالی | فروش طی سال مالی | فروش رفته تا ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | باقی مانده تا ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | درصد تکمیل شده |
| ظفر | ۱۱,۹۰۸,۲۷۷ | ۱۱,۲۴۰,۱۶ | ۰ | ۱۱,۲۴۰,۱۶ | ۶۶۸,۱۱ | ۹۲,۴۲ % |
| نگین پردیس | ۵,۹۰۳ | ۰ | ۰ | ۰ | ۵,۹۰۳ | ۹۰,۰۰ % |

۳. یک واحد اداری متعلق به این شرکت واقع در شهر مشهد براساس قرارداد شماره ۱/۰۳/۵۲/ق/۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۹ فی مابین این شرکت با شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامدار عمده) به متراژ ۹۵/۵۹ مترمربع به بهای ۳۵,۰۰۰ میلیون ریال با قیمت تمام شده ۲,۷۵۳ میلیون ریال (یادداشت ۵-۱) و به قیمت کارشناسی به آن شرکت واگذار گردید.

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

۵. کاهش درصد پیشرفت پروژه ظفر به علت افت و اصلاح نقشه های ساخت و تغییر در تجهیزات و تاسیسات می باشد.

پوست گزارش حسابرسی
رازدار
مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۶- هزینه های فروش، اداری و عمومی

| (مبالغ به میلیون ریال) | سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
|------------------------|-------------------|-------------------|--|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | |
| ۷۵,۳۰۸ | ۱۰,۱۸۰۹ | ۶-۱ | حقوق و دستمزد و مزایا |
| ۱۶,۵۹۴ | ۱۶۸,۲۳۶ | ۶-۲ | هزینه های دادرسی، دادگاه، حق الوکاله و حق المشاوره |
| ۱۱,۶۷۹ | ۲۲,۶۲۰ | ۶-۱ | عیدی و پاداش |
| ۶۸۰۱ | ۵,۰۹۲ | | سنوات خدمت و مرخصی کارکنان |
| ۲,۴۷۰ | ۳,۶۰۶ | ۶-۳ | هزینه حسابرسی و حسابرسی داخلی |
| ۰ | ۸,۹۲۰ | ۶-۴ | مالیات نقل و انتقال اسناد مالکیت / تکلیفی و حقوق سنوات قبل |
| ۱,۶۸۰ | ۲,۲۴۰ | | حق حضور اعضاء در جلسات هیأت مدیره و کمیته ها |
| ۳,۳۹۶ | ۲,۰۷۶ | | هزینه های شارژ و تعمیر و نگهداری ساختمان |
| ۳۰۹ | ۱,۹۴۸ | | هزینه های سازمان بورس و اوراق بهادار |
| ۵۹۷ | ۱,۱۵۰ | | آگهی و تبلیغات و برگزاری مجامع |
| ۵۲۹ | ۱,۰۷۸ | | هزینه های خدمات و پشتیبانی سیستمها |
| ۲۸۳ | ۲۳۵ | | هزینه استهلاک |
| ۳۸۵ | ۳۱۴ | | هزینه های تعمیر و نگهداری وسائط نقلیه |
| ۳۰ | ۲۵ | | هزینه بیمه وسائط نقلیه |
| ۱۶۳ | ۵۷ | | هزینه های تعمیر و نگهداری اثاثه و ماشین های اداری |
| ۳,۲۹۴ | ۷,۹۸۹ | | سایر هزینه ها |
| ۱۲۳,۶۱۸ | ۳۲۷,۳۹۵ | | |

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

۶-۲ مبلغ ۱۶۲,۳۲۴ میلیون ریال عمدتاً بابت هزینه های دادرسی در مراجع قضایی مربوط به حق الوکاله های پرداختی به وکلا در خصوص تهیه و ارائه لوابیح دفاعی و پیگیری دعای مطروحه در چارچوب قراردادهای منعقد با وکلا در مورد پرونده های آسمان ونک، نگین پردیس و ظفر می باشد که اقدامات انجام شده و در جریان به تفصیل در یادداشت های شماره ۱۷ و ۳۲ به تفکیک پروژه های مذکور منعکس گردیده است.

۶-۳ هزینه های مربوط به حسابرس مستقل مبلغ ۲,۵۲۶ میلیون ریال و الباقی مربوط به حسابرس داخلی مبلغ ۱,۰۸۰ میلیون ریال در حساب ها لحاظ شده است.

۶-۴ در سال مالی جاری باتوجه به اخذ پایانکار و صورتجلس تفکیکی پروژه پردیسان الهیه جهت تنظیم سند رسمی خریداران پروژه مبلغ ۲,۴۱۷ میلیون ریال مالیات نقل و انتقال (مواد ۵۹ و ۷۷) و همچنین جهت اخذ گواهی ماده ۱۸۶ مبلغ ۱۷,۶۱۱ میلیون ریال بابت مالیات پرونده های باز به سازمان امور مالیاتی پرداخت گردید که مبلغ ۵۰۳ میلیون ریال در سرفصل هزینه های عمومی و اداری ثبت شده است.

۷- سایر درآمدها

| (مبالغ به میلیون ریال) | سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | |
|------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | |
| ۱۸۷ | ۰ | | درآمد مدیریت پیمان |
| ۱,۳۴۸ | ۱,۲۳۲ | | سایر درآمدها |
| ۱,۵۳۵ | ۱,۲۳۲ | | |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۸- سایر هزینه ها

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
|-------------------|-------------------|---------|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۶,۶۵۹ | ۳,۹۳۲ | ۸-۱ |

هزینه های پس از تکمیل پروژه ها

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

۹- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
|-------------------|-------------------|---------|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۷۹,۸۹۰ | ۱۲۹,۴۵۱ | ۹-۱ |
| ۰ | (۱۰,۲۶۹) | |
| ۸۸ | ۶۸ | |
| ۷۷۵ | ۴۲۰ | |
| ۸۰,۷۵۳ | ۱۱۹,۶۷۰ | |

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

۹-۱ سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکت ها به مبلغ ۱۲۹,۴۵۱ میلیون ریال که عمدتاً مربوط به سود سهام تعداد ۱,۵۰۸,۰۳۵,۷۰۰ سهم بانک اقتصاد نوین به مبلغ ۱۲۳,۶۵۹ میلیون ریال متعلق به شرکت به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه آن بانک (هر سهم ۸۲ ریال) می باشد.

۱۰- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | |
|----------------------|----------------------|--|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۳۵۲,۶۷۲ | (۲۹۷,۸۴۸) | سود(زیان) ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی اثر مالیاتی |
| (۹۹۲) | (۳,۹۰۰) | |
| ۳۵۱,۶۸۰ | (۳۰۱,۷۴۸) | سود غیر عملیاتی اثر مالیاتی |
| ۸۰,۷۵۲ | ۱۱۹,۶۷۰ | |
| - | - | سود (زیان) قبل از مالیات اثر مالیاتی |
| ۸۰,۷۵۲ | ۱۱۹,۶۷۰ | |
| ۴۳۳,۴۲۴ | (۱۷۸,۱۷۸) | سود (زیان) خالص |
| (۹۹۲) | (۳,۹۰۰) | |
| ۴۳۲,۴۳۲ | (۱۸۲,۰۷۸) | سود (زیان) پایه هر سهم |
| ۱۶۵ | (۶۸) | |
| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| سهم | سهم | |
| ۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰ | تعداد سهام عادی |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۱۱- دارایی های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

| وسایل نقلیه | اثاثه و منصوبات | جمع | |
|-------------|-----------------|-------|---|
| ۲,۶۷۰ | ۴,۴۶۱ | ۷,۱۳۱ | بهای تمام شده یا مبلغ تجدید ارزیابی مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱ |
| ۲,۶۷۰ | ۴,۴۶۱ | ۷,۱۳۱ | مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| ۲,۶۶۹ | ۲,۹۴۲ | ۶,۶۱۱ | استهلاک انباشته و کاهش ارزش انباشته مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱ |
| - | ۲۲۶ | ۲۲۶ | استهلاک |
| ۲,۶۶۹ | ۴,۱۷۸ | ۶,۸۴۷ | مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| ۱ | ۲۸۳ | ۲۸۴ | مبلغ دفتری در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| ۱ | ۵۱۹ | ۵۲۰ | مبلغ دفتری در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |

۱۱-۱- دارایی های ثابت مشهود تا ارزش ۷,۱۳۱ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۱۲- دارایی های نامشهود

۱۲-۱- مانده حساب دارایی های نامشهود در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۵۵ میلیون ریال (در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۵۵ میلیون ریال) شامل حق الامتیاز خطوط تلفن ثابت و حق الامتیاز خطوط تلفن همراه می باشد.

۱۳- سرمایه گذاری های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | | | | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | | | |
|------------------|----------------|-----------|-------------|------------------|------------------|-----------|---------------|--|
| ارزش بازار | بهای تمام شده | درصد سهام | تعداد سهام | ارزش بازار | بهای تمام شده | درصد سهام | تعداد سهام | یادداشت |
| | | | | | | | | سرمایه گذاری های بورسی / فرابورسی سریع المعامله: |
| ۴,۴۲۶,۰۸۵ | ۸۷۸,۶۱۲ | ۲,۴۸ | ۷۵۴,۰۱۷,۸۵۰ | ۵,۲۳۷,۴۰۸ | ۴,۴۲۶,۰۸۵ | ۲,۴۸ | ۱,۵۰۸,۰۳۵,۷۰۰ | ۱۳-۱ بانک اقتصاد نوین |
| ۲۴,۱۹۷ | ۵,۳۹۳ | -۰,۲۲ | ۸,۱۰۸,۹۵۰ | ۲۶,۶۴۶ | ۵,۳۹۳ | -۰,۲۲ | ۸,۱۰۸,۹۵۰ | ۱۳-۲ شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین |
| ۳۱۸ | ۷۴ | - | ۱۷۶,۸۸۷ | ۲۵۶ | ۷۴ | - | ۱۷۶,۸۸۷ | شرکت بیمه نوین |
| ۴,۴۵۰,۵۹۹ | ۸۸۴,۰۷۹ | | | ۵,۲۶۴,۳۱۰ | ۴,۴۳۱,۵۵۲ | | | |
| | | | | | | | | سایر شرکت ها: |
| ۹۹۰ | ۹۹۰ | | ۹۹۰,۰۰۰ | ۹۹۰ | ۹۹۰ | ۹۹ | ۹۹۰,۰۰۰ | شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش |
| ۳۰۰ | ۳۰۰ | | ۳۰۰,۰۰۰ | ۳۰۰ | ۳۰۰ | ۱۰ | ۳۰۰,۰۰۰ | شرکت عمران و مسکن سازان شرق |
| ۱۳۰ | ۱۳۰ | | ۲۴۰,۰۶۷ | ۱۳۰ | ۱۳۰ | ۶ | ۲۴۰,۰۶۷ | شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان |
| ۱۸۰ | ۱۸۰ | | ۱۸۰,۰۰۰ | ۱۸۰ | ۱۸۰ | -۰,۱ | ۱۸۰,۰۰۰ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان |
| ۱۵۰ | ۱۵۰ | | ۱۵۰,۰۰۰ | ۱۵۰ | ۱۵۰ | -۰,۱ | ۱۵۰,۰۰۰ | شرکت تامین مسکن نوین |
| ۲۹ | ۲۹ | | ۲۵,۰۰۰ | ۲۶ | ۲۹ | -۰,۱ | ۲۵,۰۰۰ | شرکت عمران و مسکن سازان شمال غرب |
| ۱۰۰ | ۱۰۰ | | ۱,۰۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | - | ۱,۰۰۰ | صندوق سرمایه گذاری مشترک اقتصاد نوین |
| - | - | | ۳۵ | - | - | - | ۳۵ | شرکت مدیریت ساختمان (شمس) |
| ۱,۸۷۹ | ۱,۸۷۹ | | | ۱,۸۷۶ | ۱,۸۷۹ | | | |
| ۴,۴۵۲,۴۷۸ | ۸۸۵,۹۵۸ | | | ۵,۲۶۶,۱۸۶ | ۴,۴۳۳,۴۳۱ | | | |

۱۳-۱- براساس استانداردهای حسابداری و جهت تحقق تناوب تجدید ارزیابی دارائی ها (سرمایه گذاری بلند مدت) قیمت گذاری از طریق هیئت کارشناسان رسمی معرفی شده از طرف مرکز وکلا ، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه صورت پذیرفته که مبنای قیمت گذاری براساس روش بازار با میانگین ۳ ماه تیر ، مرداد و شهریور ماه ۱۴۰۳ می باشد. باتوجه به قیمت گذاری سهام بانک اقتصادنوین توسط هیئت کارشناسان رسمی به مبلغ ۲,۹۳۵ریال برای هر سهم می باشد. براساس تجدید ارزیابی سهام بانک اقتصاد نوین ارزش سهام مذکور به مبلغ ۴,۴۲۶,۰۸۴ میلیون ریال افزایش یافت .

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

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

| تفاوت مازاد تجدید ارزیابی | بر مبنای تجدید ارزیابی | بر مبنای ارزش دفتری |
|------------------------------|---------------------------|------------------------|
| ۳,۵۴۷,۴۷۳ | ۴,۴۲۶,۰۸۵ | ۸۷۸,۶۱۲ |

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

۱-۱-۱۳- با توجه به بررسی انجام شده توسط هیات کارشناسی، روش بازار " استفاده از قیمت های بورس اوراق بهادار " برای ارزیابی وضعیت سرمایه گذاری شرکت نوسازی و ساختمان تهران در بانک اقتصاد نوین (سهامی عام) استفاده شده است. در خصوص سرمایه گذاری در سهام بانک اقتصاد نوین لازم به ذکر می باشد که، به موجب بند الف ماده ۲ آئین نامه قیمت پایه و قیمت واگذاری در مورد سهام با عرضه تدریجی دارای بازار فعال برابر قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است و حداقل قیمت پایه در مورد سهام دارای بازار فعال که به شکل بلوکی از طریق بورس اوراق بهادار عرضه میشود، قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است. بنابر این با توجه به میزان سهام نوسازی و ساختمان تهران در شرکت بانک اقتصاد نوین که براساس صورت های مالی حسابرسی شده مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و تاریخ ارزیابی برابر با ماههای تیر الی شهریور ماه ۱۴۰۳ می باشد. با توجه به نوسانات قیمت تابلوی سهام بانک اقتصاد نوین در ماه های اخیر و حجم معاملات انجام یافته در بازده زمانی مزبور قیمت میانگین سهام معامله شده در تاریخ های ۱۴۰۳/۰۴/۳۱ لغایت ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به عنوان مبنای محاسبه هر سهم مورد قرار گرفته است. بدیهی است قیمت پایه پیشنهادی برای سرمایه گذاری های فوق، صرفاً به عنوان مبنایی برای تصمیم گیری ارائه شده است. همچنین سهام شرکت های سرمایه گذاری ساختمان نوین، بیمه نوین، تدبیر نوسازی و ساختمان کیش، عمران و مسکن سازان منطقه شرق، پشتیبان ایجاد ساختمان، تامین مسکن نوید ایرانیان، تامین مسکن نوین، عمران و مسکن سازان شمال غرب، صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین و مدیریت ساختمان شمسا به دلیل کم ارزش بودن به مبلغ دفتری توسط هیات کارشناسان رسمی سه نفره ارزیابی شده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۱۲-۱- سهام بانک اقتصاد نوین متعلق به شرکت در وثیقه بانک پاسارگاد، شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت تامین مسکن جوانان به شرح ذیل می باشد:

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
|-------------|---------------|---------------------------------|
| تعداد سهام | تعداد سهام | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران |
| ۳۴۵,۷۳۵,۴۷۳ | ۶۹۱,۴۷۰,۹۴۶ | بانک پاسارگاد |
| ۲۶۰,۵۶۵,۹۸۲ | ۵۲۱,۱۳۱,۹۶۴ | شرکت تامین مسکن جوانان |
| ۱۴۷,۷۱۶,۳۹۵ | ۲۹۵,۴۳۲,۷۹۰ | |
| ۷۵۴,۰۱۷,۸۵۰ | ۱,۵۰۸,۰۳۵,۷۰۰ | |

۱۲-۱-۱- بانک اقتصاد نوین در سالی مالی مورد گزارش افزایش سرمایه (۱۰۰ درصدی) داشته به همین علت تعداد سهام این شرکت افزایش داشته است و از کل سهام بانک اقتصاد نوین به تعداد ۱,۵۰۸,۰۳۵,۷۰۰ سهم متعلق به شرکت، تعداد ۶۹۱,۴۷۰,۹۴۶ سهم بابت پرداخت هزینه های جاری و سرمایه ای (به علت مسدود بودن حسابهای بانکی) در توثیق شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و تعداد ۵۲۱,۱۳۱,۹۶۴ سهم به عنوان ضمانت دریافت تسهیلات دریافتی در توثیق بانک پاسارگاد و تعداد ۲۹۵,۴۳۲,۷۹۰ سهم به عنوان ظهرنویسی چک شرکت نوسا جهت دریافت تسهیلات از بانک پاسارگاد در سنوات قبل) در توثیق شرکت تامین مسکن جوانان قرار دارد. ضمناً سهام های مذکور به علت دعوی حقوقی اشخاص ثالث همچنان در توثیق می باشند.

۱۲-۱-۲- بانک اقتصاد نوین در طی سال مالی افزایش سرمایه از محل سود انباشته و سایر اندوخته ها داشته به همین علت تعداد سهام این شرکت در آن بانک افزایش داشته است.

۱۲-۲- شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در سال ۱۳۹۳ به موجب مصوبه هیأت مدیره در تاریخ ۱۳۹۳/۰۷/۰۳ اقدام به تأسیس شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش (سهامی خاص) تحت شماره ثبت ۱۶۶۷۱ در اداره ثبت شرکت های منطقه آزاد کیش نموده است. به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش در تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۸ و طرح موضوع در دادگاه و عدم شروع فعالیت اجرایی پروژه چند منظوره کیش و طولانی شدن مراحل قضایی، موضوع انحلال شرکت مورد تصویب هیأت مدیره وقت قرار گرفته و با استناد به صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۶/۰۶/۰۶ شرکت منحل اعلام گردید و مدیر تصفیه تعیین و در روزنامه رسمی مورخ ۱۳۹۶/۰۷/۲۵ به ثبت رسید. با عنایت به تداوم انجام مذاکرات شرکت با سازمان منطقه آزاد کیش در خصوص دست یابی به اهداف مورد انتظار در رابطه با توافق نامه مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۰۵ حسب نظر هیأت مدیره شرکت انجام تشریفات مقرر جهت تصفیه کامل شرکت یاد شده در بالا تا تعیین تکلیف نتیجه مذاکرات مسکوت باقی مانده است.

با توجه به مالکیت ۹۹ درصدی سهام شرکت مذکور توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران و نظر کمیته فنی سازمان حسابرسی (به شماره ۵۵ مورخ ۱۳۸۲/۰۹/۰۹) به عنوان مرجع ذی صلاح، تهیه صورت های مالی تلفیقی ضرورت ندارد. مضافاً صورت خلاصه ارزش دارایی های شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش در دوره مالی منتهی ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح ذیل است:

صورت وضعیت مالی شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش (سهامی خاص) - در حال تصفیه

صورت خالص ارزش دارایی ها

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

| کسری دارایی ها | ارزش جاری | | | نسبت به بدهی ها |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | |
| ریال | ریال | ریال | ریال | ریال |
| موجودی نقد | ۲۱,۹۰۵,۴۲۳ | ۲۱,۹۰۵,۴۲۳ | ۲۱,۹۰۵,۴۲۳ | ۲۱,۹۰۵,۴۲۳ |
| دارایی های ثابت نامشهود | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| دارایی های ثابت مشهود | ۱,۴۸۰,۰۰۱ | ۱,۴۸۰,۰۰۱ | ۱,۴۸۰,۰۰۱ | ۱,۴۸۰,۰۰۱ |
| جمع دارایی ها | ۲۳,۳۸۵,۴۲۵ | ۲۳,۳۸۵,۴۲۵ | ۲۳,۳۸۵,۴۲۵ | ۲۳,۳۸۵,۴۲۵ |
| کسر می شود: بدهی ها | | | | |
| سایر حساب های پرداختی | ۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶ | ۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶ | ۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶ | ۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶ |
| جمع بدهی ها | (۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶) | (۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶) | (۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶) | (۱,۲۳۰,۶۶۷,۶۰۶) |
| سرمایه (۱۰۰,۰۰۰ سهم ۱,۰۰۰ ریالی) | ۱,۲۵۴,۰۵۳,۰۳۱ | ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| سود (زیان) انباشته | (۲,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱) | (۲,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱) | (۲,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱) | (۲,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱) |
| جمع حقوق مالکانه | (۱,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱) | (۱,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱) | (۱,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱) | (۱,۲۰۷,۲۸۲,۱۸۱) |
| جمع بدهی ها و حقوق مالکانه | ۲۳,۳۸۵,۴۲۵ | ۲۳,۳۸۵,۴۲۵ | ۲۳,۳۸۵,۴۲۵ | ۲۳,۳۸۵,۴۲۵ |

۱۲-۳- به موجب مفاد نامه شماره ۱۱۰/۱۶۹ مورخ ۱۳۷۹/۰۱/۱۴ معاون اول رئیس جمهور، سازمان عمران و بهسازی شهری متولی و تصمیم گیرنده اصلی این شرکت ها می باشد لذا علیرغم مالکیت ۱۰ درصد سهام شرکت عمران و مسکن سازان شرق و داشتن یک عضو هیأت مدیره در شرکت مذکور برای شرکت نوسازی و ساختمان تهران فاقد نفوذ و کنترل قابل ملاحظه در شرکت عمران و مسکن سازان شرق می باشد و به همین جهت و به دلیل عدم شمول روش ارزش ویژه، ارزش آن بر اساس بهای تمام شده تاریخی در صورت های مالی انعکاس یافته است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۱۴- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۴-۱- دریافتنی های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

| | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
|---|----------------|----------------|
| یادداشت | | |
| تجاری: | | |
| حساب های دریافتنی: | | |
| پیمانکاران و مشاورین | ۲۰۱,۹۹۶ | ۲۰۸,۴۴۲ |
| خریداران واحدهای مسکونی | ۱۶,۵۰۸ | ۱۵,۹۴۳ |
| | <u>۲۱۸,۵۰۴</u> | <u>۲۲۴,۳۸۵</u> |
| سایر دریافتنی ها: | | |
| اشخاص وابسته: | | |
| سازمان ملی زمین و مسکن | ۰ | ۸۶,۱۹۰ |
| ودیعہ اجاره ساختمان دفتر مرکزی- شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ۷,۵۹۰ | ۷,۵۹۰ |
| طلب از شرکت های گروه و وابسته | ۳,۵۰۷ | ۲۷۵,۱۵۹ |
| بانک اقتصاد نوین بابت خالص سود سهام عملکرد سال ۱۴۰۱ | ۰ | ۹۴,۲۵۲ |
| سایر : | | |
| طلب از کارکنان (وام، مساعدہ و سایر) | ۵,۱۱۲ | ۳,۰۴۲ |
| کارشناسان رسمی دادگستری - پروژه آفتاب تبریز | ۳,۷۹۰ | ۲۵۰ |
| کانون کارشناسان رسمی دادگستری - پرونده بادیبندساز | ۳,۵۳۰ | ۷۸۰ |
| سازمان عمران و بهسازی شهری | ۱,۰۰۸ | ۱,۰۰۸ |
| سپرده نزد دادگاه بابت پرونده پروژه ظفر - عباس شیرازی | ۵۰۰ | ۵۰۰ |
| سایر دریافتنی ها | ۲,۵۹۹ | ۶,۵۱۷ |
| | <u>۲۷,۶۳۶</u> | <u>۴۷۵,۲۸۸</u> |
| | <u>۲۴۶,۱۴۰</u> | <u>۶۹۹,۶۷۳</u> |

۱۴-۱-۱- پیمانکاران و مشاورین

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

| | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
|---|----------------|----------------|
| یادداشت | | |
| شرکت رکیندژ - پروژه ظفر | ۷۷,۲۰۷ | ۷۷,۲۰۷ |
| اداره کل راه و شهرسازی استان تهران - پروژه لواسان | ۵۱,۶۰۲ | ۵۱,۶۰۲ |
| شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش | ۱۹,۷۱۲ | ۱۹,۷۱۲ |
| آقایان انتظاری و خائف - پروژه الهیه | ۱۵,۹۵۵ | ۱۵,۹۵۵ |
| آقای علی شالپوش - پروژه های آسمان ونک، سمرقند و نیل | ۶,۴۷۳ | ۶,۴۷۳ |
| عمران شهرجدید پردیس | ۰ | ۲۶,۲۲۰ |
| سازمان ملی زمین و مسکن | ۱۹,۷۶۹ | ۰ |
| شرکت بتن کاوه | ۴,۱۹۵ | ۴,۱۹۵ |
| شرکت آذرنهند | ۳,۳۸۹ | ۳,۳۸۹ |
| الناز ملک زاده - اخذ پروانه نوساکیش | ۱,۱۵۰ | ۱,۱۵۰ |
| مهندسين مشاور گروه ۴ | ۹۰۰ | ۹۰۰ |
| هیات امناء تکمیل پروژه الهیه | ۴۱۳ | ۴۱۳ |
| شرکت بهساز و توسعه آذربایجان | ۱۳۷ | ۱۳۷ |
| سایر | ۱,۰۹۴ | ۱,۰۸۹ |
| | <u>۲۰۱,۹۹۶</u> | <u>۲۰۸,۴۴۲</u> |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

- ۱۴-۱-۱-۱- بابت تطبیق مانده حساب های طلب و بدهی منظور شده به حساب شرکت رکیندژ شامل اعمال هزینه تطویل مدت پیمان، کسورات قانونی و تتمه حساب صورت وضعیت های تأیید و ثبت شده در دفاتر شرکت موضوع توافق نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ در خصوص تحویل کارگاه پروژه ظفر، تا تعیین تکلیف نهایی موارد مورد اختلاف توسط هیأت کارشناسی پنج نفره منتخب مبلغ ۷۷,۲۰۷ میلیون ریال به حساب مطالبات این شرکت از شرکت رکیندژ در حساب ها ثبت گردیده است.
- ۱۴-۱-۱-۲- با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرائی فرمان امام، در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مانده حساب پروژه لوسان به مبلغ ۵۱,۶۰۲ میلیون ریال از سرفصل پروژه ها خارج و در سرفصل حساب های دریافتی طبقه بندی گردید و در صورت مشخص شدن میزان کارکرد شرکت توسط هیأت کارشناسی در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری نحوه تسویه حساب شرکت با سازمان ملی زمین و مسکن مشخص خواهد شد. پس از تشکیل مجدد کمیته منصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین، تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی در دستور کار جلسات آتی قرار گرفته است.
- ۱۴-۱-۱-۳- کل بهای زمین واگذار شده به شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش به صورت قرارداد اجاره به شرط تملیک جهت ساخت هتل چهار ستاره در بخشی از قطعه ۱۶ NVC پروژه مشارکتی چند منظوره کیش بالغ بر ۵۲,۵۶۵ میلیون ریال می باشد که از این بابت تا تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۱ مبلغ ۳۲,۸۵۳ میلیون ریال آن وصول گردیده است لیکن مابقی تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۹,۷۱۲ میلیون ریال مربوط به دریافت سه فقره چک هر یک به مبلغ ۶,۵۷۱ میلیون ریال به سررسید های ۱۳۹۴/۰۷/۳۰، ۱۳۹۵/۰۱/۳۰ و ۱۳۹۵/۰۷/۳۰ می باشد که به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۷ هیأت مدیره شرکت تا تعیین تکلیف نهایی پروژه مشارکتی چند منظوره کیش و متعاقباً انعقاد قرارداد مشارکت با سازمان منطقه آزاد کیش بر حسب توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ نزد شرکت نگهداری می گردد. از سوی دیگر، اطلاعات آماری چک های مورد اشاره در بالا حسب مورد در حساب های انتظامی شرکت نیز ثبت و منعکس گردیده است.
- ۱۴-۱-۱-۴- با عنایت به عدم ادامه فعالیت در قرارداد مشارکتی پروژه الهیه فی مابین با آقایان خائف و انتظاری، طرفین بابت حل مسائل مورد اختلاف و امکان ادامه فعالیت پروژه، به حکمیت آقای علی اکبر زحمتکش رضایت داده و متعهد به اجرای رأی ایشان شدند. نامبرده بر اساس اختیارات واگذار شده، باقی مانده عملیات اجرایی پروژه را توسط شرکت نیک تراز پیگیری و حق السهم طرفین را معین نمود. در این راستا در سنوات قبل با تأیید آقای زحمتکش داور مرضی الطرفین وقت مطابق صورتجلسه تنظیمی مبلغ ۳۲,۸۶۸ میلیون ریال به عنوان علی الحساب به شرکت نیک تراز پرداخت گردیده است. در سال ۱۳۹۰ طبق رأی حکم صادره مبلغ ۱۸,۴۴۰ میلیون ریال آن به حساب بدهی آقایان انتظاری و خائف و مابقی به مبلغ ۱۴,۴۲۸ میلیون ریال بحساب پروژه الهیه اختصاص یافته است که با احتساب بدهی ناشی از علی الحساب های دریافتی نامبردگان در سنوات قبل مانده نهایی بدهی آقایان انتظاری و خائف تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۳,۳۵۳ میلیون ریال محاسبه و اعمال حساب شده است. با توجه به دعوی مطرحه از سوی شرکت و آقایان انتظاری و خائف و موافقت طرفین، حل و فصل کلیه ادعاها و اختلافات در رابطه با قرارداد فی مابین به موجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۹ به عهده آقای ایثاری داور مورد قبول طرفین واگذار گردید که به تفصیل در یادداشت ۱-۳-۳۲ پروژه الهیه توضیح داده شده است.
- ۱۴-۱-۱-۵- مانده حساب آقای شالپوش شریک سازنده پروژه های سمرقند و نیل به مبلغ ۵,۴۲۷ میلیون ریال و پروژه آسمان ونک به مبلغ ۱۰,۰۴۶ میلیون ریال در فاصله سال های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۸ مربوط به الباقی تعهدات قراردادهای منعقد فی مابین شرکت و ایشان در تاریخ های ۱۳۸۰/۰۲/۲۷ و ۱۳۸۱/۰۲/۳۱ است که بعد از ایفای تعهدات یاد شده در خصوص تکمیل پروژه های مورد اشاره در بالا و توافق نهایی با وی قابل تسویه خواهد بود.
- ۱۴-۱-۱-۶- طبق صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ با سازمان ملی زمین و مسکن بابت ۱۰۸ واحد پروژه نگین پردیس که منتج به پرداخت مبلغ ۱۷۳,۰۰۰ میلیون ریال (مأخذ سال ۱۳۹۵) در وجه سازمان می باشد براساس صورتجلسه تعیین تکلیف مذکور که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۷ به تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن رسیده و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ به این شرکت ابلاغ گردید، براساس توافقات انجام شده طلب سازمان مزبور از محل بدهی شرکت عمران شهر جدید پردیس مبلغ ۱۱۳,۰۰۰ میلیون ریال تسویه و مابقی از محل مطالبات شرکت های گروه، تامین مسکن جوانان و تامین مسکن نوید ایرانیان به ترتیب ۴۵,۴۵۶ میلیون ریال و مبلغ ۲۲,۹۷۳ میلیون ریال با سازمان تهاتر گردید در نتیجه شرکت نوسا مبلغ ۱۸,۴۲۹ میلیون ریال طلبکار و بابت انتقال مطالبات سازمان به شرکت های گروه و شرکت عمران شهر جدید پردیس مربوط به پروژه های مهر و نگین پردیس (از محل طلب شرکت نوسا از شرکت عمران شهر جدید پردیس به مبلغ ۱۱۳,۰۰۰ میلیون ریال، طلب سازمان ملی زمین و مسکن ۱۷۳,۰۰۰ میلیون ریال و الباقی از محل طلب شرکت های همگروه) تهاتر گردیده و در نتیجه سهم الشرکه این شرکت و شرکت های گروه به ترتیب معادل ۵۴.۶۶٪، ۲۶.۲۸٪ و ۱۹.۰۶٪ طبق صورتجلسه مورد اشاره از واحدهای پروژه نگین پردیس تعلق گرفته است ضمناً باقی مانده طلب این شرکت از حسابهای فی مابین مبلغ ۱۸,۴۲۹ میلیون ریال به مأخذ سال ۱۳۹۵ می باشد و همچنین بابت پرداخت بخشی از هزینه های پروژه مسکونی بم نیز مبلغ ۱,۳۴۰ میلیون ریال و در مجموع مبلغ ۱۹,۷۶۹ میلیون ریال تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به حساب بدهکاری آن سازمان منظور گردیده است. (یادداشت توضیحی ۱-۲-۱۷)
- ۱۴-۱-۱-۷- مبلغ ۴,۱۹۵ میلیون ریال شامل ۲,۱۵۹ میلیون ریال مطالبات مهندسی مشاور شارمند در خصوص پروژه فردوس می باشد که با استناد به صورتجلسه مورخ ۱۳۸۹/۰۱/۳۱ علی رغم این که پرداخت آن بر عهده شرکت بتن کاوه بوده است توسط شرکت نوسا پرداخت گردیده و مابقی نیز به مبلغ ۲,۰۳۶ میلیون ریال مربوط به مالیات اجاره، عوارض شهرداری و هزینه های پایان کار است که توسط شرکت نوسا پرداخت گردیده و متعاقباً به حساب بدهکاری شرکت بتن کاوه منظور شده است. با توجه به این که انتقال اسناد مالکیت واحدهای ساخته شده پروژه فردوس توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران انجام می پذیرد، بنابراین در این خصوص مبلغ کل مطالبات این شرکت از شرکت بتن کاوه به هنگام صدور اسناد مالکیت از آن شرکت دریافت خواهد گردید.
- ۱۴-۱-۱-۸- با استناد به صورتجلسه مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۲۹ بدهی شرکت آذر نهند شریک سازنده پروژه اندیشه تبریز به مبلغ ۱,۳۶۱ میلیون ریال مورد توافق طرفین قرار گرفته است. همچنین تا پایان سال ۱۳۹۸ نیز به تناوب مبلغ ۲,۰۲۸ میلیون ریال بابت مخارج مختلف اعم از: مخارج ثبتی، پایان کار و سایر هزینه های اجرایی به آن شرکت پرداخت گردیده که در مجموع مانده مطالبات این شرکت از شرکت آذر نهند تا پایان سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ بالغ بر ۳,۳۸۹ میلیون ریال شده است.

ببوست گزارش حسابرسی

رازده

مورخ ۱۴۰۳ / ۱۰ / ۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۱۴-۱-۲- خریداران واحدهای مسکونی

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | یادداشت |
|------------|------------|--|
| ۱۴۹,۱۰۸ | ۱۴۹,۱۰۸ | ۱۴-۱-۲-۲ خریدار پروژه ظفر - شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (اشخاص وابسته) |
| ۶۵,۳۴۸ | ۶۵,۳۴۸ | ۱۴-۱-۲-۳ سایر خریداران پروژه ظفر |
| ۲۴,۰۰۰ | ۲۴,۰۰۰ | ۱۴-۱-۲-۴ شرکت سبزاندیشان- پروژه نگین پردیس |
| ۱۸,۰۱۰ | ۱۸,۰۱۰ | ۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه آسمان ونک |
| ۱۲,۳۱۶ | ۱۲,۳۱۶ | ۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه آفتاب تبریز |
| ۱۰,۱۹۵ | ۸,۵۱۲ | ۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه الهیه |
| ۳,۴۱۳ | ۳,۴۱۳ | خریداران پروژه نگین/ مهر پردیس |
| ۳۱۹ | ۲۷۶ | خریداران پروژه بهار |
| ۲۶۱ | ۲۶۱ | خریداران پروژه کیش پاسارگاد |
| ۴۱ | ۲,۳۳۸ | ۱۴-۱-۲-۵ خریداران پروژه اندیشه تبریز |
| ۱۸۶ | ۱۸۰ | خریداران پروژه شوش شهری |
| ۱۱۴ | ۱۱۴ | خریداران پروژه یوسف آباد |
| ۷ | ۷ | خریداران پروژه البرز کرج |
| ۴,۸۲۷ | ۴,۸۲۷ | سایر |
| ۲۸۸,۱۴۵ | ۲۸۸,۷۱۰ | ۱۴-۱-۲-۱ |
| (۱۱۱,۳۸۱) | (۱۱۱,۳۸۱) | ۱۴-۲-۱ |
| (۱۶۰,۸۲۱) | (۱۶۰,۸۲۱) | ۲۷ |
| ۱۵,۹۴۳ | ۱۶,۵۰۸ | |

۱۴-۱-۲-۱- حساب های دریافتی خریداران واحد های مسکونی جمعاً به مبلغ ۲۸۸,۷۱۰ میلیون ریال عمدتاً بابت مبلغ پیش فروش واحدهای مسکونی طبق قراردادهای فی مابین است که به موجب مفاد این قراردادها مبالغ یاد شده از این بابت ۵ درصد در زمان تحویل واحد و ۵ درصد نیز به هنگام انتقال سند مالکیت به خریداران مورد اشاره از ایشان دریافت خواهد گردید. لیکن عمدتاً به دلیل عدم دریافت پایان کار واحدهای مسکونی ساخته شده به جهت اطلاع مراحل و تشریفات اداری که در حال پیگیری و انجام می باشد تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ مطالبات مزبور از خریداران واحدهای مسکونی دریافت نشده است.

۱۴-۱-۲-۲- مانده طلب ۱۴۹,۱۰۸ میلیون ریالی این شرکت از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان خریدار واحدهای مسکونی پروژه ظفر در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ مربوط به مبلغ ۵ درصد زمان تحویل و مبلغ ۵ درصد زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت واحدها از بابت ۵ فقره قرارداد پیش فروش واحدهای مسکونی این پروژه می باشد.

۱۴-۱-۲-۳- مانده حساب سایر خریداران پروژه ظفر در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به مبلغ ۶۵,۳۴۸ میلیون ریال مربوط به باقی مانده بدهی آن ها بر اساس قرارداد پیش فروش منعقد فی مابین است که در تاریخ های مقرر طی دوره های تکمیل ۵ درصد مبلغ قرارداد به هنگام تحویل واحد و ۵ درصد نیز به هنگام تنظیم و انتقال اسناد مالکیت به خریداران یاد شده از ایشان دریافت خواهد گردید.

۱۴-۱-۲-۴- مانده طلب از شرکت سبز اندیشان به مبلغ ۲۴ میلیارد ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۰/۲ میلیارد ریال اقساط سررسید شده پرداخت نشده مربوط به زمان تحویل واحدها و مبلغ ۱۳/۸ میلیارد ریال که با استناد به مفاد قرارداد در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت واحدها تسویه می گردد، تفکیک شده است. به موجب قرارداد پیش فروش شماره ۴۶/۳۴/۱۶/۴۰۸۱ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۱۸ و الحاقیه های بعدی آن با موضوع تعهد ساخت و تکمیل واحدهای مسکونی فی مابین این شرکت و شرکت سبز اندیشان وابسته به بنیاد تعاون ناجا خریدار پروژه نگین پردیس، تعداد ۵۱۴ واحد مسکونی از کل ۶۳۶ واحد مسکونی این پروژه به آن شرکت پیش فروش و واگذار شده است.

۱۴-۱-۲-۵- مانده طلب این شرکت از خریداران واحدهای پروژه های آسمان ونک، الهیه، اندیشه (تسویه تسهیلات خریداران پروژه مسکونی اندیشه تبریز که طی سال مالی اصل، سود و وجه التزام باتوجه به طولانی شدن و عدم مراجعه به موقع خریداران جهت تبدیل به فروش اقساطی و همچنین بخشنامه های بانک مرکزی جهت تسویه تسهیلات سررسید گذشته پس از بخشودگی بخشی از جریمه دیرکرد به حساب بدهی خریداران) و آفتاب تبریز در مجموع به مبلغ ۴۱,۱۷۶ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ عمدتاً در ارتباط با باقی مانده مبلغ فروش است که به موجب مفاد قراردادهای منعقد فی مابین در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت، از ایشان دریافت خواهد گردید. ضمناً باتوجه به صدور پایانکار و صورتمجلس تفکیکی پروژه پردیسان الهیه، تا تهیه گزارش صورت های مالی تعداد ۱۰ نفر از خریداران پروژه مذکور جهت اخذ سند مالکیت به دفترخانه معرفی گردیده اند.

مورخ ۱۴۰۳ / ۱۰ / ۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

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

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | یادداشت |
|----------------|--------------|---|
| ۰ | ۱,۸۰۱ | شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان - بابت سود سهام |
| ۱,۲۳۱ | ۱,۲۳۱ | شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش بابت علی الحساب پرداختی |
| ۱۵۱ | ۲۳۱ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان |
| ۰ | ۱۷۰ | شرکت تامین مسکن نوین - بابت سود سهام |
| ۷۴ | ۷۴ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان |
| ۲۲ | ۰ | شرکت عمران و مسکن سازان شمال غرب |
| ۲۷۳,۶۸۱ | ۰ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران |
| ۲۷۵,۱۵۹ | ۳,۵۰۷ | ۲۲-۵-۱ |

۱۴-۱-۴- مانده طلب شرکت از کارکنان در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ بالغ بر ۵,۱۱۲ میلیون ریال است که از این مبلغ ۱,۷۴۷ میلیون ریال آن مربوط به پرداخت مابه التفاوت سنوات خدمت ۴ نفر از کارکنان شرکت می باشد که با استناد به نامه شماره ۴۰۰/۱۱/ص/۵۳۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۳ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به حساب بدهی آن ها منظور گردیده است. مابقی نیز به مبلغ ۳,۳۶۵ میلیون ریال شامل پرداخت بیمه تکمیلی افراد تحت تکفل آن ها (صرفاً پدر و مادر) همچنین تسهیلات ضروری پرداخت شده به برخی از کارکنان می باشد.

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

۱۴-۱-۶- مبلغ ۱,۰۰۸ میلیون ریال شامل مبلغ ۸۱۶ میلیون ریال بدهی مالیاتی سهم واحدهای شرکت عمران بهسازی شهری و مبلغ ۱۹۲ میلیون ریال بابت یک واحد آپارتمان در پروژه شوش که به دلیل واگذاری واحد مذکور به صورت اشتباهی توسط شریک سازنده (عمران و بهسازی شهری) و توافق به عمل آمده، مقرر شده که وجه آن بر اساس قیمت کارشناسی در وجه این شرکت تأدیه شود.

۱۴-۲- دریافتنی های بلندمدت

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | یادداشت |
|----------------|----------------|--|
| ۱۱۱,۳۸۱ | ۱۱۱,۳۸۱ | ۱۴-۲-۱ |
| (۱,۱۶۶) | (۱,۱۶۶) | تجاری: |
| ۱۱۰,۲۱۵ | ۱۱۰,۲۱۵ | حصه بلند مدت خریداران واحدهای مسکونی پیش دریافت ها (یادداشت ۲۷) |

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

۱۵- سایر دارایی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | یادداشت |
|--------------|--------------|-------------------------------------|
| ۱,۴۷۶ | ۳,۰۷۸ | هزینه سنوات آتی بیمه تکمیلی کارکنان |
| ۱,۵۰۵ | ۲,۸۹۲ | ۱۵-۱ موجودی نقد و بانک |
| ۱۳۶ | ۱۳۶ | سایر |
| ۳,۱۱۷ | ۶,۱۰۶ | |

۱۵-۱- موجودی نقد و بانک مبلغ ۲,۸۹۲ میلیون ریال به دلیل احکام صادره توسط محاکم قضایی حساب های بانکی شرکت مستود گردیده و استفاده از آن ها میسر نمی باشد.

رازدار

مورخ ۱۴۰۳ / ۱۰ / ۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۱۶- پیش پرداخت ها

| (مبالغ به میلیون ریال) (تجدید ارائه شده) | | یادداشت | |
|---|---------------|---------|--|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | |
| ۵۶,۹۵۲ | ۱۰,۲۸۹ | ۱۶-۱ | پیش پرداخت پیمانکاران و مشاوران پروژه ها |
| ۶۳,۶۵۸ | ۲۲,۲۵۸ | ۱۶-۲ | پیش پرداخت خدمات حقوقی |
| ۷,۸۸۱ | ۷,۸۸۱ | ۱۶-۳ | پیش پرداخت مالیات |
| ۴,۷۲۲ | ۳,۷۱۹ | | سایر پیش پرداخت ها |
| <u>۱۳۳,۲۱۳</u> | <u>۴۴,۱۴۷</u> | | |
| (۷,۸۸۱) | (۷,۸۸۱) | ۲۴ | تهاتر با مالیات پرداختنی |
| <u>۱۲۵,۳۳۲</u> | <u>۳۶,۲۶۶</u> | | |

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

۱۶-۲ مانده حساب پیش پرداخت خدمات حقوقی در ارتباط با پیش پرداخت حق الوکاله به وکلای شرکت در سنوات قبل می باشد که عمدتاً مربوط به قراردادهای منعقد شده با آقای امیر علی شهلوی در سال های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ در خصوص دعوی مطروحه اداره کل اطلاعات استان آذربایجان شرقی به نحوه تعیین قدرالسهم شرکت و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در خصوص پروژه آفتاب تبریز در شعبه ۲۱ بازپرسی دادگاه عمومی و انقلاب تبریز (به شرح یادداشت ۵-۳۲) و همچنین در خصوص دعوی مطروحه پروژه های ظفر (شرکت رکیندژ) و نگین پردیس (شرکت آتروپاتن تلاشگر) بوده که با توجه به جاری بودن اقدامات حقوقی و عدم اخذ رأی نهایی تا تاریخ تحریر این یادداشت، در این حساب طبقه بندی شده است.

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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۱۷- موجودی املاک

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

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | کاهش ارزش | بهای تمام شده | یادداشت |
|------------|------------|-----------|---------------|---------|
| خالص | خالص | | | |
| ۹۷۰,۵۰۸ | ۱,۰۷۱,۴۶۱ | ۰ | ۱,۰۷۱,۴۶۱ | ۱۷-۱ |
| ۲,۷۵۲ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۷-۲ |
| ۹۷۳,۲۶۰ | ۱,۰۷۱,۴۶۱ | ۰ | ۱,۰۷۱,۴۶۱ | |

املاک در جریان ساخت
واحد ساختمانی آماده فروش

۱۷- مانده حساب و گردش املاک در جریان ساخت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح جدول ذیل خلاصه می گردد

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

| نام پروژه | | | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|--|
| جمع | چند منظوره کیش | نگین پردیس | ظفر | |
| | یادداشت ۱-۳-۱۷ | یادداشت ۱-۲-۱۷ | یادداشت ۱-۱-۱۷ | |
| | | | | مخارج انباشته ساخت املاک تا ابتدای سال مالی قبل |
| | | | | زمین |
| ۲۷۹,۸۲۶ | ۲۷۹,۸۲۶ | ۰ | ۰ | مخارج ساخت و سایر مخارج مربوطه |
| ۱,۹۳۵,۶۰۴ | ۲۹۱,۱۵۴ | ۳۶۴,۴۵۵ | ۱,۲۷۹,۹۹۵ | سایر هزینه های پروژه |
| ۲۳۵,۶۵۶ | ۰ | ۲۳۵,۶۵۶ | ۰ | مخارج انباشته شناسایی شده تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| ۲,۴۵۱,۰۸۶ | ۵۷۰,۹۸۰ | ۶۰۰,۱۱۱ | ۱,۲۷۹,۹۹۵ | مخارج تحمل شده و سایر تغییرات طی سال مالی |
| ۱۰۰,۹۵۲ | ۸۵,۵۶۲ | ۰ | ۱۵,۳۹۱ | مخارج شناسایی شده طی سال مالی جاری |
| ۲,۵۵۲,۰۳۹ | ۶۵۶,۵۴۲ | ۶۰۰,۱۱۱ | ۱,۲۹۵,۳۸۶ | مخارج انباشته شناسایی شده تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| | | | | مخارج شناسایی شده به عنوان هزینه سال های قبل |
| (۱,۴۶۷,۲۸۰) | (۲۲,۹۸۳) | (۳۲۲,۱۴۲) | (۱,۱۱۲,۱۵۵) | مخارج انباشته شناسایی شده تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| (۱۳,۲۹۸) | ۰ | (۱۰,۱۴۱) | (۳,۱۵۷) | ذخیره زیان تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| (۱,۴۸۰,۵۷۸) | (۲۲,۹۸۳) | (۳۳۲,۲۸۳) | (۱,۱۱۵,۳۱۲) | جمع |
| ۹۷۰,۵۰۸ | ۵۴۷,۹۹۷ | ۲۵۷,۸۲۸ | ۱۶۴,۶۸۳ | مخارج ساخت املاک در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| ۱,۰۷۱,۴۶۱ | ۶۳۳,۵۵۹ | ۲۵۷,۸۲۸ | ۱۸۰,۰۷۴ | مخارج ساخت املاک در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
| ۵۳,۹۷۶,۷۶۲ | ۵۱,۵۷۱,۴۳۴ | ۵۹۰,۳۲۸ | ۱,۸۱۵,۰۰۰ | مخارج آتی برای تکمیل پروژه - سهم شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
| ۶۰۵,۰۰۰ | ۰ | ۰ | ۶۰۵,۰۰۰ | مخارج آتی برای تکمیل پروژه - سهم ساختمان ایران در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
| ۴۸۹,۶۷۲ | ۰ | ۴۸۹,۶۷۲ | ۰ | مخارج آتی برای تکمیل پروژه - سهم تامین مسکن جوانان (۲۶.۲۸٪) و نوید ایرانیان (۱۹.۰۶٪) در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |

*- پروژه ظفر تا مبلغ ۷,۶۰۰ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای برخوردار است. در خصوص پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش با توجه به عدم شروع عملیات اجرایی، نیازی به پوشش بیمه ای نمی باشد. همچنین پوشش بیمه ای سه بلوک باقی مانده پروژه نگین پردیس (۱۰۸ واحدی) تا زمان تحویل پروژه به عهده پیمانکار پروژه اما این شرکت به دلیل اختلافات با پیمانکار اطلاعی از وضعیت بیمه پروژه ندارد می باشد.

*- سه علت اینکه کارگاه در سنوات اخیر در اختیار شرکت نبوده امکان برآورد کافی برای مخارج تکمیل پروژه برای شرکت نبوده اما در سال جاری به دلیل اینکه کارگاه تحویل شده و تغییر در تجهیزات و تالیسات پروژه ظفر و اصلاح نقشه ها، مخارج آتی برای تکمیل پروژه افزایش یافته است. در ضمن علاوه بر ذخایر اتمام پروژه به شرح یادداشت ۲۶-۱، مقدار ۶۶۸ متر مربع از پروژه مزبور فروش نرفته (حداقل مبلغ ۱,۷۱۲,۵۰۰ میلیون ریال) است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۱-۱-۱۷- اهم مشخصات پروژه ظفر

| محل اجرای پروژه | تهران - خیابان فرزاد غربی |
|-----------------------------------|---------------------------|
| عرصه پروژه | ۵,۱۶۰ متر مربع |
| زیر بنای کل طبق پروانه ساختمانی | ۳۶,۸۱۶ متر مربع |
| زیر بنای مفید طبق پروانه ساختمانی | ۲۱,۶۹۶ متر مربع |
| زیر بنای مفید ساخته شده | ۲۲,۶۱۹/۶۲ متر مربع |
| تعداد واحد | ۱۲۰ واحد |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۷۸,۰۴ درصد |
| تعداد واحدهای فروش نرفته | ۴ واحد |

۱-۱-۱۷- ساخت پروژه مسکونی ظفر در زمینی به مساحت ۵,۱۶۰ متر مربع واقع در خیابان ظفر به موجب قرارداد مشارکت شماره ۳۵۴۴۰ مورخ ۱۳۷۶/۰۲/۰۲ فی مابین اداره کل راه و شهر سازی استان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهام سازمان ۲۷٪ و سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۶۳٪) که متعاقباً به شرکت نوسا قرار گرفت انتقال یافته، در دستور کار این شرکت قرار گرفته است. پروانه ساختمانی آن با کاربری مسکونی در تاریخ ۱۳۸۲/۰۱/۱۹ اخذ شده است. به موجب صورتجلسه و مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ مقرر شد ارزیابی قدرالسهم طرفین بر مبنای قیمت های سال ۱۳۸۲ انجام شود که پس از تعیین قدرالسهم به این روش و با توجه به موافقت سازمان مبنی بر تسویه مطالبات شرکت نوسا از بابت مخارج پروژه مسکونی ۱۹۲ واحدی شهرستان بم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر، قدرالسهم نهایی سازمان مشخص گردد که در نهایت با احتساب مطالبات شرکت نوسا در پروژه بم درصد مشارکت شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۵۱/۶۴ درصد، شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۲۵ درصد و سازمان ملی زمین و مسکن معادل ۲۳/۳۶ درصد تعیین شد.

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

- شرکت نوسا در سال ۱۳۹۹ نسبت به طرح دعوی اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و تایید فسخ قرارداد پیمانکار اقدام و پرونده به شماره ۹۹۰۹۹۸۲۱۶۰۵۰۰۷۷۹ به شعبه ۴۰ مجتمع قضایی صدر تهران ارجاع و نهایتاً منتهی به قرار عدم استماع دعوی گردید. پس از آن طرح دعوی دیگری در سال ۱۳۹۹ با موضوع اعلان تأیید فسخ قرارداد و خاتمه پیمان و الزام پیمانکار به تحویل کارگاه از سوی شرکت نوسا صورت گرفت. در همین راستا و با توجه به ارجاع پرونده مطروحه از سوی پیمانکار توسط شعبه رسیدگی کننده در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲ به هیأت کارشناسان رسمی دادگستری پیگیری های لازم توسط شرکت از هیأت مذکور آغاز گردید. جلسات کارشناسی متعدد با حضور نمایندگان فنی و حقوقی شرکت برگزار و هیأت مذکور به دلیل تخصصی بودن مباحث مربوط به تأسیسات مکانیکی و برقی درخواست انتصاب کارشناس معین از شعبه دادگاه را نمود. پس از انتخاب کارشناس دیگری در حوزه راه و ساختمان از شهر تبریز توسط دادگاه و در مغایرت صریح با موازین قانونی و همچنین با عنایت به این که علیرغم تأکید بسیار این شرکت بر ضرورت تحویل کارگاه، اعمال ماده ۴۸ عدم ایستاد ادعاهای، مال، سمانکا، نا تچه ما، کارگاه مه، د تچه دادگاه ق، ا، نگفت. با عنایت به مراجعات مستمر و پیگیری مکاتبات صورت پذیرفته نهایتاً نظرات شعب قضایی به مراجع نظارتی ارائه و منجر به برابر شدن مواضع پیمانکار و شرکت نوسا در شعب دادگاه گردید که این موضوع به وضوح در جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ مشخص گردید که طی آن قاضی رسیدگی کننده ضمن خطاب قراردادن پیمانکار و اظهار این موضوع که با توافق کارگاه را تحویل نمایید موجبات مذاکره درخصوص تحویل کارگاه را فراهم آوردند.

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

| مانده در | هزینه های انجام شده طی سال مالی | مانده در | |
|------------------|---------------------------------|------------------|--|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | |
| ۴۵۹,۳۸۱ | . | ۴۵۹,۳۸۱ | بهای پروژه نیمه تکمیل (صورت وضعیت های انجام کار) |
| ۴۰۶,۸۱۴ | . | ۴۰۶,۸۱۴ | هزینه های برآوردی جهت اتمام پروژه |
| ۹۳,۸۸۲ | ۱۱,۰۶۵ | ۸۲,۸۱۷ | هزینه های ساخت (خرید آسانسور، مصالح و تجهیزات مخبراتی) |
| ۶۵,۹۰۲ | . | ۶۵,۹۰۲ | سهم از هزینه های عمومی و اداری |
| ۶۸,۴۷۵ | ۳,۲۱۷ | ۶۵,۲۵۸ | حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره |
| ۴۹,۸۲۲ | . | ۴۹,۸۲۲ | عوارض شهرداری |
| ۲۳,۲۵۰ | . | ۲۳,۲۵۰ | هزینه های مالی |
| ۱۱,۴۷۴ | . | ۱۱,۴۷۴ | طراحی، نقشه برداری و توپوگرافی |
| ۷,۲۳۲ | ۲۸۵ | ۶,۹۴۷ | حق اشتراک آب، برق، گاز و تلفن |
| ۱,۷۰۳ | . | ۱,۷۰۳ | تجهیز کارگاه |
| ۹۰,۴۶۶ | . | ۹۰,۴۶۶ | هزینه آماده سازی |
| ۱۶,۹۸۵ | ۸۲۴ | ۱۶,۱۶۱ | سایر |
| ۱,۳۹۵,۳۸۶ | ۱۵,۳۹۱ | ۱,۳۷۹,۹۹۵ | |

دیووت گزارش حسابرسی

رازدار

مورخ ۱۴۰۳ / ۱۰ / ۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

بر اساس توافقات صورت پذیرفته با پیمانکار جهت تحویل کارگاه و نهایتاً کارگاه پروژه مسکونی ظفر به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت ۲۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار تحویل شرکت نوسا گردید و با ارجاع موضوع اختلافات طرفین به هیأت کارشناسی زمینه طرح ادعاهای این شرکت علیه پیمانکار که منجر به استهلاک پروژه به دلیل عدم تحویل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸، افزایش هزینه های ساخت و تکمیل پروژه و سایر موارد گردیده بود فراهم آمد، در حال حاضر نیز دعوی محاسبه مطالبات و خسارت تاخیر تأدیه از سوی پیمانکار به طرفیت این شرکت در جریان رسیدگی می باشد. لیکن اکنون این موضوع در هیئت ۷ نفره کارشناسان رسمی دادگستری تحت بررسی و ارائه نظر می باشد.

اقدامات انجام شده تا سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱:

شرکت با عنایت به تحویل کارگاه جهت تکمیل عملیات ساختمانی پروژه مذکور نسبت به برگزاری مناقصه و انتخاب مدیریت پیمان اقدام نمود و باتوجه به کلیه مقررات و دستورالعمل ها درخصوص نحوه تعیین تکلیف معاملات، هیأت مدیره با ترک تشریفات و واگذاری پروژه به شرکت تأمین مسکن جوانان موافقت نمود و در این راستا قرارداد شماره ق/۱۰۳/۱۰۶/۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ با موضوع خدمات مدیریت پیمان ساخت و تکمیل پروژه فوق (مدت ۱۸ ماه) به مبلغ ۳,۲۵۵,۳۰۳ میلیون ریال جهت تکمیل باقی مانده پروژه با آن شرکت منعقد گردید. همچنین تا تاریخ تأیید صورت های مالی نتایج شکایت شرکت علیه پیمانکار سابق (شرکت رکیندژ) و متقابلاً شرکت مذکور علیه شرکت نوسا مشخص نشده است.

۱-۱-۱۷- پروژه نگین پردیس

پیرو قرارداد مشارکت در ساخت مسکن مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۵ بین کارخانه خانه های پیش ساخته بتنی تهران به عاملیت از طرف سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت نوسازی و ساختمان تهران، احداث و ساخت پروژه ساختمانی موسوم به "پروژه نگین پردیس" به مساحت حدود ۵۴,۱۰۰ متر مربع و زیر بنای کل ۷۹,۱۹۹/۵۲ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۷,۴۹۸۵/۷۷ متر مربع واقع در فاز سه محدوده شهر جدید پردیس به شرکت نوسا محول گردید. بر اساس توافق طرفین آورده کارخانه در این قرارداد شامل نقشه های معماری، سازه تاسیسات برقی و مکانیکی و واگذاری زمین و مطالعات مکانیک خاک و پروانه ساختمانی و قطعات پیش ساخته بتنی و آورده شرکت نوسا نیز هزینه های مربوط به تکمیل و ساخت واحدها و پارکینگ ها به استثناء محوطه سازی می باشد. و بر این اساس سهم الشرکه کارخانه ۳۵/۷ درصد و سهم الشرکه شرکت نوسا ۶۴/۳۰ درصد تعیین گردید. لیکن بابت هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت نوسا بر اساس نامه مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۵ چهار درصد از قدرالسهم سازمان کاهش یافته و به قدرالسهم شرکت نوسا افزوده می شود. طی گزارش شماره ۹۵/سه مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۱ هیأت کارشناسی سازمان ملی زمین و مسکن ارزش روز قدرالسهم ۲۲ درصد سهم سازمان به مبلغ ۱۹۳/۷ میلیارد ریال تعیین گردید که با توجه به تحویل ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱,۴۴۰/۴ متر مربع و به ارزش کارشناسی ۲۰/۷ میلیارد ریال، باقی مانده حساب طلب سازمان به مبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال تعیین و مقرر گردید، پس از تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن این مبلغ از محل واگذاری ۳ بلوک نیمه تمام باقی مانده ۲۰ الی ۲۲ و یا سایر پروژهها تسویه گردد که هرچند باتوجه به عدم تحویل کارگاه توسط پیمانکار پروژه، تسویه حساب با سازمان ملی زمین و مسکن (طبق یادداشت توضیحی شماره ۱۴-۱-۱-۶) انجام گردیده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

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

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

شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۶ نسبت به ثبت دادخواست ابطال رای داوری موصوف بنابر دلایل فقدان سمت داور، صدور رای داوری خارج از مهلت قانونی سه ماهه و همچنین اعتراض بر مبلغ محکومیت مندرج در رای صادره اقدام نمود و پس از بررسی در شعبه ۱۱۲ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت منتهی به دادنامه شماره ۱۳۱۱/۰۴۰۹۹۷۰۰۰۰۰۰۰۰ مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۲ مبنی بر حکم به رد دعوی شرکت نوسا و تایید رای داوری گردید و این رای مورد اعتراض شرکت نوسا در مرجع تجدید نظر قرار گرفت و پس از طرح در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران، این دادگاه طی دادنامه شماره ۱۳۹۶/۰۳/۲۹ حکم به تایید دادنامه بدوی صادر نمود.

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

به موجب توافق طرفین به شرح صورت جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ شرکت نوسا و شرکت آتروپاتن توافق نمودند هیات کارشناسان رسمی دادگستری در قالب هیات سه نفره موضوع دعوا و میزان استحقاق شرکت آتروپاتن در موضوع قرارداد را بررسی نمایند. از این رو قرار گزارش اصلاحی طی دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۶۱۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۵ از شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران با معرفی آقای وحید کریمی از طرف شرکت آتروپاتن و آقای سید رسول میر هادی از طرف شرکت نوسا به عنوان کارشناس منتخب و آقای سپهر کرمی نیز از طرف دادگاه به عنوان کارشناس مرضی الطرفین معرفی گردید. پس از استعلام از کانون کارشناسان رسمی دادگستری مشخص شد کارشناس منتخب پیمانکار فاقد صلاحیت رسیدگی بوده و کارشناس منتخب دادگاه نیز تا پایان سال ۱۳۹۸ به دلیل تخلف در تعلیق بوده است. لذا شرکت نوسا مراتب اعتراض خود را نسبت به این مسئله اعلام و در این فاصله دو کارشناس یاد شده با تهیه گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ با دو امضاء و بدون اخذ نظر کارشناس منتخب شرکت نوسا مبنی بر محکومیت این شرکت به مبلغ ۱۳۷ میلیارد ریال به اضافه جریمه تاخیر تادیه از دی ماه سال ۱۳۹۲ تا تاریخ تسویه و آزاد سازی تضامین پیش پرداخت و پرداخت بیمه و مالیات هر دو قرارداد نظر کارشناسی را صادر نمودند. در پی آن در تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۱ شعبه ۱۱۲ اقدام به صدور اجرائیه نمود و در نتیجه ضمن مسدود و توقیف نمودن حساب های بانکی و برداشت مبلغ ۱۶ میلیارد ریال از حساب شرکت، تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسا نیز به فروش می رسد.

متعاقباً شرکت نوسا دادخواست ابطال اجرائیه فوق الذکر را ثبت می نماید و حدود یک سال هیچ گونه تصمیمی از سوی شعبه ۱۱۲ اتخاذ و ابلاغ نمی گردد تا زمانی که شرکت نوسا مجدداً درخواست صدور دستور موقت جهت توقف عملیات اجرایی را مطرح می سازد و با توجه به مرخصی بودن ریاست دادگاه شعبه ۱۱۲ موضوع به دادرسی شعبه ارجاع و منتهی به پذیرش دستور موقت و صدور دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۹ می شود و در پی آن در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ توقف عملیات اجرایی در فروش سهام مذکور از سوی شعبه چهارم اجرا صادر می گردد. نکته قابل تامل اینجاست که در همین تاریخ رئیس شعبه ۱۱۲ از مرخصی بازگشته و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ طی دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۷ شعبه چهارم اجراء به سازمان بورس مجدداً فروش سهام و ادامه عملیات اجرایی به جریان می افتد. علاوه بر این شعبه چهارم اجراء در نامه دیگری خطاب به شعبه ۱۱۲ در همین تاریخ ارسال قبض سپرده یا هر گونه وجهی به مبلغ ۷۵ میلیارد ریال را درخواست می نماید.

یوسب گزارش حسابرسی
رازدار
مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۰۸ نیز دادخواست ابطال گزارش اصلاحی و صدور دستور موقت مبنی بر جلوگیری از اجرای گزارش اصلاحی به طرفیت شرکت آتروپاتن تلاشگر، سپهر کرمی و وحید کرمی طرح می نماید که این دعوی نیز رد می گردد و پس از تجدید نظر خواهی و بررسی در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان منتهی به صدور دادنامه شماره ۹۹۰۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۱۱۲۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ درخواست صدور دستور موقت مبنی بر عملیات اجرایی ناشی از گزارش اصلاحی رد و دادنامه نخستین تایید می شود. رای بدوی صادره در شعبه ۱۱۲ بنابر تجدید نظر خواهی این شرکت در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان طی دادنامه شماره ۹۹۰۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۱۷۱۳ مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ بررسی و دادنامه نخستین تایید گردید.

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

از سوی دیگر پس از صدور ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر واریز نیم عشر دولتی، شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ مبلغ ۸,۷۵۰ میلیون ریال به حساب دادگستری کل استان تهران واریز نمود. لیکن تاکنون اقدامی از جانب پیمانکار انجام نشده است.

۱۷-۱۳- پروژه مجتمع چند منظوره کیش

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

متعاقب اعلام فسخ دوم در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ سازمان منطقه آزاد کیش به طرفیت شرکت نوسا دعوایی به خواسته تأیید فسخ و خلع ید از موضوع قرارداد اصلی و الحاقیه های آن به همراه مطالبه کلیه خسارت های قانونی تحت شماره بایگانی ۹۴۱۶۳۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۴ در شعبه ۱۰۲ دادگاه کیفری دو کیش مطرح نمود که منجر به محکومیت شرکت نوسا در خصوص خلع ید و تأیید فسخ قرارداد گردید. پس از آن شرکت نوسا اقدام به تجدید نظر خواهی از رای نخستین نمود و شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر، جهت بررسی موضوع، قرار کارشناسی صادر کرد. در ادامه شرکت نوسا نسبت به انعقاد توافقنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ با سازمان منطقه آزاد کیش نمود و طی آن اساساً قرارداد واگذاری مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۰۳ مضمحل و توافقنامه موصوف بدون تعیین تکلیف پرداختی های صورت گرفته شرکت نوسا به موجب قرارداد اصلی، ضمن درج تعهدات جدید و در قالب اجرای پروژه به صورت مشارکتی بدین شرح جایگزین گردید:

یوست گزارش حسابرسی

رزدار

مورخ ۱۴۰۳ / ۱۰ / ۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

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

۳- شرکت نوسا متعهد به استرداد دادخواست تجدید نظر خواهی خود ظرف مدت یک هفته کاری پس از امضاء توافقنامه گردید و به همین دلیل در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۷ طی نامه شماره ن/ص/۱۹۶/۹۹/۱۱ خطاب به ریاست شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان تقاضای استرداد دعوی تجدید نظر خواهی مطروحه تحت پرونده کلاسه ۹۶۰۱۹۶ را نمود که نهایتاً منجر به صدور رأی مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ مبنی بر قرار ابطال دادخواست از شعبه فوق الذکر و تایید دادنامه بدوی گردید. با عنایت به کلیه شرایط تحمیلی و یک جانبه صدرالاشاره و در حالی که تغییر کاربری مندرج در توافقنامه دستاوردهای کاملاً غیر اقتصادی و خارج از صرفه و صلاح شرکت را در برداشت و به رغم هزینه کرد شرکت نوسا جهت تهیه و ارائه طرح و نقشه های پروژه مطابق توافقنامه لیکن نتیجتاً به دلیل عدول از مفاد صریح توافقنامه و با عدم پایبندی سازمان منطقه آزاد کیش به برآورد هزینه ها و آورده های طرفین بر حسب نرخ روز مصوب سازمان و با طرح ادعای جدید محاسبه نرخ زمین به نرخ روز بازار و ... متأسفانه این توافقنامه منتهی به انعقاد قرارداد مشارکت نگردید و این مقطع زمانی سرآغاز سلسله مکاتبات، جلسات و رایزنی های گسترده شرکت نوسا با مدیران و اعضاء هیأت مدیره سازمان و همچنین سایر مراجع مرتبط به منظور احقاق حقوق حقه سهامداران شرکت نوسا در این پروژه گردید. (ضمناً لازم به توجه است که شرکت نوسا در سال ۱۳۹۲ قرارداد اجاره به شرط تملیکی با موضوع احداث هتل چهار ستاره در زمینی به مساحت ۲۰۶ هکتار از اراضی NVC۱۶ به مبلغ ۵۲۰۶ میلیارد ریال با شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش منعقد نموده بود (یادداشت شماره ۳-۱-۱۴) لذا با توجه به دادنامه فسخ صادره از شعبه ۸ دادگاه تجدید نظر اظهارنامه ای توسط شرکت خطاب به شرکت مورد اشاره به منظور فسخ قرارداد موصوف تنظیم و ارسال گردیده است. که مورد قضا. شکت مذک. ق.ا. نگفته است.

اقدامات انجام شده تا دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱:

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

مع الوصف، در نقطه عطف مذاکرات و در حالی که با پیگیری های شرکت نوسا با محوریت حفظ حداکثری منافع شرکت و سهامداران و در آستانه حصول توافق نهایی با سازمان منطقه آزاد کیش با پیگیری و جلسات کارشناسی متناوب فیما بین با آن سازمان نتیجه منتهی به تصویب الحاقیه شماره ۲۱۲۱۱۱۷۰۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ گردید. در این الحاقیه مقرر شد مبالغ پرداختی شرکت نوسا از تاریخ آخرین قسط واریز شده مربوط به ثمن قرارداد شماره ۲۵۲۶۵۷/۱۶ مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ و الحاقیه ۱۳۸۳/۰۶/۱۹ و همچنین مربوط به هزینه های تمدید دوره ساخت و عوارض پرداخت شده طی الحاقیه مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷ به مأخذ زمان ابلاغ فسخ قرارداد واگذاری زمین به تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ با اخذ زمین معوض (وضع موجود شامل ۵۶ واحد ویلایی در حال ساخت که حدود ۳ الی ۴ واحد تکمیل شده و الباقی در مرحله فونداسیون و اسکلت بوده و بر اساس نظر کارشناسی) بر اساس شاخص سالانه نرخ تورم بانک مرکزی مورد ارزیابی قرار گیرد و در این راستا مراتب اجرایی نمودن توافقنامه در مقطع ارجاع به هیئت کارشناسی می باشد که تاکنون موضوع الحاقیه به هیئت کارشناسی ۳ نفره ارجاع نشده است.

۱۷-۲ واحدهای ساختمانی آماده فروش

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

| یادداشت | تعداد | متراژ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
|---------|-------|----------------|------------|------------|
| ۱۷-۲-۱ | ۱ | ۹۵.۵۹ متر مربع | ۲,۷۵۲ | - |
| | | | ۲,۷۵۲ | - |

۱۷-۲-۱- یک واحد اداری در مجتمع مجد مشهد به متراژ ۹۵.۵۹ مترمربع در تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۹ بابت بدهی این شرکت به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به قیمت کارشناسی واگذار گردید.

۱۸- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی به مبلغ ۲۶۳۰,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به دو میلیارد و ششصد و سی میلیون سهم یک هزار ریالی عادی با نام تمام پرداخت شده می باشد، اطلاعات مربوط به صاحبان سهام و تعداد و درصد سهام هریک در تاریخ صورتهای مالی به شرح ذیل ارائه می گردد:

| تعداد | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | | |
|-------------------------|------------|-------------|------------|-------------|---|
| | درصد | میلیون ریال | درصد | میلیون ریال | |
| ۱,۰۱۴,۸۰۲,۰۳۹ | ۳۸.۵۹ | ۱,۰۱۴,۸۰۲ | ۳۸.۵۰ | ۱,۰۱۴,۵۲۰ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) |
| ۲۶۶,۱۵۲,۰۴۱ | ۱۰.۱۲ | ۲۶۶,۱۵۲ | ۱۰.۱۲ | ۲۶۶,۱۲۱ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) |
| ۴۶,۶۵۳,۷۰۴ | ۱.۷۷ | ۴۶,۶۵۴ | ۱.۸۱ | ۴۷,۶۳۹ | مسعود بابا مرادی |
| ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱.۹۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۱.۵۶ | ۴۰,۹۸۱ | کارگزاری آتی ساز بازار |
| ۱,۲۵۲,۳۹۲,۲۱۶ (سهامدار) | ۴۷.۶۲ | ۱,۲۵۲,۳۹۲ | ۴۸.۰۱ | ۱,۲۶۲,۷۴۰ | سایر (مجموع از اشخاص حقیقی و حقوقی شامل ۲۱,۳۱۳ سهامدار) |
| ۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰ | ۲,۶۳۰,۰۰۰ | ۱۰۰ | ۲,۶۳۰,۰۰۰ | |

۱۹- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۲۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۱ اساسنامه مبلغ ۳۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سنوات قبل شرکت به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن اندوخته قانونی هر شرکت به ده درصد سرمایه، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته قانونی الزامی است. اندوخته قانونی جزء در هنگام انحلال شرکت، قابل انتقال به سرمایه و قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۲۰- مزاد تجدید ارزیابی

نظر به ارزشگذاری سرمایه گذاری های بلندمدت این شرکت (سهام بانک اقتصاد نوین)، مابه التفاوت ارزش سهام متعلق به این شرکت از طریق تجدید ارزیابی دارایی ها به مبلغ ۳,۵۴۷,۴۷۳ میلیون ریال افزایش یافت و باتوجه به اتمام مراحل تاییدیه از سازمان بورس و اوراق بهادار، برگزاری مجمع عمومی فوق العاده و ثبت، سرمایه شرکت از مبلغ ۲,۶۳۰,۰۰۰ ریال به ۶,۱۷۷,۴۷۳ میلیون ریال افزایش می یابد.

براساس استانداردهای حسابداری و جهت تحقق تناوب تجدید ارزیابی دارائی ها (سرمایه گذاری بلند مدت) قیمت گذاری از طریق هیئت کارشناسان رسمی معرفی شده از طرف مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه صورت پذیرفته که مبنای قیمت گذاری براساس روش بازار با میانگین ۳ ماه تیر، مرداد و شهریور ماه ۱۴۰۳ به مبلغ ۲,۹۳۵ ریال برای هر سهم می باشد.

| (مبالغ به میلیون ریال) | |
|------------------------|------------|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
| ۱۶۵ | ۳,۵۴۷,۶۳۸ |

تجدید ارزیابی دارائی ها (سرمایه گذاری بلند مدت)

۲۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

| (مبالغ به میلیون ریال) | |
|------------------------|------------|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
| ۷,۳۹۵ | ۷,۳۳۵ |
| ۷,۴۹۵ | ۵,۰۹۲ |
| (۷,۵۵۵) | (۴,۷۹۶) |
| ۷,۳۳۵ | ۷,۶۳۱ |

مانده اول سال

ذخیره طی سال

پرداخت شده طی سال

مانده پایان سال

۲۲- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

| (مبالغ به میلیون ریال) | | یادداشت |
|------------------------|------------|----------|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۲۱,۸۸۹ | ۲۱,۸۸۹ | ۲۲-۱ |
| ۳۹۷,۸۲۰ | ۸۰,۰۸۴ | ۲۲-۲ |
| ۴۱۹,۷۰۹ | ۱۰۱,۹۷۳ | |
| ۳۱ | ۱۱۶,۵۶۵ | ۲۲-۴ |
| ۰ | ۶۳,۸۰۸ | ۲۲-۶ |
| ۵۲,۹۰۵ | ۵۲,۹۰۵ | ۲۲-۵ |
| ۰ | ۲۱,۴۳۲ | ۲۲-۶ |
| ۱۳,۱۹۸ | ۲۶,۲۵۴ | ۲۲-۳ |
| ۳,۷۱۶ | ۳,۷۱۶ | |
| ۳۴,۳۴۷ | ۳,۰۸۶ | |
| ۱,۴۰۰ | ۱,۴۰۰ | |
| ۳۹ | ۳۹ | |
| ۹۲,۸۸۰ | ۰ | ۱۴-۱-۱-۶ |
| ۸,۰۸۶ | ۸,۴۹۹ | |
| ۲۰۶,۶۰۲ | ۲۹۷,۷۰۴ | |
| ۶۲۶,۳۱۱ | ۳۹۹,۶۷۷ | |

تجاری:

اسناد پرداختنی

حساب های پرداختنی

سایر پرداختنی ها:

بدهی به شرکت های گروه و وابسته

آقای محمود صابر وکیل پرونده های پروژه کیش و بانک های کارآفرین و سینا

شهرداری شهر جدید پردیس (عوارض شهرداری پروژه مهر)

آقای یاشار قاسمی وکیل پرونده های بانک های کارآفرین و سینا

حق بیمه های پرداختنی

مطالبات سهامداران بابت حق تقدم های استفاده نشده

سازمان امور مالیاتی

آقای مصطفی تقی زاده وکیل دادگستری

دو در هزار کارآموزی سازمان آموزش فنی و حرفه ای

سازمان ملی زمین و مسکن

سایر



مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۲۲-۱- اسناد پرداختی تجاری در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح زیر قابل تفکیک است:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | یادداشت |
|------------------------|---------------|---|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۲۱,۴۸۹ | ۲۱,۴۸۹ | ۲۱-۱- سازمان منطقه آزاد کیش (قرارداد زمین پروژه نوسا کیش) |
| ۴۰۰ | ۴۰۰ | سایر اقلام |
| ۲۱,۸۸۹ | ۲۱,۸۸۹ | |

۲۲-۱-۱ مبلغ ۲۱,۴۸۹ میلیون ریال مربوط به ارائه دو فقره چک هریک به مبلغ ۷,۱۶۱ میلیون ریال و یک فقره چک به مبلغ ۷,۱۶۷ میلیون ریال به ترتیب در سررسیدهای مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۱۵، ۱۳۹۵/۰۸/۱۵ و ۱۳۹۶/۰۲/۱۵ به سازمان منطقه آزاد کیش بابت ثمن معامله قرارداد زمین ۴۶ هکتاری پروژه کیش ارائه نموده که به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش به شرح یادداشت شماره ۱۳-۱۷ پس از توافقات نهایی با سازمان منطقه آزاد کیش مسترد خواهد شد.

۲۲-۲- حساب های پرداختی تجاری در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل تفکیک می گردد:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | یادداشت |
|------------------------|---------------|---|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۰ | ۳۷,۰۰۰ | ۲۲-۲-۱ مهندسين مشاور فن آوران ساخت |
| ۱۹,۰۳۶ | ۱۷,۹۱۹ | ۲۲-۲-۲ سپرده حسن انجام کار پیمانکاران |
| ۱۵,۹۰۷ | ۱۵,۹۰۷ | ۲۲-۲-۳ پیمانکاران و شرکاء پروژه الهیه |
| ۳,۶۵۷ | ۳,۶۵۷ | خریداران پروژه لواسان |
| ۲,۴۰۸ | ۲,۴۰۸ | خریداران پروژه های شرکت |
| ۱,۸۶۵ | ۱,۸۶۵ | مهندسين مشاور شارمند (پروژه فردوس و سمرقند) |
| ۳,۷۷۳ | ۱۵۰ | مهندسين مشاور فرانگاره (پروژه ظفر) |
| ۳۵۰,۰۰۰ | ۰ | ۲۲-۲-۴ پیمانکار پروژه نگین پردیس |
| ۱,۱۷۴ | ۱,۱۷۸ | سایر |
| ۳۹۷,۸۲۰ | ۸۰۰,۸۴ | |

۲۲-۲-۱- به موجب توافق نامه مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۴ فی مابین شرکت نوسا و شرکت مهندسان مشاور فن آوران ساخت، مبلغ ۳۷ میلیون ریال باتوجه به دعوی مشاور علیه شرکت و رای دادگاه در تاریخ ترازنامه به حساب بستانکاری مشاور منظور گردیده و مبلغ مذکور توسط شرکت (اصل و جریمه تاخیر تأدیه) به جزء سپرده های بیمه و حسن انجام کار در وجه مشاور در تاریخ توافقنامه پرداخت گردیده است.

۲۲-۲-۲- سپرده حسن انجام کار پیمانکاران مربوط به احتساب و کسر ۱۰ درصد از مبالغ صورت وضعیت های تأیید و ارائه شده به موجب مفاد قراردادهای منعقد شده با آنان است که به شرح زیر خلاصه می گردد:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|---------------|---|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۷,۲۸۷ | ۵,۹۱۸ | مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت (پروژه کیش) |
| ۵,۲۳۵ | ۵,۲۳۵ | شرکت آتروپاتن تلاشگر (نگین پردیس) |
| ۴,۹۳۹ | ۵,۲۹۱ | مهندسين مشاور فرانگاره (پروژه ظفر) |
| ۱,۴۷۵ | ۱,۴۷۵ | سایر |
| ۱۹,۰۳۶ | ۱۷,۹۱۹ | |

۲۲-۲-۳- مبلغ فوق شامل ۶,۳۳۷ میلیون ریال از تعهدات شرکت در قبال سهم الشرکه اداره کل راه و شهرسازی استان تهران (شریک) در سال ۱۳۹۳ و مبلغ ۹,۵۷۰ میلیون ریال نیز مربوط به بدهی به پیمانکار و شریک سازنده پروژه الهیه در سال ۱۳۹۱ می باشد.

۲۲-۲-۴- مبلغ بدهی منظور شده به حساب شرکت آتروپاتن تلاشگر مربوط به ابلاغیه الکترونیکی صادره توسط شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضائی عدالت تهران در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ مبنی بر اعلام مانده بدهی این شرکت به مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال می باشد که در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۸ به حساب دادگستری استان تهران واريز گردید و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۲ از حساب دادگستری به حساب شرکت آتروپاتن تلاشگر واريز شده است.

۲۲-۳- مبلغ مذکور عمدتاً شامل ۷,۲۴۴ میلیون ریال حق بیمه مکسوره از صورت وضعیت های شرکت مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت در سال های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۲ می باشد.



رازدار

یوبس گزارش حسابداری
مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۲۲-۴- مانده حساب بدهی به شرکت های گروه و وابسته در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر خلاصه می گردد:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | یادداشت |
|------------------------|----------------|--|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۰ | ۱۱۶,۵۴۳ | ۲۲-۵-۱ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران |
| ۲۲ | ۲۲ | شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) |
| ۹ | ۰ | شرکت تأمین مسکن جوانان |
| ۳۱ | ۱۱۶,۵۶۵ | |

۲۲-۴-۱- مانده حساب طلب از/ بدهی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح ذیل است:

| (مبالغ به میلیون ریال) | |
|------------------------|--|
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| ۲۷۳,۶۸۱ | مانده طلب در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |
| ۳۵,۰۰۰ | بابت فروش یک واحد مجد مشهد |
| ۶,۶۵۱ | مبالغ واريز شده بابت پروژه ها و ساير پرداخت ها |
| ۱۸۶,۰۳۴ | واريزی سود سهام بانک اقتصاد نوین مربوط به سال های مالی ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ |
| ۵۰۱,۳۶۶ | جمع طلب ها |
| (۳۵۰,۰۰۰) | پرداخت به پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر |
| (۲۶۷,۳۵۲) | پرداخت هزینه های جاری شرکت طبق قرارداد حق العمل کاری فی مابین |
| (۵۵۷) | حق الزحمه قرارداد حق العمل کاری (۰,۱٪) |
| (۶۱۷,۹۰۹) | جمع بدهی ها |
| (۱۱۶,۵۴۳) | خالص بدهی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران |

۲۲-۶- پرداخت های جاری در رابطه با پرونده های دعاوی حقوقی مطروحه سنوات قبل علیه سازمان منطقه آزاد کیش و بانک های کارآفرین و سینا توسط وکلای حقوقی به ترتیب از بابت اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش و نحوه احتساب سود تسهیلات بانکی از بانک های مذکور می باشد که مبالغ پرداختی به وکلاء باتوجه به شکایت علیه شرکت و رأی دادگاه جهت دریافت الباقی حق الوکاله در حساب ها ثبت گردیده است.

۲۳- تسهیلات مالی

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

۲۳-۱- به تفکیک تأمین کنندگان تسهیلات:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | یادداشت |
|------------------------|------------|-------------------------------------|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۵,۱۹۸ | - | ۲۳-۱-۱ بانک سپه (شعبه ولیعصر تبریز) |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توجیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۲۴- مالیات پرداختنی
 جدول مالیات پرداختنی و روند پرونده مالی مالیات از عملکرد سال منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ الی ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ به شرح زیر قابل ارائه است:
 ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

| نوع توضیحات | مالیات | | | | | | سال مالی منتهی به |
|--------------------------------|-------------|----------|---------|------|-------|--------|-------------------|
| | ماده افزوده | پرداختنی | پرداختی | قطعی | تخصیص | انقضای | |
| هیات حل اختلاف مالیاتی | ۵۱۷۵ | ۵۱۷۵ | ۳۳۳ | ۰ | ۵۴۵۷ | ۲۰۳۰ | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ |
| هیات حل اختلاف مالیاتی | ۵۱۵ | ۵۱۵ | ۵۵ | ۵۷۰ | ۵۷۰ | ۷۳ | ۱۳۸۰/۰۶/۳۱ |
| هیات حل اختلاف مالیاتی | ۴۱۱۱ | ۴۱۱۱ | ۶۱۰ | ۰ | ۴۷۲۰ | ۴۰۵ | ۱۳۸۷/۰۶/۳۱ |
| ماده ۱۰۵ - اجزای گزار کارشناسی | ۱۳۳۷ | ۰ | ۴۲۷۸ | ۴۲۷۸ | ۶۵۰۸ | ۸۷۹ | ۱۳۹۱/۰۶/۳۱ |
| ماده ۲۲۵۸ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲۹۹۱ | ۰ | ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ |
| ماده ۲۶۰۳ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲۷۶۷ | ۰ | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ |
| قطعی و تسویه شده است | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۴۰۲ | ۰ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |
| در حال رسیدگی | ۹۹۲ | ۰ | ۹۹۲ | ۰ | ۰ | ۹۹۲ | ۱۴۰۷/۰۶/۳۱ |
| رسیدگی نشده | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
| | ۱۷,۹۵۱ | ۹,۷۵۱ | ۹,۷۵۱ | ۰ | ۰ | ۰ | |
| | (۷,۸۸۱) | (۷,۸۸۱) | (۷,۸۸۱) | ۰ | ۰ | ۰ | |
| | ۱۰,۰۷۰ | ۱,۸۷۰ | ۱,۸۷۰ | ۰ | ۰ | ۰ | |

گسری می شود پیش پرداخت مالیات (یادداشت ۳-۱۶)

۲۴-۱ عملکرد سنوات ۱۳۹۸، ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ مورد رسیدگی حوزه مالیاتی قرار گرفته و شرکت نسبت به نحوه رسیدگی به موجب برگ های تشخیص صادره اعتراض نموده و پرونده مالیاتی به هیات حل اختلاف مالیاتی ارجاع شده لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت منجر به صدور رأی نگردیده است.
 ۲۴-۲ مالیات بر درآمد سنوات ۱۳۹۸ الی ۱۳۹۷ و ۱۳۹۹ الی ۱۴۰۱ قطعی و تسویه شده است.
 ۲۴-۳ اصل مالیات منقطع سال ۱۳۹۱ موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه گردیده است همچنین رأی هیات تجدینظر در خصوص موضوع ماده ۱۰۵ به اجرای گزار کارشناسی صادر شده لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت رأی نهایی صادر و ابلاغ نگردیده است.
 ۲۴-۴ مالیات عملکرد سال ۱۳۹۲ موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن در خصوص مالیات عملکرد موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم تا تریچه به شرکت ابلاغ نگردیده است.
 صورت عملی الحساب در سنوات گذشته پرداخت شده است.

۲۴-۵ عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ مورد رسیدگی در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ الی ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ الی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مورد رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ تا کنون نتیجه این جلسه به شرکت ابلاغ نگردیده است.
 ۲۴-۶ هزینه های مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به ترتیب در سنوات گذشته پرداخت شده است.
 ۲۴-۷ هزینه های مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به ترتیب در سنوات گذشته پرداخت شده است.
 ۲۴-۸ تا تریچه به تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلندمدت و در جهت رعایت قانون مالیات های مستقیم این شرکت طرف یکسال و تاریخ تجدید ارزیابی نسبت به افزایش سرمایه از این محل اقدام می نماید.
 ۲۴-۹ گردش حساب مالیات پرداختنی (شامل حساب ذخیره و اسناد پرداختنی) به گزار زیر است:

| ماده در ابتدای سال | تجدیدیه ارائه شده | مبلغ به میلیون ریال |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------|
| ذخیره مالیات عملکرد سال | (تجدیدیه ارائه شده) | ۴,۴۶۴ |
| تغییر ذخیره مالیات عملکرد سال | (مبلغ به میلیون ریال) | ۹۹۲ |
| تغییر ذخیره مالیات عملکرد سال | | ۷۳۰۸ |
| پرداختی طی سال | | (۲,۵۸۲) |
| | | ۱۰,۰۷۰ |
| | | ۱,۸۷۰ |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۲۵- سود سهام پرداختنی

مانده حساب سود سهام پرداختنی مربوط به خالص سود برخی از سهامداران از عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۸۴/۰۶/۳۱ لغایت ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ است که علی رغم انتشار چندین نوبت آگهی در مطبوعات و اعلام در سامانه کدال، عدم مراجعه و عدم معرفی حساب و تکمیل یا ثبت نام در سامانه سجام توسط برخی از سهامداران اقدام ننموده اند و تفکیک سنواتی آن به شرح زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|--------------|---|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۱۰۰۳۵ | ۱۰۰۳۵ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۴/۰۶/۳۱ لغایت ۱۳۸۶/۰۶/۳۱ |
| ۴۸۹ | ۴۸۹ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۷/۰۶/۳۱ |
| ۴۴۵ | ۴۴۵ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۶/۳۱ |
| ۱۷۹ | ۱۷۹ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ |
| ۹۶ | ۹۶ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ |
| ۲,۲۴۴ | ۲,۲۴۴ | |

۲۶- ذخایر

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

| (مبالغ به میلیون ریال) | | | |
|------------------------|----------------|---------|---------------------------|
| (تجدید ارائه شده) | | | |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | یادداشت | |
| ۴۱۶,۰۸۶ | ۳۹۸,۰۳۳ | ۲۶-۱ | ذخیره اتمام پروژه ظفر |
| ۱,۶۸۳ | ۱,۶۸۳ | ۲۶-۱ | ذخیره اتمام سایر پروژه ها |
| ۵,۵۵۰ | ۳,۷۷۲ | ۲۶-۲ | سایر ذخایر |
| ۴۲۳,۳۱۹ | ۴۰۳,۴۸۸ | | |

۲۶-۱- مانده حساب ذخیره اتمام پروژه ها مربوط به تعهدات شرکت در خصوص پروژه های در حال تکمیل، عمدتاً هزینه تکمیل ساخت پروژه مسکونی ظفر و پروژه های ساختمانی تکمیل شده از جمله پروژه آسمان ونک بابت مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت می باشد.

۲۶-۲- مانده حساب سایر ذخایر به مبلغ ۳,۷۷۲ میلیون ریال عمدتاً مربوط به ذخیره عیدی ۶ماهه دوم کارکنان شرکت و نگهداران پروژه ظفر برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ می باشد.



بوست گزارش حسابرسی

راژور

مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۲۷- پیش دریافت ها

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|------------|--|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۱۳۶,۸۲۱ | ۱۳۶,۸۲۱ | پیش دریافت پروژه ظفر |
| ۲۴,۶۵۱ | ۲۴,۶۵۱ | پیش دریافت پروژه نگین پردیس |
| ۵۱۵ | ۵۱۵ | سایر پیش دریافت ها |
| ۱۶۱,۹۸۷ | ۱۶۱,۹۸۷ | |
| (۱,۱۶۶) | (۱,۱۶۶) | تهاتر با حساب ها و اسناد دریافتی بلند مدت (یادداشت ۲-۱۴) |
| (۱۶۰,۸۲۱) | (۱۶۰,۸۲۱) | تهاتر با حساب های دریافتی (یادداشت ۲-۱۴) |
| - | - | |

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

۲۸-۱- اصلاح اشتباهات:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|------------|---|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| - | (۵۲,۹۰۵) | عوارض شهرداری شهر جدید پردیس در خصوص پروژه مهر پردیس |
| - | ۲۶,۲۲۰ | درآمد حاصل از تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس - پروژه مهر پردیس |
| (۵۹۲,۳۱۷) | . | رای قطعی دادگاه بابت تسویه مطالبات شرکت آتروپاتن تلاشگر (خسارت تاخیر تادیه) |
| (۲,۳۳۸) | (۷,۲۰۸) | مالیات سال های ۱۳۹۱، ۱۳۹۲، ۱۳۹۸ |
| (۵۹۴,۶۵۵) | (۳۳,۸۹۳) | |
| ۱۳۷,۹۱۱ | . | تایید صورت وضعیت های آتروپاتن تلاشگر به موجب رای دادگاه |
| (۴۵۶,۷۴۴) | (۳۳,۸۹۳) | |

۲۸-۲- اصلاح اشتباهات:

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

۲۸-۲-۲- اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

| (مبالغ به میلیون ریال) | | تعدیلات | | طبق صورت های مالی | |
|------------------------|-------------------|----------------|-----------|-------------------|--|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | (تجدید ارائه شده) | اصلاح اشتباهات | طبقه بندی | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | |
| ۱۱۰,۲۱۵ | . | . | ۷۰,۸۲۰ | ۳۹,۳۹۵ | دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها- بلند مدت |
| ۲,۹۸۱ | . | . | (۸۶,۱۹۰) | ۸۹,۱۷۱ | سایر دارایی ها |
| ۱۲۵,۳۳۲ | . | . | (۱۱,۵۰۰) | ۱۳۶,۸۳۲ | پیش پرداخت ها |
| ۹۷۳,۳۹۶ | . | . | ۹۷,۵۵۳ | ۸۷۵,۸۴۳ | موجودی املاک |
| ۶۹۹,۶۷۳ | ۲۶,۲۲۰ | . | ۱۰,۶۹۷ | ۶۶۲,۷۵۶ | دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها- کوتاه مدت |
| (۵۷۳,۴۲۶) | . | . | (۸۱,۴۰۰) | (۴۹۲,۰۲۶) | پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها |
| (۱۰,۰۷۰) | (۷,۲۰۸) | . | . | (۲,۸۶۲) | مالیات پرداختی |
| (۴۷۶,۲۲۴) | (۵۲,۹۰۵) | . | . | (۴۲۳,۳۱۹) | ذخایر |
| (۹۳۶,۴۱۲) | ۳۳,۸۹۳ | . | . | (۹۰۲,۵۱۹) | زیان انباشته |

| (مبالغ به میلیون ریال) | | تعدیلات | | طبق صورت های مالی | |
|------------------------|-------------------|----------------|-----------------|-------------------|--|
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | (تجدید ارائه شده) | اصلاح اشتباهات | تجدید طبقه بندی | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | |
| ۲۱۷,۲۲۹ | . | . | ۱۵۷,۰۱۰ | ۶۰,۲۱۹ | دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها- بلند مدت |
| ۲۳,۳۰۷ | . | . | (۸۶,۱۹۰) | ۱۰۹,۴۹۷ | سایر دارایی ها |
| ۱۲۵,۷۴۶ | . | . | (۱۱,۵۰۰) | ۱۳۷,۲۴۶ | پیش پرداخت ها |
| ۹۴۹,۸۰۷ | . | . | ۹۷,۷۴۵ | ۸۵۲,۰۶۲ | موجودی املاک |
| ۲۱۲,۰۶۸ | . | . | (۴۴,۶۰۰) | ۲۵۶,۶۶۸ | دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها- کوتاه مدت |
| (۶۷۶,۵۴۳) | . | . | (۱۳۹,۱۵۰) | (۵۳۷,۳۹۳) | پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها |
| (۱۱,۶۷۲) | (۷,۲۰۸) | . | . | (۴,۴۶۴) | مالیات پرداختی |
| (۱,۳۶۸,۸۴۴) | ۳۳,۸۹۳ | . | . | (۱,۳۳۴,۹۵۱) | زیان انباشته |



رازدار

مورخ ۱۴۰۳ / ۱۰ / ۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۲۹- نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|------------|--|
| (تجدید ارائه شده) | | |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۴۳۲,۴۳۲ | (۱۸۲,۰۷۸) | سود (زیان) خالص |
| تعدیلات: | | |
| ۹۹۲ | ۳,۹۰۰ | هزینه مالیات بر درآمد |
| (۶۰) | ۲۹۶ | افزایش (کاهش) مزایای پایان خدمت کارکنان |
| ۳۸۳ | ۲۳۶ | استهلاک دارایی های غیر جاری |
| (۷۹,۸۹۰) | (۱۲۹,۴۵۱) | سود سهام |
| (۸۸) | (۶۸) | سود حاصل از سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار و سپرده های سرمایه گذاری بانکی |
| (۷۸,۶۶۳) | (۱۲۵,۰۸۷) | |
| (۳۸۰,۵۹۱) | ۴۵۳,۵۳۳ | کاهش (افزایش) دریافتی های عملیاتی |
| (۲۳,۴۵۳) | (۹۸,۲۰۱) | (افزایش) موجودی املاک |
| ۴۱۴ | ۸۹,۰۶۶ | کاهش پیش پرداخت های عملیاتی |
| ۲۰,۱۹۰ | (۲,۹۸۹) | کاهش (افزایش) سایر دارایی ها |
| ۱۴۱,۳۲۹ | (۴۸۷,۸۹۳) | افزایش (کاهش) پرداختی های عملیاتی |
| ۳,۶۴۳ | (۱۹,۸۳۱) | افزایش (کاهش) ذخایر |
| (۲۳۸,۴۶۸) | (۶۶,۳۱۵) | |
| ۱۱۵,۳۰۱ | (۳۷۳,۴۸۰) | نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات |

۳۰- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۳۰-۱- مدیریت سرمایه: شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده دینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود. و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده خارج از شرکت نیست.

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

۳۰-۱-۱- نسبت اهرمی: نسبت اهرمی شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | |
|------------------------|------------|--------------------------------|
| (تجدید ارائه شده) | | |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| ۱,۰۷۴,۴۷۷ | ۸۱۴,۹۱۰ | جمع بدهی ها |
| - | - | موجودی نقد |
| ۱,۰۷۴,۴۷۷ | ۸۱۴,۹۱۰ | خالص بدهی |
| ۱,۷۲۳,۷۵۳ | ۵,۰۸۹,۱۴۸ | حقوق مالکانه |
| ۱۶٪ | ۱۶٪ | نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه |

مورخ ۱۹ / ۱۰ / ۱۴۰۳

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۳۰-۲- **اهداف مدیریت ریسک مالی:** مدیریت ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و بین المللی و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارش های ریسک داخلی که آسیب پذیری را برحسب درجه و اندازه ریسک ها تجزیه و تحلیل می کند، ارائه می کند. این ریسک ها شامل ریسک بازار (شامل ریسک نرخ ارز و سایر ریسک های قیمت)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی است. مدیریت ریسک شرکت که بر ریسک ها و سیاست های اجراء شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد، به صورت فصلی به هیأت مدیره گزارش ارائه می دهد.

۳۰-۳- **ریسک بازار:** فعالیت های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک های مالی تغییرات در نرخ های مبادله ارزی قرار می دهد. شرکت به منظور مدیریت کردن آسیب پذیری از ریسک ارزی، موارد زیر را بکار می گیرد:

آسیب پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه گیری می شود. تجزیه و تحلیل حساسیت، تأثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخ های ارز طی سال را ارزیابی می کند. سال، زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می کند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسک های بازار، کمک می کند.

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

۳۰-۴- **سایر ریسک های قیمت:** شرکت در معرض ریسک های قیمت اوراق بهادار مالکانه (سهام) ناشی از سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار مالکانه در شرکت به جای اهداف مبادله برای هدف استراتژیک نگهداری می شود. شرکت به طور فعال این سرمایه گذاری را مبادله نمی کند. همچنین شرکت سایر سرمایه گذاری در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می کند.

۳۰-۵- **مدیریت ریسک اعتباری:** ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود به گونه ای ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت در موارد مقتضی سیاستی مبنی بر معامله، تنها با طرف های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی را اتخاذ کرده است تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با شرکت هایی معامله می کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را رتبه بندی اعتباری می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تأیید شده گسترش می یابد. آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که به طور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک بررسی و تأیید می شود، کنترل می گردد. دریافتی های تجاری شامل تعداد زیادی از مشتریان است که در بین صنایع متنوع و مناطق جغرافیایی گسترده شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حساب های دریافتی انجام می شود. همچنین شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روش های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک های اعتباری مرتبط با دارایی های مالی خود نگهداری نمی کند.

۳۰-۶- **مدیریت ریسک نقدینگی:** شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت تأمین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند.

پیوست گزارش حسابرسی
مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۹
رازدار

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۳۱- معاملات با اشخاص وابسته
 ۳۱-۱ معاملات انجام شده با اشخاص وابسته مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر خلاصه می گردد:

(مبالغ به میلیون ریال)

| صی الفصل کاری (۰۱۷) | گرایش واحد مجدد مشبه | سود سهام در باقی | شرکت های گروه | | شماره | نوع وابستگی | نام شخصی وابسته | نوع |
|---------------------|----------------------|------------------|---------------------------|----------------------------|-------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | | | وجود در باقی (تأمین مالی) | وجود در واقعی (تأمین مالی) | | | | |
| ۵۵۷ | ۳۵۰,۰۰۰ | ۰ | ۶۱۷,۹۰۹ | (۹) | ۶ | سهامدار صند و عضو جات مدیره | سرمایه گذاری ساختمان ایران | شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده |
| ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۶ | سهامدار و عضو جات مدیره | شرکت تامین مسکن جوانان | شرکت همگروه و سهامدار |
| ۰ | ۳,۷۳۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۶ | سهامدار و عضو جات مدیره | سرمایه گذاری ساختمان نوین | |
| ۰ | ۱۷۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۶ | سهامدار و عضو جات مدیره | شرکت تامین مسکن نوین | |
| ۰ | ۸۰ | ۰ | ۰ | ۰ | - | سهامدار | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | |
| ۰ | ۰ | ۱,۸۰۱ | ۰ | ۰ | - | سهامدار | پشتیان ایجاد ساختمان | سایر |
| ۵۵۷ | ۳۵۰,۰۰۰ | ۵,۷۸۱ | ۶۱۷,۹۰۹ | (۲۲۷,۹۹۴) | | جمع | | |

۳۱-۱-۱- معاملات انجام شده طی سال مالی با اشخاص وابسته به استثناء تأمین وجه در روال عادی عملیات صورت گرفته است.

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

| طلب (دهی) | طلب (دهی) | برونگسی های | | در باقی های | در باقی های | در باقی های | نوع وابستگی | نام شخصی وابسته | نوع |
|------------|------------|----------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| | | برونگسی های غیر جاری | برونگسی های غیر جاری | | | | | | |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۴۰,۱۵۵ | (۱۱۲,۵۴۳) | ۷,۵۹۰ | ۱۴۹,۱۰۸ | - | سرمایه گذاری ساختمان ایران | سرمایه گذاری ساختمان ایران | شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده |
| ۰ | ۱,۸۰۱ | - | - | ۱,۸۰۱ | - | - | پشتیان ایجاد ساختمان | تدبیر و نوسازی ساختمان کیش | شرکت های همگروه |
| ۱,۲۳۱ | ۱,۲۳۱ | - | - | ۱,۲۳۱ | - | - | تأمین مسکن نوید ایرانیان | تأمین مسکن نوین | |
| ۱۵۱ | ۲۳۱ | - | - | ۲۳۱ | - | - | شرکت تامین مسکن نوین | سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان | |
| ۰ | ۱۷۰ | - | - | ۱۷۰ | - | - | سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان | ساختمان و توسعه فن آوری | |
| ۷۴ | ۷۴ | - | - | ۷۴ | - | - | ساختمان و توسعه فن آوری | شرکت تامین مسکن جوانان | سایر |
| (۹) | - | - | - | - | - | - | شرکت تامین مسکن جوانان | سرمایه گذاری ساختمان نوین | |
| ۶۵ | ۶۵ | - | - | ۶۵ | - | - | سرمایه گذاری ساختمان نوین | عمران و مسکن سازان شمال غرب | |
| ۲۲ | - | - | - | - | - | - | بانکی اقتصاد نوین | بانکی اقتصاد نوین | |
| ۱۴,۲۵۲ | - | - | - | - | - | - | | | |

۳۱-۲- مانده حساب های اشخاص وابسته در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر تفکیک می شود:

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۳۲- تعهدات، دارایی ها و بدهی های احتمالی

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

دارایی ها و بدهی های احتمالی:

۳۲-۱- بدهی های احتمالی در رابطه با مخارج اخذ مجوزهای لازم از سازمان آتش نشانی و اخذ پایان کار مربوط به پروژه های آسمان ونک، نگین و مهر پردیس می باشد که در سنوات گذشته خاتمه یافته و تحویل خریداران گردیده و به دلیل تغییر استانداردهای سازمان آتش نشانی و لزوم تطبیق شرایط واحدهای مسکونی پروژه ها، احتمال مخارجی را به شرکت تحمیل می نماید و همچنین اخذ پایان کار واحدهای احداثی و رعایت ضوابط شهرداری این پروژه ها از جمله دیگر بدهی های احتمالی خواهند بود. باتوجه به موافقت نامه شماره ۲۷۶/ق ص مورخ ۱۳۸۳/۰۳/۳۱ فی مابین با آقای شالپوش در ارتباط با احداث مجتمع تجاری، اداری، فرهنگی و ورزشی سمرقند، آقای شالپوش متعهد می گردد با توجه به سهم شرکت نوسا از بابت مدیریت پروژه و هزینه انجام شده و مقطوع بودن سهم شرکت نوسا از پروژه سمرقند، مقدار ۲,۸۰۰ مترمربع زیربنا در خیابان نیل میرداماد با کاربری مسکونی و اداری احداث و به این شرکت تحویل نمایند. بنابراین باتوجه به ساخت ۱,۳۴۶ مترمربع از پروژه خیابان نیل، الباقی متراژ قابل ساخت در تعهد آقای شالپوش بوده در صورت قطعی شدن طلب از بابت باقی مانده مورد تعهد، احتمال طلب برای این شرکت متصور خواهد بود.

۳۲-۲- در خصوص پروژه های آفتاب تبریز (طبق نظریه کارشناسی و صورت جلسه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶، ۴۰۰ مترمربع تجاری مورد تعهد شرکت قرار گرفت هیأت کارشناسی نسبت به تقویم ۴۰۰ مترمربع تجاری با نرخ روز اقدام و آن را به عنوان عوض در طلب دولت باشد قرار گرفت. یادداشت ۵-۳۲) و کیش، شرکت با شرکاء سازنده و طرف های تجاری دارای دعاوی حقوقی مفتوح می باشد لذا وقوع هرگونه طلب / بدهی احتمالی مورد انتظار است لیکن تا تعیین تکلیف قطعی پرونده های مورد اشاره در محاکم قضائی، آثار سود و زیانی برای این شرکت قابل پیش بینی نمی باشد.

۳۲-۳- پروژه الهیه

| محل اجرای پروژه | تهران - خیابان ماهروزاده |
|--------------------------------------|--------------------------|
| عرصه پروژه | ۲,۶۵۰ متر مربع |
| زیر بنای کل طبق پروانه ساختمانی | ۱۸,۳۳۰ متر مربع |
| زیر بنای مفید طبق پروانه ساختمانی | ۱۱,۹۴۹ متر مربع |
| سهم اولیه شرکت از زیر بنای مفید | ۵,۸۵۶ متر مربع |
| متراژ فروش رفته تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۵,۸۵۶ متر مربع |
| متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | - متر مربع |
| تعداد واحد | ۵۴ واحد |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۰۰ درصد |

۳۲-۳-۱- به موجب قرارداد مشارکت به شماره ۳۴۳۴۶ مورخ ۱۳۷۵/۰۸/۰۹ شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴۶۰۵ متر مربع که پس از اصلاحات به مساحت ۲,۶۵۰ متر مربع کاهش یافت از طرف اداره کل راه و شهر سازی استان تهران در اختیار شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان آورده اداره کل قرار گرفت سپس مطابق رویه سایر پروژه های منتقل شده از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به قرارداد حاضر شرکت نوسا منتقل گردید. به منظور اجرای عملیات ساختمانی در سال ۱۳۸۰ قرارداد مشارکت در ساخت با شریک سازنده (آقایان خائف و انتظاری) با تعیین قدرالسهم شریک معادل ۲۵ درصد، قدرالسهم شرکت معادل ۵۰ درصد و قدرالسهم سازمان معادل ۲۵ درصد منعقد گردید و در تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ جهت احداث ۸۴ واحد مسکونی که بعداً به ۵۴ واحد کاهش یافت در ۱۷ طبقه (شامل ۲ طبقه زیر زمین) نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام گردید و عملیات اجرایی جهت ساخت پروژه از ابتدای سال ۱۳۸۱ آغاز گردید. در سال ۱۳۸۵ به دلیل طولانی شدن عملیات ساختمانی توسط شریک سازنده، شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۸۵/۰۶/۲۵ فسخ قرارداد را اعلام نمود و پس از فسخ قرارداد در تاریخ ۱۳۸۵/۰۶/۲۵ و انتخاب آقای زحمتکش به عنوان داور مرضی الطرفین، نامبرده بدو در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۷ نسبت به صدور رأی داوری اقدام نمود و به دنبال آن در تاریخ های ۱۳۸۶/۰۱/۲۰، ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ و ۱۳۹۰/۰۱/۲۱ میادرت به صدور رأی اصلاحی نمود. در همین راستا اجرائیه ای در تاریخ ۱۳۹۱/۱۱/۳۰ صادر گردید و حسابهای آقایان خائف و انتظاری توقیف شد. لیکن متعاقب طرح دعوی ابطال رأی داوری از سوی مشارالیهما، موضوع در شعبه ۱۰۷ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت تهران بررسی و نهایتاً دادگاه به استناد قاعده فراغ داور در داوری، صدور رأی اصلاحی بعدی را مغایر قوانین موجد حق و مندرجات قرارداد مشارکت دانست و صرفاً رأی داوری نخستین مورخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۷ را تأیید و ابطال رأی داوری مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۲۰، ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ و ۱۳۹۰/۰۱/۲۱ را وارد تشخیص داد.

پیوست گزارش حساسی

مورخ ۱۴۰۳ / ۱۰ / ۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

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

شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۹۷/۰۸/۱۹ نسبت به طرح دعوی ابطال رأی داوری اقدام و موضوع در شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت مطرح گردید. بر این اساس داور در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ رأی اصلاحی را طی لایحه ای به دادگاه ارائه نمود و این نحوه ابلاغ فی نفسه محمل بروز اختلافات جدیدی را فراهم ساخت. چرا که به موجب قرارنامه داوری و صورتجلسه شروع داوری داور مکلف به ارسال پستی کلیه آرا به طرفین اختلاف بوده لیکن داور محترم بدون توجه به شیوه مورد توافق ابلاغ، رأی اصلاحی خود را صرفاً در قالب لایحه ای به دادگاه ارائه نموده است و دادگاه ضمن پذیرش اشتباه در نحوه محاسبه اعداد و ارقام رأی داوری در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۱ از داور صدور رأی اصلاحی را خواستار شد. در پی صدور رأی اصلاحی مذکور آقایان خائف و انتظاری دادخواست ابطال رأی اصلاحی را مطرح نمودند که پس از ارجاع به شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی عدالت تهران، حکم بر بطلان دعوی خواهان صادر گردید. با تجدید نظرخواهی مشارالیهما به موجب دادخواست تجدید نظر مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۶ پرونده به شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران ارجاع و در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۷ قرار عدم استماع دعوی بدوی به دلیل عدم ابلاغ صحیح رأی داوری مطابق شیوه مورد توافق طرفین در قرارنامه داوری، صادر گردید. و با فروش قهری ۲،۲۰۳،۰۱۵ سهم در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۱ توسط ایشان مجموع بدهی شرکاء پروژه الهیه به ۱۵،۹۵۵ میلیون ریال می باشد.

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

در سال مالی اخیر و پس از ابلاغ لغو اجرائیه، پیگیری پرونده با توجه به ایراد شعبه تجدید نظر و رعایت صرفه و صلاح شرکت در رأی اصلاحی آغاز گردید و ابلاغ رأی پس از مذاکرات و جلسات متعدد به منظور اقناع داور از سوی ایشان صورت پذیرفت و درخواست صدور اجرائیه به شعبه بدوی ارائه و این موضوع با توجه به موافقت ضمنی شعبه بدوی انجام و پس از صدور اجرائیه بر مبنای رأی داوری اصلاحی علیه آقای خائف، حسابهای بانکی وی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۰ مسدود گردید. براساس اجرائیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ و اصلاحیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۸ مبنی بر پرداخت مبلغ ۸۷ میلیارد ریال به انضمام هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی (به نسبت سهم خود) توسط آقایان خائف و انتظاری در وجه شرکت نوسا می باشد. و بر همین اساس نیز می بایست ارزش کارشناسی ۱۰۲،۹۸ متر مربع یک باب آپارتمان توسط شرکت به نفع شرکاء سازنده پروژه الهیه منظور گردد. در این ارتباط واحد A۱۴ که واحد مشترک بین شرکت و شرکاء سازنده (آقایان خائف و انتظاری) می باشد در تصرف آقای حسن دباغی که مورد دعوی نامبرده با این شرکت می باشد.

در سال مالی جاری نیز علاوه بر صدور پایانکار و صورتجلس تفکیکی، جلساتی جهت تعیین قدرالسهم نهایی با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تشکیل گردید. در حال حاضر نیز حسب اظهارنامه ارسالی به خریداران این پروژه مراتب معرفی تعداد ۱۳ نفر از خریداران سهم شرکت، به اداره کل و دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی در حال انجام می باشد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۳۲-۴ - پروژه لواسان

این پروژه از اراضی واگذار شده از سوی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به موجب قرارداد مشارکت در آبادان ماه سال ۱۳۷۵ جهت اجرای طرح آماده سازی اراضی به وسعت ۵۵ هکتار بوده است که با توجه به حضور معارضین در محل پروژه نهایتاً اصلاحیه قرارداد در سال ۱۳۸۰ فی مابین طرفین مبادله گردید که به موجب آن زمین دیگری به وسعت حدود ۶۸ هکتار به شرکت تحویل گردید. مسئولیت اجرای قرارداد از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در همان سال ۱۳۷۵ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. زمین واگذار شده در این مرحله حدود ۲۵ هکتار از اراضی باستی لواسان بوده که از طریق انعقاد قرارداد مشارکت با شریک سازنده در ۱۳۸۱، معادل ۳/۱۴ هکتار آن تسطیح و آماده سازی گردید. پیرو توافقات به عمل آمده قدرالسهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران معادل ۵۱/۶۷ درصد، سهم شریک سازنده معادل ۳۴/۱۶ درصد و سهم شرکت معادل ۱۴/۱۷ درصد از کل عرصه استحصال شده تعیین گردیده است. پیرو توقف کار عملیات اجرایی از سوی شهرداری مبنی بر خارج از محدوده بودن عرصه پروژه و مذاکرات و پیگیری های به عمل آمده جهت رفع این مانع در نهایت طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن، طرفین موافقت نمودند شرکت نوسا تا پایان سال ۱۳۹۳ موضوع انتقال زمین مذکور به داخل محدوده را پیگیری نماید و در صورت عدم الحاق به محدوده کلیه مخارج شرکت نوسا در زمین مذکور ارزیابی و به این شرکت پرداخت و قرارداد لغو گردد که در این راستا به دلیل عدم امکان الحاق زمین به محدوده شهری و با توجه صدور رأی قطعی دادگاه به نفع ستاد اجرایی فرمان امام در خصوص مالکیت زمین لواسان در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ و در راستای عملی نمودن مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۰۲ سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص ارزیابی کلیه مخارج انجام شده در زمین ۶۸ هکتاری موضوع قرارداد فی مابین شرکت و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران، برآورد مخارج انجام شده بر روی زمین در دستور کار قرار گرفت. همچنین طی صورتجلسات مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۸ و ۱۳۹۵/۰۷/۱۲ با حضور نمایندگان سازمان، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و شرکت مقرر شد مخارج انجام شده بر روی زمین ۵۵ هکتاری قرارداد اولیه نیز علاوه بر زمین ۶۸ هکتاری فوق الاشاره مورد ارزیابی قرار گیرد. ضمن این که کاربری و تعیین میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری توسط هیأت کارشناسی منتخب برآورد گردید که مورد اعتراض کارشناس منتخب این شرکت قرار گرفت و پیرو مذاکرات به عمل آمده با مدیران ذی ربط در اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مقرر گردید موضوع مجدداً ارزیابی و اعلام نظر گردد.

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

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

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



پیوست گزارش حسابرسی

راژدار

مورخ ۱۹ / ۱۰ / ۱۴۰۳

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۵-۳۲- پروژه آفتاب تبریز

| محل اجرای پروژه | تبریز - کوی ولیعصر |
|--|--|
| عرصه پروژه | ۲۶,۰۰۰ متر مربع |
| زیر بنای کل طبق پروانه ساختمانی | ۶۲,۹۴۳ متر مربع |
| زیر بنای مفید طبق پروانه ساختمانی | ۴۷,۱۱۰ متر مربع |
| زیر بنای مفید اجراء شده طبق صورتمجلس تفکیکی | ۵۸,۸۲۱ متر مربع (شامل ۱,۵۸۵ متر مربع ترانس) |
| متراز مفید سهم شرکت نوسا طبق صورتمجلس تفکیکی | ۱۳,۶۸۸ متر مربع (شامل ۲,۶۵۵ متر مربع سهم مدیریت پیمان) |
| متراز فروش رفته تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۳,۶۸۸ متر مربع |
| متراز باقی مانده در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | - متر مربع |
| تعداد واحد ساخته شده | ۲۸۴ واحد در ۱۱ بلوک |
| درصد پیشرفت کار تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۰۰ درصد |

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

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

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

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



پیوست گزارش حسابداری

تاریخ

مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

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

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

شرکت نوسا در سال ۱۳۹۹ اقدام به طرح دعوی ابطال شرط داوری مندرج در قرارداد می نماید که با این اقرار سازمان مبنی بر این که نظریه ارائه شده داوری نبوده بلکه صرفاً نظریه تفسیری قاطع اختلاف و لازم الاجراء است دعوی مطروحه رد می گردد.

با عنایت به پیگیریهای صورت پذیرفته در خصوص تعیین تکلیف و حل اختلافات مزبور، از مراجع قضایی، نظارتی و استانی در نهایت مطابق نظریه هیئت کارشناسی ۳ نفره که در آن سهم نوسا از مزاد ساخت ۷۵ درصد و سهم اداره کل ۲۵ درصد تعیین شده بود، مورد توافق قرارداد گرفت. طبق نظریه کارشناسی و صورت جلسه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در خصوص ۴۰۰ مترمربع تجاری مورد تعهد شرکت قرار گرفت هیأت کارشناسی نسبت به تقویم ۴۰۰ مترمربع تجاری با نرخ روز اقدام و آن را به عنوان عوض در طلب دولت باشد. و هیأت کارشناسی نسبت به برآورد ۰.۶٪ باقی مانده (تفاوت ۱۹٪) با ۲۵٪ به شرح کارشناسی روز اقدام و به حساب دولت منظور نماید.

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

پیوست گزارش حسابرسی

رازدار

مورخ ۱۴۰۳ / ۱۰ / ۱۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳

۳۲-۶- بدهی های احتمالی شامل بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت به شرح موارد زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) | | یادداشت | |
|---|------------------|-------------|---|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | |
| بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت: | | | |
| ۱۴۷,۷۱۶ | ۲۹۵,۴۳۳ | ۱۳-۱ | توثیق سهام بنفع شرکت تامین مسکن جوانان بابت ظهرنویسی چک تضمین تسهیلات دریافتی از بانک پاسارگاد |
| ۳۴۵,۷۳۵ | ۶۹۱,۴۷۱ | ۱۳-۱ | توثیق سهام بنفع شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بابت تضمین وام دریافتی و هزینه های جاری و سرمایه ای |
| ۴۹۳,۴۵۱ | ۹۸۶,۹۰۴ | | |
| سایر بدهی های احتمالی: | | | |
| ۱۹۸,۹۳۴ | ۱۹۸,۹۳۴ | | سازمان منطقه آزاد کیش (چک تضمینی عهده شرکت جهت تمدید قرارداد زمین) |
| ۳۳,۸۷۵ | ۳۳,۸۷۵ | | بنیاد تعاون ناجا (خریدار پروژه مهر پردیس) |
| ۱۱,۰۳۴ | ۱۱,۰۳۴ | | شرکت آبادگران ایران کیش |
| ۱۰,۵۰۰ | ۱۰,۵۰۰ | | اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی (سفته عهده شرکت) |
| ۶۴۶,۲۰۹ | ۹۰۶,۷۷۵ | ۱۳-۶ و ۱۳-۱ | تضمین وام شرکت نزد بانک ها (بانک های قوامین، رفاه و پاسارگاد) |
| ۱۲۸,۰۴۰ | ۶۸,۰۴۰ | | سایر اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از قراردادها و تسهیلات تسویه شده |
| ۱,۰۲۸,۵۹۲ | ۱,۲۲۹,۱۵۸ | | |
| ۱,۵۲۲,۰۴۳ | ۲,۲۱۶,۰۶۲ | | |

۳۲-۶-۱- تضامین نزد بانک ها در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل خلاصه می گردد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱

| ملاحظات | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
|---|----------------|-----------------|
| تضمین تسهیلات دریافتی (سهام و چک) با عنایت به ارائه درخواست مجدد شرکت جهت دریافت تسهیلات بانکی تا تعیین تکلیف قطعی موضوع تضمین ارائه شده عودت نخواهد گردید. | ۵۲۱,۱۳۲ | ۱-بانک پاسارگاد |
| چک تضمین تسهیلات مشارکت مدنی و تضمین تسهیلات خریداران واحدهای مسکونی پروژه شوش | ۸,۰۰۰ | ۲-بانک رفاه |
| با توجه به صدور رأی دادگاه تجدید نظر نسبت به محکومیت بنیاد تعاون ناجا و شرکت های تابعه آن مبنی بر تسویه اصل، فرع و جرائم دیرکرد تسهیلات دریافتی توسط خریداران واحدهای مسکونی پروژه مهر پردیس، از آن جا که تاکنون بنیاد تعاون ناجا نسبت به تمکین رأی دادگاه و تسویه تسهیلات مورد اشاره اقدام ننموده است، لذا تضمین ارائه شده به بانک قوامین (سابق) تا تعیین تکلیف نهایی این موضوع قابل استرداد نمی باشد. | ۳۷۷,۶۴۳ | ۳-بانک قوامین |
| | ۹۰۶,۷۷۵ | |

۳۲-۶-۲- باتوجه به عدم تسویه تسهیلات انتقالی به اشخاص خریدار تضامین شرکت تا تسویه تهائی آزاد نمی شود.

۳۳ - رویدادهای پس از تاریخ صورت وضعیت مالی

براساس گزارش کارشناسان رسمی مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۸ شرکت نسبت به تجدید ارزیابی سرمایه گذاری بلندمدت (بانک اقتصاد نوین) اقدام و در صورت های مالی اعمال نموده است.