

بهراد مشار
موسسه حسابرسی
(حسابداران رسمی)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش حسابرس مستقل درباره اطلاعات مالی پیش‌بینی شده

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۵

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش حسابرس مستقل درباره اطلاعات مالی پیش‌بینی شده

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۵

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

فهرست مندرجات

عنوان	شماره صفحه
گزارش حسابرس مستقل درباره اطلاعات مالی پیش‌بینی شده	(۱) و (۲)
اطلاعات مالی پیش‌بینی شده شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۵	۱ الی ۱۲

گزارش حسابرس مستقل

به نام خدا

گزارش حسابرس مستقل درباره اطلاعات مالی پیش بینی شده

به هیات مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

- ۱- صورت سود و زیان پیش بینی شده شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۵، همراه با سایر اطلاعات مالی پیش بینی شده که پیوست می باشد، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت اطلاعات مالی پیش بینی شده مزبور و مفروضات مبنای تهیه آنها با مدیریت شرکت است.
- ۲- طبق توافق اولیه با سازمان ملی زمین و مسکن، قدرالسهم واحد مورد گزارش از پروژه ظفر معادل ۸۲۴۴ متر مربع می باشد، لیکن شرکت به دلیل تحمل مخارج مربوط به خرید مازاد تراکم و سایر هزینه های مرتبط با آن، متراژ قابل فروش سهم خود را معادل ۱۳۲۴۴ متر مربع پیش بینی نموده است. طبق صورتجلسه تیر ماه ۱۳۹۳ فی مابین نمایندگان سازمان ملی زمین و مسکن و واحد مورد گزارش، توافقاتی به شرح یادداشت ۱-۱-۲ صورت سود و زیان پیش بینی شده در خصوص تعیین میزان قدرالسهم طرفین صورت پذیرفته است، لیکن تاکنون منجر به نتیجه قطعی نشده است. به دلیل نامشخص بودن نحوه برآورد قدرالسهم شرکت در پروژه مورد بحث، اظهارنظر در خصوص آثار مالی تعدیلات مورد لزوم ناشی از قطعیت آن بر صورت سود و زیان پیش بینی شده در شرایط حاضر برای این مؤسسه امکان پذیر نمی باشد.
- ۳- علاوه بر بند ۲ فوق، تا تاریخ مورد گزارش آثار بندهای ۱-۴ و ۳-۴ الی ۷ گزارش حسابرسی مورخ ۱۷ آذر ماه ۱۳۹۴ این مؤسسه نسبت به صورتهای مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴ واحد مورد گزارش، به طور کامل مشخص نگردیده است. با توجه به مراتب فوق، هر چند اعمال تعدیلاتی از این بابت بر صورت سود و زیان پیش بینی شده انباشته مورد گزارش ضرورت دارد لیکن، به دلیل عدم دسترسی به مدارک و مستندات مورد لزوم، تعیین میزان آن در شرایط حاضر برای این مؤسسه امکان پذیر نمی باشد.
- ۴- بر اساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات، این مؤسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنای معقولی را برای تهیه اطلاعات مالی پیش بینی شده فراهم نمی کند. به علاوه، به نظر این مؤسسه، به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۲ و ۳ فوق، صورت سود و زیان پیش بینی شده مزبور بر اساس مفروضات و به گونه ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

گزارش حسابرس مستقل درباره اطلاعات مالی پیش بینی شده (ادامه)
به هیات مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

۵- نتایج واقعی احتمالاً متفاوت از پیش بینی ها خواهد بود، زیرا رویدادهای پیش بینی شده اغلب به گونه‌ای مورد انتظار رخ نمی دهد و تفاوت‌های حاصل می تواند با اهمیت باشد. در این ارتباط نظر استفاده کنندگان را به مورد زیر جلب می نماید:

۵-۱- به شرح یادداشت توضیحی ۳-۱-۲ صورت سود و زیان پیش بینی شده، طی سال ۱۳۸۳ پروژه نوسا کیش به مساحت عرصه حدود ۴۶/۳ هکتار بر اساس قرارداد واگذاری اراضی طرحهای سرمایه‌گذاری در جزیره کیش فی مابین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران به شرکت مورد گزارش واگذار گردیده است. به دلیل اعلام یک جانبه فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش در اردیبهشت ماه ۱۳۸۸ (ناشی از خاتمه مدت قرارداد) تا سال ۱۳۹۱ عملیات طرح و اجرا متوقف و پس از اقدامات قانونی متعدد و تفاهم به عمل آمده، الحاقیه ابطال فسخ قرارداد در تیرماه ۱۳۹۱ صادر و قرارداد به مدت ۵ سال تمدید گردید. در سال ۱۳۹۲ سازمان منطقه آزاد کیش با تفکیک کاربری‌های مختلف و تقسیم پروژه به ۱۲ فاز جهت اجرای شش فاز (قطعه) مسکونی به مساحت کل ۲۸ هکتار و یک فاز (قطعه) ساحلی به مساحت حدود ۲/۲ هکتار و سه فاز (قطعه) هتل به مساحت حدود ۸/۸ هکتار و دوفاز (قطعه) نمایشی و ورزشی تفریحی به مساحت حدود ۷ هکتار موافقت کرد و به تبع آن تهیه طرحها و درخواست صدور پروانه ساختمان قطعات مسکونی و یک قطعه هتل با توجه به طرحهای معماری انجام شده و کلیه مراحل اداری آن صورت گرفته لکن در مرحله صدور پروانه متوقف شد. سازمان منطقه آزاد صدور پروانه را موکول به تنظیم و مبادله الحاقیه جدید مبنی بر کاهش زمین پروژه از ۴۶ هکتار به ۱۱ هکتار و اختصاص فضای ورزشی، هتل و مسکونی در متراژ مذکور نمود که مورد تایید هیئت مدیره شرکت قرار نگرفته است. سازمان مزبور طی نامه مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ قرارداد پروژه نوسا کیش به همراه الحاقیه‌های بعدی را لغو نموده است. که مورد اعتراض شرکت قرار گرفته، لیکن تا تاریخ تنظیم این گزارش به نتیجه نرسیده است با توجه به مراتب فوق ادامه فعالیت پروژه منوط به حصول توافق نهایی طرفین می‌باشد.

مؤسسه حسابرسی بهرادمشار

تاریخ: ۲۲ آذر ماه ۱۳۹۴

حسابرس مستقل
فریده شیرازی
رضا یعقوبی
حسابداران رسمی
شماره ثبت: ۱۳۸۹۸ تهران

اطلاعات مالی پیش‌بینی شده



سازي و سافتمان تهران
سهامي عاا

NOSA

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

اطلاعات مالی آتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱

به پیوست اطلاعات مالی آتی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۵ شامل اجزای زیر ارائه می شود:

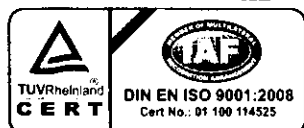
شماره صفحه	
۲	صورت سود و زیان پیش بینی شده یادداشت های توضیحی:
۳-۴	الف) اهم رویه های حسابداری
۵	ب) خلاصه اهم برنامه ها و مفروضات
۶-۱۲	ج) یادداشت های مربوط به اقلام مندرج در صورت اطلاعات مالی آتی و سایر اطلاعات مالی آتی

در راستای بند ۶ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، اطلاعات مالی آتی پیوست در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۶ به تایید هیئت مدیره شرکت رسیده است.



نام	سمت	امضا
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) با نمایندگی اسفندیار پرومند	رئیس هیئت مدیره	
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص) با نمایندگی سیاوش جروند	نایب رئیس هیئت مدیره	
شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام) با نمایندگی محسن بهرامی ارض اقدس	عضو هیئت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) با نمایندگی محمدحسن همت	عضو هیئت مدیره	
شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) با نمایندگی یوسف صفارشاهرودی	مدیر عامل و عضو هیئت مدیره	

پیوست گزارش
بهراد مشاور



تهران سعادت آباد - میدان کاج
ای خیابان سرو غربی پلاک ۲۲
ساختمان طلایی - طبقه هفتم
پستی ۱۹۹۸۷۱۴۴۳۴
تلفن : ۴ ۶۱ ۲۲۱۳۵۰
س : ۳-۷۲-۲۲۱۳۵۰
23, Taleaice Bld, West Sa
St., Kaaj Sq., Saadataba...
Tehran-Iran
Tel: (+9821) 22135061-
Fax: (+9821) 22135072-3
www.nosa-eng.com
email: info@nosa-eng.co

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت سود و زیان پیش بینی شده

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱

واحدی سال مالی منتهی به	پیش بینی سالانه		یادداشت	
سال ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال ۱۳۹۵/۰۶/۳۱			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۳۹,۶۲۹	۱۴۶,۳۹۰		۴	فروش خالص و درآمد ارایه خدمات
(۱۰۶,۴۱۰)	(۸۰,۹۳۱)		۴	بهای تمام شده کالای فروش رفته و خدمات ارایه شده
۳۳,۲۱۹	۶۵,۴۵۹			سود ناخالص
(۷,۰۹۹)		(۸,۸۷۵)	۵	هزینه های اداری، عمومی و فروش
۱,۶۳۶		۵,۰۹۵	۶	خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
(۵,۴۶۳)	(۳,۷۸۰)			
۲۷,۷۵۶	۶۱,۶۷۹			سود عملیاتی
(۲۳۹,۶۳۵)		(۲۷۸,۱۲۲)	۸	هزینه های مالی
۱۷۹,۲۲۶		۱۴۷,۴۵۵	۹	خالص درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۶۰,۴۰۹)	(۱۳۰,۶۶۷)			
(۳۲,۶۵۳)	(۶۸,۹۸۸)			(زیان) سود قبل از مالیات
	-			مالیات بر درآمد
(۳۲,۶۵۳)	(۶۸,۹۸۸)			(زیان) سود خالص
(۴۴)	(۹۲)			سود هر سهم با سرمایه ۷۵۰ میلیون سهم

گردش حساب سود (زیان) انباشته پیش بینی شده

سال ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال ۱۳۹۵/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
(۳۲,۶۵۳)	(۶۸,۹۸۸)		(زیان) سود خالص
(۱۳۷,۷۴۶)		(۱۸۷,۷۴۹)	زیان انباشته در ابتدای سال
(۱۷,۳۵۰)		-	تعدیلات سنواتی
(۱۵۵,۰۹۶)	(۱۸۷,۷۴۹)		زیان انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده
(۱۸۷,۷۴۹)	(۲۵۶,۷۳۷)		زیان انباشته در پایان سال

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی اطلاعات مالی آتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱

۱- خلاصه اهم رويه های حسابداری

۱-۱- مخارج ساخت املاک

مخارج ساخت املاک مشتمل بر مخارج خرید زمین ، مخارج مستقیم فعالیتهای ساخت املاک و مخارج مشترک قابل احتساب به فعالیتهای ساخت املاک می باشد (این مخارج عبارتند از مخارج خرید زمین حق الزحمه های کارشناسی ، هزینه های نقل و انتقال ، مخارج مواد و مصالح ، مخارج دستمزد مستقیم ، مخارج انجام شده توسط پیمانکاران ، حق الزحمه های کارشناسی ، سهم مناسبی از مخارج تامین مالی تحمل شده مطابق استاندارد حسابداری مربوطه و سهم مناسبی از هزینه های عمومی و اداری). مخارج ساخت املاک به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش ارزشیابی می شود و در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش مابه التفاوت بعنوان کاهش ارزش انباشته شناسایی می شود . زمین نگهداری شده برای فعالیتهای ساخت املاک ، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نمی رود فعالیتهای ساخت در طی سال آتی تکمیل شود به عنوان دارایی غیر جاری طبقه بندی می شود و به بهای تمام شده پس از هرگونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می یابد.

۱-۲- درآمد و بهای تمام شده ساخت املاک

مبلغ درآمدها و هزینه های ساخت املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد از بهای فروش) با توجه به درصد تکمیل پروژه در تاریخ ترازنامه تعیین می گردد. در مواردی که ماحصل پروژه را نتوان بگونه ای اتکا پذیر برآورد کرد، سود و زیانی شناسایی نمی گردد. زمانی که مخارج برآورد ساخت پروژه ها نسبت به درآمد آن فزونی یابد هرگونه مازاد برآورد شده مخارج ساخت پروژه نسبت به درآمد آن ، بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می گردد. درصد تکمیل هر پروژه بر اساس پیشرفت فیزیکی پروژه (براساس معیارهای ارائه شده از جانب بخش فنی) تعیین میشود . همچنین چنانچه درآمد شناسایی شده به روش مزبور برای هر پروژه بیش از مبلغ قابل وصول بابت آن در تاریخ ترازنامه بر اساس قرارداد فروش باشد مابه التفاوت به عنوان مبلغ قابل بازیافت قراردادهای در صورتهای مالی منعکس می گردد.

۱-۳- سرمایه گذاریها:

الف) نحوه ارزیابی و شناخت

* سرمایه گذاریهای بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه کاهش ارزش انباشته در ارزش هریک از سرمایه گذاریها ارزشیابی می شود.

* آن گروه از سرمایه گذاریهای سریع معامله در بازار که به عنوان دارایی جاری طبقه بندی می شود به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاریها و سایر سرمایه گذاریهای جاری به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هریک از سرمایه گذاریها ارزشیابی می شود .

ب) نحوه شناخت درآمد

درآمد حاصل از سایر سرمایه گذاریها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکتهای سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه) و درآمد حاصل از سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی و وابسته ، در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکتهای سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورتهای مالی) شناسایی می شود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی اطلاعات مالی آتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱

۴-۱- داراییهای ثابت مشهود:

الف) داراییهای ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت می شوند. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه ای در ظرفیت یا عمر مفید داراییهای ثابت و یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها می گردد به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده داراییهای مربوط مستهلک می شود. هزینه های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، هنگام وقوع به عنوان هزینه های جاری تلقی و به سود و زیان دوره منظور می گردد.

ب) استهلاک داراییهای ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی داراییهای مربوط (و یا در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم، مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن) و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۷ درصد	نزولی
وسایط نقلیه	۲۵ درصد	نزولی
اثاثیه و منصوبات	۱۰ ساله	خط مستقیم

ج) برای داراییهای ثابتی که در خلال ماه تحصیل و مورد بهره داری قرار می گیرند، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می گردد. در مواردی که هر یک از داراییهای استهلاک پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار و یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاک منعکس در جدول بالا است.

۵-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان:

مزایای پایان خدمت کارکنان در پایان هر سال مالی بر اساس دو ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر در ازای هر سال خدمت آنان محاسبه و پرداخت می شود. لذا از این بابت ذخیره ای در حسابها منظور نمی گردد.

۶-۱- مخارج تأمین مالی:

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

۷-۱- تسعیر ارز:

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

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

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

۸-۱- مالیات بر درآمد:

مالیات ابرازی بابت درآمدهای حاصل از خدمات مدیریت پروژه ها و سایر درآمدها می باشد که طبق ماده ۱۰۵ قانون مالیاتها با نرخ ۲۲/۵ درصد محاسبه شده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی اطلاعات مالی آتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱

۲- خلاصه اهم برنامه ها و مفروضات اصلی

خلاصه اهم برنامه ها و مفروضات شرکت در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ که مبنای تهیه این اطلاعات مالی قرار گرفته، به شرح زیر است:

۲-۱- نرخ و حجم فروش

۱-۱-۲- پروژه ظفر

طبق توافق اولیه با سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران قدرالسهم شرکت نوسا از پروژه ظفر معادل ۸,۲۴۴ متر مربع می باشد اما به دلیل تحمل محارج مازاد بر تراکم و سایر هزینه های مرتبط با آن بر اساس محاسبات مدیریت، قدرالسهم شرکت از پروژه معادل ۱۳,۲۴۴ متر مربع تعیین گردیده است. با توجه به توافق های انجام شده با سازمان ملی زمین و مسکن در تیر ماه ۱۳۹۳، مقرر گردیده که مبلغ ۱۴ میلیارد ریال پرداختی سازمان در سال ۱۳۹۹ به مازاد زمان صدور پروانه (سال ۱۳۸۲) با نرخ تورم بر اساس شاخص های اعلامی توسعه بانک مرکزی محاسبه و به رور آوری شود. همچنین مبلغ فوق الذکر به اضافه زمین به عنوان آورده سازمان و هزینه ساخت و ۲۴,۵ میلیارد ریال پرداختی نوسا بابت مازاد تراکم و هزینه های ساخت به عنوان 'آورده' شرکت نوسا در نظر گرفته شود. آورده ها توسعه هینت سه نفره به نرخ زمان صدور پروانه (سال ۱۳۸۲) به رورآوری شود و به عنوان آورده طرفین محاسبه و ملاک عمل جهت تعیین قدر السهم نهایی قرار گیرد. علاوه سهم سازمان از صورت وضعیت قطعی پروژه بیم به مبلغ ۲۹,۴۴۸ میلیون ریال (طبق فهرست بهای سال ۱۳۸۲) از محل واحدهای سهم سازمان در پروژه ظفر تسویه گردد. مداخلات جهت تعیین قدر السهم نهایی طرفین در حال انجام می باشد ولی تا تاریخ تهیه این گزارش منجر به نتیجه نهایی نشده است. لازم به ذکر است پیش بینی می شود این پروژه در پایان سال منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ به نتیجه گردد. جهت سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ برآورد گردیده که جمعاً ۴۱۰ مترمربع با نرخ متوسط هر متر مربع ۱۲۴ میلیون ریال در پیش بینی ها لحاظ شده است. عتسافاً درصد پیشرفت پروژه ۱۰۰ درصد در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ پیش بینی شده است.

۱-۱-۳- پیش بینی فروش پروژه افتاب تبریز به میزان ۵۰۰ متر مربع با نرخ ۵ میلیون ریال جهت سال مالی ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ منظور گردیده است.

۱-۱-۴- پروژه نوساکیش

پروژه نوسا کیش بمساحت عرضه حدود ۴۶:۳ هکتار پیرو انعقاد قرارداد واگذاری اراضی طرحهای سرمایه گذاری در جزیره کیش مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۰۳ و الحاقیه مربوطه فی مابین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران به این شرکت واگذار گردیده است.

به دلیل اعلام یک جانبه فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش در اردیبهشت ماه ۱۳۸۸ (ناشی از خاتمه مدت قرارداد) تا سال ۱۳۹۱ عملیات طرح و اجرا متوقف و پس از اقدامات قانونی متعدد و تعاهم به عمل آمده ، الحاقیه ابطال فسخ قرارداد مورخ تیرماه ۱۳۹۱ صادر و مدت قرارداد بمدت ۵سال تمدید گردید . در ادامه فعالیت های ساختمانی پروژه ، ضمن آنکه طرحهای موجود ارائه شده از سوی مشاوران و انبیاقی آنها با شرایط موجود در منطقه از جنبه های اقتصادی مورد بازنگری ، مطالعه و بررسی قرار گرفت ، تسویه حساب با شریک سازنده (که احداث ۲۵ واحد ویلایی طبق طرح اولیه را در دست انجام داشت) و تحویل کارگاه به شرکت نوسا در سال مالی قبل انجام شد . به علاوه با توجه به وسعت زیاد پروژه وزیر بنای تخمین از طرح مورد نظر (بالغ بر ۰۰۰,۰۰۰ مترمربع) شرکت موافقت سازمان منطقه آزاد کیش را جهت تکنیک کاربری های مختلف و تقسیم پروژه به ۱۲ فاز به موجب موافقت نامه شماره ۱۰۰/۸۱۷۰/۱۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۸ جهت اجرای شش فاز (قطعه) مسکونی به مساحت کل ۲۸ هکتار و یک فاز (قطعه) ساحلی به مساحت حدود ۲/۲ هکتار و سه فاز (قطعه) هتل به مساحت حدود ۸/۸ هکتار و دو فاز (قطعه) نمایشی و ورزشی تفریحی به مساحت حدود ۷ هکتار اخذ نمود. شرکت بلا فاصله در سال های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ قراردادهای مطالعات اقتصادی و طراحی پروژه را جهت تکمیل طراحی متنفذ و اقدام نمود.

تهیه طرحها و درخواست صدور پروانه ساختمان قذلمات مسکونی و یک قطعه هتل با توجه به طرحهای معماری انجام شده که کلیه مراحل اناری آن انجام شده لکن در مرحله صدور پروانه متوقف می باشد و سازمان منطقه آزاد از هر گونه پاسخگویی و اقدام در صدور پروانه امتناع ورزیده است. و بطور رسمی صدور آن را موکول به تنظیم و مصادله الحاقیه جدید منی بر کاهش زمین پروژه از ۲۶ هکتار به ۱۲ هکتار و اختصاص فضای ورزشی ، هتل و مسکونی در مترازمذکور نمود که بلحاظاً حقناً حقوق سهامداران مورد تأیید هیئت مدیره شرکت قرار نگرفت. متعاقباً امور حقوقی و قراردادهای و املاک سازمان منطقه آزاد کیش طی نامه شماره ۱۰۰/۲۸۰۰/۱۰۴۴۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ و ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ موضوع فسخ قرارداد ۱۶/۲۵۲۶۵۷ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۰۳ را اعلام که شرکت نوسا مراتب اعتراض خود را کتبا به سازمان مذکور اعلام داشته و رایزنی و پی گیریهای جدی برای حل و فصل آن تا تاریخ ارائه این گزارش کماکان ادامه دارد.

۲-۲- تغییرات هزینه ها

میزان تغییر در هزینه ها در پیش بینی سال مالی ۱۳۹۵ نسبت به سال مالی قبل به شرح زیر است:

۱-۲-۲- حقوق و دستمزد:

نوع	تغییر نرخ (درصد)	تغییر تعداد کارکنان (درصد)
قراردادی	۳۵	-

۲-۲-۲- سایر هزینه های عمومی و اداری نسبت به هزینه های واقعی سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ ، ۲۵ درصد افزایش خواهد داشت.

۲-۲-۳- مخارج ساخت و تکمیل پروژه ها بر اساس مخارج برآوردی تکمیل پروژه ها در سال ۱۳۹۴ ، منظور گردیده است .

۲-۳- در بودجه سال مالی ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ درآمد حاصل از سرمایه گذاری در سهام بانک اقتصاد نوین براساس تعدیل I:PS مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۹ آن بانک معادل ۱۸۰ ریال، برآورد شده است.

۲-۴- در بودجه سال ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ تقسیم سود پیش بینی نشده است.

۲-۵- هزینه مالی پیش بینی شده به ازای دریافت ۱۳۰ میلیارد ریال تسهیلات بانکی جدید با نرخ ۲۴ درصد و استهتال حدود ۳۲۴ میلیارد ریال تسهیلات سررسید شده با نرخ ۲۷ درصد مفروض شده است.

۲-۶- فروش باقی مانده سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین با نرخ ۱۰۵۰ ریال بعد از تاریخ مجمع شرکت نامبرده در سال ۱۳۹۵.

شرکت توسعه و ساختمان تهران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی اطلاعات مالی آتی
سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱

۳- مقایسه اطلاعات پیش بینی و عملکرد واقعی در سالهای گذشته:

سال ۱۳۹۱/۰۶/۳۱		سال ۱۳۹۲/۰۶/۳۱		سال ۱۳۹۳/۰۶/۳۱		سال ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
پیش بینی در تاریخ	پیش بینی در تاریخ	پیش بینی در تاریخ	پیش بینی در تاریخ	پیش بینی در تاریخ	پیش بینی در تاریخ	پیش بینی در تاریخ	پیش بینی در تاریخ
واقعی تجدید ارائه حسابرسی شده	واقعی تجدید ارائه حسابرسی شده	واقعی تجدید ارائه حسابرسی شده	واقعی تجدید ارائه حسابرسی شده	واقعی تجدید ارائه حسابرسی شده	واقعی تجدید ارائه حسابرسی شده	واقعی تجدید ارائه حسابرسی شده	واقعی تجدید ارائه حسابرسی شده
۱۳۹۰/۰۵/۳۰	۱۳۹۱/۰۶/۳۰	۱۳۹۲/۰۶/۳۰	۱۳۹۳/۰۶/۳۰	۱۳۹۴/۰۴/۲۹	۱۳۹۵/۰۴/۲۹	۱۳۹۶/۰۴/۲۹	۱۳۹۷/۰۴/۲۹
(آخرین پیش بینی)	(آخرین پیش بینی)	(آخرین پیش بینی)	(آخرین پیش بینی)	(آخرین پیش بینی)	(آخرین پیش بینی)	(آخرین پیش بینی)	(آخرین پیش بینی)
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۳۸۸۳	۲۲۶۵۵۲	۳۳۵۶۱۳	۲۶۹۸۲۹	۵۵۶۶۵۰	۱۸۴۵۰۴	۱۸۴۵۱۱	۱۸۴۶۲۹
(۱۱۶۹۸۸)	(۲۵۱۳۲۹)	(۱۲۸۰۹۸)	(۱۹۱۳۱۵)	(۱۵۰۸۶۶)	(۱۶۵۶۲۲)	(۱۷۷۶۵۵)	(۱۰۶۴۱۰)
۱۶۳۳۷	(۲۸۶۳۲)	۶۶۹۱۵	۵۵۷۱۱	۱۰۳۶۸۸	۱۵۶۶۸	۲۶۳۲۵	۲۷۷۵۶
۳۹۲۹۹	۱۳۴۲۳	۲۶۲۳۳	۸۳۱۴	۶۱۶۸۸	۱۶۳۲۸	(۳۲۶۲۱)	(۳۳۵۵۳)
۱۱۰	۶۵	۸۱	۲۸	۷۳	۳۷	(۳۱)	(۳۱)
۳۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۷۵۰۰۰۰	۷۵۰۰۰۰
			</				

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱

۴- درآمد و بهای تمام شده ساخت املاک:

[illegible]

管

ردیف	نام پروژه	قبل از فروش	فروش واقعی	فروش برآورد شده	فروش واقعی	تفاوت	تفاوت درصدی	تفاوت مطلق	تفاوت درصدی	تفاوت مطلق
۱	توسعه و بازسازی	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰
۲	توسعه و بازسازی	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰
۳	توسعه و بازسازی	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰
۴	توسعه و بازسازی	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰
۵	توسعه و بازسازی	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰
۶	توسعه و بازسازی	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰
۷	توسعه و بازسازی	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰
۸	توسعه و بازسازی	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰
۹	توسعه و بازسازی	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰
۱۰	توسعه و بازسازی	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰	۳۳٪	۴۰۰۰۰

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی اطلاعات مالی آتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱

۵- پیش بینی هزینه های اداری، عمومی و فروش:

سال مالی ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	شرح
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۲۰۶	۴,۰۰۸	حقوق و مزایا
۴۹۰	۶۱۳	عیدی و پاداش
۱۲۵	۱۵۶	کمک های غیر نقدی
۴۹۰	۶۱۳	حق بیمه سهم کارفرما
۷۰۷	۸۸۴	مزایای پایان خدمت کارکنان
۹۳۳	۱,۱۶۶	مشاوره و کارشناسی
۱,۱۴۸	۱,۴۳۵	سایر اقلام
۷,۰۹۹	۸,۸۷۵	

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی اطلاعات مالی آتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱

۶- پیش بینی خالص درآمدها و هزینه های عملیاتی:

شرح	یادداشت	سال مالی ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۳۹۴/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
درآمد پیمان مدیریت پروژه خلغرا ۱۵ درصد مخارج ساخت سهم ساختمان تهران		۵,۰۹۵	۵,۰۹۵
هزینه های عملیاتی (هزینه های پس از تکمیل پروژه ها)		-	(۳,۹۸۷)
سایر درآمدها		-	۵۲۸
		۵,۰۹۵	۱,۶۳۶

۷- سود هر سهم:

	سال مالی منتهی ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی ۱۳۹۴/۰۶/۳۱
	ریال	ریال
سود عملیاتی هر سهم پیش بینی شده	۸۲	۳۷
سود (زیان) هر سهم پیش بینی شده (بر مبنای آخرین تعداد سهام موجود)	(۹۲)	(۴۴)
سود تقسیمی هر سهم	-	-

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی اطلاعات مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۶/۳۱

(ارواح به ریال)

۸- هزینه مالی

ردیف	نام بانک	نام سعبه	تاریخ شروع قرارداد	تاریخ سررسید قرارداد	نرخ سود		اصل وام ها	سود و هزینه دیگر در نا		مدت استمهال در سال ۱۳۹۵	هزینه مالی ماهانه		هزینه مالی سالانه
					درصد	طبق قرارداد		سررسید وام ها	طبق قرارداد		هزینه مالی سال ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	هزینه مالی سالانه ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	
۱	اقتصاد نوین	مرکزی	۱۳۹۲/۷/۰۱	۱۳۹۷/۷/۰۱	۲۴		۲۴,۰۶۰,۸۳۵,۲۶۴	۲۲,۸۳۲,۰۳۹,۷۳۲	-	-	۶۸۴,۰۰۰,۸۲۷	۸,۳۰۸,۰۰۰,۹۴۴	
۲	اقتصاد نوین	مرکزی	۱۳۹۲/۷/۰۱	۱۳۹۷/۷/۰۱	۲۵		۳۷۱,۷۸۳,۳۷۹,۷۴۰	۳۷۴,۹۶۱,۵۶۸,۲۷۳	-	-	۷,۸۱۱,۶۹۹,۳۹۹	۹۳,۷۴۰,۳۹۲,۷۸۸	
۳	باسارگاد	خوردین	۱۳۹۳/۸/۲۷	۱۳۹۴/۸/۲۷	۲۸		۵۴,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۳۴۴,۰۰۰,۰۰۰	۶ ماه	۶ ماه	۱,۹۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۰۱۶,۰۰۰,۰۰۰	
۴	باسارگاد	خوردین	۱۳۹۴/۰۴/۰۹	۱۳۹۴/۰۴/۰۹	۲۸		۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۸,۸۷۶,۷۱۲	دوره ۳ ماهه	۱۳۹,۰۷۲,۰۵۹	۱,۶۶۸,۸۷۶,۷۱۲	۱,۶۶۸,۸۷۶,۷۱۲	
۵	باسارگاد	خوردین	۱۳۹۴/۰۴/۰۹	۱۳۹۴/۰۴/۰۹	۲۸		۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۰۷,۶۷۱,۳۳۲	۶ ماه	۶ ماه	۴۶۷,۳۰۵,۹۳۶	۵,۶۰۷,۶۷۱,۳۳۲	
۶	کارآفرین	ونک	۱۳۹۴/۰۴/۰۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۳	۲۹		۲۰,۸۴۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۳۰۳,۶۹۶,۹۸۶	۶ ماه	۶ ماه	۵,۰۴۳,۷۱۶,۴۱۶	۶۰,۵۲۴,۵۹۶,۹۸۶	
۷	کارآفرین	ونک	۱۳۹۴/۰۴/۰۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۳	۲۴		۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۶۰۹,۸۶۳,۰۱۴	۶ ماه	۶ ماه	۶۰۰,۸۲۱,۹۱۸	۷,۳۰۹,۸۶۳,۰۱۴	
۸	کارآفرین	ونک	۱۳۹۴/۰۴/۰۱	۱۳۹۴/۰۴/۰۱	۲۴		۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۲۱,۹۷۲,۶۰۴	۶ ماه	۶ ماه	۱۳,۰۱۶۴,۳۸۴	۱,۳۴۱,۹۷۲,۶۰۴	
۹	سپه	تبریز	۱۳۸۶/۰۹/۲۶	۱۳۸۶/۰۹/۲۶	۲۰		۱۳,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۵۹۷,۸۳۰,۹۵۱	-	-	۶۲۴,۶۳۰,۳۴۹	۷,۴۹۵,۵۶۴,۱۹۰	
۱۰	رفاه	شوش	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۲۰		۳,۳۰۰,۷۰۸,۸۷۱	۲,۶۴۳,۷۳۲,۱۷۵	-	-	۹۹,۰۷۴,۰۱۷	۱,۱۸۸,۸۸۸,۳۰۹	
۱۱	مالی اعتباری سینا	مرکزی	۱۳۹۳/۰۱/۲۴	۱۳۹۴/۰۱/۲۴	۲۹		۱۰,۱۹۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۵۵۹,۱۳۰,۰۰۰	-	-	۲,۴۶۳,۲۶۰,۰۰۰	۲۹,۵۵۹,۱۳۰,۰۰۰	
۱۲	لینتک اقتصاد نوین	مرکزی	۱۳۹۴/۰۴/۰۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۳	۲۱		۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۱۴۱,۳۷۰,۰۰۰	-	-	۲۶۱,۷۸۰,۸۳۳	۳,۱۴۱,۳۷۰,۰۰۰	
۱۳	بانک خاورمیانه	آفتاب	۱۳۹۳/۱۲/۱۱	۱۳۹۴/۱۲/۱۱	۲۸		۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۱۹,۴۵۲,۰۵۵	-	-	۲۴۴,۲۸۷,۶۷۱	۴,۱۱۹,۴۵۲,۰۵۵	
۱۴	اقتصاد نوین	مرکزی			۲۴		۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲ ماهه	۱۲ ماهه	۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
جمع کل							۱,۰۳۸,۹۲۲,۸۲۳,۸۷۵	۵۵۵,۱۸۱,۱۸۳,۷۳۳	-		۲۳,۱۷۶,۸۱۴,۰۰۹	۲۷۸,۱۲۱,۷۷۷,۷۱۳	

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی اطلاعات مالی آتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱

۱۱- تعدیلات سنواتی:

سال مالی ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	شرح
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۸,۸۶۳)	-	تعدیلات پروژه ها
(۱,۱۸۶)	-	تعدیل تعهدات شهرداری منطقه ۳ بابت پروژه آسمان ونک و جرائم تاخیر
(۷,۳۰۱)	-	سایر تعدیلات
(۱۷,۳۵۰)	-	

۱۲- گزارش منابع و مصارف نقدی پیش بینی شده:

سال مالی ۱۳۹۴	سال مالی ۱۳۹۵	شرح
میلیون ریال	میلیون ریال	
		دریافتها :
۴۵,۲۳۱	۳۴,۰۳۱	فروش سرمایه گذاری
۱,۸۱۰	.	فروش دارایی ثابت
۶۹۳,۸۱۸	۱۳۰,۰۰۰	دریافت تسهیلات
۲۶۴,۸۴۹	۱۳۵,۱۷۰	فروش و وصول سایر مطالبات
۱۷۹,۲۸۹	۱۴۷,۱۲۹	بازده دریافتی سرمایه گذاری ها
۱۴۳,۱۷۰	.	وجوه ناشی از افزایش سرمایه
۶	.	سود ناشی از تسعیر ارز
۱,۳۲۸,۱۷۳	۴۴۶,۳۳۰	جمع دریافتها
		پرداختها :
(۷۳۹,۲۶۴)	(۱۶۱,۹۲۸)	پرداخت اصل تسهیلات
(۲۳۹,۶۳۵)	(۲۷۸,۱۲۲)	پرداخت بهره تسهیلات
(۱۵۳,۵۰۵)	(۱۴۰,۹۳۷)	مخارج ساخت پروژه ها
(۱۹,۲۲۸)	(۲۵,۸۲۱)	هزینه ها و تسویه سایر بدهی ها
(۲۳,۷۳۱)	-	پرداخت سود سهام
(۶۶۱)	-	پرداخت مالیات
(۴۲۷)	-	پرداخت جهت خرید دارایی های ثابت
(۱,۱۷۶,۴۵۱)	(۶۰۶,۸۰۸)	جمع پرداختها
۱۵۱,۷۲۲	(۱۶۰,۴۷۸)	مازاد (کسری)
۱۱,۲۶۴	۱۶۲,۹۸۶	مانده وجه نقد اول دوره
۱۶۲,۹۸۶	۲,۵۰۸	مانده وجه نقد پایان دوره
۳۰۳,۴۹۸		معاملات غیر نقد (عمدتاً وجوه ناشی از افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده)