



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳



نوسازی و ساختمان تهران

شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۸۳۳۴۹
شماره ثبت: ۱۳۴۸۸۴
(سهامی عام)

NOSA

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفندماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار، بدین وسیله این گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۳ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

این گزارش به عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیأت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی بوده و سایر اطلاعات در دسترس طی سال مالی تا تاریخ این گزارش بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد و برنامه‌های هیأت مدیره فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش، با تأکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیأت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آن‌ها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۸ به تأیید هیأت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیأت مدیره غیر موظف	مهدی نامتی	تأمین مسکن جوانان (سهامی عام)
	نایب رئیس هیأت مدیره غیر موظف	حامد فرسیابی امامه	سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره موظف	محمد بهرامی	سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره غیر موظف	میثم رهبری نژاد	تأمین مسکن نوین (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره و مدیر عامل موظف	مجتبی دلخونی	شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
(سهامی عام)

تهران: خیابان میزای شیرازی،
بالایر 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)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

فهرست موضوعات مندرج در گزارش فعالیت

شماره صفحه	شرح موضوع	عنوان
۱	کلیات	۱
۱	گزیده اطلاعات مالی	۱-۱
۲	قوانین و مقررات مؤثر حاکم بر فعالیت شرکت	۱-۲
۲	سرمایه و ترکیب سهامداران	۱-۳
۳	ماهیت شرکت و صنعت	۱-۴
۳	تاریخچه	۱-۴-۱
۳	فعالیت اصلی	۱-۴-۲
۴	فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی شرکت	۱-۵
۴	فرصت‌ها	۱-۵-۱
۵	تهدیدها	۱-۵-۲
۵	استراتژی‌ها، برنامه‌ها و چشم‌انداز شرکت	۱-۵-۳
۵	مهم‌ترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط	۱-۵-۴
۵	منابع	۱-۵-۴-۱
۶	مصارف	۱-۵-۴-۲
۶	ریسک‌ها، موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن‌ها	۱-۵-۴-۳
۸	نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت	۱-۶
۸	نقاط قوت	۱-۶-۱
۸	نقاط ضعف	۱-۶-۲
۹	محصولات اصلی شرکت	۱-۷
۹	فرآیند ساخت هر یک از پروژه‌های شرکت	۱-۸
۹	روش ساخت مورد استفاده شرکت	۱-۹
۹	مقایسه تکنولوژی ساخت شرکت با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان	۱-۱۰
۱۰	مواد اولیه مورد استفاده شرکت	۱-۱۱
۱۰	نحوه تأمین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت	۱-۱۲
۱۰	برنامه‌های توسعه کسب‌وکار شرکت	۱-۱۳
۱۱	تأثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه‌ای بر شرکت	۱-۱۴
۱۲	اختراعات، علائم تجاری، حق چاپ، پروانه بهره‌برداری، پروانه تولید، گواهی‌نامه‌ها	۱-۱۵
۱۲	کسب‌وکار فصلی شرکت	۱-۱۶
۱۲	خدمات پس از فروش محصولات	۱-۱۷
۱۲	تعداد کارکنان شرکت	۱-۱۸
۱۳	فعالیت‌های توسعه منابع انسانی شرکت	۱-۱۸-۱



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

شماره صفحه	شرح موضوع	عنوان
۱۳	اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت	۲
۱۳	فهرست زمین و ساختمان	۲-۱
۱۳	سهام خزانه	۲-۲
۱۴	دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت	۲-۳
۱۶	بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت	۲-۴
۱۶	جایگاه شرکت در صنعت	۲-۴-۱
۱۶	جزئیات فروش	۲-۴-۲
۱۶	جزئیات فروش در داخل	۲-۲-۴-۱
۱۶	مرادفات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت	۲-۵
۱۷	کیفیت سود شرکت	۲-۶
۱۷	نسبت‌های مالی	۲-۷
۱۸	وضعیت معافیت‌های مالیاتی عملکرد شرکت	۲-۸
۱۸	پرداخت سود (سنوات قبل)	۲-۹
۱۸	اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت	۳
۱۸	وضعیت معاملات و قیمت سهام	۳-۱
۱۹	امتیاز و رتبه ناشر در بازار سرمایه و صنعت	۳-۲
۲۰	بازارگردانی	۳-۳
۲۱	حاکمیت شرکتی	۴
۲۱	نظام راهبری شرکت	۴-۱
۲۶	اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک	۴-۲
۲۷	اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک در سال مالی گذشته	۴-۲-۱
۳۰	اصول حاکمیت شرکتی	۴-۳
۳۱	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته	۱-۴-۳
۳۲	گزارش پایداری شرکتی	۴-۴
۳۲	گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت‌های اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی	۴-۴-۱
۳۳	اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته	۵-۴
۳۸	تشریح برنامه‌های راهبردی و وضعیت پروژه‌های شرکت	۶-۴
۴۰	وضعیت پروژه‌های شرکت	۷



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

پیام هیات مدیره و مدیرعامل به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

با سپاس و خیرمقدم خدمت صاحبان سهام و نمایندگان قانونی آن‌ها، حسابرس مستقل و بازرس قانونی محترم، نماینده محترم سازمان بورس و اوراق بهادار و سایر سروران گرامی برای حضور در جلسه مجمع عمومی عادی سالانه شرکت نوسازی و ساختمان تهران مربوط به عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه سال ۱۴۰۳. خداوند بزرگ و منان را شاکریم که به‌رغم همه مشکلات اقتصادی باز هم افتخار خدمت‌گذاری سهامداران محترم را داشته‌ایم.

لازم به توضیح است با اقداماتی که از ابتدای دوره مدیریتی جدید از سال ۱۴۰۲ آغاز گردیده است، با وجود همه چالش‌ها و مسائل بازار مسکن و ساخت‌وساز واحدهای ساختمانی در کشور و وجود پرونده‌های حقوقی سنواتی در رابطه با پروژه‌هایی که طی سال‌های گذشته اجرا شده و متأسفانه شرکت را از مسیر اصلی خود منحرف نموده بود، ضمت تداوم اصلاح هزینه‌های حقوقی و با مشارکت تیم مجرب حقوقی و تشکیل کارگروه ویژه در این خصوص و همچنین همدلی و تلاش بی‌وقفه کلیه کارکنان شرکت بخشی از موضوعات مطروحه با رعایت صرفه و صلاح و تحمیل کمترین بار مالی حل‌وفصل گردید و امید است با اتکال به پروردگار متعال و حمایت شما سهامداران محترم تا تحقق اهداف غائی شرکت که همانا افزایش ثروت مالکان اصلی آن و توسعه فعالیت‌های عملیاتی در عرصه‌های ساخت‌وساز واحدهای ساختمانی است با خرد جمعی و اراده راسخ توفیق حاصل نمائیم.

اهم اقدامات انجام شده توسط هیات مدیره در سال جاری:

- (۱) طی قرارداد شماره ق/۱۰۶/۱۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ هزینه مدیریت پیمان ساخت و تکمیل پروژه ظفر (به مدت ۱۸ ماه) به مبلغ ۳۰۳،۲۵۵ میلیون ریال به شرکت تأمین مسکن جوانان (شرکت هم‌گروه) محول شد که شرکت مزبور تا تاریخ تائید صورت‌های مالی کارگاه را تحویل و عملیات ساخت را شروع نموده است.
- (۲) در سال مالی جاری علاوه بر صدور پایانکار و صورتمجلس تفکیکی جهت واحدهای پروژه الهیه، 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 می‌باشد.
- (۳) پس از ابلاغ شناسه واریز شرکت آتروپاتن در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۸ شرکت نوسا در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ نسبت به واریز مبلغ صورتجلسه صلح و سازش مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ به حساب صندوق دادگستری اقدام نمود و فیش واریزی را به انضمام لایحه‌ای به شعبه اجرای احکام مدنی تحویل داد که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۲ از حساب



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

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.

(۴) درحالی 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 فی مابین با آن سازمان نتیجه منتهی به تصویب الحاقیه شماره ۱۴۰۲/۲۱۲۱۱۷۰۹ 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 ۱۶/۲۵۲۶۵۷ 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 که بر اساس شاخص سالانه نرخ تورم بانک مرکزی مورد ارزیابی قرار گیرد و در این راستا مراتب اجرایی نمودن توافقنامه در مقطع ارجاع به هیأت کارشناسان می باشد که این موضوع در حال پیگیری است.

(۵) با عنایت به پیگیری های صورت پذیرفته در خصوص تعیین تکلیف و حل اختلافات فی مابین با سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، از مراجع قضایی، نظارتی و استانی در نهایت مطابق نظریه هیأت کارشناسی ۳ نفره که در آن سهم نوسا از مازاد ساخت ۷۵ درصد و سهم اداره کل ۲۵ درصد تعیین شده بود، مورد توافق قرارداد گرفت. طبق نظریه کارشناسی و صورت جلسه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در خصوص ۴۰۰ 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 ۶٪ باقی مانده (تفاوت ۱۹٪ با ۲۵٪) به شرح کارشناسی روز اقدام و به حساب دولت منظور نماید.

هیات مدیره و مدیرعامل

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۱- کلیات

۱-۱- گزیده اطلاعات مالی

شرح	تجدید ارائه شده		درصد تغییر	
	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	نسبت به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	نسبت به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال):				
درآمدهای عملیاتی	۳۵,۰۰۰	۵۷۰,۶۹۳	۱۰۰	(۹۴)
سود (زیان) عملیاتی	(۲۹۷,۸۴۸)	۳۵۲,۶۷۲	۲۷۸	(۱۸۴)
درآمدهای غیرعملیاتی	۱۱۹,۶۷۰	۸۰,۷۵۲	۲۰۵	۴۸
سود (زیان) خالص پس از کسر مالیات	(۱۸۲,۰۷۸)	۴۳۲,۴۳۲	۳۶۱	(۱۴۲)
اصلاح اشتباه، تغییر در رویه- های حسابداری و تجدید طبقه بندی	.	.	(۱۰۰)	(۴۵۶,۷۴۴)
نقد حاصل از عملیات	(۳۸۵,۵۸۰)	۱۱۲,۷۰۷	۲۵۹۲	(۴۴۲)
اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):				
جمع دارایی ها	۵,۹۰۴,۰۵۸	۲,۷۹۸,۲۳۰	۱۴۴	(۱۱۱)
جمع بدهی ها	۸۱۴,۹۱۰	۱,۰۷۴,۴۷۷	(۲۷)	(۲۴)
سرمایه ثبت شده	۲,۶۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	.	.
مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	۳,۵۴۷,۶۳۸	۱۶۵	۲,۱۴۹,۹۸۴	۲,۱۴۹,۹۸۴
جمع حقوق صاحبان سهام	۵,۰۸۹,۱۴۸	۱,۷۲۳,۷۵۳	۲۹۴	(۱۹۵)
اطلاعات مربوط به هر سهم:				
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.
سود هر سهم - ریال	(۶۸)	۱۶۵	۳۵۳	(۱۴۱)
سایر اطلاعات:				
تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)	۲۰	۲۲	۵	(۹)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



✓ دلایل تغییرات عمده اقلام صورت سود و زیان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ نسبت به سال مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱:
الف) دلیل کاهش درآمدهای عملیاتی در سال جاری نسبت به سال مالی قبل، عدم وجود عملیات ناشی از پیش فروش متراژ مفید پروژه ظفر یا پروژه‌های دیگر طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ می‌باشد.
ب) دلیل افزایش سایر درآمدهای غیرعملیاتی در سال جاری نسبت به سال مالی قبل سود تقسیم شده بانک اقتصاد نوین مصوب مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام، موضوع عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ می‌باشد.

۱-۲- قوانین و مقررات مؤثر حاکم بر فعالیت شرکت

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

- ۱) قانون تجارت
- ۲) قانون مالیات‌های مستقیم
- ۳) قانون کار و تأمین اجتماعی
- ۴) قانون بازار اوراق بهادار
- ۵) قانون پولشویی و مبارزه با تروریسم
- ۶) مقررات مندرج در اساسنامه
- ۷) مقررات خاص حاکم بر صنعت ساختمان‌سازی، شامل مقررات و قوانین، ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های صادره از سوی شهرداری‌ها و نظام مهندسی کشور
- ۸) استانداردها و مقررات حسابداری
- ۹) سایر قوانین حاکم و مرتبط در کشور

۱-۳- سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تأسیس مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ده میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم یک هزار ریال) بوده که در حال حاضر به مبلغ ۲,۶۳۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد دو میلیارد و ششصد و سی میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم یک هزار ریال) رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت به شرح جدول زیر است.

تاریخ ثبت	مبلغ سرمایه اولیه	افزایش سرمایه	مبلغ سرمایه جدید	محل تأمین منابع مالی افزایش سرمایه
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۳۷۵/۰۷/۱۱	۱۰,۰۰۰	-	۱۰,۰۰۰	مبلغ سرمایه اولیه در زمان تأسیس
۱۳۸۱/۱۰/۲۱	۱۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	افزایش سرمایه
۱۳۸۳/۱۰/۰۷	۶۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	افزایش سرمایه
۱۳۸۵/۰۳/۲۳	۲۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	افزایش سرمایه
۱۳۹۴/۰۷/۰۱	۳۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۷۵۰,۰۰۰	افزایش سرمایه مصوب مجمع عمومی ۱۳۹۳/۱۲/۱۷
۱۳۹۷/۱۲/۲۰	۷۵۰,۰۰۰	۱,۸۸۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	افزایش سرمایه مصوب مجمع عمومی ۱۳۹۷/۱۱/۲۷

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



سرمایه اولیه شرکت به موجب آگهی تأسیس مورخ ۱۳۷۵/۰۷/۲۲ به مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال منقسم به یک میلیون سهم ده هزار ریالی با نام از محل آورده نقدی سهامداران در تاریخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسید. در ادامه سرمایه شرکت طی چند مرحله از سال ۱۳۸۱ تا سال ۱۳۹۷ به تدریج و حسب مورد از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران و همچنین تجدید ارزیابی داراییها (سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت) افزایش یافته است. همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ و تاریخ تأیید گزارش به شرح جدول زیر است:

۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱		سهامداران	
میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	درصد	تعداد	
۱,۰۱۲,۵۲۰	۳۸.۵۰	۱,۰۱۴,۸۰۲	۳۸.۵۹	۱,۰۱۴,۸۰۲,۰۳۹	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
۲۶۶,۱۲۱	۱۰.۱۲	۲۶۶,۱۵۲	۱۰.۱۲	۲۶۶,۱۵۲,۰۴۱	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
۴۷,۶۳۹	۱.۸۱	۴۶,۶۵۴	۱.۷۷	۴۶,۶۵۳,۷۰۴	مسعود بابا مرادی
۴۰,۹۸۱	۱.۵۶	۵۰,۰۰۰	۱.۹۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	کارگزاری آتی ساز بازار
۱,۲۶۲,۷۴۰	۴۸.۰۱	۱,۲۵۲,۳۹۲	۴۷.۶۲	۱,۲۵۲,۳۹۲,۲۱۶	سایر (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی شامل ۲۱,۳۱۳ سهامدار)
۲,۶۳۰,۰۰۰	۱۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	۱۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰	

گروه شرکت‌های سرمایه‌گذاری ساختمان ایران با حدود ۴۹,۳۳۱ درصد مالکیت سهام بر فعالیت‌های این شرکت نفوذ قابل ملاحظه و کنترل دارد.

۱-۴- ماهیت شرکت و صنعت

۱-۴-۱- 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 شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسید و شروع به بهره‌برداری نموده است. شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵، به موجب صورت‌جلسه مجمع عمومی فوق‌العاده 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 جزء شرکت‌های تابعه شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران می‌باشد. 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.

۱-۴-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از: طراحی، مشارکت و مشارکت در ایجاد مجتمع‌های مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تأسیسات زیربنایی شهری در داخل یا خارج از کشور. مدیریت، طراحی، مشارکت و مشارکت در بازسازی و عمران بافت‌های شهری، احداث شهرها و شهرکها 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 خریدوفروش مصالح و لوازم ساختمانی و تأسیسات و لوازم منزل موردنیاز برای مبلمان واحدهای در دست ساخت و اجرا خریدوفروش سهام سایر شرکتها و مشارکت حقوقی یا

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



مدنی در سایر مؤسسات و شرکتها و طرحها و پروژهها و نیز تأسیس و یا مشارکت در تأسیس شرکتها و مؤسسات دیگر در راستای تحقق اهداف شرکت. انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی و از جمله انجام کلیه فعالیت‌های صدور خدمات فنی مهندسی که به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم در جهت توسعه و پیشرفت موضوع شرکت باشد.

هرچند موضوع فعالیت شرکت متنوع و بخش‌های مختلف فعالیت‌های اقتصادی را در برمی‌گیرد لیکن عمده فعالیت شرکت به انبوه‌سازی املاک و احداث مجتمع‌های مسکونی، تجاری و اداری معطوف گردیده و در رابطه با سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های سرمایه پذیر، سرمایه‌گذاری در بخشی از سهام بانک اقتصاد نوین را می‌توان نام برد.

شرکت از بدو تأسیس و شروع به فعالیت، عملیات ساختمانی ۱۱ پروژه با زیربنای کل حدود ۵۰۰ هزار مترمربع را اجرا نموده و به استثنای پروژه‌های مسکونی ظفر و نگین پردیس، عملیات ساختمانی ۹ پروژه دیگر در سنوات گذشته خاتمه یافته و تحویل خریداران گردیده است. پروژه لواسان که موضوع مشارکت آن با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تسطیح و آماده‌سازی و قطعه‌بندی زمین بوده است به دلیل اعلام مالکیت ستاد اجرائی فرمان امام ناتمام مانده و مقرر گردید کارکرد شرکت توسط هیأت کارشناسی منتخب سازمان ملی زمین و مسکن محاسبه و نحوه تسویه حساب با شرکت تعیین گردد. عملیات اجرائی پروژه مجتمع چندمنظوره کیش به دلیل عدم ایفای تعهدات از سوی سازمان منطقه آزاد کیش بابت توافق‌نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ هنوز آغاز نگردیده است.

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

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

۵-۱- فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی شرکت

۵-۱-۱- فرصت‌ها

بخش خصوصی و به ویژه فعالیت‌های عمرانی موتور محرکه اقتصاد کشور است. اقلام وسیعی از کالاها و مصالح ساختمانی در این بخش توسط تولیدکننده ایرانی در بازار عرضه و به فروش می‌رسد و در صورت حمایت دولت از فعالیت‌های عمرانی و اتخاذ سیاست‌های انبساطی در این بخش شاهد رونق بسیاری از صنایع و تولیدات ایرانی خواهیم بود و حتی امکان صدور خدمات فنی مهندسی به کشورهای هم‌جوار و همسایه وجود دارد.

در خصوص تأمین مالی پروژه‌های ساختمانی صندوق‌های زمین و ساختمان به دلیل مهندسی مالی مناسب، قابلیت انطباق مناسبی با جریان نقدی این پروژه‌ها دارند. از سوی دیگر این صندوق‌ها قابلیت سرمایه‌گذاری اقشار مختلف را با حداقل سرمایه در صنعت ساختمان فراهم می‌سازند. بر این مبنا بازار سرمایه می‌تواند بستری امن برای تأمین مالی شرکتها و پروژه‌ها فراهم نماید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۲-۵-۱- تهدیدها

وضعیت مسکن در سال‌های اخیر دچار رکود شده است به گونه‌ای که علاوه بر رخوت بازار و عدم تقاضای مسکن توسط خانواده‌های ایرانی شاهد افزایش قیمت‌ها به ویژه در بخش رهن و اجاره آن هم در کلان‌شهرها بوده‌ایم. بسیاری دلیل این اتفاق و رکود طولانی مدت در بخش ساختمان و پیمانکاری را ناشی از اتخاذ سیاست‌های انقباضی از سوی دولت می‌دانند. دولت برای جلوگیری از ایجاد تورم در بازار به رکود دامن می‌زند. این اتفاق به طور چشم‌گیری آثار و عواقب خود را در سطوح مختلف نشان داده است. به دلیل شرایط بد اقتصادی که ناشی از تحریم‌های ظالمانه، نبود بودجه کافی و انبوه پروژه‌های معوقه و مطالبات پیمانکاران همچنان فعالیت‌های عمرانی و جامعه پیمانکاران با مشکلات فراوانی روبرو هستند.

به جهت وقوع رکود بر صنعت ساختمان و سایر تغییراتی که ماهیت زنجیره ارزش در صنعت را دگرگون نموده است، چرخه ساخت و پیش‌فروش به خوبی گذشته پاسخگوی نیاز شرکت‌ها نیست. از طرف دیگر بحث تسهیلات، هزینه‌های مالی ناشی از آن و مشکلات شرکت‌ها در بازپرداخت اصل و سود تسهیلات دچار چالش اساسی شده است. بنابراین تمامی ذی‌نفعان این صنعت به فکر ارائه راه‌حلی منطبق با مدل کسب‌وکار و زنجیره ارزش ساختمان بوده تا بتوانند پاسخگوی نیازهای فعالان این حوزه باشند.

۳-۵-۱- استراتژی‌ها، برنامه‌ها و چشم‌انداز شرکت

- ۱) برنامه‌ریزی جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی اداری/تجاری/مسکونی جدید که دوره اجرای آن‌ها بلندمدت نبوده و دسترسی به برگشت سرمایه و بازده موردنظر کوتاه‌مدت باشد از طریق مشارکت با بخش خصوصی و دولتی از جمله اجرای پروژه از محل مطالبات از شرکت عمران شهر جدید پردیس و تهاتر زمین، انعقاد قراردادهای مشارکت جدید با سازمان ملی زمین و مسکن و ادارات کل آن در سایر استان‌های کشور و همچنین انعقاد قراردادهای مشارکت جدید با سایر اشخاص.
- ۲) تأمین منابع مالی لازم از طریق پیش‌فروش متری و صندوق‌های سرمایه‌گذاری ساختمان در اجرای پروژه‌ها.
- ۳) سرمایه‌گذاری در پروژه‌ها در مرحله اول اجرا بر اساس انجام مطالعات مکانی و اقتصادی و منطقه‌ای خصوصاً در شرکت‌های ساختمانی موفق پذیرفته‌شده در سازمان بورس و اوراق بهادار.
- ۴) ارائه دانش فنی و مهندسی به اشخاص فعال در بخش صنعت ساختمان و حضور بیشتر و مؤثر در بازار سرمایه به قصد کسب درآمد مازاد بر فعالیت اصلی شرکت با بازده کوتاه‌مدت.
- ۵) اصلاح ساختار مالی و سازمانی شرکت به منظور امکان اجرائی نمودن اهداف مورد اشاره در بالا.
- ۶) افزایش سرمایه شرکت در راستای تأمین منابع مالی لازم جهت اجرائی نمودن پروژه کیش پس از انعقاد قرارداد جدید.
- ۷) ایجاد و فعال نمودن بخش سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های سرمایه‌پذیر در ساختار سازمانی شرکت به منظور فراهم ساختن زمینه افزایش سود غیرعملیاتی.

۴-۵-۱- مهم‌ترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط

۱-۵-۴-۱- منابع

همان‌گونه که در بخش‌های قبلی این گزارش اشاره گردیده است دعاوی حقوقی له و علیه شرکت و توافقات انجام شده با سازمان‌ها از جمله سازمان ملی زمین و مسکن، در صورت حصول به نتایج مثبت و نهایی شدن توافقات با شرکت عمران شهر جدید پردیس، در

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



مواردی به تأمین منابع مالی و در موارد دیگر نیز به تأمین منابع غیرمالی منتج خواهد گردید که تحقق هر یک از این موارد، تأثیر مثبت و قابل توجهی بر صورت‌های مالی آتی شرکت خواهند داشت.

۲-۴-۵-۱- مصارف

مصارف اصلی شرکت عمدتاً مربوط به ایفای تعهدات قراردادی اعم از پرداخت حق‌الزحمه و کلا و کارشناسان رسمی دادگستری در پرونده‌های حقوقی، تأمین و پرداخت وجه مربوط به هزینه‌های جانبی پروژه ظفر، پرداخت هزینه‌های جاری شرکت شامل حقوق و دستمزد و هزینه‌های عمومی و اداری، پرداخت تعهدات قانونی مانند حقوق و عوارض دولتی، بیمه، مالیات و سایر تعهدات قانونی، پرداخت هزینه‌های شهرداری پروژه مهر پردیس و سایر هزینه‌های مربوط به فعالیت‌های اصلی و جاری شرکت می باشد.

۳-۴-۵-۱- ریسک‌ها، موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن‌ها

(۱) ریسک سیستماتیک

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

أ) با توجه به عدم تحویل ۳ بلوک از پروژه نگین پردیس از سوی پیمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر به دلیل طرح دعوی در دادگاه و متأسفانه عدم رعایت مفاد ماده ۴۸ پیمان از سوی پیمانکار و عدم اشراف قضات دادگاه‌ها در این خصوص و گذشت چندین سال از عدم تکمیل ۳ بلوک در اثر عدم نگهداری صحیح از سوی پیمانکار و وجود شرایط جوی، تکمیل و آماده بهره‌برداری نمودن ۳ بلوک طبق برآوردهای واحد فنی و اجرایی، منابع مالی قابل توجهی نیاز داشته و در شرایط فعلی از قرار هر مترمربع هزینه‌ای بالغ بر ۱۰۰ میلیون ریال بر شرکت تحمیل خواهد نمود. هرچند قیمت فروش به دنبال افزایش قیمت‌ها از ابتدای سال ۱۳۹۹ چندین برابر شده است لیکن مصالح ساختمانی نیز رشد قابل توجهی داشته و چنانچه افزایش مصالح روند صعودی را حفظ نماید بدون تردید اثرات منفی خود را بر نتایج حاصله و بازده مورد انتظار خواهد گذاشت.

ب) پروژه مسکونی ظفر با ۷۸,۰۴ درصد پیشرفت فیزیکی بر اساس توافقات صورت پذیرفته در شعبه ۴ مجتمع قضائی شهید بهشتی از بهمن سال ۱۴۰۱ مذاکرات به صورت مستمر با پیمانکار جهت تحویل کارگاه و انجام توافق آغاز گردید و النهایه با حدود ۴ ماه مذاکره کارگاه پروژه مسکونی ظفر به موجب صورت‌جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت ۲۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار تحویل شرکت گردید و با ارجاع موضوع اختلافات طرفین به هیأت کارشناسی زمینه طرح ادعاهای این شرکت علیه پیمانکار که منجر به استهلاک پروژه به دلیل عدم تحویل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸، افزایش هزینه ساخت و تکمیل پروژه و سایر موارد گردیده بود فراهم آمد، لذا نهایتاً با پرداخت هزینه‌ای به مراتب کمتر از هزینه دادرسی و در مدت‌زمان کمتری نسبت به فرآیند قضایی موضوع تحویل کارگاه به این شرکت انجام و مقرر شد سایر ادعاهای طرفین پس از تحویل و بررسی وضعیت موجود پروژه به موجب نظر هیأت کارشناسی حل و فصل گردد.

بدیهی است در اولین فرصت پس از فراهم شدن مقدمات تکمیل پروژه و انجام کارشناسی‌های لازم، این شرکت اقدامات مقتضی در خصوص انجام تعهدات قراردادی خویش و انجام عملیات عمرانی به عمل خواهد آورد. با این حال و با توجه به گذشت چند سال از توقف فعالیت توسط پیمانکار و افزایش قیمت مصالح و تجهیزات لازم به صورت قابل توجه، چنانچه روند صعودی قیمت‌ها

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



ادامه داشته باشد بدون تردید بار مالی زیادی را به شرکت تحمیل نموده و از سوی دیگر چنانچه قیمت‌های فروش به دلیل رکود در بازار کاهش یابد اثرات منفی بر بازده موردنظر خواهد داشت و ریسک کاهش قیمت فروش قابل بررسی و بحث می‌باشد که در جلسات کمیته ریسک برگزار شده طی سال مالی مورد گزارش مدنظر قرار گرفته است.

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

۲) ریسک غیر سیستماتیک

به‌طور کلی کلیه اقدامات حقوقی به‌عمل آمده از جمله دعاوی مطروحه له و علیه شرکت علیرغم استفاده از وکلای مجرب و ارائه لوایح مربوطه، نتایج حاصل و چگونگی صدور رأی از سوی دادگاه‌ها خارج از اختیار شرکت بوده و دیدگاه قضات نسبت به پرونده‌های حقوقی قابل پیش‌بینی نبوده و احتمال عدم اخذ نتیجه و رأی به نفع شرکت در هر حال وجود دارد.

۳) ریسک بازار

فعالیت‌های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک‌های مالی تغییرات در نرخ‌های مبادله ارزی قرار می‌دهد. شرکت به منظور مدیریت کردن آسیب‌پذیری از ریسک ارزی، موارد زیر را بکار می‌گیرد:

آسیب‌پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه‌گیری می‌شود. تجزیه و تحلیل حساسیت، تأثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخ‌های ارز طی سال را ارزیابی می‌کند. سال، زمانی طولانی‌تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می‌کند و به شرکت در ارزیابی آسیب‌پذیری از ریسک‌های بازار، کمک می‌کند. هیچ‌گونه تغییری در آسیب‌پذیری شرکت از ریسک‌های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه‌گیری آن ریسک‌ها، رخ نداده است.

۴) سایر ریسک‌های قیمت

شرکت در معرض ریسک‌های قیمت اوراق بهادار مالکانه (سهام) ناشی از سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادار مالکانه در شرکت به جای اهداف مبادله برای هدف استراتژیک نگهداری می‌شود. شرکت به‌طور فعال این سرمایه‌گذاری را مبادله نمی‌کند. همچنین شرکت سایر سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می‌کند.

۵) مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفاء تعهدات قراردادی خود به‌گونه‌ای ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت در موارد مقتضی سیاستی مبنی بر معامله، تنها با طرف‌های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی را اتخاذ کرده است تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفاء تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با شرکت‌هایی معامله می‌کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را رتبه‌بندی اعتباری می‌کند. آسیب‌پذیری شرکت و رتبه‌بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به‌طور مستمر نظارت شده و ارزش کل

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



معاملات با طرف قراردادهای تأیید شده گسترش می‌یابد. آسیب‌پذیری اعتباری از طریق محدودیت‌های طرف قرارداد که به‌طور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک بررسی و تأیید می‌شود، کنترل می‌گردد. دریافتی‌های 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 حساب‌های دریافتی انجام می‌شود. همچنین شرکت هیچ‌گونه وثیقه یا سایر روش‌های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک‌های اعتباری مرتبط با دارایی‌های مالی خود نگهداری نمی‌کند.

۶- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت 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 جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی‌ها و بدهی‌های مالی، مدیریت می‌کند.

۶-۱- نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت

۶-۱-۱- نقاط قوت

- الف) حدود ۲۸ سال سابقه فعالیت در بازار انبوه‌سازی مسکن و تقریباً ۲۰ سال فعالیت در بورس اوراق بهادار تهران با نماد «نوسا» به عنوان یکی از شرکت‌های فعال در حوزه ساخت‌وساز واحدهای ساختمانی.
- ب) اجرای بیش از ۱۱ پروژه ساختمانی با مساحتی حدود ۵۰۰ هزار مترمربع که عملیات عمرانی و ساخت ۹ پروژه در سنوات گذشته خاتمه یافته و واحدهای ساخته‌شده تحویل ذی‌نفعان گردیده است.
- ج) مذاکره برای اجرائی نمودن توافق‌نامه با سازمان منطقه آزاد کیش جهت اجرای عملیات ساختمانی و ایجاد واحدهای مسکونی، اداری، تجاری، هتل و ...
- د) مذاکره با سازمان ملی زمین و مسکن جهت اجرای قرارداد مشارکت فی‌مابین در عرصه ۶۸ هکتاری زمین‌های باستی لواسان.
- ذ) برخورداری از تیم مدیریتی منسجم و کارآمد جهت اجرای برنامه‌های عملیاتی، رفع مشکلات حقوقی و انجام فعالیت‌های جاری.

۶-۱-۲- نقاط ضعف

- أ) وجود پرونده‌های حقوقی مربوط به پروژه‌های ساختمانی شامل؛ ظفر، نگین پردیس، آفتاب تبریز، کیش و ... که در سنوات گذشته به دلایل مختلف تاکنون در محاکم قضائی مفتوح بوده و پیگیری این موضوعات هم موجب اتلاف وقت و تحمیل هزینه و هم موجب ایجاد خسارت و زیان به پروژه‌های ساختمانی می‌گردد.
- ب) به جهت طولانی بودن فرآیند رسیدگی به پرونده‌های حقوقی در محاکم قضائی از یک‌سو و افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز، شرایط تورمی جامعه و ... از سوی دیگر توجیه اقتصادی تکمیل و ادامه پروژه‌های در جریان ساخت را منتفی می‌سازد. باین حال تعهدات قراردادی همواره شرکت را با چالش و ریسک‌های مختلف مواجه می‌نماید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۱-۷- محصولات اصلی شرکت

محصولات اصلی شرکت با توجه به نوع فعالیت همان پروژه‌های ساختمانی اعم از واحدهای ساختمانی مسکونی، اداری و تجاری است.

۱-۸- فرآیند ساخت هر یک از پروژه‌های شرکت

روند ساخت‌وساز ساختمان، یک فرایند پیچیده است و شامل مراحل مختلفی از طراحی تا نازک‌کاری می‌شود. فرقی نمی‌کند که ساختمان کارکرد تجاری دارد یا مسکونی؛ در هر دو صورت، به کارفرما برای شروع ساخت‌وساز نیاز است. اقداماتی از جمله؛ تهیه طرح نقشه، تعیین بودجه، گودبرداری و بتن‌ریزی و آرماتوربندی، قالب‌بندی و انتخاب و اجرای اسکلت اصلی ساختمان، دیوارچینی و پوشاندن دیوارها و گچ‌کاری، کف‌سازی، آب‌بندی و فرش کردن کف با ملات، کاشی‌کاری و ... فرآیند کلی احداث واحدهای ساختمانی را تشکیل می‌دهد.

۱-۹- روش ساخت مورد استفاده شرکت

تکنولوژی ساختمان که هم‌روزه شاهد آن هستیم در حال پیشرفت است و به حوزه جدیدی پا نهاده است. صنعت ساخت‌وساز هم از تکنولوژی بی‌نصبی‌نمانده و در حال عملیاتی شدن انواع نوآوری و ایده‌های جدید و بروز است و تکنولوژی ساخت‌وساز به بهتر شدن کیفیت ساخت‌وساز کمک بسیاری کرده است.

امروزه این نوآوری به مجموعه‌ای از روش‌های تکنولوژی گفته می‌شود که در بهینه شدن عملکرد پروژه‌های ساخت‌وساز کمک می‌کنند. تکنولوژی هرروزه در حال پیشرفت و دگرگونی است و به حیطة تازه‌ای پا گذاشته است.

استفاده از تکنولوژی پیش‌ساخته، فناوری نوین ساخت، داده‌های عظیم، تکنولوژی اینترنت اشیا، ساختار سه‌بعدی، رنگ‌های نانو، بتن‌های ترمیم شونده هوشمند، آجرهای هوشمند، استفاده از انرژی‌های تجدید پذیر و ... جملگی از مؤلفه‌های اصلی تکنولوژی تولید واحدهای ساختمانی است و این شرکت نیز تلاش می‌کند با توجه به صرفه و صلاح خریداران و متقاضیان این واحدها و توجیه اقتصادی روش‌های مورد اشاره در فرآیند ساخت از آن‌ها استفاده نماید.

۱-۱۰- مقایسه تکنولوژی ساخت شرکت با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان

استفاده از فناوری و سازه‌های نو در ساختمان و معماری نیاز شدید جامعه کنونی است که در سال‌های آتی به صورت بسیار قوی در عرصه جهانی مطرح خواهد شد. امروزه در بیشتر کشورهایی که دارای صنعت سازه و معماری غنی و قدرتمند هستند معماری و سازه مکمل و در کنار یکدیگر قرار دارد. پذیرفتن این امر در حال حاضر می‌تواند تفاوت زیادی هم در راندمان و هم در کاهش هزینه ایجاد کند.

پیمانکاران باید بر روش‌های پیشین خود بازبینی انجام دهند و دریابند که توسعه چنین اقدامات قدیمی به‌زودی با راه‌حل‌های دیجیتالی‌تر جایگزین خواهد شد. فناوری دیجیتال پاسخی به گرایش‌های جهانی است و در اینجا گرایش‌هایی وجود دارد که باعث تغییر می‌شوند. در مقام قیاس شاید مهم‌ترین موضوعاتی که شیوه مورد عمل این شرکت در فرآیندهای ساخت‌وساز با تکنولوژی مورد عمل در سایر کشورها را مورد توجه قرار داده است عبارتند از؛ استفاده از ظرفیت‌های هوشمند سازی و هوش مصنوعی، اینترنت اشیا و استفاده از نیروهای تجدید پذیر که اکنون در کشورهای پیشرفته مورد استفاده قرار می‌گیرد لیکن با در نظر گرفتن ضوابط و

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



دستورالعمل‌های مدون و ابلاغ شده توسط مراجع ذی‌ربط این شرکت در تلاش است تا با بهره‌گیری از فرصت‌های رشد و تغییر نسبت به استفاده از تکنولوژی به‌روز و مورد عمل در کشورهای پیشرو مبادرت نماید.

۱۱-۱- مواد اولیه مورد استفاده شرکت

اجرای سازه می‌تواند به یکی از روش‌های اسکلت فلزی یا اسکلت بتنی انجام گیرد. در اسکلت فلزی، از فولاد به‌عنوان مصالح ساختمانی اصلی استفاده می‌شود. در این نوع سازه، ورق و انواع پروفیل فولادی به روش‌های مختلف به هم متصل شده و اسکلتی فلزی تشکیل می‌دهند. در اجرای سازه فولادی عموماً از پیچ و مهره به‌عنوان اتصالات استفاده می‌شود. اسکلت فولادی در ساخت سازه‌های عظیم و سوله‌ها کاربرد بالایی دارد. نوع دیگر سازه، اسکلت بتنی است که مواد اصلی آن را بتن و فولاد تشکیل می‌دهد. بتن از جمله مصالح ساختمانی و بخش اصلی این نوع سازه که در المان‌های اصلی سازه اسکلت بتنی شامل فونداسیون، ستون‌ها، تیرها، دیوارهای برشی، سقف و راه‌پله به کار می‌رود. لیست مصالح ساختمانی تمامی مواد مورد استفاده در ساخت سازه، تعمیر یا بازسازی آن را در برمی‌گیرد. مصالح ساختمانی متنوعی چون سنگ، فولاد، بتن، آجر و چوب در ساختمان‌سازی کاربرد دارند.

۱۲-۱- نحوه تأمین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت

مصالح مورد استفاده در پروژه‌های ساختمانی و عمرانی در واقع اجزاء تشکیل‌دهنده و مواد اولیه یک محصول تمام‌شده به نام (ساختمان) می‌باشد. به عبارتی استفاده و به‌کارگیری از مواد اولیه مرغوب و استاندارد و البته مقرون به صرفه باعث می‌شود تا محصول نهائی از کیفیت بالائی برخوردار باشد. در گذشته مصالح و مواد مورد استفاده در پروژه‌های ساختمانی به دلیل سادگی سازه‌ها و نبود طراحی‌های شاخص و نیز عدم استفاده از استانداردهای ویژه، بسیار ساده و به صورت یکنواخت بوده‌اند. از این‌رو تهیه و گردآوری مصالح مورد نیاز به روش کاملاً سنتی انجام می‌گرفته است.

امروزه با پیشرفت فوق‌العاده در صنعت ساختمان، هر پروژه عمرانی به‌واسطه طراحی‌های منحصربه‌فرد و لازمه استفاده از مصالح به صورت ویژه از یک فرمول خاص پیروی می‌کنند. به موازات همین پیشرفت، سخت‌گیری‌های مهندسی در کنار استانداردهای مدون باعث شده تا از ورود هر نوع مصالح و یا متریال بی‌کیفیت که فقط از قیمت ارزانی برخوردار است جلوگیری به عمل آید. مجموعه این عوامل باعث ایجاد یک دغدغه برای کارفرمایان و مجریان پروژه‌های ساختمانی و عمرانی شده است و همواره مرتفع ساختن این مشکلات برای آنان یک چالش اساسی محسوب می‌گردد.

قدر مسلم تأمین و تدارک مواد اولیه پروژه‌های ساختمانی شرکت عمدتاً از طریق عرضه‌کنندگان داخلی و بازار فروش مصالح ساختمانی تولید داخل کشور صورت می‌پذیرد لیکن در موارد خاص و بعضاً به منظور تأمین تجهیزات مربوط به سیستم‌های گرمایشی و خنک‌کننده و همچنین تزئینات داخلی واحدهای ساختمانی از منابع خارجی استفاده می‌شود.

۱۳-۱- برنامه‌های توسعه کسب‌وکار شرکت

از جمله عمده‌ترین برنامه‌های توسعه کسب‌وکار شرکت مربوط به موارد ذیل است:

أ) اجرائی نمودن توافق‌نامه یا انعقاد قرارداد جدید واگذاری زمین و یا مشارکت در ساخت واحدهای ساختمانی با سازمان منطقه آزاد کیش که در این صورت سرمایه‌گذاری قابل‌توجهی در این خصوص مورد نیاز خواهد بود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



ب) پیگیری قرارداد مشارکت شرکت با سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص اجرای پروژه ۶۸ هکتاری زمین‌های باستی لواسان.

ج) پیگیری رفع توقیف سه بلوک باقی‌مانده ۱۰۸ واحدی پروژه نگین پردیس.

د) انعقاد قراردادهای جدید برای اجرای پروژه‌های ساختمانی با طرف‌های تجاری.

تأمین مالی هر یک از موارد مورداشاره در بالا مستلزم تهیه طرح جامع تأمین مالی برای هر یک از پروژه‌ها می‌باشد به‌نحوی که با استفاده از ظرفیت بازار سرمایه و تأمین مالی از طریق صندوق زمین و ساختمان سازمان بورس و اوراق بهادار، پیش‌فروش واحدهای ساختمانی، پذیرهنویسی و احياناً جذب سرمایه‌گذار داخلی و خارجی نسبت به تدارک و تجهیز منابع مالی اقدام نمود.

در خصوص پروژه ظفر با توجه به این‌که بخش قابل توجهی از فرآیند ساخت واحدهای احداثی در سنوات گذشته باقیمت‌های تاریخی صورت پذیرفته است و از طرفی با توجه به رشد قابل ملاحظه قیمت واحدهای ساختمانی، این پروژه حاشیه سود بالایی خواهد داشت و به نظر می‌رسد کلیت پروژه نیز با توجه به وجود حداقل ۶۱ باب پارکینگ و متراژ مفید ساخته‌شده متعلق به شرکت که از مذاکره و تعامل با برخی از خریداران حاصل گردید پس از تکمیل و تحویل به ذی‌نفعان، سودآور خواهد بود.

نام طرح‌های عمده در دست‌اجرا	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح طبق برآورد اولیه	مخارج برآوردی نهایی		برآورد مخارج باقیمانده تا تکمیل طرح	درصد پیشرفت کار تا پایان ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	مخارج انجام شده تا پایان ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	مخارج برآوردی نهایی		تاریخ شروع	تاریخ بهره‌برداری	تشریح خروجی مورد انتظار طرح
		ارزی	ریالی				ارزی	ریالی			
****	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	%	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	****	****	****
پروژه ظفر	۱,۸۱۵,۰۰۰	۰	۳,۱۱۰,۳۸۶	۳,۱۱۰,۳۸۶	۷۸.۰۴	۱,۲۹۵,۳۸۶	۰	۳,۱۱۰,۳۸۶	۱۳۸۲/۰۱/۱۹	۱۴۰۴/۱۲/۳۹	تحویل واحدهای ساخته شده
پروژه نگین	۵۹۰,۳۲۸	۱,۱۹۰,۴۳۹	۰	۱,۱۹۰,۴۳۹	۵۷.۳۱	۶۰۰,۱۱۱	۰	۱,۱۹۰,۴۳۹	-	-	تحویل واحدهای ساخته شده
جمع	۲,۴۰۵,۳۲۸	۰	۴,۳۰۰,۸۲۵	۴,۳۰۰,۸۲۵	-	۱,۸۹۵,۴۹۷	۰	۴,۳۰۰,۸۲۵	-	-	تحویل واحدهای ساخته شده

۱۴-۱- تأثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه‌ای بر شرکت

اثر متغیرهای اقتصاد کلان از قبیل نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره‌بها، درآمد سرانه، اعتبارات اعطایی بانک مسکن به بخش مسکن، مالیات بر مسکن، نرخ بیکاری، تولید ناخالص ملی، مخارج دولت در فصل تأمین مسکن، شاخص قیمت نهاده‌های ساختمانی و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده بر قیمت مسکن اجتناب‌ناپذیر است. قیمت مسکن در درجه اول تحت تأثیر نرخ شهرنشینی، درآمد سرانه، نرخ اجاره‌بها و تولید ناخالص ملی و در درجه دوم تحت تأثیر هزینه ساخت است و در نهایت سیاست‌های پولی و مالی دولت نقش ناچیزی بر قیمت مسکن داشته است.

صنعت ساختمان در بسیاری از کشورها از جمله ایران نقشی انکارناپذیر در تولید فرصت‌های سرمایه‌گذاری و تولید ثروت و ارزش‌افزوده در اقتصاد دارد. با توجه به ارتباط تنگاتنگ ساخت‌وساز با بخش‌های بالادست و پایین‌دست خود مانند فلزات اساسی و کانی‌های غیرفلزی و خدمات املاک و مستغلات، می‌توان به اهمیت جایگاه این صنعت در اقتصاد کشور پی برد.

بسیاری از کارشناسان اعتقاد دارند که رشد ارزش‌افزوده، تخصیص بودجه‌ی عمرانی و حضور مؤثر بخش خصوصی در صنعت ساختمان می‌تواند بر روند چرخه‌ی اقتصادی کشور تأثیر داشته باشد. امروزه در کشورهای درحال توسعه بیش از سی‌وپنج درصد فرصت‌های شغلی به‌طور مستقیم و یا غیرمستقیم در حوزه صنعت ساختمان قرار گرفته است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



اگرچه بخش نفت ضربه‌ی بیشتری را از تحریم‌ها خورد، اما تجربه‌ی تحریم‌های قبلی و بررسی تأثیر آن‌ها بر اقتصاد ایران نشان می‌دهد که صنعت ساختمان بعد از نفت بیشترین آسیب را از شرایط تحریم پذیرفته است.

۱۵-۱- اختراعات، علائم تجاری، حق چاپ، پروانه بهره‌برداری، پروانه تولید، گواهی‌نامه‌ها

أ) دارای پروانه اشتغال به کار حقوقی سازندگان مسکن و ساختمان.

ب) عضویت در انجمن صنفی انبوه‌سازان مسکن استان تهران.

ج) عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی استان تهران.

۱۶-۱- کسب‌وکار فصلی شرکت

فعالیت‌های ساختمانی عمدتاً در کلیه فصول سال اجرا می‌شود لیکن در فصول سرد و به هنگام بارش باران و برف برخی فعالیت‌هایی که در محیط باز می‌بایست انجام گیرد نظیر، عملیات گودبرداری، محوطه‌سازی، روکاری و ... ممکن است قابل انجام نباشد.

۱۷-۱- خدمات پس از فروش محصولات

خدمات مدیریت بهره‌برداری در دنیای مدرن موجبات رونق بخشی و توسعه پایدار صنعت ساختمان را فراهم خواهد کرد. با تغییر رویه سرمایه‌گذاران و سازندگان املاک از بسازبفروشی صرف به انجام ساخت و سازی ماندگار و زیبا به همراه در نظر گرفتن مدیریت بهره‌برداری، راه‌اندازی ساختمان، برندینگ و خدمات پس از فروش املاک، نویدبخش فردایی بهتر برای صنعت ساختمان و سرمایه‌گذاران این حوزه خواهد بود. استقلال مدیریت بهره‌برداری از گروه سازندگان نه تنها در اجرا و اتمام پروژه مشکلی ایجاد نکرده بلکه می‌تواند انجام هرچه هوشمندانه‌تر و حرفه‌ای‌تر این فعالیت را برای سرمایه‌گذاران تضمین نماید. این خدمات با ایجاد ارزش‌افزوده به‌طور مستقیم در سودآوری بیشتر پروژه نقش خواهد داشت.

در دنیای امروزی، ارائه خدمات به بهترین شکل با بهینه‌ترین هزینه، از مهم‌ترین نکات در نگاه مشتریان است. هدف از ارائه خدمات تنها تأمین رضایت مشتری نیست بلکه هدف فرا رفتن از حد انتظار مشتری، تبدیل مجموعه به یک ساختمان برند و لذت بردن استفاده‌کنندگان مجموعه ساختمان و خرسندی بهره‌بردار نهایی و سرمایه‌گذاران است.

۱۸-۱- تعداد کارکنان شرکت

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱							سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱						
	متوسط تعداد کارکنان (نفر)				تخصیلات			متوسط تعداد کارکنان (نفر)				تخصیلات		
	دایم	موقت	برون‌سپاری	جمع	مدیران	کارشناسان	کارکنان	دایم	موقت	برون‌سپاری	جمع	مدیران	کارشناسان	کارکنان
کارکنان بخش عملیاتی	۰	۹	۰	۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کارکنان اداری	۰	۴	۰	۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کارکنان فروش	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کارکنان عمومی	۰	۶	۰	۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع	۰	۲۰	۰	۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۱-۱۸-۱- فعالیت‌های توسعه منابع انسانی شرکت

توسعه منابع انسانی چارچوبی است که کمک می‌کند کارمندان در زمینه‌های دانش شخصی، مهارت‌های سازمانی و توانایی‌های شغلی پیشرفت کنند. به‌بیان دیگر بهبود نیروی انسانی به آموزش افراد پس از استخدام، فراهم آوردن فرصت برای یادگیری مهارت‌های جدید، توزیع منابع لازم برای انجام امور در محیط کار و هر فعالیت توسعه‌ای دیگر اطلاق می‌شود. اهم اقدامات انجام‌شده در شرکت جهت توسعه فعالیت‌های مرتبط با منابع انسانی عبارتند از:

أ) برگزاری دوره‌های آموزشی به صورت کارگاه‌های آموزشی بر خط و حضوری به منظور ارتقاء سطح مهارت‌های فردی کارکنان.

ب) ارزیابی عملکرد دوره‌های کارکنان در مقاطع سه‌ماهه توأم با پرداخت کارانه به منظور افزایش انگیزه و راندمان کارکنان.

ج) توانمندسازی و چابک سازی ساختار سازمانی از طریق تقویت و توسعه فرآیندهای جذب و به‌کارگیری کارکنان واجد شرایط.

مفهوم توسعه منابع انسانی یکی از مهم‌ترین فرصت‌هایی است که به شرکت‌ها جهت تعالی منابع انسانی کمک می‌کند. با تشویق کارکنان جهت توانمندسازی، کارکنان را در موقعیت خود حفظ و در آن‌ها انگیزه شغلی ایجاد کند. تشویق، توان‌بخشی و تلاش برای بهبود نیروی انسانی، به حفظ و انگیزه‌بخشی به کارمندان کمک خواهد کرد.

۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت

۱-۲- فهرست زمین و ساختمان

شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ فاقد هرگونه دارایی ثابت تحت عنوان زمین و ساختمان بوده است.

۲-۲- سهام خزانه

شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ فاقد هرگونه سهام خزانه بوده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

ردیف	خواهان	خوانده	موضوع (خواسته یا شکایت)	تاریخ دعاوی	له / علیه	مرجع رسیدگی	ارزش ریالی (میلیون ریال)	وضعیت رسیدگی (رای صادره)	آخرین وضعیت رسیدگی	خلاصه‌ای از رأی صادره	توضیحات
۴	نوسازی و ساختمان تهران شرکت	آقایان خائف و انتظاری	مبلغ ۸۱ میلیارد ریال به انضمام سایر محکومیت‌هایی که امکان ارزیابی تقریبی آن میسر نیست.	۸۶.۱	له	دادگاه تجدیدنظر استان تهران شعبه ۷۹	۸۱ میلیارد ریال به انضمام سایر محکومیت‌ها	تجدیدنظر		با عنایت به صدور رأی شعبه ۷۹ دادگاه تجدیدنظر مبنی بر عدم ابلاغ صحیح رأی، نهایتاً با ابلاغ صحیح رأی دآوری و عدم اعتراض خواننده، بر اساس اجرائیه مربوطه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ و اصلاحیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۸ مبنی بر پرداخت مبلغ ۸۷,۰۰۰ میلیون ریال به انضمام هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی توسط آقایان خائف و انتظاری در وجه شرکت نوسا می باشد.	
۴	شرکت رکیندژ	ساختمان تهران نوسازی و شرکت	الزام شرکت به تسویه حساب قرارداد مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ و	۸۶.۱	علیه	مجمع قضایی صدر شعبه ۹۰				با توجه به توافق نامه منعقد فی مابین در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ در ازای پرداخت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال توسط خوانده در وجه خواهان، کارگاه پروژه ظفر از خواهان تحویل گرفته شد و مقرر گردید مابقی ادعاهای طرفین در هیات کارشناسی مطرح و نتیجه آن جهت صدور گزارش اصلاحی به دادگاه اعلام گردد.	

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



✓ دلیل طولانی شدن فرآیند رسیدگی به پرونده‌های حقوقی له و بر علیه شرکت در محاکم قضائی عمدتاً مربوط به اطاله دادرسی و زمان‌بر بودن رسیدگی قضات و بازپرسان پرونده‌ها در شعبات دادگاه و مجتمع‌های قضائی و همچنین فاصله نوبت‌های رسیدگی تعیین شدن به دلیل کثرت پرونده‌های حقوقی است.

۲-۴-۲- بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت

۲-۴-۱- جایگاه شرکت در صنعت

شرکت در سال مالی مورد گزارش در بین شرکت‌های فعال در این صنعت و همچنین در ۱۰ شرکت اول در بخش انبوه‌سازی، املاک و مستغلات سازمان بورس و اوراق بهادار از لحاظ میزان سرمایه رتبه هشتم را دارد.

۲-۴-۲- جزئیات فروش

۲-۴-۱- جزئیات فروش در داخل

ردیف	شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱	فروش واحد (اداری) در مجتمع مجد مشهد	۳۵,۰۰۰	۵۷۰,۶۹۳
●	جمع	۳۵,۰۰۰	۵۷۰,۶۹۳

طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ شرکت یک واحد مسکونی واقع در شهر مشهد مجتمع مجد مشهد به قیمت کارشناسی به شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران واگذار نمود و از بابت آن درآمد عملیاتی ناشی از فروش واحدهای اداری شناسایی نموده است.

۲-۵- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت

ردیف	شرح	سال مالی منتهی به تاریخ ...			درصد تغییرات	توضیحات
		۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
۱	مالیات تشخیصی عملکرد سالانه	ریال	ریال	ریال	%	مالیات عملکرد سال ۱۴۰۲ در حال رسیدگی است
۲	مالیات مازاد ده درصد سود سهام بانک اقتصاد نوین	۰	۳۱,۸۷۶,۸۳۸,۳۷۵	۱۶,۱۱۳,۴۶۶,۶۲۲	-۱۰۰	دستورالعمل بانک مرکزی در خصوص قانون تملک سهام بانک‌ها
۳	مالیات حقوق، تکلیفی، ماده ۱۶۹ مکرر و ماده ۵۹ و ۷۷	۰	۰	۶۲۳,۲۳۶,۲۴۳	۰	بر اساس برگ تشخیص واحد رسیدگی مالیاتی
۴	سازمان تامین اجتماعی بابت حق بیمه سهم کارفرما	۰	۸,۳۳۸,۸۱۳,۶۴۳	۴,۷۵۹,۹۳۴,۷۴۹	-۱۰۰	بر اساس بخشنامه وزارت رفاه، کار و امور اجتماعی

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۲-۶- کیفیت سود شرکت

(کلیه مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سود (زیان) خالص	سود (زیان) حاصل از منابع عملیاتی	سود (زیان) حاصل از منابع غیر عملیاتی	نسبت جریان نقدی عملیاتی به سود (زیان) عملیاتی
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	(۱۸۲,۰۷۸)	(۲۹۷,۸۴۸)	۱۱۹,۶۷۰	۱۲۹
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۴۳۲,۴۳۲	۳۵۲,۶۷۲	۸۰,۷۵۲	۳۲
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	(۳۹,۴۶۲)	(۷۸,۷۳۴)	۳۹,۲۷۲	۲۰

سود خالص سال‌های مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ عمدتاً مربوط به فروش واحدهای مسکونی پروژه ظفر بر اساس قیمت کارشناسی به شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران می‌باشد. همچنین زیان خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ نیز ناشی از عدم وجود درآمدهای عملیاتی بوده است.

۲-۷- نسبت‌های مالی

دلایل تغییر نسبت های سال ۱۴۰۳ به ۱۴۰۲	۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مرتبه / درصد	۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مرتبه / درصد	۱۴۰۳/۰۶/۳۱ مرتبه / درصد	
				نسبت های نقدینگی
افزایش موجودی املاک و کاهش بدهی های جاری	۱.۱۵	۱.۶۹	۱.۶۸	نسبت جاری
کاهش حساب های پرداختی و ذخائر	۰.۱۹	۰.۶۶	۰.۳۰	نسبت آبی
افزایش دارایی های جاری عمدتاً موجودی املاک	۰.۵۶	۰.۶۴	۰.۲۳	نسبت دارایی جاری
				نسبت های اهرمی
کاهش بدهی های جاری عمدتاً حساب های پرداختی و ذخائر	۰.۴۷	۰.۳۸	۰.۱۴	نسبت بدهی
کاهش بدهی های جاری و کاهش حقوق مالکانه ناشی از افزایش زیان انباشته	۰.۸۷	۰.۶۲	۰.۱۶	نسبت کل بدهی به حقوق مالکانه
				نسبت های فعالیت
کاهش درآمدهای عملیاتی	-	۰.۲۰	۰.۰۱	نسبت گردش مجموع دارایی ها
کاهش سرمایه در گردش ناشی از کاهش دارایی های جاری و کاهش بدهی های جاری	۵.۵۵	۱.۳۳	۱.۹۶	نسبت کالا به سرمایه در گردش
کاهش حقوق مالکانه به علت افزایش زیان انباشته	۰.۷۵	۰.۶۲	۰.۸۶	نسبت مالکانه
				نسبت های سودآوری
کاهش سود خالص ناشی از کاهش در درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی	(۰.۰۲)	۰.۱۵	(۰.۰۳)	نرخ بازده دارایی ها
کاهش سود خالص ناشی از کاهش در درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی	(۰.۰۳)	۰.۲۵	(۰.۰۴)	نرخ بازده حقوق مالکانه
کاهش سود خالص ناشی از کاهش در درآمدهای عملیاتی	-	۰.۷۶	(۰.۲۰)	نرخ بازده فروش
				نسبت های بازار
کاهش قیمت واقعی هر سهم	۷	۱۲	۴	نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم
کاهش سود هر سهم ناشی از کاهش در درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی	(۲۲۱)	۴۷	(۱۰۶)	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم
کاهش قیمت واقعی هر سهم ناشی از بهبود وضعیت بازار معاملات سهام	۳,۳۲۰	۷,۶۹۰	۷,۱۹۰	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش
کاهش حقوق مالکانه ناشی از افزایش در زیان انباشته	۴۹۱	۶۵۵	۱,۹۳۵	ارزش دفتری هر سهم
کاهش سود خالص ناشی از کاهش در درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی	(۱۵)	۱۶۵	(۶۸)	سود هر سهم

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۲-۸- وضعیت معافیت‌های مالیاتی عملکرد شرکت

ردیف	ماده قانونی موضوع معافیت مالیاتی	درصد معافیت مالیاتی	تاریخ شروع معافیت	تاریخ اتمام معافیت
۱	۱۴۳ ق.م.م پذیرفته شده در بورس	٪۱۰	از تاریخ تصویب	ادامه دارد
۲	۱۴۳ ق.م.م ٪۲۵ سهام شناور	٪۱۰	از تاریخ تصویب	ادامه دارد
۳	۱۲ قانون مالیات بر ارزش افزوده	٪۱۰۰	از تاریخ تصویب	ادامه دارد
۴	۸۴ ق.م.م	۱,۲ میلیارد ریال سالانه	از تاریخ تصویب	ادامه دارد

۲-۹- پرداخت سود (سنوات قبل)

سال مالی	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره	سود سهام مصوب مجمع	درصد سود تقسیم شده به سود پیشنهادی	سود سهام پرداخت شده از طریق سهام	سود سهام پرداخت شده (تا پایان سال مالی)	دلایل عدم پرداخت کامل سود سهام
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	عدم دسترسی به اطلاعات سهامداران
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	۲۷۶	میلیون ریال	عدم دسترسی به اطلاعات سهامداران
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	عدم دسترسی به اطلاعات سهامداران

۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت

۳-۱- وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵ به موجب صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۹ در بخش انبوه سازی، املاک و مستغلات و در بازار دوم بورس و اوراق بهادار تهران با نماد ثنوسا بورس پذیرفته شد و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۱۶ مورد معامله قرار گرفته است. وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح زیر بوده است:

سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده	تعداد روزهای باز بودن نماد		درصد سهام شناور آزاد	ارزش بازار		قیمت سهم	سرمایه
			تعداد روزهای	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است		میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۲,۲۲۶,۰۵۵,۹۰۸	۲۲,۲۹۹,۳۵۸	۲۲۲	۲۲۹	۵۱	۱۸,۹۰۹,۷۰۰	۷,۱۹۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۳,۴۴۲,۶۷۹,۵۴۳	۲۱,۳۵۷,۱۸۵	۲۳۴	۲۳۰	۵۱	۲۰,۲۲۴,۷۰۰,۰۰۰	۷,۶۹۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	
۱۴۰۱/۰۶/۳۲	۲,۶۶۳,۳۵۸,۱۲۴	۱۲,۲۶۲,۲۱۲	۲۲۶	۲۲۶	۵۱	۸,۷۳۱,۶۰۰,۰۰۰	۳,۳۲۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۲-۳- امتیاز و رتبه ناشر در بازار سرمایه و صنعت

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

اوراق بهادار

با توجه به این که بخش عمده فعالیت شرکت در حوزه صنعت ساختمان طی چند سال گذشته به تکمیل تعداد محدودی از پروژه‌های ساختمانی و اخذ مجوزهای لازم بابت پروژه‌هایی که در سنوات گذشته عملیات ساختمانی آن‌ها خاتمه یافته است معطوف گردیده است، لذا به منظور ارتقاء جایگاه شرکت در بخش صنعت ساختمان در سازمان بورس اوراق بهادار و انتقال از بازار فرعی به بازار اصلی، با به‌کارگیری ابزارهای لازم و درون‌سازمانی از یک سو و تعریف پروژه‌های جدید از طریق مشارکت و انجام سرمایه‌گذاری های جدید از سوی دیگر اصلاح ساختار مالی اجتناب‌ناپذیر می‌باشد که با برنامه‌ریزی‌های هدفمند نسبت به افزایش حجم فعالیت‌ها اقدام و به‌تبع آن بازده مورد انتظار سهامداران محقق گردد. در این راستا سیاست‌های دولت در بخش صنعت ساختمان و امکان بهبود وضعیت نسبی شرکت ناشی از رفع تحریم‌ها از یک طرف و شرایط وخیم اقتصادی کشور ناشی از رشد قیمت مصالح ساختمانی که متأثر از تشدید مسائل ارزی است و همچنین رکود ایجادشده در این بخش از طرف دیگر می‌بایست مدنظر قرار گیرد. لازم به توضیح است طبق تقسیم‌بندی سازمان بورس و اوراق بهادار در سامانه کدال، شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن و ساختمانی (دارای فعالیت‌های چند رشته‌ای) نیز در گروه انبوه‌سازی، املاک و مستغلات قرار گرفته‌اند.

جایگاه شرکت نوسازی و ساختمان تهران

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

ردیف	نام شرکت	نماد	مبلغ سرمایه «میلیون ریال»
۱	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	وساخت	۳۰,۸۴۲,۷۲۶
۲	بهساز کاشانه تهران	ثبهساز	۲۰,۱۳۰,۷۸۷
۳	سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	ثشرق	۱۱,۰۰۰,۰۰۰
۴	بین‌المللی توسعه ساختمان	ثااخت	۹,۰۰۰,۰۰۰
۵	سرمایه‌گذاری مسکن	ثمسکن	۶,۳۰۰,۰۰۰
۶	سرمایه‌گذاری شاهد	ثشاهد	۶,۲۹۰,۴۱۲
۷	عمران و توسعه فارس	ثفارس	۴,۰۵۰,۰۰۰
۸	نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۲,۶۳۰,۰۰۰
۹	توسعه شهری توس گستر	ثتوس	۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۰	سامان گستر اصفهان	ثامان	۵۰۰,۰۰۰

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۳-۳- بازارگردانی

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صندوق س.ا. بازارگردانی سهم آشنا یکم
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۲/۰۷/۰۱
۳	پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۳/۱۲/۲۹
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۰
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال/ تعداد سهم)	۱۴,۷۱۴,۱۱۱ سهم
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۴۰۲,۲۰۵,۸۸۱,۸۰۳ ریال
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۲۶۹,۴۸۸,۷۴۹,۳۳۱ ریال
۸	سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)	۰
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۴۰,۲۱۶,۹۷۱ سهم
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۲۹,۲۷۸,۵۴۴ سهم
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۲۵,۶۵۲,۵۳۸ سهم

در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۱ قرارداد بازارگردانی سهام شرکت با صندوق سرمایه‌گذاری بازارگردانی سهم آشنا یکم منعقد گردید و تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ اعتبار دارد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۴- حاکمیت شرکتی

۴-۱- نظام راهبری شرکت

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

اعضاء هیأت مدیره

عضو حقوقی هیأت مدیره	نام نماینده عضو حقوقی هیأت مدیره	سمت در هیأت مدیره
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمد بهرامی	رئیس هیأت مدیره
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	حامد فرسیابی امامه	نایب رئیس هیأت مدیره
شرکت تأمین مسکن نوین	میثم رهبری نژاد	عضو هیأت مدیره
شرکت تأمین مسکن جوانان	مهدی ثامتی	عضو هیأت مدیره
شرکت سازه های نوین کرت	مجتبی دلخونی	عضو هیأت مدیره و مدیرعامل

مدیران اجرایی

نام و نام خانوادگی	واحد سازمانی	سمت
محمد فیضیان	املاک و فروش	مدیر واحد
حمید اصلانی	مالی و اداری	مدیر واحد
امیرمحمد مصطفی زاده افروزی	حقوقی و امور قراردادها	مدیر واحد
محسن کرباسچی	فنی و اجرایی	مدیر واحد

تعداد جلسات هیأت مدیره:

در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ تعداد ۲۲ جلسه هیأت مدیره با حضور کلیه اعضای تشکیل گردیده است. ضمناً دوره مدت ۲ ساله هیأت مدیره قبلی در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۳۰ خاتمه یافته و به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۳۰ اعضای حقوقی هیأت مدیره جدید برای مدت ۲ سال تعیین و ۴ عضو نماینده حقوقی هیأت مدیره نیز به موجب صورت جلسه هیأت مدیره مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۰۱ تعیین سمت گردیدند و یک عضو نماینده حقوقی نیز به موجب صورت جلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۷ تعیین سمت گردید. همچنین به موجب صورت جلسه هیأت مدیره مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۷ آقای میثم رهبری نژاد بجای آقای احمد نظری به عنوان عضو هیأت مدیره انتخاب و تعیین سمت گردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



نظام راهبری شرکت

نظام راهبری شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) از نمایندگان ۵ عضو حقوقی هیأت مدیره منتخب مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۳۰ برای مدت دو سال تشکیل شده است که در ذیل سوابق تحصیلی، اشتغال بکار و عملیاتی هر یک به تفکیک ارائه می‌گردد:

(۱) آقای محمد بهرامی، رئیس هیأت مدیره، عضو غیرموظف

- متولد سال ۱۳۴۶ تهران
- فارغ‌التحصیل کارشناسی رشته مهندسی عمران از دانشگاه شهید چمران اهواز
- سوابق کاری شامل:
 - أ) مشاور فنی و ناظر عالی پروژه‌های زیر بنایی در شرکت‌های چادرمو و عمران شهر جدید هشتگرد سال ۱۳۷۹-۱۳۶۹
 - ب) مدیر کل دفتر برنامه‌ریزی و تلفیق و بودجه شرکت عمران شهر جدید هشتگرد سال ۱۳۸۶-۱۳۷۹
 - ج) مدیرعامل شرکت ملی مسکن و صنایع ساختمانی وابسته به بانک ملی ایران سال ۱۳۸۹-۱۳۸۶
 - د) مدیرعامل شرکت عمران و توسعه شاهد وابسته به شرکت سرمایه‌گذاری شاهد سال ۱۳۹۵-۱۳۸۹
 - ه) مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان گروه توسعه صنایع بهشهر سال ۱۳۹۹-۱۳۹۵
 - و) مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس سال ۱۳۹۹ تاکنون.
- سوابق هیأت مدیره شامل:
 - أ) عضو هیأت مدیره شرکت عمران و توسعه شاهد
 - ب) عضو هیأت مدیره شرکت توسعه سرمایه رسا (وابسته به شرکت‌های سرمایه‌گذاری رنا، سایپا، ایران خودرو و سدید)
 - ج) عضو هیأت مدیره شرکت ساختمانی معلم وابسته به صندوق ذخیره فرهنگیان
 - د) عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری توسعه گردشگری خراسان
 - ه) رئیس هیأت مدیره شرکت عمران و توسعه آتیه شاهدان خراسان
 - و) عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی سپه

(۲) آقای حامد فرسیابی امامه، نایب رئیس هیأت مدیره، عضو غیرموظف

- متولد سال ۱۳۵۸
- فارغ‌التحصیل کارشناسی ارشد مهندسی شهرسازی گرایش برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای
- سوابق کاری شامل:
 - أ) مدیر نظارت بر پروژه‌های شرکت سرمایه‌گذاری تأمین اجتماعی (شستا) سال ۱۴۰۱ تاکنون (ادامه دارد)
 - ب) مدیرعامل شرکت توسعه عمران بیمه (بیمه مرکزی ایران) سال ۱۴۰۱
 - ج) مشاور عالی مدیرعامل و مدیر سرمایه‌گذاری‌های اتحادیه تعاونی مسکن نمونه رسا از سال ۱۳۹۷-۱۳۹۹

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



- (د) معاون فنی، اجرائی و بهره‌برداری شرکت نگین آرای آسیا (هلدینگ مهرگان بنیاد تعاون ناجا) از سال ۱۳۹۵-۱۳۹۷
- (ه) مشاور مدیرعامل و مدیر پروژه‌های شرکت ساختمانی معلم (صندوق ذخیره فرهنگیان) از سال ۱۳۹۲-۱۳۹۵
- (و) مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازه پایدار فضا کار قرن (بنیاد تعاون ناجا) از سال ۱۳۹۱-۱۳۹۲
- (ز) قائم‌مقام مدیرعامل و عضو موظف هیأت مدیره شرکت مهندسیین مشاور خانه‌سازی ایران از سال ۱۳۸۹-۱۳۹۱
- (ح) معاون بازرگانی و فنی و مهندسی سازمان عمرانی مناطق شهرداری تهران سال ۱۳۸۸
- (ط) سرپرست معاونت فنی شرکت عمران تجارت خاوران شهرداری تهران از سال ۱۳۸۴-۱۳۸۷
- سوابق هیأت مدیره شامل:
- (أ) نائب رئیس هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران از آذر ماه سال ۱۴۰۲ تاکنون (ادامه دارد)
- (ب) عضو هیأت مدیره شرکت خانه‌سازی ایران از سال ۱۳۸۹-۱۳۹۱
- (ج) عضو هیأت مدیره شرکت توسعه عمران بیمه (بیمه مرکزی ایران) سال ۱۴۰۱
- سوابق مشاوره‌ای و آموزشی:
- (أ) مشاور مدیرعامل شرکت توسعه عمران پارس (هلدینگ ساختمانی معلم) از سال ۱۳۹۳ - ۱۳۹۷
- (ب) مدرس دروس تخصصی رشته معماری و شهرسازی دانشگاه جامع علمی و کاربردی شهرداری تهران از سال ۱۳۹۲ - ۱۳۹۵
- (ج) مدرس دروس تخصصی رشته شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد رباط کریم از سال ۱۳۹۰ - ۱۳۹۲
- (د) نماینده ارتباط دانشگاه با صنعت دانشکده مهندسی عمران دانشگاه علم و صنعت ایران از سال ۱۳۹۲ - ۱۳۹۴
- (۳) آقای مجتبی دلخونی، عضو موظف هیأت مدیره و مدیرعامل
- متولد سال ۱۳۳۲ شهرستان سراب
 - فارغ‌التحصیل کارشناسی رشته مهندسی راه و ساختمان
- سوابق کاری شامل:
- (أ) معاون فنی و اجرائی شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۱۳۸۷ - ۱۳۹۲
- (ب) مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان ۱۳۹۲ - ۱۳۹۵
- (ج) عضو هیأت مدیره شرکت عمران و مسکن‌سازان غرب ۱۳۹۲ - ۱۳۹۹
- (د) عضو هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت تأمین مسکن جوانان ۱۳۹۵ - ۱۴۰۱
- (ه) عضو هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۱۳۹۸ - تاکنون
- توضیح: آقای مهندس مجتبی دلخونی طی سال‌های ۱۳۶۲ الی ۱۳۸۷ در شرکت‌های مختلف ساختمانی از جمله شرکت ساختمانی پی کن، الوت، ژرف پی، مهندسیین مشاور همین و یکتا پیمان تهران دارای سمت مدیریت بوده‌اند.
- (۴) آقای میثم رهبری نژاد، عضو هیأت مدیره، عضو غیرموظف
- متولد سال ۱۳۵۹ تهران
 - فارغ‌التحصیل کارشناسی ارشد کارشناسی مهندس برق و کارشناسی ارشد حقوق

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



- سوابق اجرایی و مدیریتی شامل:
- أ) مدیرعامل شرکت تهران ارکان الکتریک
 - ب) معاون توسعه بازار و قراردادها شرکت کیمیا کار دماوند
 - ج) وکیل پایه یک دادگستری کانون وکلای دادگستری مرکز
 - د) مشاور مدیرعامل شرکت توران نو
 - ه) قائم مقام مدیرعامل شرکت مهر ایران
 - و) مشاور مدیرعامل و مدیر حقوقی، املاک و مجامع شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
- ۵) آقای مهدی ثامتی، عضو هیأت مدیره، عضو غیرموظف
- متولد سال ۱۳۵۲ تهران
 - فارغ التحصیل کارشناسی ارشد رشته مدیریت مالی
- سوابق اجرایی و مدیریتی شامل:
- أ) کارمند امور مالی سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی سال ۱۳۷۶
 - ب) حسابرس ارشد موسسه حسابرسی هوشمند یار سال ۱۳۷۷-۱۳۷۹
 - ج) مدیر مالی و اداری شرکت تولیدی پرچلا سال ۱۳۸۰-۱۳۸۷
 - د) مدیر مالی گروه صنعتی لوله و پروفیل پارسان سال ۱۳۸۸-۱۳۹۱
 - ه) مدیر مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه صنایع سیمان (سیتکو) سال ۱۳۹۲
 - و) معاون مالی شرکت پتروشیمی شازند سال ۱۳۹۳-۱۳۹۵
 - ز) مدیر امور شرکتها و مجامع شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی سال ۱۳۹۶-۱۳۹۷
 - ح) معاون مالی و اداری شرکت سرآمد صنایع بهشهر سال ۱۳۹۸-۱۴۰۰
 - ط) معاون مالی و اداری و دبیر هیأت مدیره گروه مالی سپهر صادرات سال ۱۴۰۰
- سوابق هیأت مدیره شامل:
- أ) عضو هیأت مدیره شرکت ایمن تراپر آریا
 - ب) عضو هیأت مدیره صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردان توسعه ملی
 - ج) عضو هیأت مدیره شرکت پتروشیمی اردبیل
 - د) رئیس هیأت مدیره شرکت سرآمد صنایع بهشهر
 - ه) عضو هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) از تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۳ تاکنون

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



- ✓ اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت:
- (۱) مدیرعامل و عضو موظف هیأت مدیره
- مجتبی دلخونی
- (۲) مدیر مالی و اداری
- حمید اصلانی
 - متولد سال ۱۳۶۵ تهران
 - فارغ التحصیل دوره کارشناسی رشته حسابداری از دانشگاه آزاد تبریز در سال ۱۳۹۰.
 - سوابق کاری شامل:
 - سوابق شغلی تمام وقت:
 - أ) کارشناس حسابرسی موسسه حسابرسی تلفیق نگار
 - ب) کارشناس مالی شرکت ساختمانی آسمان آفرین.
 - ج) کارشناس مالی شرکت عمران و توسعه شاهد.
 - د) رئیس امور مالی شرکت ساختمانی آسمان آفرین.
 - ه) رئیس امور مجامع و بودجه شرکتها عمران و توسعه شاهد.
 - و) مدیر مالی و اداری شرکت ساختمانی آسمان آفرین.
 - ز) مدیر مالی و اداری شرکت نوسازی و ساختمان تهران.
- (۳) مدیریت پروژه:
- محسن کرباسچی
 - متولد ۱۳۵۹
 - سوابق تحصیلی: کارشناسی ارشد رشته مهندسی عمران از دانشگاه شهید چمران در سال ۱۳۸۴
- سوابق کاری:
- أ) کارشناس فنی و طراحی در شرکت بلندپایه از سال ۱۳۸۱ لغایت ۱۳۸۵
- ب) کارشناس ارشد فنی در شرکت سپاسد از سال ۱۳۸۵ لغایت ۱۳۸۹
- ج) مدیر فنی در شرکت سپاسد از سال ۱۳۸۹ لغایت ۱۳۹۹
- د) مدیر پروژه در شرکت سپاسد از سال ۱۳۹۹ لغایت ۱۴۰۳
- ه) مدیر پروژه در شرکت نوسازی و ساختمان تهران
- (۴) مدیریت حقوقی و قراردادها:
- امیرمحمد مصطفی زاده افروزی
 - متولد ۱۳۷۷

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



- سوابق تحصیلی: کارشناسی ارشد در رشته حقوق خصوصی در دانشگاه قم در سال ۱۴۰۳
- سوابق شغلی تمام وقت:
- أ) مدیر حقوقی و قراردادهای شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۱۴۰۱ تاکنون.
- ب) کارشناس حقوقی در شرکت گروه صنایع فولاد صبح پارسین از سال ۱۴۰۱ لغایت ۱۴۰۲.
- ج) مشاور حقوقی شرکت ستاره عمران زمین از سال ۱۴۰۱ لغایت ۱۴۰۲.
- د) کارشناس حقوقی شرکت گروه توسعه اقتصادی تدبیر از سال ۱۴۰۲ لغایت ۱۴۰۳.
- هـ) مدیریت واحد املاک و فروش:
- محمد فیضیان
- متولد ۱۳۵۸
- سوابق تحصیلی: کارشناسی رشته مهندسی صنایع از نوسازی و گسترش صنایع در سال ۱۳۸۳.
- سوابق شغلی تمام وقت:
- أ) مدیر واحد املاک و فروش شرکت نوسازی و ساختمان تهران.
- ب) مسئول فرایند تولید در شرکت سبیک سازی امیرنیا تبریز از سال ۱۳۸۰ لغایت سال ۱۳۸۱.
- ج) کارشناس فنی شرکت ساختمانی دوپیه از سال ۱۳۸۱ لغایت سال ۱۳۸۲.
- د) کارشناس فنی و اجرایی در شرکت زانکو از سال ۱۳۸۳ لغایت سال ۱۳۸۵.
- هـ) کارشناس فنی و کنترل پروژه در شرکت کارادنیز از سال ۱۳۸۵ لغایت سال ۱۳۸۷.
- و) کارشناس برنامه ریزی و کنترل پروژه در شرکت کاوش راه در سال ۱۳۸۷.
- ز) کارشناس فنی در شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۱۳۸۷ لغایت سال ۱۴۰۲.

۲-۴- اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک

اعضاء کمیته حسابرسی

نام و نام خانوادگی	آخرین مدرک تحصیلی	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی جاری	تاریخ عضویت	سمت در کمیته حسابرسی
آقای مهدی ثامتی	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۵	۱۴۰۳/۰۴/۰۴	رئیس کمیته
آقای کوروش امانی	دکتری حسابداری	۵	۱۴۰۳/۰۴/۰۴	عضو کمیته
آقای محمد محقق ریاض	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۵	۱۴۰۳/۰۴/۰۴	دبیر و عضو کمیته

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



آقای علی ترکشوند مدیر حسابرسی داخلی شرکت و دانش‌آموخته دوره کارشناسی ارشد رشته حسابداری از دانشگاه آزاد اسلامی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۰ به عنوان دبیر کمیته حسابرسی منصوب گردیده است. کمیته حسابرسی شرکت از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۴ لغایت ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ در مجموع پنج جلسه تشکیل داده است. کمیته حسابرسی در طول سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ طی ۵ جلسه به موضوعات مربوط به فعالیت‌های شرکت پرداخته و تصمیماتی نیز اتخاذ نموده است که عمدتاً به عنوان راهبردهای تصمیم‌سازی جهت استفاده هیأت مدیره شرکت توسط دبیر کمیته به مدیرعامل شرکت منعکس و گزارش گردیده است.

رئوس کلی موضوعات طرح‌شده در جلسات کمیته حسابرسی عبارت بوده است از:

- ا) بررسی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای و سال مالی.
- ب) بررسی گزارش فعالیت، گزارش تفسیری مدیریت و گزارش کنترل‌های داخلی شرکت برای دوره‌های مالی مربوطه.
- ج) بررسی گزارش حسابرسی بررسی اجمالی و گزارش حسابرسی صورت‌های مالی سالانه.
- د) بررسی و اظهارنظر نسبت به مفاد قراردادهای منعقد شده با طرف‌های تجاری شرکت.
- ه) بررسی و اظهارنظر در خصوص برآورد بهای تمام‌شده و هزینه‌های تکمیل پروژه‌های ساختمانی شرکت.
- و) بررسی و اظهارنظر نسبت به تکالیف مجامع عمومی عادی سالیانه.
- ز) بررسی نامه مدیریت و مشارکت در تهیه پاسخ بندهای آن جهت ارائه به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت.
- ح) بررسی آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مصوب و ارائه پیشنهاد در خصوص به‌روزرسانی آن‌ها جهت طرح و تصویب هیأت مدیره شرکت.
- ط) بررسی معاملات با اشخاص وابسته موضوع ماده ۱۲۹ قانون تجارت.
- ی) بررسی نقاط ضعف کنترل‌های داخلی و ارائه پیشنهاد به منظور اصلاح حساب‌های سنواتی شرکت.
- ک) بررسی و اظهارنظر نسبت به سایر موارد ارجاع شده توسط مدیرعامل شرکت.

۱-۲-۴- اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک در سال مالی گذشته

- ا) اهم تصمیمات کمیته حسابرسی در طول سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح ذیل بوده است:

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



ردیف	شماره جلسه	تاریخ جلسه	دستور جلسه	مصوبات
۱	۱۴۰۳-۱	۱۴۰۳/۰۱/۲۹	بررسی و تصویب برنامه رسیدگی و تقویم جلسات کمیته حسابرسی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹	جلسه کمیته حسابرسی شرکت روز چهارشنبه مورخ ۲۹ فروردین ماه سال ۱۴۰۳ با حضور کلیه اعضا در سالن جلسات شرکت برگزار و برنامه رسیدگی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۳ مورد بررسی قرار گرفت. برنامه رسیدگی و تقویم جلسات در جلسه توسط مدیر حسابرسی داخلی شرکت ارائه و کلیات و چرخه های مندرج در برنامه رسیدگی شرکت، با توجه به شرایط حاکم بر شرکت نوسازی و ساختمان تهران مورد تصویب کلیه اعضا واقع گردید.
۲	۱۴۰۳-۲	۱۴۰۳/۰۲/۲۶	بررسی پیش نویس (نسخه اول) صورت‌های مالی شرکت برای دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه سال ۱۴۰۳	پیش نویس صورت‌های مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ جهت ارائه به حسابرسان و بازرسان قانونی شرکت در کمیته حسابرسی مورد بحث و بررسی قرار گرفت. با توجه به تهیه پیش نویس صورت‌های مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ و با عنایت به آنکه در جلسه کمیته حسابرسی به تفصیل در خصوص نحوه افشاهای مندرج در پیش نویس اول صورت‌های مالی مورد بحث و بررسی قرار گرفت. جلسه عمدتاً پیرامون مبنای تهیه صورت‌های مالی شکل گرفت.
۳	۱۴۰۳-۳	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	بررسی و بازرسی قانونی شرکت	پیش نویس صورت‌های مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ جهت ارائه به حسابرسان و بازرسان قانونی شرکت در کمیته حسابرسی مورد بحث و بررسی قرار گرفت. با توجه به تهیه پیش نویس صورت‌های مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ و با عنایت به آنکه در جلسه کمیته حسابرسی به تفصیل در خصوص نحوه افشاهای مندرج در پیش نویس اول صورت‌های مالی مورد بحث و بررسی قرار گرفت. جلسه عمدتاً پیرامون مبنای اظهارنظر مشروط و سایر الزامات گزارشگری اختصاص یافت.
۴	۱۴۰۳-۴	۱۴۰۳/۰۴/۲۷	ارائه گزارش در خصوص اقدامات انجام شده پروژه ظفر - معرفی عضو جدید کمیته حسابرسی	با عنایت به تکالیف و مصوبات هیئت مدیره محترم در رابطه با تکمیل برج مسکونی ۱۲۰ واحدی ظفر، شرکت نسبت به انتشار فراخوان در روزنامه رسمی کثیرالانتشار اطلاعات جهت دعوت از پیمانکاران واجد شرایط، در تاریخ ۲۱ خرداد ماه ۱۴۰۳ اقدام نمود، با توجه به پیشرفت فیزیکی حدوداً ۸۰٪ پروژه مذکور مناقصه بصورت پیمان مدیریت جهت تکمیل جهت بهره برداری توسط اشخاص حقیقی و حقوقی واجد شرایط که برنده مناقصه مذکور می باشند واگذار می گردد. کمیته حسابرسی پیشنهاد نمود با توجه به شرایط خاص پروژه، مدیریت محترم عامل شرکت، جهت برآورد هزینه ها و بودجه اولیه تکمیلی برج ظفر، دستورات مقتضی جهت ارائه گزارش کاملی از برآورد کارهای مورد نیاز، میزان دقیق قطعات و لوازم مصرفی مورد نیاز پروژه و مقدار برآورد ریالی به واحد فنی داده تا اقدامات لازم در این خصوص انجام گردد.
۵	۱۴۰۳-۵	۱۴۰۳/۰۵/۲۴	ارائه گزارش مدیر حسابرسی داخلی در خصوص لزوم به روز رسانی آیین نامه ها و دستورالعمل های داخلی و یا تدوین آیین نامه و دستورالعمل های مورد نیاز شرکت	به استناد دستورالعمل ابلاغی جدید حاکمیت شرکتی توسط سازمان بورس و اوراق بهادار و الزام به اجرای مفاد مندرج در آن تهیه و به روز رسانی آیین نامه های مورد اشاره ضروری می باشد، همچنین با توجه به ارسال نامه مدیریت محترم شرکت سرمایه گذاری شستا و تاکید بر لزوم به روز رسانی کلیه آیین نامه ها و دستورالعمل ها، و تدوین و تصویب این دست از آیین نامه و توسط هیئت مدیره محترم الزامی می باشد، کمیته حسابرسی پیشنهاد نمود در راستای رعایت الزامات دستورالعمل حاکمیت شرکتی، مدیریت محترم مالی و اداری شرکت نسبت به ارائه پیش نویس آیین نامه های فوق اقدام تا در جلسات آتی کمیته حسابرسی جهت بررسی و اعمال نقطه نظرات پیشنهادی کمیته حسابرسی ارائه گردد، تا هیئت مدیره محترم نسبت به تصویب و ابلاغ آن اقدامات لازم را مبدول نمایند.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



ب) اعضاء کمیته انتصابات

نام و نام خانوادگی	آخرین مدرک تحصیلی	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی جاری	تاریخ عضویت	سمت در کمیته انتصابات
آقای حامد فرسیابی	کارشناسی ارشد مهندسی شهرسازی	۱	۱۴۰۳/۰۴/۰۴	رئیس کمیته
آقای حسین شجاعی	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۱	۱۴۰۳/۰۴/۰۴	عضو کمیته
آقای محمد قلی زاده	دکتری مدیریت استراتژیک	۱	۱۴۰۳/۰۴/۰۴	دبیر و عضو کمیته

با توجه به این که طی سال مالی جاری هیچ گونه جذب و استخدامی در خصوص مدیران شرکت صورت نپذیرفته است لذا جلسات کمیته انتصابات تشکیل نگردیده است.

ج) اعضاء کمیته ریسک

نام و نام خانوادگی	آخرین مدرک تحصیلی	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی جاری	تاریخ عضویت	سمت در کمیته ریسک
آقای محمد بهرامی	کارشناسی مهندسی عمران	۳	۱۴۰۳/۰۴/۰۴	رئیس کمیته
آقای شهرام توکلی فریمانی	دکتری مهندسی عمران	۳	۱۴۰۳/۰۴/۰۴	عضو کمیته
آقای امیر مهدی صبایی	دکتری مدیریت مالی	۳	۱۴۰۳/۰۴/۰۴	دبیر و عضو کمیته

د) اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت:

۱) افشای نام حسابرس مستقل و بازرس قانونی و فرآیند انتخاب آن:

موسسه حسابرسی رازدار عضو حسابدار رسمی، عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و عضو انجمن حسابرسان داخلی ایران و عضو انجمن حسابداران خبره ایران و معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار به عنوان حسابرس مستقل و بازرس قانونی منتخب مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۳۰.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



(۲) حق الزحمه و هزینه حسابرسی:

حق الزحمه حسابرسی و بازرسی قانونی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۳۰ به مبلغ ۲,۵۵۵ میلیون ریال (برای حسابرسی بررسی اجمالی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای به مبلغ ۱,۲۸۰ میلیون ریال و برای حسابرسی صورت‌های مالی سالیانه به مبلغ ۱,۲۷۵ ریال) تعیین و تصویب گردیده است.

(۳) استفاده از خدمات کارشناسان در انجام عملیات حسابرسی موضوع ماده ۱۴۹ قانون تجارت (لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷) مورد ندارد.

(۴) بازرسی علی‌البدل:

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۳۰ موسسه حسابرسی اصول نگر آریا (حسابدار رسمی) به عنوان بازرسی علی‌البدل تعیین و انتخاب گردید.

۳-۴- اصول حاکمیت شرکتی

جدول زیر مطابق با مفاد ماده ۳ دستورالعمل حاکمیت شرکتی می‌بایست تکمیل و ارائه گردد.

ردیف	اصول حاکمیت شرکتی	اقدامات انجام شده توسط هیئت مدیره
۱	چارچوب حاکمیت شرکتی اثربخش	مطابق با دستورالعمل‌های صادره سازمان بورس
۲	حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها	رعایت الزامات افشای به موقع اطلاعات و گزارش‌های مالی
۳	رعایت حقوق ذینفعان	افشای به موقع گزارش‌های مالی و سایر اطلاعات با اهمیت
۴	سرمایه‌گذاران نهادی، بازار سهام و سایر واسطه‌های مالی	مطابق با دستورالعمل‌های صادره سازمان بورس
۵	افشاء و شفافیت	افشای به موقع گزارش‌های مالی و سایر اطلاعات با اهمیت
۶	مسئولیت‌پذیری هیات مدیره	مطابق با دستورالعمل‌های صادره سازمان بورس



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۳-۴-۱- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ۱۳۹	شرکت های گروه		فروش واحد
				وجوه دریافتی	وجوه پرداختی	
شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده	سرمایه گذاری ساختمان ایران	سهامدار عمده و عضو هیأت مدیره مشترک	✓	۶۱۷,۹۰۹	(۱۹۲,۶۸۵)	۳۵,۰۰۰
شرکت های همگروه	شرکت تامین مسکن نوین	سهامدار و عضو هیأت مدیره مشترک	✓	۰	(۹)	۰
*****	جمع		*	۶۱۷,۹۰۹	(۱۹۲,۶۹۴)	۳۵,۰۰۰

(مبالغ به میلیون ریال)

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

شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری	دریافتنی های غیر تجاری	پرداختنی های غیر تجاری	طلب (بدهی)	
					۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
شرکت مادر / سهامدار کنترل کننده	سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۴۹۱۰۸-	۷,۵۹۰	(۱۱۶,۵۴۳)	۴۰,۱۵۵	۴۳۰,۳۷۹
شرکت های همگروه	پشتیبان ایجاد ساختمان	-	۱,۸۰۱	-	۱,۸۰۱	-
	تدبیر و نوسازی ساختمان کیش	-	۱,۲۳۱	-	۱,۲۳۱	۱,۲۳۱
	تامین مسکن نوید ایرانیان	-	۲۳۱	-	۲۳۱	۱۵۱
	شرکت تامین مسکن نوین	-	۱۷۰	-	۱۷۰	-
	سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	-	۷۴	-	۷۴	۷۴
	ساختمان و توسعه فن آوری	-	-	-	(۲۲)	(۲۲)
	شرکت تامین مسکن جوانان	-	-	-	-	(۹)
سایر	سرمایه گذاری ساختمان نوین	-	۶۵	-	۶۵	۶۵
	عمران مسکن سازان غرب	-	-	-	-	۲۲
	بانک اقتصاد نوین	-	-	-	-	۹۴,۲۵۲

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



توضیح:

معاملات با اشخاص وابسته طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ عمدتاً با گروه شرکت‌های سرمایه‌گذاری ساختمان ایران و برخی از شرکت‌های وابسته در روال عادی عملیات شرکت و با رعایت ماده ۱۲۹ قانون تجارت بدون حضور مدیر ذی‌نفع در انجام معاملات که مورد تأیید کمیته حسابرسی نیز قرار گرفته صورت پذیرفته است.

عمده‌ترین دلیل انجام معاملات با اشخاص وابسته (شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران) در خصوص فروش، عدم تکمیل ۱۰۰٪ پروژه و همچنین عدم امکان برآورد زمان دقیق تکمیل و تحویل واحدهای ساختمانی به خریداران آنها می‌باشد. به همین منظور و به علت فرجه زمانی محدودی که مرجع قضائی ذی‌ربط جهت پرداخت مانده بدهی به پیمانکاران قبلی پروژه ظفر و پروژه نگین پردیس تعیین نموده بود سریع‌ترین گزینه برای تأمین وجه تعهدات یاد شده فروش املاک مزبور به شرکت هلدینگ سرمایه‌گذاری ساختمان ایران که بخش قابل توجهی از واحدهای ساختمانی پروژه ظفر متعلق به این شرکت می‌باشد، بوده است.

۴-۴- گزارش پایداری شرکتی

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

۴-۴-۱- گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت‌های اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی

الف) بعد اجتماعی:

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

ب) بعد اقتصادی:

در رابطه با ابعاد اقتصادی، لازم به توضیح است که به دلیل فروش یک واحد اداری در مجتمع مجد مشهد به شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران به قیمت کارشناسی طی سال مالی جاری درآمدی بالغ بر ۳۵،۰۰۰ میلیون ریال حاصل گردیده است. به همین منظور و با توجه به این که شرکت مالک بیش از ۱،۵۰۸ میلیون سهم از مجموع سهام بانک اقتصاد نوین می‌باشد و با عنایت به تصویب سود نقدی به ازای هر سهم ۸۲ ریال درآمد غیرعملیاتی قریب به مبلغ ۱۲۹،۹۳۹ میلیون ریال شناسایی و ثبت گردیده است. به این ترتیب شرکت برای پایان سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ زیان خالصی بالغ بر ۱۴۵،۵۸۹ میلیون ریال و به ازای هر سهم ۵۴ ریال شناسایی نموده است.

ج) بعد زیست محیطی:

در رابطه با ابعاد زیست محیطی، لازم به توضیح است که با توجه به موضوع فعالیت اصلی این شرکت که طراحی، مباحثات و مشارکت در ایجاد مجتمع‌های مسکونی، اداری و تجاری است همواره رعایت استانداردهای لازم الاجراء نظیر، استانداردهای نظام مهندسی و سایر اقدامات پیشگیرانه و حفظ ایمنی برای شهروندان در حوزه فعالیت‌های ساختمانی از جمله، مدیریت پسماندهای ساختمانی، کاهش و جلوگیری از تولید آلودگی شامل، در نظر گرفتن ملاحظات زیست محیطی در زمان برنامه‌ریزی، مطالعات بوم‌شناسی و اقلیمی و توجه به فرهنگ و شیوه معیشت در فاز طراحی پروژه و انتخاب مصالح مناسب، کاهش تولید نخاله، بازیافت و کاربرد مجدد نخاله‌ها، انتخاب محل دفن مناسب و سایر اقدامات اصلاحی در فاز اجرای پروژه‌های عمرانی و جلوگیری از انتشار آلودگی‌های زیست محیطی همواره مورد توجه و امعان نظر شرکت قرار گرفته است. همچنین از آن جا که شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ کارگاه

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه ۱۲۰ واحدی مسکونی در حال ساخت ظفر را از پیمانکار قبلی آن (شرکت رکیندژ) تحویل گرفته است، به منظور صیانت و حفاظت از کلیت پروژه و اجتناب از وقوع خسارت و زیان مبادرت به پوشش بیمه ای مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان و بیمه آتش سوزی این پروژه نموده است. قدر مسلم شرکت پس از انتخاب پیمانکار واجد شرایط جهت اجرای عملیات ساختمانی به منظور تکمیل و ساخت باقی مانده پروژه ظفر متعاقباً نیز مبادرت به پوشش بیمه ای تمام خطر پیمانکاران خواهد نمود.

(د) عام المنفعه

شرکت در رابطه با بعد کمک‌های عام المنفعه و هرگونه پرداخت در راستای مسئولیت‌های اجتماعی در سال مالی جاری هیچگونه فعالیتی نداشته است.

۴-۵- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته

بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی	تکلیف مجمع	اقدامات انجام شده	نتایج اقدامات
بند ۲ گزارش حسابرس	مقرر گردید پیگیری‌های لازم و مکرر توسط هیأت مدیره انجام و گزارش اقدامات به صورت دو ماه یکبار به شرکت سرمایه- گذاری ساختمان ایران ارائه شود. همچنین پس از نهایی شدن اقدامات، افشای مربوطه در سامانه کدال صورت پذیرد.		
بند ۱-۳ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	مجمع تکلیف نمود با توجه به پیگیری های مکرر و اقدامات فنی و حقوقی صورت گرفته جهت تحویل پروژه ظفر مجمع ضمن تشکر از اقدامات انجام شده، خواسته سهامداران مبنی بر ارائه گزارش برنامه زمان بندی جهت تکمیل پروژه حداکثر تا پایان بهمن سال ۱۴۰۲ به هلدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران از یک طرف و از طرف دیگر تعیین تکلیف وضعیت نهایی پیمانکار سابق پروژه (شرکت رکیندژ) با رعایت صرفه و صلاح حداکثری منافع سهامداران کلیه اقدامات لازم و کافی را انجام، نتیجه اقدامات را در پایان هر ماه به هلدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران ارائه نمایند.	انعقاد توافق نامه فی مابین شرکت و پیمانکار قبلی پروژه ظفر شرکت رکیندژ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ که در ازای دریافت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال پروژه ظفر را تحویل شرکت داد و مقرر گردید هیأت کارشناسی پنج نفره منتخب شرکت، پیمانکار و دادگاه موارد مورد اختلاف طرفین را رسیدگی نموده و نتیجه بررسی های خود را جهت صدور رأی نهائی به دادگاه مربوطه گزارش نماید. گزارش مزبور تهیه و ارائه گردیده و توسط شرکت در حال بررسی است.	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. طی قرارداد شماره ق/۱۰۳/۱۰۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ هزینه مدیریت پیمان ساخت و تکمیل پروژه فوق (به مدت ۱۸ ماه) به مبلغ ۳۰۳،۲۵۵ میلیون ریال به شرکت تامین مسکن جوانان (شرکت هم گروه) محول شده که شرکت مزبور تا تاریخ تأیید صورت های مالی کارگاه را تحویل و عملیات ساخت را شروع نموده است. 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.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



بند گزارش / حسابرس مستقل / بازرس قانونی	تکلیف مجمع	اقدامات انجام شده	نتایج اقدامات
بندهای ۲-۳، ۵-۳ و ۱۵ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	با توجه به گزارش و توضیحات هیأت مدیره مبنی بر اخذ پایانکار پروژه الهیه، ضمن قدردانی مجمع از اقدامات انجام شده، تکلیف نمود گزارش برنامه زمانی مشخص جهت نهایی شدن تعهدات شرکت از بابت انتقال سند به خریداران پروژهها و نتیجه اقدامات انجام شده را در پایان هر ماه به هلدینگ سرمایه‌گذاری ساختمان ایران گزارش نموده، ضمن اینکه حداکثر تا قبل از سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ برنامه عملیاتی هیأت مدیره جهت تعهدات انتقال سند برای کلیه مالکین پروژه فوق انجام شود.	علاوه بر صدور پایانکار و صورتمجلس تفکیکی، جلساتی جهت تعیین قدرالسهم نهایی با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تشکیل گردید.	در حال حاضر 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)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



نتایج اقدامات	اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی
<p>با توجه به سوء جریانات موجود در پرونده و ابهامات جاری در نظریه کارشناسان اولیه در خصوص محاسبه محکوم به و خسارات تاخیر تادیه و بدون در نظر گرفتن مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارت احتمالی پرداختی شرکت و توقیف آن به نفع شرکت آتروپاتن، در سال مدیریتی جدید به منظور ترمیم و کاهش حداکثری در پرداخت اصل و خسارات مربوط به محکوم به نسبت به انتخاب وکیل متعدد و کارآموده اقدام و پیگیری های مستمر جهت ارجاع موضوع ارزیابی میزان دقیق محکوم به، به کارشناس رسمی دادگستری صورت پذیرفت و نهایتاً با موافقت اجرای احکام پرونده جهت ارزیابی به کارشناسی یک نفره ارجاع گردید و ایشان (کسر) با مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارت احتمالی پرداختی و محاسبه خسارت تأخیر آن (نظر خود را اعلام نمود. که با اعتراض پیمانکار، به هیأت کارشناسی سه نفره ارجاع و ایشان نیز با اذعان به استهلاك کامل اصل بدهی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۸ اعلام نظر نمود. در این شرایط و در حالی که به موجب نظر پیمانکار شرکت نوسا موظف به پرداخت خسارت تاخیر تادیه تا سال ۱۴۰۲ می باشد لذا تلاش گردید با استفاده از آخرین فرصتی که قاضی اجرای احکام قبل از احاله پرونده جهت تعیین تکلیف به نشست قضایی به طرفین جهت سازش و مصالحه عنایت نمود، در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵ جلسه ای در محل دفتر قاضی اجرای احکام تشکیل و صورت جلسه "صلح و سازش" امضاء طرفین و قاضی اجرای احکام تنظیم گردید که طی آن شرکت نوسا خود را متعهد به پرداخت مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال به حساب شرکت آتروپاتن در ازاء مختومه شدن پرونده و تحویل کارگاه دانست و شرکت آتروپاتن نیز نسبت به مختومه نمودن پرونده تصریح و صورتجلسه به امضای طرفین دعوی و دادرس شعبه ۴ اجرای احکام نیز رسید. از این رو اخطار واریز وجه مبلغ صورتجلسه سازش در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ مبنی بر واریز وجه تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۱ به شرکت نوسا ابلاغ گردید. پس از دریافت این ابلاغیه شرکت نوسا طی مذاکرات تلفنی چند باره با شرکت آتروپاتن درخواست شناسه شبا جهت واریز وجه نمود لیکن شرکت مذکور هر بار با بهانه های مختلف از جمله مسدودی حساب از ارائه شناسه شبا اجتناب نمود. لاجرم شرکت نوسا با مراجعه به اجرای احکام موضوع عدم ارائه شناسه شبا از سوی پیمانکار را مطرح نمود و بنا به نظر شعبه محترم اجرای احکام مقرر شد پس از ابلاغ شناسه شبا صندوق دادگستری به این شرکت، مراتب واریز مبلغ محکوم به توسط شرکت نوسا صورت پذیرد. نهایتاً پس از ابلاغ شناسه واریز در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۸ این شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ نسبت به واریز مبلغ مذکور به حساب صندوق دادگستری اقدام نمود و قیش 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 نکین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق مرجع قضایی در حال پیگیری است.</p>	<p>در آخرین جلسه برگزار شده در کمیته تعیین تکلیف پروژه های ناتمام سازمان ملی زمین و مسکن توافق جهت تهاتر طلب این شرکت از شرکت عمران شهر جدید پردیس با بدهی این شرکت به سازمان ملی زمین و مسکن با توجه به رابطه مالی میان سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهر جدید پردیس با موانعی از جمله توقیف بلوکها توسط پیمانکار پروژه نکین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر و همچنین تغییر مدیریت در شرکت یاد شده مواجه شد. موارد مورد نظر پس از حل اختلاف با شرکت آتروپاتن تلاشگر و رفع توقیفی از بلوکهای ساختمانی پروژه نکین پردیس مجدداً قابل پیگیری خواهد بود.</p>	<p>مجمع، هیأت مدیره شرکت را مکلف نمود گزارش اقدامات حقوقی و فنی جهت تحویل کارگاه پروژه نکین پردیس را به صورت ماهانه به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامدار عمده) ارائه نماید و در صورت تعیین تکلیف موضوع و تحویل پروژه مراتب فوراً در سامانه کدال اطلاع رسانی گردد. ضمن اینکه هیأت مدیره برنامه عملیاتی خود را جهت تکمیل و تحویل واحدها حداکثر دو ماه پس از تحویل پروژه از شرکت پیمانکار به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران کتباً اعلام نماید.</p>	<p>بند ۳-۳ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی</p>

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



نتایج اقدامات	اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی
<p>با توجه به پیگیری‌های متعدد از سازمان امور مالیاتی متأسفانه پرونده مالیاتی عملکرد سال‌های ۱۳۷۹، ۱۳۸۰، و ۱۳۸۲ این شرکت نهایی و قطعی نشده و طبق ادعای آن سازمان، مدارک آن سال‌ها در دسترس نبوده و قابل اظهار نظر نیز نمی‌باشد. بنابراین با استفاده از مشاور مالیاتی و همکاری درون‌گروهی نسبت به حل موضوع اقدام گردیده و همچنین شرکت بابت مالیات عملکرد سال‌های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ اعتراض نموده است که تاکنون نتیجه آن مشخص نگردیده است.</p> <p>مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن در خصوص مالیات عملکرد موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات‌های مستقیم با توجه به محاسبه و پرداخت علی‌الحساب مالیات ساخت املاک پروژه آسمان ونک مبلغ آن در سال ۱۳۹۲ به موجب رأی هیأت تجدید نظر، محاسبه مجدد توسط حوزه مالیاتی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۸ مورد اعتراض قرار گرفته که علی‌رغم تشکیل جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۸ تاکنون نتیجه این جلسه به شرکت ابلاغ نگردیده است.</p>	<p>با توجه به پیگیری‌های متعدد از سازمان امور مالیاتی متأسفانه پرونده مالیاتی عملکرد سال‌های ۱۳۷۹، ۱۳۸۰، و ۱۳۸۲ این شرکت نهایی و قطعی نشده و طبق ادعای آن سازمان، مدارک آن سال‌ها در دسترس نبوده و قابل اظهار نظر نیز نمی‌باشد. بنابراین با استفاده از مشاور مالیاتی و همکاری درون‌گروهی نسبت به حل موضوع اقدام گردیده و همچنین شرکت بابت مالیات عملکرد سال‌های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ اعتراض نموده است که تاکنون نتیجه آن مشخص نگردیده است.</p> <p>مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن در خصوص مالیات عملکرد موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات‌های مستقیم با توجه به محاسبه و پرداخت علی‌الحساب مالیات ساخت املاک پروژه آسمان ونک مبلغ آن در سال ۱۳۹۲ به موجب رأی هیأت تجدید نظر، محاسبه مجدد توسط حوزه مالیاتی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۸ مورد اعتراض قرار گرفته که علی‌رغم تشکیل جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۸ تاکنون نتیجه این جلسه به شرکت ابلاغ نگردیده است.</p>	<p>مقرر گردید هیأت مدیره در اسرع وقت نسبت به تعیین تکلیف کلیه پرونده‌های مالیاتی شرکت اقدام نموده و نتیجه اقدامات را حداکثر تا ۱۴۰۲/۱۲/۲۸ به شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران ارائه نماید.</p>	<p>بند ۴ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی</p>

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



بند گزارش / حسابرس مستقل / بازرس قانونی	تکلیف مجمع	اقدامات انجام شده	نتایج اقدامات
بند ۷ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	راجع به پروژه آفتاب تبریز ضمن تشکر از اقدامات انجام شده مقرر نمود تسریع در نتیجه اقدامات فوق را با قید فوری نسبت به پیگیری های بعدی در اولین جلسه هیأت مدیره مطرح و گزارش اقدامات بعد از این مجمع را هر دو ماه یکبار به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ارائه نمایند.	انجام گردید.	
بند ۱۱ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	مجمع ضمن تأکید بر رعایت الزامات و مقررات قانونی، در ارتباط با تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی صاحبان سهام سال گذشته مبنی بر انجام حسابرسی ویژه، مجدداً تأکید و تکلیف نمود که پرونده های حقوقی و وکلای مربوطه آن ها راجع به پرداخت ها و قراردادهای نامتعارف طی سال های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۰ توسط کارشناسان رسمی دادگستری و یا از طریق حسابرسی ویژه به تشخیص هیأت مدیره حداکثر ظرف مدت سه ماه انجام و نتایج آن را به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ارائه نمایند.	با توجه به محدودیت های ذاتی انجام حسابرسی ویژه در خصوص حق الوکاله های پرداخت شده به وکلای شرکت، کمیته حسابرسی شرکت پیشنهاد نمود موضوع توسط هیأت مدیره محترم با رعایت صرفه و صلاح شرکت و تأکید و توجه به این که گزارش مرجع رسیدگی کننده می بایست مورد قبول دستگاه قضائی باشد، بررسی و تصمیم گیری شود.	مقرر گردید اقدامات و هماهنگی لازم جهت انجام حسابرسی ویژه توسط حسابرسی داخلی و کمیته حسابرسی شرکت صورت پذیرد. در این خصوص در سومین صورت جلسه کمیته حسابرسی به شماره ۱۴۰۲/۰۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۷ پیشنهاد گردید « با توجه به محدودیت های ذاتی انجام حسابرسی ویژه در خصوص حق الوکاله های پرداخت شده به وکلای شرکت، موضوع توسط هیأت مدیره محترم با رعایت صرفه و صلاح شرکت و تأکید و توجه به این که گزارش مرجع رسیدگی کننده می بایست مورد قبول دستگاه قضائی باشد، بررسی و تصمیم گیری شود.»

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



بند گزارش / حسابرس مستقل / بازرس قانونی	تکلیف مجمع	اقدامات انجام شده	نتایج اقدامات
بند ۱۲ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	مجمع مقرر نمود اقدامات انجام شده در خصوص وصول مطالبات ضمن تهیه جدول سنی بدهکاران، سال ایجاد، نام پروژه و نام خریدار یا فروشنده یا پیمانکار و علت ایجاد بدهی و اقدامات انجام شده جهت وصول یا تعیین تکلیف آن‌ها را هر دو ماه یکبار به شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران ارائه گردد.	نتیجه پیگیری‌ها و اقدامات انجام شده در خصوص پروژه‌های ظفر، نگین پردیس، آفتاب و اندیشه تبریز و پروژه کیش به‌طور مداوم به هلدینگ ساختمان ایران گزارش گردیده است.	بخش عمده مطالبات سنواتی شرکت در ارتباط با ۵ درصد از مبلغ قرارداد بابت تحویل واحدهای ساختمانی و ۵ درصد مبلغ قرارداد نیز بابت صدور اسناد مالکیت از خریداران واحدهای ساختمانی پروژه‌های ظفر، آفتاب تبریز، الهیه و آسمان ونک می‌باشد. همچنین جدول تجزیه سنی بدهکاران موضوع بند ۸ خلاصه مذاکرات مجمع عمومی عادی تهیه و قبلاً به هیأت مدیره شرکت ارائه گردیده است. ضمناً پیگیری‌های حقوقی لازم در خصوص پروژه‌های راکد و رفع موانع حقوقی موجود ضمن طرح موضوعات مزبور در جلسات هیأت مدیره شرکت در حال انجام و اجرا می‌باشد. حل و فصل دعاوی حقوقی مطروحه در خصوص پروژه‌های ظفر و نگین پردیس در همین راستا بوده است.
بندهای ۱۶ و ۱۸ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	مجمع ضمن تأکید بر رعایت ضوابط و مقررات وضع شده وسط سازمان بورس و اوراق بهادار و مفاد دستورالعمل حاکمیت شرکتی توسط هیأت مدیره، انجام ترتیبات لازم جهت رعایت آن‌ها در سال مالی بعد و سال‌های آتی را تکلیف نمود.		

۴-۶- تشریح برنامه‌های راهبردی و وضعیت پروژه‌های شرکت

هیأت مدیره اهداف و راهبردهای ذیل را برای سال مالی آتی و سال‌های آینده مدنظر قرار داده است:

- برنامه‌ریزی جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی اداری/ تجاری/ مسکونی جدید که دوره اجرای آن‌ها بلندمدت نبوده و دسترسی به برگشت سرمایه و بازده موردنظر کوتاه‌مدت باشد از طریق مشارکت با بخش خصوصی و دولتی از جمله اجرای پروژه از محل مطالبات از شرکت عمران شهر جدید پردیس و تهاتر زمین، انعقاد قرارداد های مشارکت جدید با سازمان ملی زمین و مسکن و ادارات کل آن در سایر استان های کشور و همچنین انعقاد قرارداد های مشارکت جدید با سایر اشخاص.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



- (۲) تأمین منابع مالی لازم از طریق پیش فروش متری و صندوق های سرمایه گذاری ساختمان در اجرای پروژه ها.
 - (۳) سرمایه گذاری در پروژه ها در مرحله اول اجراء بر اساس انجام مطالعات مکانی و اقتصادی و منطقه ای خصوصاً در شرکت های ساختمانی موفق پذیرفته شده در سازمان بورس و اوراق بهادار.
 - (۴) ارائه دانش فنی و مهندسی به اشخاص فعال در بخش صنعت ساختمان و حضور بیشتر و موثر در بازار سرمایه به قصد کسب درآمد مازاد بر فعالیت اصلی شرکت با بازده کوتاه مدت.
 - (۵) اصلاح ساختار مالی و سازمانی شرکت به منظور امکان اجرائی نمودن اهداف مورد اشاره در بالا.
 - (۶) افزایش سرمایه شرکت در راستای تأمین منابع مالی لازم جهت اجرائی نمودن پروژه کیش پس از انعقاد قرارداد جدید.
 - (۷) ایجاد و فعال نمودن بخش سرمایه گذاری در سهام شرکت های سرمایه پذیر در ساختار سازمانی شرکت به منظور فراهم ساختن زمینه افزایش سود غیر عملیاتی.
- در راستای اصلاح ساختار مالی و اثرگذاری بر عملکرد شرکت اهداف اعلام شده در گزارش فعالیت و عملکرد هیأت مدیره مربوط به سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح موارد ذیل از اهمیت ویژه و خاصی برخوردار می باشد:
- (أ) انعقاد قرارداد با سازمان منطقه آزاد کیش پیرو توافقات و مذاکره های انجام شده اخیر.
 - (ب) نهائی شدن توافقات با سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص سایر پروژه ها.
 - (ج) جلوگیری از تحمیل هزینه های بیشتر در صورت کسب رأی به نفع شرکت در دعاوی مطروحه با شرکت آتروپاتن تلاشگر، پیمانکار پروژه نگین پردیس.
 - (د) افزایش سرمایه شرکت از محل آورده نقدی سهامداران در راستای تأمین منابع مالی لازم جهت اجرای پروژه کیش.
 - (ه) هرگونه تغییر در اهداف و برنامه های پیش بینی شده در شرایط فعلی که اثرات منفی بر اقدامات و پیگیری های در جریان داشته باشد، در جهت منافع شرکت و حقوق صاحبان سهام نخواهد بود.
- اهداف و برنامه های یاد شده در مواردی از تحمیل هزینه های اضافی بر شرکت جلوگیری و در موارد دیگر تحقق و نهایی شدن آن ها باعث اصلاح و بهبود ساختار مالی شرکت و در مواردی نیز موجب تأمین منابع مالی در جهت ایفاء تعهدات می گردد، لذا مدیریت شرکت اعتقاد دارد در صورت به سرانجام رسیدن اهداف مذکور، امکان تعریف پروژه های جدید و افزایش و توسعه فعالیت شرکت در آینده بر اساس تبیین اهداف جدید نسبت به گذشته از شرایط بهتر و مناسب تری برخوردار خواهد بود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۷. وضعیت پروژه‌های شرکت



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

جدول وضعیت پروژه های شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

ردیف	نام پروژه	مساحت عرصه (مترمربع)	تاریخ آغاز عملیات ساختمانی	تاریخ خاتمه عملیات ساختمانی	وضعیت پروژه	مساحت بنای کل (مترمربع)	مساحت بنای مفید (مترمربع)	تعداد کل واحدهای احداث شده	تعداد واحدهای سهم نوسا	تعداد سند		ملاحظات
										انتقال یافته	باقیمانده	
۱	مسکونی مهر پردیس	۲۵۰,۰۰۰	۱۳۸۲	۱۳۹۱	در حال اخذ پایان کار	۱۴۸,۸۱۶	۶۲,۱۸۹	۱,۱۱۰	۱,۰۵۰	-	۱,۰۵۰	تعداد ۱,۰۵۰ واحد مسکونی به بنیاد تعاون ناجا و تعداد ۶۰ واحد به پیمانکاران پروژه واگذار شده و در مرحله اخذ مجوزهای لازم جهت صدور پایان کار پروژه می باشد.
۲	مسکونی نگین پردیس	۵۲,۱۰۰	۱۳۸۲	۱۳۹۳	۱۹ بلوک اتمام یافته و ۳ بلوک نیمه تمام	۸۶,۳۸۰	۶۲,۰۳۹	۶۳۶	۵۳۸	-	۵۳۸	تعداد ۵۰۴ واحد مسکونی به بنیاد تعاون ناجا و ۱۴ واحد به اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و ۱۰ واحد به اشخاص ثالث واگذار شده و ۱۰۸ واحد در ۳ بلوک به صورت نیمه تمام با ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی در اختیار پیمانکار شرکت اروپا بتن تلاشگر قرار داده که بدلیل اختلافات حقوقی از تحویل آن ها خودداری نموده و از سوی شرکت نوسا در مرحله تقاضای اعاده دادرسی می باشد. اقدامات جهت اخذ پایان کار ۱۹ بلوک اتمام یافته و تحویل شده در جریان است.
۳	مجموع چند منظوره کیش	۴۶۳,۶۸۷	-	-	عملیاتی نشده	-	-	-	-	-	-	نوع به عدم ایفای تعهدات از سوی سازمان منطقه آزاد کیش نسبت به مفاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۰۵ در خصوص اعلام بنای زمین و هزینه برونه ساختمانی، علیرغم پیگیری ها و برگزاری جلسات متعدد با مدیران سازمان منطقه آزاد کیش تاکنون توافق نامه و قرارداد جدید منعقد نگردیده است. زیر بنای ساختمان ها ۲۸۸,۵۴۸ متر مربع و محوطه سازی نیز ۳۸۹,۰۸۳ متر مربع و در مجموع ۶۷۷,۶۳۱ متر مربع بوده است.
۴	مسکونی پردیسان الهیه	۳,۵۴۰	۱۳۸۱	۱۳۹۱	در حال اخذ پایان کار	۱۸,۳۳۰	۱۱,۹۴۹	۵۴	۳۶	-	۳۶	شرکت مجوزهای آتش نشانی و استاندارد آسانسورها و تأییدیه نظام مهندسی و پایان کار پروژه دریافت شده است و در حال انتقال سند به نام ذینفعان می باشد.
۵	مسکونی آفتاب تیریز	۲۶,۰۰۰	۱۳۸۰	۱۳۹۱	در حال انتقال اسناد	۸۵,۲۶۶	۵۸,۸۲۱	۲۸۳	۶۹	۲۶	۴۳	اسناد مالکیت تک برگی در سال ۱۳۹۸ اخذ گردیده و طبق مفاد قرارداد فی مابین در اختیار اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی به عنوان شریک قرار گرفت لیکن بدلیل اختلاف اداره کل با شرکت در رابطه با ۴۰۰ متر مربع جد تجاری و مراد ساخته شده از انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران خودداری نموده که پیرو اعتراض شرکت و خریداران از طرف معاونت قضایی رسیدگی و پیشگیری از جرائم دادگستری کل تبریز، اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی موظف به انتقال اسناد مالکیت به نفع ذینفعان گردیده است. اخیراً نیز هیأت کارشناسی در صدد صدور رأی جهت تعیین قدرالسهم طرفین از اضافه بنای ساخته شده می باشد.
۶	مسکونی ظفر	۵,۱۶۰	۱۳۸۲	-	نیمه تمام	۳۶,۸۱۶	۲۲,۶۱۹	۱۲۰	۹۱	-	۹۱	در تاریخ ۱۴۰۲/۳/۲۰ ضمن توافق و پرداخت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال در وجه پیمانکار پروژه شرکت رکیندژ کارگاه پروژه ظفر تحویل شرکت گردید و مقرر گردید حل و فصل سایر اختلافات توسط هیأت کارشناسی ۵ نفره منتخب بررسی و به مرجع قضائی ذی ربط جهت تصمیم گیری نهائی گزارش گردد.
۷	مسکونی یم	۲۳,۸۱۱	۱۳۸۳	۱۳۸۹	اتمام یافته	۲۱,۶۵۰	۱۸,۸۰۴	۱۹۲	۳۸	۰	۰	پروژه مسکونی یم با مشارکت اداره کل راه و شهرسازی استان کرمان با قدرالسهم ۸۰ درصد اداره کل و ۲۰ درصد شرکت نوسا احداث گردیده و بر اساس توافق به عمل آمده در سال ۱۳۹۴، بیست درصد قدرالسهم شرکت نوسا بر اساس کارشناسی انجام شده به اداره کل مذکور واگذار و به میزان ارزش کارشناسی از قدرالسهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران در پروژه ظفر کسر گردیده است. توضیحات لازم در گزارش فعالیت هیأت مدیره به تفصیل ارائه گردیده است.
۸	اداری/تجاری آسمان ونک	۱,۶۶۶	۱۳۸۰	۱۳۸۳	در حال اخذ پایان کار	۲۳,۶۲۸	۱۰,۸۶۷	۱۹۲	۹۴	-	۹۴	پروژه با مشارکت شهرداری منطقه ۳ احداث گردیده و در مرحله دریافت مجوزهای آتش نشانی و استاندارد آسانسورها به منظور اخذ پایان کار واحدهای تجاری و مسکونی احداث شده می باشد.
۹	تجاری و مسکونی یوسف آباد	۵۳۷	۱۳۷۹	۱۳۸۱	در حال انتقال اسناد	۷,۵۷۵	۳,۸۲۸	۳۵	۱۸	۱۴	۴	انتقال اسناد مالکیت در جریان می باشد
۱۰	مسکونی دستواره شوش	۱۶,۵۲۰	۱۳۷۶	۱۳۸۱	در حال انتقال اسناد	۲۲,۲۶۶	۱۹,۱۵۸	۳۳۰	۱۶۰	۱۵۳	۸	اقدامات در جهت انتقال سند واحدهای باقی مانده در جریان می باشد
۱۱	مسکونی اندیشه تیریز	۲۱,۶۵۲	۱۳۸۰	۱۳۸۷	در حال انتقال اسناد	۴۳,۲۷۲	۳۲,۹۲۰	۳۴۷	۱۲۸	۱۰۵	۳۳	اقدامات در جهت انتقال سند سایر واحدها در جریان می باشد
۱۲	مسکونی یاسارگاد کیش	۱۰,۱۸۴	۱۳۸۰	۱۳۸۶	در حال انتقال اسناد	۲۲,۰۳۳	۱۵,۰۱۹	۲۱۳	۱۱۲	۱۰۹	۳	اقدامات در جهت انتقال سند واحدهای باقی مانده در جریان می باشد
۱۳	لواسان	۶۸۸,۵۷۰	۱۳۸۱	-	-	-	-	-	-	-	-	پروژه با مشارکت اداره کل راه و شهرسازی استان تهران بموجب قرارداد در سال ۱۳۷۵ با قدرالسهم ۵۱/۶۷ درصد اداره کل و ۴۸/۳۳ درصد سهم شرکت نوسا در ۶۸ هکتار زمین در لواسان آغاز و ۱۴/۳ هکتار آن تسطیح و آماده سازی و قطعه بندی گردیده است. با توجه به ادعای ستاداجرایی فرمان امام نسبت به زمین ۶۸ هکتاری و صدور رأی دادگاه بنفع ستاداجرایی در سال ۱۳۹۸، توافق شد که در شرکت در قطعه ۶۸ هکتاری توسط هیأت کارشناسان محاسبه و بعنوان مطالبات شرکت نوسا منظور گردد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه مهر پردیس



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



مشخصات فنی پروژه:

شناسنامه پروژه		
نام پروژه	شهرک مهر پردیس	۱
محل اجراء	شهر جدید پردیس، فاز یک، محله ۴	۲
مساحت زمین (فاز اول)	حدود ۴۵ هکتار	۳
تاریخ شروع پروژه	سال ۱۳۸۲	۴
نوع اجراء	مشارکتی	۵
مشاورین	مهندسین مشاور شارمند - مشاور کاوش راه - میتا	۶
مساحت زیر بنای کل	۱۴۸،۸۱۶ متر مربع	۷
مساحت زیر بنای مفید	۱۱۱،۸۳۵ متر مربع	۸
تعداد طبقات	۵ الی ۱۴ طبقه	۹
تعداد واحدها	۱،۱۱۰ واحد در ۴۴ بلوک ساختمانی	۱۰
متراژ واحدها	۷۰ الی ۱۲۰ متر مربع	۱۱
نوع کاربری	مسکونی	۱۲
نوع اسکلت	بتنی	۱۳
نوع نما	سیمان	۱۴
تأسیسات سرمایش و گرمایش	کولر _ پکیج	۱۵



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه مهر پردیس:

قرارداد پروژه مهر پردیس با شرکت عمران شهر جدید پردیس به صورت مشارکتی در سال ۱۳۸۲ در حدود ۶ هکتار از زمینی به مساحت ۴۵ هکتار با موضوع آماده سازی و احداث واحدهای مسکونی منعقد گردیده است.

طی قراردادی با بنیاد تعاون ناجا در دی ماه سال ۱۳۸۵ و موافقت شرکت عمران شهر جدید پردیس، احداث هزار واحد آپارتمانی و پیش فروش آن‌ها مورد توافق قرار گرفت و طی الحاقیه ای ۵۰ واحد دیگر به آن اضافه گردید.

عملیات اجرائی ساخت ۴۴ بلوک (شامل ۱،۱۱۰ واحد) از سال ۱۳۸۳ از طریق انعقاد قرارداد با شرکاء سازنده آغاز و در تاریخ تحریر این گزارش به طور متوسط ۹۱/۵ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است و کل ۱۰۵۰ واحد مسکونی پیش فروش شده (در ۴۲ بلوک) به موسسه انبوه سازان سبز اندیشان (متعلق به بنیاد تعاون ناجا) به موجب صورت جلسه تحویل قطعی مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۷ تحویل گردیده است. شایان ذکر است بر اساس تفاهم به عمل آمده و صورت جلسه تنظیمی مورد اشاره، پروژه در شرایط فعلی و با پیشرفت فیزیکی یاد شده در بالا تحویل موسسه انبوه سازان سبز اندیشان شده و شرکت نوسازی و ساختمان تهران هیچ گونه تعهدی در قبال عملیات ساختمانی باقی مانده نخواهد داشت. ۲ بلوک دیگر در مالکیت شرکت نوسازی و ساختمان تهران شامل ۶۰ واحد مسکونی بوده که در ازای حق الزحمه شرکاء سازنده به آنان واگذار گردیده و آماده سازی و احداث شبکه معابر در ۱۸ هکتار قابل احداث از زمین مذکور (۴۵ هکتاری) به میزان بیش از ۵۰ درصد انجام شده است. پیرو مذاکرات با شرکت عمران شهر جدید پردیس در خصوص وضعیت زمین ۴۵ هکتاری و قرارداد مشارکت منعقد فی مابین به منظور تعیین نحوه تسویه حساب قرارداد و قدرالسهم طرفین و با توجه به صورت جلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۱۸ ابلاغی در تاریخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ مقرر گردید، ضمن معرفی کارشناسان منتخب طرفین اقدامات ذیل در جهت حل و فصل مسائل فی مابین انجام پذیرد:

- ۱) کل هزینه های آماده سازی و عملیات اجرایی شرکت نوسا خارج از ۱۴ هکتار، به قیمت روز محاسبه گردد.
- ۲) هزینه های نیروسانی به مرز زمین که در تعهدات شرکت عمران شهر جدید پردیس بوده و شرکت نوسا انجام داده است، به قیمت زمان انجام محاسبه و به عنوان مطالبات شرکت نوسا منظور گردد. (منظور از نیروسانی، خدمات زیربنایی است).
- ۳) چهارده هکتار از زمین های آماده سازی شده که ساخت و ساز در آن انجام شده است به صورت زمین خام و به قیمت روز کارشناسی گردیده و به عنوان مطالبات شرکت عمران شهر جدید پردیس منظور گردد.
- ۴) انتقال سند عرصه ۱۴ هکتاری به ذینفع بعد از اخذ پایان کار توسط شرکت نوسا و هم زمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام خواهد شد.
- ۵) اجرای بندهای ۱، ۲ و ۳ صورت جلسه بالا با ارجاع به هیأت کارشناسی متشکل از کارشناسان منتخب طرفین و کارشناس مرضی الطرفین مورد ارزیابی قرار گیرد.

۶) پس از اجرای کامل مفاد این صورت جلسه، سایر اراضی محدوده ۴۵ هکتاری پس از کسر و تعیین تکلیف ۱۴ هکتار بند ۳ موضوع قرارداد شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۱۰ فی مابین، در مالکیت شرکت عمران شهر جدید پردیس خواهد بود و شرکت نوسا هیچ گونه ادعایی نسبت به آن نخواهد داشت.

در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ با توجه به گزارش هیأت کارشناسان به شماره ۹۵/ب/۳۱۹ مورخ ۱۳۹۵/۰۳/۱۹، هزینه های بند (۱) به مبلغ ۱۱۷/۳ میلیارد ریال و بند (۲) به مبلغ ۲۵/۸ میلیارد ریال و بند (۳) بالا به مبلغ ۱۳۳ میلیارد ریال ارزیابی گردیده است. پیرو گزارش کارشناسان به شرح بالا و به موجب مصوبه مجمع عمومی شرکت عمران شهر جدید پردیس تحت شماره ۹۵/م/۱۰۱۶/۶۱ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۰۹ مقرر گردید:

- ۳۰٪ از هزینه های نیروسانی به حساب شرکت نوسا منظور گردد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



- قبل از انتقال سند ۱۴ هکتاری به شرکت نوسا موضوع هزینه‌های جابجایی دپوی خاک و نخاله‌های ساختمانی تخلیه‌شده در رود دره و اصفجان در غرب سایت بر اساس فهرست بهاء روز یا اعمال ضریب مربوطه پس از رسیدن به تأیید دستگاه‌های ذی‌ربط از جمله سازمان آب مشخص و اخذ گردد.
 - با ابلاغ این مصوبه کلیه اراضی باقی مانده (خارج از محدوده ۱۴ هکتاری) به شرکت عمران پردیس بازگردانده شود.
 - بندهای (۱)، (۳) و (۶) صورت‌جلسه ۱۳۹۴/۰۶/۱۸ به قوت خود باقی خواهد بود.
- شرکت نوسا در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱، حجم نخاله‌های تخلیه شده در رود دره و اصفجان به‌موجب گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۶ مشخص و به سازمان آب و شرکت عمران شهر جدید به‌عنوان بدهی شرکت نوسا ارائه گردید.
- در سال مالی قبل با توجه به دیدگاه مدیریت جدید، متمم صورت‌جلسه ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ تنظیمی در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ توسط دو شرکت امضاء و مبادله گردید. به‌موجب متمم صورت‌جلسه تغییرات ذیل به‌عمل آمده است:
- (۱) ۳۰٪ هزینه‌های آماده‌سازی ۱۴ هکتار معادل ۴/۲ هکتار که توسط شرکت نوسا انجام‌شده به نرخ روز توسط هیأت کارشناسی جدید منتخب طرفین، ارزیابی و به حساب طلب شرکت نوسا منظور گردد.
 - (۲) هزینه‌های نیرو رسانی به مرز زمین که در تعهد شرکت عمران پردیس می‌باشد و توسط کارشناسان به مبلغ ۲۵/۸ میلیارد ریال ارزیابی گردیده است سه چهارم (۳/۴) آن معادل ۱۹/۳ میلیارد ریال به حساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردد.
 - (۳) کل هزینه‌های آماده‌سازی و عملیات اجرائی خارج از ۱۴ هکتار که توسط هیأت کارشناسان به مبلغ ۱۱۷/۳ میلیارد ریال ارزیابی گردیده است به حساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردد.
 - (۴) هزینه عملیات نخاله برداری و جابه‌جایی دپوی خاک توسط هیأت کارشناسی جدید به نرخ سال ۱۳۹۵ برآورد و به حساب بدهی شرکت نوسا منظور گردد.
 - (۵) سایر موارد صورت‌جلسه ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ به قوت خود باقی و معتبر خواهد ماند.
- در سال مالی قبل به موجب گزارش هیأت ۳ نفره کارشناسان منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکت عمران شهر جدید پردیس و کارشناس مرضی‌الطرفین تحت شماره ۹۷/۹۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۳۰، هزینه آماده‌سازی ۴/۲ هکتار احداث نشده به مبلغ ۹۹/۱ میلیارد ریال و هزینه آماده‌سازی خارج از ۱۴ هکتار به مبلغ کارشناسی ۱۱۷/۳ میلیارد ریال و ۳/۴ هزینه نیرو رسانی به مبلغ ۱۹/۴ میلیارد ریال جمعاً به مبلغ ۲۳۵/۸۰ میلیارد ریال ارزیابی و به عنوان طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور و از بابت نخاله برداری به مبلغ ۵/۹ میلیارد ریال و هزینه‌های آماده‌سازی ۱۴ هکتار به مبلغ ۹۳/۱ میلیارد ریال جمعاً به مبلغ ۹۹ میلیارد ریال به حساب بدهی شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور و خالص طلب شرکت با در نظر گرفتن ۲۳/۷ میلیارد ریال بدهی معوقه به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال مشخص و به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۷ به تصویب هیأت مدیره شرکت عمران شهر جدید پردیس رسیده و مقرر گردید این مبلغ از محل زمین‌های قابل واگذاری در شهر جدید پردیس به نرخ سال ۱۳۹۵ تسویه گردد. در مراحل انتخاب و تعیین قطعات زمین، پیمانکار پروژه نگین پردیس طرف دعوی این شرکت در پروژه مذکور تلاش نمود از طریق اجرای احکام شهر جدید پردیس و به نیابت از اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران نسبت به وصول ۱۱۳ میلیارد ریال اقدام نماید که در پاسخ به استعلام اجرای احکام شهر جدید پردیس، شرکت عمران شهر جدید پردیس کتباً اعلام داشته که تسویه مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران از طریق تهاتر زمین انجام پذیر می‌باشد که در این رابطه هنوز قطعات انتخاب و صورت‌جلسه نشده و پیمانکار مربوطه امکان ادعایی نخواهد داشت.

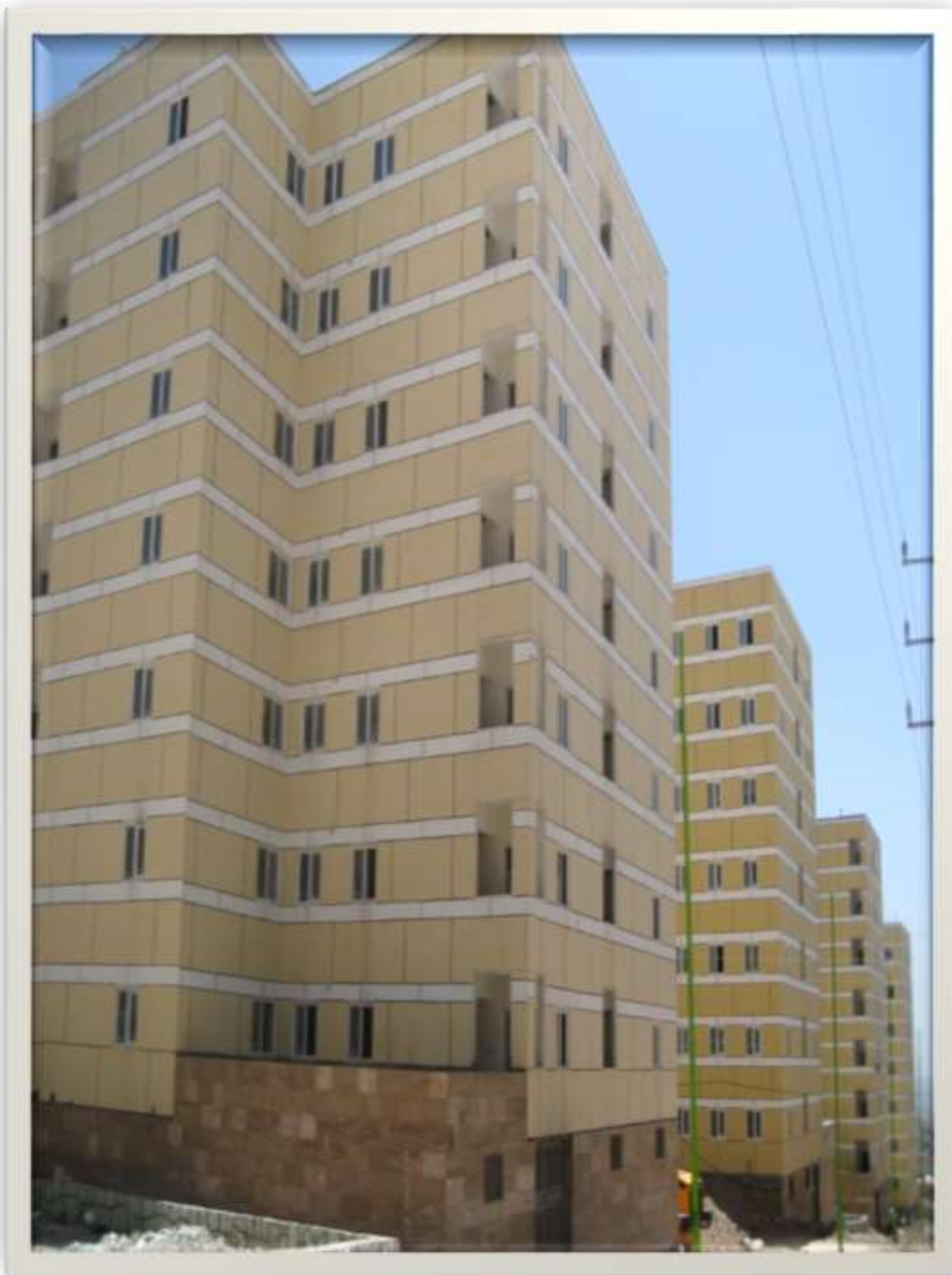
شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه مجتمع نگین پردیس



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



مشخصات فنی پروژه:

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	شهرک نگین پردیس
۲	محل اجراء	شهر جدید پردیس، فاز ۳
۳	مساحت زمین	۵۴،۱۰۰ متر مربع
۴	نوع اجراء	مشارکتی
۵	مشاورین	شرکت مهندسی زانکو و مهندسین مشاور گزینه
۶	مساحت زیر بنای کل اجراء شده	۸۶،۲۸۰ متر مربع
۷	مساحت زیر بنای مفید اجراء شده	۶۲،۰۳۹ متر مربع
۸	تعداد طبقات	۵ و ۸ طبقه
۹	تعداد واحدها	۶۳۶ واحد در ۲۲ بلوک
۱۰	متراژ واحدها	۶۵ الی ۱۲۰ متر مربع
۱۱	نوع کاربری	مسکونی
۱۲	نوع اسکلت	بتنی درجا یا پیش ساخته مرکب
۱۳	نوع نما	سیمان
۱۴	تأسیسات سرمایش و گرمایش	کولر و پکیج
۱۵	تعداد آسانسور	۴۴ دستگاه
۱۶	سایر امکانات	پارکینگ مهمان و فضای بازی

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه مجتمع 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 ۵۲/۷۹،۱۹۹ متر مربع و زیر بنای مفید ۷۷/۶۷،۴۹۸۵ 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 ۷/۳۵ درصد و سهم الشرکه شرکت نوسا ۳۰/۶۴ 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 ۱-۱-۱۴) انجام گردیده است. 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 مازاد 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 دآوری شرکت آتروپاتن اقدام به پذیرش دآوری 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 دآوری موصوف بنابر دلایل فقدان سمت داور، صدور رای دآوری خارج

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



از مهلت قانونی سه ماهه و همچنین اعتراض بر مبلغ محکومیت مندرج در رای صادره اقدام نمود و پس از بررسی در شعبه ۱۱۲ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت منتهی به دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۰۰۴۰۱۳۱۱ مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۲ مبنی بر حکم به رد دعوی شرکت نوسا و تایید رأی داوری گردید و این رأی مورد اعتراض شرکت نوسا در مرجع تجدید نظر قرار گرفت و پس از طرح در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران، این دادگاه طی دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۴۴۵ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۲۶ 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 دادرس شعبه ارجاع و منتهی به پذیرش دستور موقت و صدور دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۰۴۰۰۷۵۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۹ می شود و در پی آن در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ توقف عملیات اجرایی در فروش سهام مذکور از سوی شعبه چهارم اجرا صادر می گردد. نکته قابل تامل اینجا است که در همین تاریخ رئیس شعبه ۱۱۲ از مرخصی بازگشته و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ طی دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۰۴۰۰۸۱۸ حکم بر بطلان دعوی شرکت نوسا صادر می نماید و در نتیجه دستور موقت مبنی بر توقف عملیات اجرایی کان لم یکن و عملیات اجرایی با نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۷ شعبه چهارم اجراء به سازمان بورس مجدداً فروش سهام و ادامه عملیات اجرایی به جریان می افتد. علاوه بر این شعبه چهارم اجراء در نامه دیگری خطاب به شعبه ۱۱۲ در همین تاریخ ارسال قبض سپرده یا هر گونه وجهی به مبلغ ۷۵ میلیارد ریال را درخواست می نماید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه مجتمع مشارکتی چند منظوره کیش:

the end of the path ... into the sea



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه مجتمع مشارکتی چند منظوره کیش:

در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ قرارداد واگذاری اراضی به صورت قطعی پیرامون طرح های سرمایه گذاری در جزیره کیش بین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران در خصوص واگذاری شش دانگ کل یک قطعه زمین به مساحت ۴۴۲،۳۲۲ متر مربع واقع در نوار ساحلی جزیره کیش جهت احداث مجموعه مدرن مسکونی، ورزشی، نمایشی و هتل در مهلت ۵ ساله و به مبلغ ۱۸۵،۸۵۱ میلیون ریال منعقد گردید. همچنین به این قرارداد ۴ الحاقیه به شرح زیر منضم گردید که در اولین الحاقیه مورخ ۱۳۸۳/۰۶/۱۹ مساحت زمین از ۴۴۲،۳۲۲ به ۴۶۳،۶۸۷ متر مربع افزایش و متناسباً مبلغ قرارداد به میزان ۱۹۸،۹۳۴ میلیون ریال افزایش یافت. در دومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۸ فسخ قرارداد توسط سازمان منطقه آزاد کیش اعلام شد و در سومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷ "ابطال فسخ قرارداد و تمدید مدت اجراء قرارداد از تاریخ ابلاغ الحاقیه موصوف به مدت ۵ سال" ضمن پرداخت مبلغ ۱۲۷،۵۲۳ میلیون ریال بابت هزینه تمدید سال ساخت قرارداد و سایر هزینه ها اعلام گردید. متعاقباً در چهارمین الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ شرکت نوسا از هر گونه دخل و تصرف به هر شکل و عنوان در خصوص زمین مورد معامله ممنوع گردید. متعاقب اعلام فسخ دوم در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ سازمان منطقه آزاد کیش به طرفیت شرکت نوسا دعوی به خواسته تأیید فسخ و خلع ید از موضوع قرارداد اصلی و الحاقیه های آن به همراه مطالبه کلیه خسارت های قانونی تحت شماره بایگانی ۹۴۱۶۳۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۴ در شعبه ۱۰۲ دادگاه کیفری دو کیش مطرح نمود که منجر به محکومیت شرکت نوسا در خصوص خلع ید و تأیید فسخ قرارداد گردید. پس از آن شرکت نوسا اقدام به تجدید نظر خواهی از رأی نخستین نمود و شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر، جهت بررسی موضوع، قرار کارشناسی صادر کرد. در ادامه شرکت نوسا نسبت به انعقاد توافقنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ با سازمان منطقه آزاد کیش نمود و طی آن اساساً قرارداد واگذاری مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ مضمحل و توافقنامه موصوف بدون تعیین تکلیف پرداختی های صورت گرفته شرکت نوسا به موجب قرارداد اصلی، ضمن درج تعهدات جدید و در قالب اجرای پروژه به صورت مشارکتی بدین شرح جایگزین گردید: 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 تأیید 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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



برداشت و به رغم هزینه کرد شرکت نوسا جهت تهیه و ارائه طرح و نقشه های پروژه مطابق توافقنامه لیکن نتیجتاً به دلیل عدول از مفاد صریح توافقنامه و با عدم پایبندی سازمان منطقه آزاد کیش به برآورد هزینه ها و آورده های طرفین بر حسب نرخ روز مصوب سازمان و با طرح ادعای جدید محاسبه نرخ زمین به نرخ روز بازار و ... متأسفانه این توافقنامه منتهی به انعقاد قرارداد مشارکت نگردید و این مقطع زمانی سرآغاز سلسله مکاتبات، جلسات و رایزنی های گسترده شرکت نوسا با مدیران و اعضاء هیأت مدیره سازمان و همچنین سایر مراجع مرتبط به منظور احقاق حقوق حقه سهامداران شرکت نوسا در این پروژه گردید. (ضمناً لازم به توجه است که شرکت نوسا در سال ۱۳۹۲ قرارداد اجاره به شرط تملیکی با موضوع احداث هتل چهار ستاره در زمینی به مساحت ۲,۶ هکتار از اراضی NVC16 به مبلغ ۵۲,۶ میلیارد ریال با شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش منعقد نموده بود (یادداشت شماره ۳-۱-۱۴) لذا با توجه به دادنامه فسخ صادره از شعبه ۸ دادگاه تجدید نظر اظهارنامه ای توسط شرکت خطاب به شرکت مورد اشاره به منظور فسخ قرارداد موصوف تنظیم و ارسال گردیده است). که مورد قبول شرکت مذکور قرار نگرفته است. 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 مآخذ زمان ابلاغ فسخ قرارداد واگذاری زمین به تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ که 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 کارشناسان می باشد که تاکنون موضوع الحاقیه به هیئت کارشناسی ۳ نفره ارجاع نشده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه پردیسان الهیه



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



مشخصات فنی پروژه:

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	پردیسان الهیه
۲	محل اجراء	تهران - الهیه
۳	مساحت زمین	۲،۵۴۰ متر مربع
۴	تاریخ شروع پروژه	سال ۱۳۸۱
۵	نوع اجراء	مشارکتی
۶	مشاورین	مهندسين مشاور مؤژدا و طازند
۷	پلاک ثبتی	۳۳۷۵/۸۶/۸۸۰
۸	مساحت زیر بنای کل	۱۸،۳۳۰ متر مربع
۹	مساحت زیر بنای مفید	۱۱،۹۴۹ متر مربع
۱۰	تعداد طبقات	۱۷ طبقه
۱۱	طبقات زیر زمین	۲ طبقه
۱۲	تعداد واحدها	۵۴ واحد
۱۳	متراژ واحدها	۹۰ الی ۳۳۰ متر مربع
۱۴	نوع کاربری	مسکونی
۱۵	نوع اسکلت	فلزی
۱۶	نوع نما	سنگ
۱۷	تأسیسات سرمایش و گرمایش	چیلر و موتورخانه مرکزی
۱۸	سایر امکانات	سیستم اطفاء حریق، سالن اجتماعات، لابی

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه پردیسان الهیه:

به موجب قرارداد مشارکت به شماره ۳۴۳۴۶ مورخ ۱۳۷۵/۰۸/۰۹ شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴,۶۰۵ متر مربع که پس از اصلاحات به مساحت ۲,۶۵۰ متر مربع کاهش یافت از طرف اداره کل راه و شهر سازی استان تهران در اختیار شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان آورده اداره کل قرار گرفت سپس مطابق رویه سایر پروژه های منتقل شده از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به قرارداد حاضر شرکت نوسا منتقل گردید. به منظور اجرای عملیات ساختمانی در سال ۱۳۸۰ قرارداد مشارکت در ساخت با شریک سازنده (آقایان خائف و انتظاری) با تعیین قدرالسهم شریک معادل ۲۵ درصد، قدرالسهم شرکت معادل ۵۰ درصد و قدرالسهم سازمان معادل ۲۵ درصد منعقد گردید و در تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ جهت احداث ۸۴ واحد مسکونی که بعداً به ۵۴ واحد کاهش یافت در ۱۷ طبقه (شامل ۲ طبقه زیر زمین) نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام گردید و عملیات اجرایی جهت ساخت پروژه از ابتدای سال ۱۳۸۱ آغاز گردید. در سال ۱۳۸۵ به دلیل طولانی شدن عملیات ساختمانی توسط شریک سازنده، شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۸۵/۰۶/۲۵ فسخ قرارداد را اعلام نمود و پس از فسخ قرارداد در تاریخ ۱۳۸۵/۰۶/۲۵ و انتخاب آقای زحمتکش به عنوان داور مرضی الطرفین، نامبرده بدو در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۷ نسبت به صدور رأی داوری اقدام نمود و به دنبال آن در تاریخ های ۱۳۸۶/۰۱/۲۰، ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ و ۱۳۹۰/۱۰/۲۱ مبادرت به صدور رأی اصلاحی نمود. در همین راستا اجرائیه ای در تاریخ ۱۳۹۱/۱۱/۳۰ صادر گردید و حسابهای آقایان خائف و انتظاری توقیف شد. لیکن متعاقب طرح دعوی ابطال رأی داوری از سوی مشارالیهما، موضوع در شعبه ۱۰۷ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت تهران بررسی و نهایتاً دادگاه به استناد قاعده فراغ داور در داوری، صدور آرای 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 آرای داوری مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۲۰، ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ و ۱۳۹۰/۱۰/۲۱ را وارد تشخیص داد. 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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



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 ۶/۶۱ 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 رای اصلاحی آغاز گردید و ابلاغ رای پس از مذاکرات و جلسات متعدد به منظور اقناع داور از سوی ایشان صورت پذیرفت و درخواست صدور اجرائیه به شعبه بدوی ارائه و این موضوع با توجه به موافقت ضمنی شعبه بدوی انجام و پس از صدور اجرائیه بر مبنای رای داوری اصلاحی علیه آقای خائف، حسابهای بانکی وی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۰ مسدود گردید. براساس اجرائیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ و اصلاحیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۸ مبنی بر پرداخت مبلغ ۸۷ میلیارد ریال به انضمام هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی 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 A14 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 صورت مجلس تفکیکی، جلساتی جهت تعیین تکلیف 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)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه آفتاب تبریز



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



مشخصات فنی پروژه:

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	آفتاب ولیعصر تبریز
۲	محل اجراء	خیابان ولیعصر تبریز
۳	مساحت زمین پروژه آفتاب	۲۶،۰۰۰ متر مربع
۴	تاریخ شروع پروژه	سال ۱۳۷۹
۵	نوع اجراء	مشارکتی
۶	مشاور	مهندسين مشاور گروه چهار
۷	پلاک ثبتی	۱/۳۶۶۲ و ۱/۳۲۱۹
۸	مساحت زیر بنای کل (اجراء شده)	۸۵،۲۶۶ متر مربع
۹	مساحت زیر بنای مفید (اجراء شده)	۵۸،۸۲۱ متر مربع
۱۰	تعداد بلوک	۱۱ بلوک
۱۱	تعداد طبقات	۸ الی ۱۴ طبقه مسکونی
۱۲	طبقات زیر زمین	۲ طبقه
۱۳	تعداد واحدها	۲۸۴ واحد
۱۴	متراژ واحدها	۱۳۰ الی ۴۵۰ متر مربع
۱۵	نوع کاربری	مسکونی
۱۶	نوع اسکلت	بتن آرمه
۱۷	نوع نما	سیمان، سنگ و شیشه
۱۸	تأسیسات سرمایش و گرمایش	کولر و پکیج
۱۹	سایر امکانات	پارکینگ، آسانسور و سالن اجتماعات

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه آفتاب تبریز:

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 مترائز قراردادی توسط شرکت نوسا ساخته می شود. همچنین به دلیل کاهش مترائز عرصه از ۲۶،۰۰۰ متر مربع به ۲۵،۳۸۵ متر مربع، مترائز 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 مترائز ساخته شده بر اساس سهم الشرکه قراردادی و پیرو اختلافات حاصله و ادعای سازمان در خصوص عدم لحاظ سهم سازمان از زیر بنای احداثی و پارکینگ های اضافی و همچنین با توجه به عدم احداث ۴۰۰ متر مربع تجاری توسط شرکت مقرر گردید، یک هیأت سه نفره از کارشناسان رسمی مرضی الطرفین نسبت به تعیین حقوق و تعهدات طرفین و محاسبه سهم الشرکه در مازاد ساخت اقدام نمایند. طی سال های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ تعداد ۵ واحد از پروژه (به مترائز جمعاً ۱،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 کیفی با عنوان تضييع حقوق دولتی از جهت ناعادلانه بودن سهم الشرکه قراردادی (۱۹ به ۸۱ درصد) و همچنین فروش مال غیر علیه شرکت و مدیران امضاء کننده قراردادهای فروش می گردد. شایان ذکر است پرونده موصوف در حال حاضر نیز مفتوح می باشد. مطابق ماده ۲۰ قرارداد مشارکت از مدیرکل حقوقی سازمان درخواست رای تفسیری میشود ولی ایشان از تفسیر ماده ۱۴ قرارداد فراتر رفته و اقدام به صدور رأی مبنی بر واگذاری تمام مساحت مازاد ساخته شده (۲۲،۳۲۳ متر مربع) به سازمان و در عوض پرداخت هزینه ساخت بر مبنای سال ساخت به شریک نمودند در حالی که اولاً ماده ۱۴ قرارداد ناظر بر افزایش یا تقلیل در زیر بنای واحدها است و نه افزایش تعداد ۲۴ واحد تبیین کننده این استدلال چگونگی محاسبه این میزان افزایش یا کاهش است که شرح ماده ۱۴ بیان می دارد: میزان آن با نظر کارشناس مرضی الطرفین تعیین و حسب مورد معادل آن از سهم شریک یا از محل واحدهای ذخیره وی یا سایر تضمینات کسر و

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



یا به همان میزان نقداً به شریک پرداخت خواهد گردید. بدیهی است پرداخت از محل واحدهای ذخیره و یا تضمینات نمی تواند معادل تمام مترای 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 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.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه ظفر



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



مشخصات فنی پروژه:

شناسنامه پروژه		
ظفر	نام پروژه	۱
تهران، خیابان شهید دستگردی (ظفر)	محل اجراء	۲
۵،۱۶۰ متر مربع	مساحت زمین	۳
سال ۱۳۸۲	تاریخ شروع پروژه	۴
پیمانکاری	نوع اجراء	۵
مهندسین مشاور فرانگاره	مشاور	۶
۳۴۶۷/۴۶۴	پلاک ثبتی	۷
۳۶،۸۱۶ متر مربع	مساحت زیر بنای کل	۸
۲۱،۶۹۶ متر مربع	مساحت زیر بنای مفید	۹
۲۲،۶۱۹/۶۲	مساحت زیر بنای مفید ساخته شده	۱۰
۲۴ طبقه (شامل ۳ طبقه زیر زمین)	تعداد طبقات	۱۱
۱۲۰ واحد	تعداد واحدها	۱۲
۱۲۱ الی ۴۰۰ متر مربع	متراژ واحدها	۱۳
مسکونی	نوع کاربری	۱۴
فلزی	نوع اسکلت	۱۵
سنگ، سیمان و آلومینیوم	نوع نما	۱۶
چیلر و موتورخانه مرکزی	تأسیسات سرمایش و گرمایش	۱۷
سیستم اطفاء حریق، سالن اجتماعات، لابی و برق اضطراری	سایر امکانات	۱۸

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه ظفر:

ساخت پروژه مسکونی ظفر در زمینی به مساحت ۵،۱۶۰ متر مربع واقع در خیابان ظفر به موجب قرارداد مشارکت شماره ۳۵۴۴۰ مورخ ۱۳۷۶/۰۲/۰۲ فی مابین اداره کل راه و شهر سازی استان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهام سازمان ۳۷٪ و سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۶۳٪) که متعاقباً به شرکت نوسا قرار گرفت انتقال یافته، در دستور کار این شرکت قرار گرفته است. پروانه ساختمانی آن با کاربری مسکونی در تاریخ ۱۳۸۲/۰۱/۱۹ اخذ شده است. به موجب صورتجلسه و مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ مقرر شد ارزیابی قدرالسهم طرفین بر مبنای قیمت های سال ۱۳۸۲ انجام شود که پس از تعیین قدرالسهم به این روش و با توجه به موافقت سازمان مبنی بر تسویه مطالبات شرکت نوسا از بابت مخارج پروژه مسکونی ۱۹۲ واحدی شهرستان بم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر، قدرالسهم نهایی سازمان مشخص گردد که در نهایت با احتساب مطالبات شرکت نوسا در پروژه بم درصد مشارکت شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۵۱/۶۴ درصد، شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۲۵ درصد و سازمان ملی زمین و مسکن معادل ۲۳/۳۶ درصد تعیین شد. قرارداد شماره ص/۱۳۹۲/۵۷۷/۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ جهت تکمیل ساخت پروژه مسکونی برج ظفر فی مابین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکت رکیندژ به عنوان پیمانکار جهت تکمیل ساخت پروژه مذکور در زمینی به مساحت ۳۶،۸۱۶ متر مربع ظرف مدت ۱۸ ماه و در ازای دریافت مبلغ ۳۲۰ میلیارد ریال منعقد شده است. به دلیل کاهش سرعت روند عملیات تکمیلی، پروژه از اواسط سال ۱۳۹۸ توسط پیمانکار پروژه (شرکت رکیندژ) به علت افزایش قیمت مصالح و ابراز ادعاهایی از بابت هزینه تطویل مدت قرارداد و غیره، به ناچار شرکت نسبت به اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان اقدام نمود. در وهله نخست پس از بروز اختلافات پیمانکار نسبت به مطالبه خسارت و استرداد تضامین خود اقدام به طرح دعوی نمود و این پرونده به شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی ارجاع شد. شرکت نوسا در سال ۱۳۹۹ نسبت به طرح دعوی اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و تایید فسخ قرارداد پیمانکار اقدام و پرونده به شماره ۹۹۰۹۹۸۲۱۶۰۵۰۰۷۷۹ به شعبه ۴۰ مجتمع قضایی صدر تهران ارجاع و نهایتاً منتهی به قرار عدم استماع دعوی گردید. پس از آن طرح دعوی دیگری در سال ۱۳۹۹ با موضوع اعلان تأیید فسخ قرارداد و خاتمه پیمان و الزام پیمانکار به تحویل کارگاه از سوی شرکت نوسا صورت گرفت. در همین راستا و با توجه به ارجاع پرونده مطروحه از سوی پیمانکار توسط شعبه رسیدگی کننده در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲ به هیأت کارشناسان رسمی دادگستری پیگیری های لازم توسط شرکت از هیأت مذکور آغاز گردید. جلسات کارشناسی متعدد با حضور نمایندگان فنی و حقوقی شرکت برگزار و هیأت مذکور به دلیل تخصصی بودن مباحث مربوط به تأسیسات مکانیکی و برقی درخواست انتصاب کارشناس معین از شعبه دادگاه را نمود. پس از انتخاب کارشناس دیگری در حوزه راه و ساختمان از شهر تبریز توسط دادگاه و در مغایرت صریح با موازین قانونی و همچنین با عنایت به این که علیرغم تأکید بسیار این شرکت بر ضرورت تحویل کارگاه، اعمال ماده ۴۸ و عدم ارتباط ادعاهای مالی پیمانکار با تحویل کارگاه مورد توجه دادگاه قرار نگرفت. 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

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



شعب دادگاه گردید که این موضوع به وضوح در جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ مشخص گردید که طی آن قاضی رسیدگی کننده ضمن خطاب قراردادن پیمانکار و اظهار این موضوع که با توافق کارگاه را تحویل نمایید موجبات مذاکره در خصوص تحویل کارگاه را فراهم آوردند. 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. در این راستا 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 در خصوص نحوه تعیین تکلیف معاملات، هیأت مدیره با ترک تشریفات و واگذاری پروژه به شرکت تأمین مسکن جوانان موافقت نمود و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ قرارداد خدمات مدیریت پیمان به مبلغ ۳۰۳،۲۵۵ میلیون ریال جهت تکمیل باقی مانده پروژه با آن شرکت منعقد گردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



مشخصات فنی پروژه:

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	سروستان لواسان
۲	محل اجراء	شهرستان لواسان
۳	مساحت زمین	۲۵ هکتار
۴	نوع اجراء	مشارکتی
۵	مشاور	مهندسين مشاور شارمند، سانو و پارهاس
۶	پلاک ثبتی	۱۶ اصلی بخش ۱۱ تهران
۷	مساحت زمین خالص استحصال شده	۱۴۳،۰۰۰ متر مربع
۸	تعداد قطعات	۱۵۵ قطعه
۹	متراژ قطعات	از ۵۰۰ تا ۲،۰۰۰ متر مربع
۱۰	نوع کاربری	مسکونی

پروژه سروستان لواسان:

این پروژه از اراضی واگذار شده از سوی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به موجب قرارداد مشارکت در آبان ماه سال ۱۳۷۵ جهت اجرای طرح آماده سازی اراضی به وسعت ۵۵ هکتار بوده است که با توجه به حضور معارضین در محل پروژه نهایتاً اصلاحیه قرارداد در سال ۱۳۸۰ فی مابین طرفین مبادله گردید که به موجب آن زمین دیگری به وسعت حدود ۶۸ هکتار به شرکت تحویل گردید. مسئولیت اجرای قرارداد از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در همان سال ۱۳۷۵ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. زمین واگذار شده در این مرحله حدود ۲۵ هکتار از اراضی باستی لواسان بوده که از طریق انعقاد قرارداد مشارکت با شریک سازنده در ۱۳۸۱، معادل ۱۴/۳ هکتار آن تسطیح و آماده سازی گردید. پیرو توافقات به عمل آمده قدرالسهم اداره کل راه و شهر سازی استان تهران معادل ۵۱/۶۷ درصد، سهم شریک سازنده معادل ۳۴/۱۶ درصد و سهم شرکت معادل ۱۴/۱۷ درصد از کل عرصه استحصال شده تعیین گردیده است. پیرو توقف کار عملیات اجرائی از سوی شهرداری مبنی بر خارج از محدوده بودن عرصه پروژه و مذاکرات و پیگیری های به عمل آمده جهت رفع این مانع در نهایت طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن، طرفین موافقت نمودند شرکت نوسا تا پایان سال ۱۳۹۳ موضوع انتقال زمین مذکور به داخل محدوده را پیگیری نماید و در صورت عدم الحاق به محدوده کلیه مخارج شرکت نوسا در زمین مذکور ارزیابی و به این شرکت پرداخت و قرارداد لغو گردد که در این راستا به دلیل عدم امکان الحاق زمین به محدوده شهری و

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



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 دریافتی 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.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه بچ



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



پروژه مسکونی بم به مساحت عرصه ۲۳،۸۱۱ متر مربع پیرو انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت مسکن مورخ ۱۳۸۳/۰۴/۱۴ فی مابین سازمان ملی زمین و مسکن به عاملیت اداره کل راه و شهرسازی استان کرمان با شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (شرکت تامین مسکن کارگران سابق) به نمایندگی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در اختیار شرکت قرار گرفته است. تعهد سرمایه گذاری در احداث ۱۹۲ واحد مسکونی به صورت ۸۰٪ سرمایه گذاری توسط سازمان و تعهد ۲۰٪ توسط شرکت توافق گردیده بود.

این پروژه در چهار بلوک چهار طبقه، عملیات اجرایی ساخت آن ها با توجه به انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت با شرکت ساختمانی بهکار و توسعه آذربایجان از سال ۱۳۸۳ آغاز و در پایان سال ۱۳۸۹ خاتمه یافته و پروژه تحویل سازمان گردیده است.

پیرو مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن در تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۰۲ و توافق به عمل آمده با سازمان، مقرر گردید ۲۰٪ قدرالسهم شرکت نوسا از پروژه بم واگذار شده به سازمان به قیمت کارشناسی حدود ۱۳/۵ میلیارد ریال و همچنین تعدیل قرارداد ساخت پروژه بم به مبلغ حدود ۱/۲۹ میلیارد ریال به ترتیب به عنوان رد بدهی سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۱ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به سازمان ملی زمین و مسکن در حساب های فی مابین سازمان و شرکت مذکور منظور شود که در این رابطه جمعاً حدود ۱۴/۸۹ میلیارد ریال بر اساس اعلامیه بستانکاری واصله به حساب طلب شرکت نوسا از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در حساب های فی مابین دو شرکت منظور گردیده است. ضمناً ۸۰٪ از کل مخارج انجام شده (که حدود ۴۲ میلیارد ریال توسط شرکت طبق فهرست بهاء سال ۱۳۸۳ هزینه شده است) معادل ۳۳/۶ میلیارد ریال که در تعهد سازمان بوده پس از کسر مبلغ ۴ میلیارد ریال وجه دریافتی از سازمان مذکور، مانده مطالبات شرکت به مبلغ ۲۹/۵ میلیارد ریال از محل زیر بنای سهم سازمان در پروژه ظفر تسویه شود.

در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ پیرو مصوبه ۹۳/۵۱۸۲/ه مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۰۲ هیأت مدیره سازمان و مصوبه ۹۶/۶۵۰۴/ه مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۰۱ که به تأیید مقام عالی وزارت نیز رسیده است هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری به موجب گزارش شماره ۹۶/۸۱۱۰۰۰۹۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۱۵ میزان زیر بنای مفید سهم سازمان قابل واگذاری به شرکت نوسا در ازاء مطالبات شرکت به مبلغ ۲۹/۵ میلیارد ریال از بابت پروژه بم را برابر با ۲۰۱۸/۷۹ متر مربع اعلام نمود که این میزان از کل مترژ متعلق به اداره کل راه و شهرسازی استان تهران خارج و به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردید.

پروژه اداری - تجاری آسمان ونک:

پروژه اداری - تجاری آسمان ونک در یک قطعه زمین به مساحت ۱،۶۶۶ متر مربع واقع در میدان ونک ابتدای خیابان ونک طی دو مرحله در سال های ۱۳۷۶ و ۱۳۷۸ توسط شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران (۴ دانگ) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران (۲ دانگ) خریداری و با عنایت به مشارکت با شهرداری منطقه ۳ تهران یک دانگ و ۱۱ حبه از ۴ دانگ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به شهرداری انتقال یافته است. با توجه به اخذ پروانه ساختمانی در سال ۱۳۸۰، نسبت به انعقاد قرارداد با شریک سازنده در همان سال اقدام و عملیات ساختمانی نیز متعاقباً آغاز و پروژه در سال ۱۳۸۳ تکمیل و خاتمه یافته است. بر اساس عملیات ساختمانی اجراء شده، مجتمع تجاری آسمان ونک شامل ۷۳ واحد تجاری در ابعاد مختلف به مساحت زیر بنای مفید کل ۲،۵۵۱/۳۵ متر مربع و ۱۱۹ واحد اداری در ابعاد مختلف به مساحت زیر بنای کل مفید ۸،۳۱۵/۶۵ متر مربع دارای ۱۶۲ پارکینگ و ۴۶ واحد انباری می باشد.

واحد های اداری در طبقات اول الی دوازدهم و واحدهای تجاری در طبقات همکف و زیر زمین واقع گردیده اند.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



کلیه واحدهای اداری و تجاری سهم شرکت و شریک سازنده و شهرداری در سنوات گذشته تحویل مالکین گردیده است. با توجه به تفاهم به عمل آمده با شهرداری منطقه ۳ به موجب آخرین توافق نامه مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۱۵ در خصوص مطالبات شهرداری منطقه ۳، وضعیت مانده حساب فی مابین مشخص و با شهرداری به صورت نقد و اقساط تسویه حساب گردیده است و شهرداری متقبل گردیده است در جهت اخذ مجوز آتش نشانی و پایان کار به منظور فراهم ساختن زمینه انتقال سند مالکیت به نام خریداران اقدامات مقتضی به انجام رساند. هر چند اقدامات در جهت اخذ مجوز آتش نشانی و متعاقباً پایان کار شهرداری از طریق کارگزار مربوطه از سال ۱۳۹۵ آغاز گردید لیکن بدلیل احداث پروژه در سنوات گذشته بر اساس استانداردهای آتش نشانی زمان ساخت، نصب تجهیزات مد نظر آتش نشانی در واحدها و مشاعات و اصلاح تغییراتی که بعضی از مالکین واحدهای تحویل شده اعمال نموده بودند مشکلات عدیده ای را جهت اخذ مجوز آتش نشانی و پایان کار فراهم نمود که با تمهیدات بعمل آمده و انعقاد قرارداد با پیمانکار مورد تأیید سازمان آتش نشانی از بابت موارد اعلام و اطفاء حریق نسبت به تأمین و نصب تجهیزات آتش نشانی در کل طبقات اداری و تجاری اقدام گردیده و بدلیل بازدید کارشناسان و درخواست انجام پاره ای عملیات ساختمانی و تعویض درب های چوبی با درب های فلزی و تعویض پست های برق، مدت کار طولانی گردیده ضمن آن که آسانسورها نیز بازدید و تعویض قطعات و تعمیرات لازم انجام پذیرفته و همزمان از سازمان نظام مهندسی درخواست گردیده جهت تسریع در اخذ پایان کار نسبت به حضور و انجام کنترل های لازم به منظور ارائه گزارش به شهرداری اقدام نماید.

پروژه یوسف آباد

پروژه مسکونی/ تجاری یوسف آباد قبل از سال ۱۳۷۹ در شرایط نیمه تکمیل خریداری و در سال ۱۳۷۹ از طریق انعقاد قرارداد با شریک سازنده در ازاء واگذاری ۸۷۰ متر مربع از زیر بنای واحدهای احداثی و هزینه نمودن ۲ میلیارد ریال توسط شریک و ادامه و تکمیل پروژه به هزینه شرکت و شریک به میزان قدرالسهم هر یک از آن ها، عملیات ساختمانی آن در سال ۱۳۸۲ خاتمه و واحدها به خریداران تحویل گردیده است. پروژه مذکور در زمینی به مساحت ۵۳۷ متر مربع و با زیر بنای کل ۷،۵۷۵ متر مربع و زیر بنای مفید ۳،۸۲۸ متر مربع شامل واحدهای مسکونی و تجاری طبق عدم خلاف صادره در سال ۱۳۸۰ احداث گردیده است. تعداد واحدهای مسکونی احداث شده شامل ۳۱ واحد مسکونی و ۴ واحد تجاری در ۱۳ طبقه با قدرالسهم شریک ۲۳ درصد و شرکت نیز ۷۷ درصد بوده است.

با توجه به تأمین و نصب تجهیزات آتش نشانی و اخذ مجوز آتش نشانی و پایان کار ساختمانی، اخذ صورت مجلس تفکیکی، نهایتاً اسناد مالکیت واحدهای مسکونی و تجاری در سال مالی مورد گزارش اخذ و انتقال سند به نام خریداران در شهریور ماه سال قبل آغاز گردید.

پروژه دستواره شوش

پروژه مسکونی ۳۲۰ واحدی دستواره شوش در زمینی به مساحت ۱۶،۵۲۰ متر مربع و با زیر بنای کل ۲۲،۲۶۶ متر مربع و زیر بنای مفید ۱۹،۱۵۸ متر مربع در بلوک های ۴ الی ۶ طبقه بر اساس قرارداد منعقد شده با شرکت عمران و بهسازی شهری اداره کل راه و شهرسازی تحت شماره ۵۰۲/۷۲۹۱ مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۲۵ و صورتجلسه مورخ ۱۳۸۳/۰۱/۱۸ با قدرالسهم شرکت ۱۷٪ و شرکت عمران

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



و بهسازی شهری ۸۳٪ احداث گردیده است. واحدهای مسکونی احداثی در سنوات گذشته به خریداران واگذار و به استثناء تعداد محدودی، اسناد مالکیت به نام آنان انتقال یافته است. با توجه به بررسی کامل حساب های فی مابین با شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری و مذاکرات و تفاهم به عمل آمده نسبت به تسویه وام کلیه خریداران باقی مانده به تعداد ۳۴ فقره با بانک رفاه کارگران اقدام گردیده و در سنوات گذشته اسناد مالکیت خریداران از طریق اداره ثبت اسناد و املاک اخذ گردیده است.

پروژه اندیشه تبریز

زمین پروژه مسکونی اندیشه تبریز به مساحت ۲۱،۶۵۲ متر مربع توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از سازمان ملی زمین و مسکن در سال ۱۳۸۰ خریداری و به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. پیرو اخذ پروانه ساختمان جهت احداث ۳۴۷ واحد مسکونی در بلوک های ساختمانی متعدد، عملیات اجرائی ساختمانی از سال ۱۳۸۰ با توجه به انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۰/۰۲/۱۷ با شرکت ساختمانی آذر نهند به عنوان شریک سازنده با قدرالسهم ۵۵٪ و قدرالسهم شرکت به میزان ۴۵٪ آغاز و خاتمه عملیات ساختمانی در سال ۱۳۸۷ بوده و کلیه واحدها به خریداران تحویل گردیده است. آورده شرکت، زمین پروژه و تعهد اخذ وام ۴۰ میلیون ریالی جهت هر یک از واحدهای مسکونی احداثی و آورده شریک سازنده، احداث واحدها به تعداد فوق‌الاشاره بوده است.

با توجه به اخذ وام به میزان ۱۳،۸۸۰ میلیون ریال از بانک سپه شعبه ولیعصر تبریز و صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت واحدها و مذاکرات انجام شده با بانک سپه و موافقت بانک با تبدیل تسهیلات بانکی دریافتی به فروش اقساطی به ازای هر واحد ۴۰ میلیون ریال، اکثر خریداران نسبت به انعقاد قرارداد با بانک سپه اقدام و اسناد مالکیت به نام آنان انتقال یافته و درخصوص سایرین حدود ۶۰ نفر نیز در جریان می‌باشد که عمدتاً مربوط به خریداران شریک سازنده می باشد.

پروژه مسکونی پاسارگاد کیش

این پروژه به مساحت عرصه ۱۰،۱۸۴ متر مربع (بخشی از زمین خریداری توسط شرکت مجتمع توریستی و رفاهی آبادگران ایران کیش به مساحت ۱۵،۰۷۱/۵۸ متر مربع از سازمان منطقه آزاد کیش در سال ۱۳۷۳) در مورخه ۱۳۸۰/۰۸/۱۳ به موجب توافق نامه فی مابین از شرکت موصوف در ازاء زیر بنای مفید از واحدهای احداثی خریداری گردیده است. عملیات ساختمانی پروژه مسکونی پاسارگاد کیش با توجه به قرارداد منعقد شده با شریک سازنده (شرکت آبادگران سهند) با قدرالسهم ۲۵٪ از کل زیر بنا عملاً از سال ۱۳۸۱ آغاز و در سال ۱۳۸۶ خاتمه و گواهی پایان کار در آبان ماه ۱۳۸۸ اخذ گردیده است. با توجه به پروانه ساختمان با کاربری اولیه مسکونی سیاحتی، نسبت به تغییر کاربری به مسکونی در سال ۱۳۹۰ اقدام و صورتجلسه تفکیکی اخذ و اسناد مالکیت واحدها صادر و واحدها تحویل خریداران و مالکین گردیده است و سند مالکیت واحدهای فروش رفته به استثناء ۴ واحد، بدلیل عدم مراجعه به نام خریداران انتقال یافته است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



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

سال خاتمه	سال شروع	زیر بنای کل (متر مربع)	تعداد واحدهای احدائی	وضعیت پروژه	طرف مشارکت	نام پروژه
1391	1381	۱۸.۳۳۰	۵۴	اتمام یافته	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	مسکونی الهیه
1391	1380	۸۵.۲۶۶	۲۸۴	اتمام یافته	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	مسکونی آفتاب تبریز
1387	1380	۴۲.۲۷۲	۳۴۷	اتمام یافته	شریک خصوصی	مسکونی اندیشه تبریز
1381	1379	۷.۵۷۵	۳۱	اتمام یافته	شریک خصوصی	مسکونی یوسف آباد
1383	1380	23.628	۱۹۳	اتمام یافته	شهرداری منطقه ۳ تهران	اداری/تجاری آسمان ونک
1386	1380	22.033	۲۲۵	اتمام یافته	شریک خصوصی	مسکونی پاسارگاد کیش
1381	1376	22.266	۳۲۰	اتمام یافته	بازآفرینی شهری ایران	مسکونی دستواره شوش
1385	1383	16.602	۱۹۲	اتمام یافته	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	مسکونی بم
1391	1382	148.81۶	۱۱۱۰	اتمام یافته	شرکت عمران شهر جدید پردیس	مسکونی مهر پردیس
-	13۸۲	36.816	۱۲۰	در حال تکمیل	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	مسکونی ظفر
1393	1382	86.280	۶۳۶	در حال تکمیل	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	مسکونی نگین پردیس
-	1375	-	-	-	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	لواسان
-	1383	677.631	-	عملیاتی نشده	-	مجتمع چند منظوره کیش

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



۵- اطلاعات تماس با شرکت

- (۱) آدرس پستی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) عبارت است از:
تهران، خیابان میرزای شیرازی بالاتر از خیابان شهید مطهری، خیابان شهدا، پلاک ۲۱، طبقه سوم
شماره تلفن‌های: ۹-۸۸۷۰۴۷۷۷ شماره دورنگار: ۸۶۰۴۶۷۱۹
آدرس پست الکترونیکی: nosa.iran@gmail.com
سایت اینترنتی شرکت: www.nosa.eng.com
- (۲) اطلاعات مربوط به امور روابط سهامداران با شرکت شامل:
الف) آدرس پستی: تهران، خیابان میرزای شیرازی بالاتر از خیابان شهید مطهری، خیابان شهدا، پلاک ۲۱، طبقه همکف
شماره تلفن: ۸۸۵۵۳۱۴۵ شماره دورنگار: ۸۶۰۴۶۷۴۱
ب) شخص مربوط به پاسخگویی به سؤالات سهامداران - آقای مهدی صفوت