



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت هیات مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

فهرست موضوعات مندرج در گزارش فعالیت

ردیف	شرح موضوع	شماره صفحه
۱	پیام هیئت مدیره و مدیر عامل به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام	۱
۲	گزارش اجمالی در خصوص اقدامات انجام شده در سال مالی مورد گزارش	۲-۵
۳	تاریخچه و موضوع فعالیت شرکت	۶
۴	سرمایه و ترکیب سهامداران	۷
۵	گزیده اطلاعات عملکرد و وضعیت مالی	۸-۱۰
۶	شرکت از منظر سازمان بورس و اوراق بهادار	۱۱-۱۲
۷	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته	۱۳
۸	نظام راهبری شرکت	۱۴-۱۷
۹	اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۱۷
۱۰	فعالیت های توسعه منابع انسانی	۱۸
۱۱	اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع عمومی سالیانه عملکرد ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۹-۲۲
۱۲	اهداف و برنامه های آتی شرکت	۲۳
۱۳	پیشنهادهای هیئت مدیره	۲۴
۱۴	اطلاعات تماس با شرکت	۲۵
۱۵	وضعیت پروژه های شرکت	۲۶-۵۷

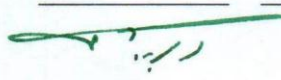
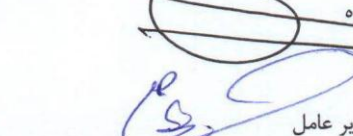


شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفندماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار، بدینوسیله این گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ برپایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

گزارش حاضر بعنوان یکی از گزارشهای سالانه هیئت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیئت مدیره فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می‌باشد، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت 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 استفاده کنندگان می‌شود از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۳ به تأیید هیئت مدیره رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره	نماینده شرکت	سمت	امضاء
آقای اسفندیار برومند	سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	رئیس هیئت مدیره	
آقای سیاوش جروند	پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	نائب رئیس هیئت مدیره	
آقای محمدحسن همت	سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره	
آقای محسن بهرامی ارض اقدس	تامین مسکن نوین (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره	
آقای یوسف صفار شاهرودی	تامین مسکن جوانان (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره و مدیر عامل	



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پیام هیأت مدیره و مدیر عامل

به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

با سپاس و تشکر از حضور صاحبان محترم سهام و نمایندگان قانونی آنها و بازرسان قانونی محترم و نماینده محترم سازمان بورس اوراق بهادار و سایر سروران گرانقدر در جلسه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام شرکت نوسازی و ساختمان تهران مربوط به عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴، باستحضار میرساند هیأت مدیره و مدیر عامل و سایر مدیران اجرایی و کارکنان شرکت در سال مالی مورد گزارش تلاش وافر داشتند تا نسبت به تحقق اهداف و برنامه های پیش بینی شده از طریق اعمال سیاست ها و راهکارهای مناسب و منطبق با شرایط فعالیت در کشور علیرغم تداوم رکود در بخش صنعت ساختمان و فقدان نقدینگی لازم اقدام نمایند که در این راستا از جهت اصلاح ساختار مالی از طریق افزایش سرمایه بهبود نسبی حاصل و از نقطه نظر مسائل پروژه های اتمام یافته نیز براساس مذاکرات و پی گیریهای بعمل آمده در مواردی به نتایج مورد نظر دست یافته و حصول به نتایج کلی در آینده نزدیک متصور خواهد بود .

در این راستا با توجه به شرایط اقتصادی کشور و نامشخص بودن وضعیت تحرک و رشد در زمینه فعالیت های ساختمانی و بخش مسکن در کوتاه مدت، مدیریت اجرایی در شرکت نوسازی و ساختمان تهران اهتمام کامل خود را بر حل موانع موجود و مشکلات پیش روی بابت تسویه پروژه های گذشته و همچنین شناسائی فرصت های مناسب سرمایه گذاری که بازدهی مناسب در شرایط رکود سنگین فعلی را داشته باشند، بنا داشته و امید دارد با حمایت سهامداران محترم شرکت و بهبود شرایط اقتصادی نسبت به ایفاء تعهدات در جهت حفظ ارزش سهام و حقوق صاحبان سهام اقدام ورزد.

هیأت مدیره و مدیر عامل



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

گزارش اجمالی در خصوص اقدامات انجام شده در سال مالی مورد گزارش

خلاصه ای از اهم فعالیت های شرکت در سال مالی گذشته در دو بخش:

الف- افزایش سرمایه در راستای اصلاح ساختار مالی شرکت

ب- اقدامات انجام شده در خصوص پروژه های جاری شرکت

شرح زیر تقدیم حضور مجمع عمومی سالانه سهامداران محترم میگردد:

الف - افزایش سرمایه در راستای اصلاح ساختار مالی شرکت:

در راستای رعایت الزامات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با حداقل سرمایه لازم بمیزان ۵۰۰ میلیارد ریال جهت قرار گرفتن شرکت در تابلوی فرعی بازار اول و تحقق نسبت حقوق صاحبان سهام به دارائیهها بمیزان ۲۰ درصد و از سوی دیگر فراهم شدن سرمایه در گردش لازم در جهت روند اجرائی فعالیت های شرکت و بطور کلی اصلاح ساختار مالی و سرمایه، اقدامات اجرائی در خصوص افزایش سرمایه شرکت بموجب مجوز صادره از سوی سازمان بورس اوراق بهادار و مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۷ از مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال بمبلغ ۱۰۰۰ میلیارد ریال بعمل آمده و مورد تصویب مجمع قرار گرفت و مقرر گردید در مرحله اول سرمایه شرکت بمیزان ۴۵۰ میلیارد ریال از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران از ۳۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال افزایش یابد و به هیأت مدیره شرکت تفویض اختیار گردید که طی ۲ سال پس از اخذ مجوزهای لازم، در مرحله دوم سرمایه شرکت از مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱۰۰۰ میلیارد ریال افزایش یابد. مراحل اجرائی افزایش سرمایه در نیمه دوم سال مالی مورد گزارش تماماً انجام پذیرفته و در تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۰ در اداره ثبت شرکتهها به ثبت رسیده است.

ب - پروژه های جاری:

۱- پروژه مسکونی ظفر

- ادامه عملیات ساختمانی تکمیلی پروژه و حصول ۸۳٪ پیشرفت فیزیکی درتاریخ پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱
- اقدامات درجهت انعقاد خریدهای کارفرمائی در رابطه با اqlام تأسیسات مکانیکی و برقی و آسانسورهای پروژه پیرو استعلامهای بعمل آمده در چارچوب آیین نامه های مربوطه شرکت در سال مالی گذشته و تحویل و نصب بخشی از تأسیسات در سال مالی مورد گزارش و مراحل اجرائی در جریان نسبت به سایر اqlام در تاریخ تحریر این گزارش
- ادامه برگزاری جلسات و مذاکرات با سازمان ملی زمین و مسکن در سال مالی مورد گزارش با توجه به تعیین تیم کارشناسی مرضی الطرفین و پیرو مصوبه هیئت مدیره سازمان مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ و تعیین سال ۱۳۸۲ مبنای ارزیابی قدرالسهم شرکت و سازمان و رفع اختلاف نظر شرکت و سازمان ملی زمین و مسکن درخصوص نحوه



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

احتساب کاربری زمین (طبق پروانه ساختمانی خدمات عمومی می باشد) بعنوان آورده سازمان و در دست بررسی مجدد قرار گرفتن پروژه ظفر توسط تیم کارشناسی با توجه به مشروط نمودن تعیین قدرالسهم طرفین پروژه ظفر به حل و فصل و جمع بندی نهائی سایر پروژه های مشارکتی فیمابین از جمله نگین پردیس و الهیه و غیره که این موضوع در تاریخ تحریر این گزارش جمع بندی نهائی شده و پروژه ظفر در دست بررسی طرفین قرار گرفته لکن نتیجه قطعی به تأیید طرفین نرسیده است.

۲- پروژه نوسا کیش

- اقدام در جهت اخذ پروانه سه قطعه مسکونی ، هتل و فرهنگی ورزشی از سازمان منطقه آزاد کیش بعنوان شروع عملیات اجرائی ساختمانی پیرو موافقت سازمان مذکور به تفکیک زمین پروژه به ۱۲ قطعه در سال مالی گذشته و درخواست صدور پروانه ساختمانی با توجه به طرحهای معماری انجام شده و انجام کلیه مراحل اداری آن در این رابطه و مکاتبات انجام شده که متأسفانه سازمان منطقه آزاد کیش از پاسخگویی خودداری و اقدام در صدور پروانه جهت سه قطعه فوق الاشاره را بطور رسمی موکول به تنظیم و مبادله الحاقیه جدید مبنی بر کاهش زمین پروژه از ۴۶ هکتار به ۱۲ هکتار نمود که به لحاظ حفظ حقوق سهامداران مورد تأیید هیئت مدیره شرکت قرار نگرفت.
- اعتراض کتبی شرکت به سازمان منطقه آزاد کیش در آبانماه سال جاری پیرو اعلام کتبی فسخ قرارداد اولیه با سازمان از سوی اداره امور حقوقی، قراردادها و املاک سازمان مذکور طی نامه شماره ۹۴/۲۸۰۰۱۰۴۴۴ مورخ ۹۴/۰۸/۱۰ متعاقب الزام شرکت به موافقت با کاهش ۴۶ هکتار زمین به ۱۲ هکتار بشرح فوق که تا تاریخ تحریر این گزارش هیچگونه پاسخ از سوی سازمان واصل نگردیده است.

۳- پروژه اندیشه تبریز

- معرفی خریداران واحدهای مسکونی سهم شرکت نوسا و شریک سازنده (شرکت آذر نهند) به دفتر خانه اسناد رسمی تبریز هم چون سال مالی قبل و انتقال سند مالکیت به نام آنها که تا تاریخ تحریر این گزارش ۱۳۱ نفر انتقال رسمی یافته و در خصوص سایر خریداران پیش بینی می گردد تا پایان سال ۱۳۹۴ انجام شود.

۴- پروژه مسکونی الهیه

- اقدامات حقوقی و ادامه مذاکرات با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران درخصوص حل و فصل حدود ۲۱۰ مترمربع زمین معارض در زمین پروژه الهیه که عامل مهم در ایجاد تأخیر در اقدامات مربوط به اخذ پایان کار و صورتمجلس تفکیکی بمنظور صدور و انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران بوده که خوشبختانه مشکل موجود در سال مالی مورد گزارش رفع و از جهت اصلاح سند زمین مراحل قانونی در جریان می باشد.
- رفع نواقص پاره ای عملیات ساختمانی جزئی درجهت اخذ مجوز از سازمان آتش نشانی و پایان کار ساختمانی از طریق کارگزار مربوطه که پیش بینی میگردد تا قبل از پایان سال جاری نتایج مورد نظر حاصل گردد.
- پیرو مذاکرات قبلی و با عنایت به مفاد قرارداد اولیه با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و لزوم احتساب بخشی از هزینه های جانبی نظیر انشعابات و هزینه های شهرداری و کارهای اجرائی مازاد بر مشخصات اولیه، اقدامات لازم برای محاسبه و منظور نمودن اینگونه هزینه ها بصورت افزایش در قدرالسهم شرکت در جریان بوده و بعلاوه بموجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴ با سازمان ملی زمین و مسکن و توافقات بعدی و بموجب نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷۹۷۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۹ دفتر نظارت عالی پروژه های سازمان مذکور، مقرر شد



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

هزینه های محوطه سازی، استخر، سونا و مابه التفاوت اجرای پنجره دو جداره آلومینیومی و انشعابات کارشناسی و به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردد.

ضمن آنکه از اوایل سال ۱۳۹۲ تا پایان سال مالی مورد گزارش تعداد ۴۹ خانوار از خریداران در واحد مسکونی مستقر گردیده اند.

۵- پروژه مسکونی مهر پردیس

- ادامه مذاکرات با شرکت عمران شهر جدید پردیس با توجه به تغییرات مدیریتی مکرر در شرکت مذکور در خصوص وضعیت زمین ۴۵ هکتاری و قرارداد مشارکت فیما بین بمنظور تعیین نحوه تسویه حساب قرارداد و قدرالسهم طرفین که تا تاریخ تحریر این گزارش در جریان می باشد.
- اقدامات در جهت حل و فصل مسائل فیما بین بشرح زیر با توجه به صورتجلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۱۸:

الف- محاسبه کل هزینه های آماده سازی و عملیات اجرائی شرکت نوسا خارج از ۱۴ هکتار بقیمت روز

ب- هزینه های نیرو رسانی به مرز زمین که در تعهدات شرکت عمران شهر جدید پردیس بوده و توسط شرکت نوسا انجام پذیرفته، محاسبه و به قیمت زمان انجام و جزء مطالبات شرکت نوسا منظور گردد. منظور از نیرو رسانی خدمات زیربنائی است.

ج- ۱۴ هکتار از زمین های آماده سازی شده که ساخت و ساز در آن انجام شده بصورت زمین خام کارشناسی روز و بعنوان مطالبات شرکت عمران شهر جدید پردیس محسوب گردد.

د- انتقال سند عرصه ۱۴ هکتاری بعد از اخذ پایان کار توسط شرکت نوسا و هم زمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام گردد.

ه- اجرای بندهای ۱، ۲، ۳ صورتجلسه مشترک با ارجاع به هیأت کارشناسی متشکل از کارشناسان منتخب طرفین و کارشناس مرضی الطرفین مورد ارزیابی قرار می گیرد.

و- سایر اراضی محدوده ۴۵ هکتاری پس از کسر و تعیین تکلیف ۱۴ هکتار بند ۳ موضوع قرارداد شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۱۰ فیما بین دو شرکت، در مالکیت شرکت عمران شهر جدید پردیس خواهد بود و شرکت نوسا هیچ گونه ادعائی نسبت به آن نخواهد داشت.

۶- پروژه نگین پردیس

- پیرو تحویل ۱۴ واحد مسکونی به سازمان ملی زمین و مسکن در سال مالی قبل و توافق بعمل آمده با سازمان مذکور مبنی بر تحویل ۴۲ واحد مسکونی دیگر تا پایان سال ۱۳۹۳ با توجه به مصوبه هیئت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ و پاره ای مشکلات با پیمانکار پروژه که منجر به عدم امکان تحویل واحدها تا پایان سال ۱۳۹۳ به سازمان مزبور گردید، طی صورتجلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴ فیما بین، مقرر گردید تاریخ تحویل تا پایان تیرماه ۱۳۹۴ تمدید و در صورت عدم امکان تحویل در تاریخ یاد شده، قدرالسهم سازمان ملی زمین و مسکن بنرخ روز توسط کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و بصورت نقد و یا از محل سایر پروژه های شرکت نوسا ارزیابی و واگذار گردد. تعیین قدرالسهم نهائی طرفین مشروط به رسیدگی و توافق طرفین در مورد هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت نوسا بوده که تا تاریخ تحریر این گزارش مبلغی بیش از بیست و سه



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

میلیارد ریال بابت قدرالسهم سازمان از هزینه های مذکور پذیرفته شده است. بدین ترتیب میزان قدرالسهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران معادل ۱۳۳۹۲ مترمربع مفید و قدرالسهم شرکت نوسا معادل ۴۹۱۷۳ مترمربع مفید خواهد بود. و براساس نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷۱۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۵ مدیر کل نظارت عالی پروژه های سازمان ملی قدرالسهم سازمان مزبور از ۲۶٪ به ۲۲٪ یعنی حدود ۲۵ واحد از قدرالسهم سازمان کاهش یافت و به قدرالسهم شرکت اضافه شد.

۷- پروژه آفتاب تبریز

- اخذ پایان کار ۱۱ بلوک در اسفند ماه ۱۳۹۳ با توجه به خاتمه ۱۰۰٪ عملیات ساختمانی ۱۱ بلوک و تحویل کلیه واحدها به خریداران باستثناء ۶ واحد مسکونی در تاریخ تحریر این گزارش .

- با توجه به مازاد زیربنای مفید اجرا شده بمیزان ۱۱،۱۷۶ مترمربع در مقایسه با زیربنای مفید تعهد شده توسط شرکت نوسا در قرارداد مشارکت با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی (میزان تعهد شده زیربنای مفید ۴۷۱۱۰ مترمربع و اجرا شده ۵۸۸۲۱ مترمربع مفید) و توافق بعمل آمده طی صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۳۰ با اداره کل مذکور در خصوص تعیین قدرالسهم طرفین از مازاد زیربنای مفید ساخته شده از طریق ارجاع به کارشناسان رسمی منتخب طرفین ، بدلیل تغییرات مدیریتی در اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و تفسیر متفاوت نسبت به مفاد قرارداد مشارکت و عدم حصول نتیجه در مذاکرات انجام شده در سال مالی مورد گزارش ، درخواست گردید جهت حل و فصل مسائل فیما بین موضوع به سازمان ملی زمین و مسکن ارجاع گردد که مورد موافقت سازمان قرار گرفت و در مجموعه پروژه های استانی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و سازمان ملی زمین و مسکن ، پروژه آفتاب در اولویت رسیدگی قرار گرفت.

با توجه به مراتب فوق ، میزان زیربنای شرکت نسبت به ۸۱٪ کل افزایش خواهد یافت که منوط به مشخص شدن رسیدگیهای سازمان ملی زمین و مسکن خواهد بود.

۸- پروژه سروستان لواسان

- با توجه به عدم امکان انتقال زمین به داخل محدوده و یا اجرای طرح جایگزین (غیر مسکونی) در قالب طرح توریستی، تفریحی تا پایان سال ۱۳۹۳ طبق مصوبه هیئت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷، و از سوی دیگر صدور رأی دادگاه بنفع ستاد اجرائی درخصوص مالکیت زمین پروژه لواسان در سال مالی مورد گزارش، شرکت نوسا در مهلت مقرر طی نامه شماره ۷۱۴۴/ص/۹۳/۱ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۶ گزارش مبسوط از اقدامات انجام شده در ارتباط با عدم امکان انتقال زمین و طرح جایگزین به ریاست سازمان ارسال و نسبت به معرفی کارشناس منتخب به سازمان در چارچوب مفاد مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیئت مدیره سازمان بمنظور ارزیابی کلیه مخارج انجام شده توسط شرکت نوسا از طریق هیأت کارشناسی اقدام نمود.

در تاریخ تحریر این گزارش کارشناسان منتخب طرفین و کارشناس مرضی الطرفین انتخاب و هزینه های انجام شده توسط نوسا را در دست بررسی دارند.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

تاریخچه شرکت :

در فاصله سالهای ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۰ و در راستای اهداف تولید انبوه مسکن و ارتقاء سطح کمی و کیفی پروژه‌های ساختمانی و با حمایت اداره کل راه و شهرسازی از مقوله انبوه سازی و سرمایه گذاری، شرکتهای سرمایه گذاری در بخش املاک و ساختمان تاسیس گردیدند در همین راستا شرکت نوسازی و ساختمان تهران در یازدهم مهرماه سال ۱۳۷۵ با سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) ((هلدینگ)) با سرمایه اولیه ۱۰ میلیارد ریال با هدف مدیریت و تولید و ارتقاء سطح کیفی و کمی پروژه‌های ساختمانی و انبوه سازی در تهران و بشماره ۱۲۴۸۸۴ ثبت و تاسیس و شروع به فعالیت نمود.

موضوع فعالیت شرکت :

طبق ماده ۳ اساسنامه موضوع فعالیت شرکت عبارت است از مدیریت، طراحی و مباشرت در بازسازی و عمران بافتهای شهری، احداث شهرکها و ایجاد مجتمع مسکونی، اداری، تجاری و ایجاد تاسیسات و تجهیزات زیربنائی شهری در داخل یا خارج از کشور، تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و مؤسسات مالی و اعتباری داخل و یا خارج از کشور، تهیه، خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی و انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی، بازرگانی و همچنین خرید و فروش سهام سایر شرکتها و مشارکت حقوقی یا مدنی در سایر مؤسسات و شرکتها و طرحها و پروژه ها و نیز تأسیس شرکتها و مؤسسات دیگر که در جهت نیل به اهداف شرکت بوده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تأسیس مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) بوده که طی ۲ مرحله قبل از ورود به سازمان بورس افزایش سرمایه داشته است، براساس آخرین افزایش بموجب مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۹۳/۱۲/۱۷ سرمایه شرکت به مبلغ ۷۵۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل ۷۵۰ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) افزایش یافته است.

تغییرات سرمایه شرکت			
آخرین تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۹۴/۰۶/۳۰	۱۵۰	۷۵۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و آورده‌ی نقدی سهامداران

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴ بشرح جدول زیر می باشد:

لیست سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱			
ردیف	نام سهامداران	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
		تعداد	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	۴۰۰,۴۸۴,۸۲۲	۵۳/۴۰
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	۷۵,۶۹۱,۲۶۱	۱۰/۰۹
۳	شرکت سرمایه گذاری صبا تأمین (سهامی عام)	۴۹,۲۲۱,۳۶۰	۶/۵۶
۴	بیمه مرکزی ایران	۳۲,۰۰۰,۰۰۰	۴/۲۷
۵	شرکت سرمایه گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران	۱۷,۶۳۱,۵۷۵	۲/۳۵
۶	سید شرک ۰۸۰۴۶ شرکت تعاونی م ک س وزارت بهداشت و درمان	۱۶,۵۴۲,۶۸۱	۲/۲۱
۷	شرکت تعاونی م ک س م وزارت بهداشت و درمان آموزش	۱۰,۰۲۸,۸۰۶	۱/۳۴
۸	شرکت توسعه امید افق گردشگری	۷,۵۲۳,۴۵۲	۱/۰۰
۹	صندوق سرمایه گذاری مشترک آگاه	۷,۰۰۰,۰۰۰	۰/۹۳
۱۰	سایر (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی)	۱۳۳,۸۷۶,۰۴۳	۱۷/۸۵
	جمع کل	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

گزیده اطلاعات عملکرد و وضعیت مالی

<u>۱۳۹۲/۰۶/۳۱</u>	<u>۱۳۹۳/۰۶/۳۱</u>	<u>۱۳۹۴/۰۶/۳۱</u>	
<u>تجدید ارائه شده</u>			<u>الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):</u>
۲۶۹,۸۲۹	۱۸۴,۵۰۴	۱۳۹,۶۲۹	درآمد خالص
۵۵,۷۱۱	۱۵,۶۶۸	۲۷,۷۵۶	سود عملیاتی
۲۱۰,۶۲۰	۲۶۴,۸۱۷	۱۷۹,۲۲۶	درآمدهای (هزینه) غیر عملیاتی
۸,۳۱۴	۱۰,۹۵۸	(۳۲,۶۵۳)	سود (زیان) خالص _ پس از کسر مالیات
(۱۷۱,۰۴۲)	(۲۶,۰۶۶)	(۱۷,۳۵۰)	تعدیلات سنواتی
۶۰,۶۲۵	(۴۴,۲۳۶)	۹۲,۱۱۶	وجه نقد حاصل از فعالیت عملیاتی
			<u>ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):</u>
۱,۹۱۷,۲۰۸	۱,۹۵۷,۶۴۳	۲,۰۶۲,۹۴۸	جمع داراییها
۱,۷۳۵,۹۱۲	۱,۷۸۲,۷۳۹	۱,۴۷۰,۶۹۷	جمع بدهی ها
۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۷۵۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۱۸۱,۲۹۶	۱۷۴,۹۰۴	۵۹۲,۲۵۱	جمع حقوق صاحبان سهام
			<u>ج) نرخ بازده (درصد):</u>
۰/۴	۰/۶	(۱/۶)	نرخ بازده داراییها (درصد)
۴/۶	۶/۳	(۵/۵)	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
			<u>د) اطلاعات مربوط به هر سهم:</u>
۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۸۱	۷۲	۱۰۶	اولین پیش بینی سود هر سهم _ ریال
۶۶	۴۱	(۳۱)	آخرین پیش بینی سود (زیان) هر سهم _ ریال
۲۸	۳۷	(۴۴)	سود (زیان) واقعی هر سهم _ ریال
—	—	—	سود نقدی هر سهم _ ریال
۴,۵۷۹	۷,۷۶۷	۱,۸۵۶	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش _ ریال
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم _ ریال
۱۶۳	۲۱۰	(۴۲)	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم _ مرتبه
			<u>ه) سایر اطلاعات:</u>
۳۴	۳۵	۳۶	متوسط تعداد کارکنان _ نفر



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال جاری

ارائه گزارش عملکرد مالی شرکت در دو سال اخیر به صورت مقایسه‌ای همراه با درصد تغییرات نسبت به سال قبل و تشریح دلایل تغییرات عمده برای:

(۱) ارقام سود و زیان شامل :

تغییرات	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	شرح
	میلیون ریال	میلیون ریال	
(الف) فروش داخلی	۱۸۴,۵۰۴	۱۳۹,۶۲۹	(۲۴٪)
(ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته	(۱۶۵,۶۲۳)	(۱۰۶,۴۱۰)	۳۵٪
(ج) هزینه‌های عملیاتی	(۶,۱۵۱)	۷,۰۹۹	(۱۵٪)
(د) هزینه‌های مالی	(۲۶۸,۸۶۶)	(۲۳۹,۶۳۵)	۱۱٪
(ه) سایر درآمدها- عملیاتی و غیر عملیاتی	۲۶۷,۷۵۵	۱۸۰,۸۶۲	(۳۲٪)
(و) سود(زیان) قبل از مالیات	۱۱,۶۱۹	(۳۲,۶۵۳)	(۳۸۱٪)
(ز) سود (زیان) خالص	۱۰,۹۵۸	(۳۲,۶۵۳)	(۳۹۸٪)

(۲) تغییرات در سرمایه گذارها شامل :

(الف) تغییرات دارایی‌های ثابت شامل (۲۳۹) میلیون ریال کاهش ناشی از استهلاك دارایی‌های مزبور می‌باشد.
(ب) تغییرات سرمایه گذارهای بلندمدت به مبلغ ۲۷,۸۸۲ میلیون ریال بابت فروش بخشی از سهام سرمایه گذاری شده طی سال مورد گزارش می باشد.
(ج) تغییرات در سایر دارائی‌ها شامل افزایش ۲۷۷ میلیون ریال در رابطه با حسابها و اسناد دریافتنی بوده است، مضافاً شرکت فاقد مخارج تحقیق و توسعه بوده است.

(۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی شامل :

(الف) حقوق صاحبان سهام از مبلغ ۱۷۴,۹۰۴ میلیون ریال به مبلغ ۵۹۲,۲۵۱ میلیون ریال افزایش یافته است. که عمدتاً ناشی از افزایش سرمایه شرکت بمیزان ۴۵۰,۰۰۰ میلیون ریال می باشد.

(۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل :

(الف) منابع اصلی نقدینگی و مصارف نقدی عمده و تغییرات آنها در مقایسه با سال قبل شامل دریافت ۹۲,۱۱۶ میلیون ریال و ۱۴۳,۱۷۰ میلیون ریال وجه حاصل از افزایش سرمایه شرکت و مبلغ ۶۹۳,۸۱۸ میلیون ریال از بابت دریافت و مبلغ (۷۳۹,۲۶۴) میلیون ریال باز پرداخت اصل و فرع تسهیلات می‌باشد.

(ب) جریان های نقدی عملیاتی در مقایسه با سال قبل، مبلغ ۱۳۶,۳۵۲ میلیون ریال تاثیر داشته که عمدتاً ناشی از تغییرات فروش املاک و پرداخت های انجام شده جهت تکمیل پروژه ها در سال مالی مورد گزارش بوده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۵) بیان سیاستهای تامین مالی و سیاستهای اعتباری شرکت

- الف) تأمین مالی از طریق افزایش سرمایه از محل آورده نقدی و مطالبات سهامداران.
ب) جذب تسهیلات از بانکها در صورت لزوم.
ج) مشارکت با اشخاص در ساخت پروژه ها.
د) تبدیل دارائیهای غیر مولد به دارائیهای مولد که از سرعت نقد شوندگی برخوردارند.

۶) تغییرات در سرمایه در گردش

سرمایه در گردش سال مالی مورد گزارش به شرح ذیل می باشد:

شرح	۱۳۹۴/۰۶/۳۱ میلیون ریال	۱۳۹۳/۰۶/۳۱ میلیون ریال	تغییرات میلیون ریال	توضیحات
دارائیهای جاری	۱,۳۴۹,۵۱۳	۱,۲۲۹,۶۱۹	۱۱۹,۸۹۴	افزایش سایر حسابهای دریافتنی بدلیل عدم توزیع سود سهام بانک اقتصاد نوین
بدهیهای جاری	(۸۴۶,۱۴۰)	(۱,۲۶۵,۳۰۳)	(۴۱۹,۱۶۳)	تمدید اصل و فرع تسهیلات بانکی
جمع	۵۰۳,۳۷۳	(۳۵,۶۸۴)	(۲۹۹,۲۶۹)	—

۷) نسبت های مالی شامل :

- الف) نسبت های نقدینگی شامل نسبت جاری برابر ۱/۵۹ و نسبت آنی ۰/۵۳ بوده است.
ب) نسبت های فعالیت شامل نسبت گردش دارایی ۰/۰۷ و نسبت گردش سرمایه جاری ۰/۲۸ می باشد.
ج) نسبت های سرمایه گذاری شامل نسبت کل بدهی ۲/۵ و نسبت مالکانه ۰/۲۹ می باشد.
د) نسبت های سودآوری شامل نسبت بازده مجموع دارایی ها (۰/۰۱) ، نسبت بازده ارزش ویژه (۰/۰۵) و نسبت بازده سرمایه در گردش برابر عدد (۰/۰۶۴) می باشد.
ه) آخرین پیش بینی سود (زیان) سهام اعلام شده شرکت (۳۱) ریال و زیان واقعی و تحقق یافته شرکت به ازاء هر سهم (۴۴) ریال می باشد.

۱- نسبت جاری =	دارایی جاری
۲- نسبت آنی =	موجودی نقد+مطالبات بدهی جاری
۳- نسبت گردش دارایی =	فروش خالص کل دارایی
۴- نسبت گردش سرمایه جاری =	فروش خالص سرمایه در گردش
۵- نسبت کل بدهی =	کل بدهی ارزش ویژه
۶- نسبت مالکانه =	ارزش ویژه کل دارایی
۷- نسبت بازده ارزش ویژه =	سود خالص ارزش ویژه
۸- نسبت بازده دارائیهها =	سود خاص کل دارائی
۹- نسبت بازده سرمایه در گردش =	سود خالص سرمایه در گردش



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

شرکت از منظر سازمان بورس و اوراق بهادار

وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۹ در سازمان بورس و اوراق بهادار تهران و در گروه صنعت انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد **ثنوسا** درج شده 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	تعداد سهام	ارزش سهام	تعداد	تعداد	قیمت	سرمایه
منتهی به	معامله شده	معامله شده	باز بودن	معامله	سهام	
			نماد	نماد		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	ریال	ریال	ریال	میلیون ریال
۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۸۳,۴۵۹,۲۵۶	۳۶۹,۵۳۹	۲۳۹	۱۷۵	۴,۴۸۰	۳۰۰,۰۰۰
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۲,۱۰۶,۶۰۰	۷۴۳,۱۷۵	۲۲۴	۲۲۱	۲,۷۰۳	۳۰۰,۰۰۰
۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۴۱۲,۹۰۹,۷۳۹	۲,۱۴۲,۳۸۸	۲۲۴	۲۲۴	۲,۵۰۷	۷۵۰,۰۰۰

محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از :

- اساسنامه رسمی ثبت شده شرکت.
- امور حقوقی رایج در کشور و رعایت مقررات و قوانین.
- قوانین و مقررات و دستور العمل های سازمان بورس و اوراق بهادار.

جایگاه شرکت در صنعت ساختمان

هر چند شرکت نوسازی و ساختمان تهران در بین شرکت های ساختمانی عضو سازمان بورس و اوراق بهادار تهران در جایگاه پائین تری از لحاظ میزان سرمایه ثبت شده قرار دارد لکن از زمان تاسیس در سال ۱۳۷۵ جزء اولین شرکتهای ساختمانی (سهامی عام) در امر اجرای پروژه های بزرگ انبوه سازی در تهران و شهرستانها بوده و در صورت تامین منابع مالی مکفی و با کارمزد مناسب، توان بالقوه تعریف پروژه های جدید در سالهای آتی را داشته و تحقق آن را بعنوان اهداف آتی مد نظر دارد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

اطلاعات مقایسه ای پیش بینی درآمد هر سهم و عملکرد واقعی

اطلاعات مربوط به پیش بینی های درآمد هر سهم شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۴ و عملکرد واقعی آن به شرح زیر بوده است :

پیش بینی درآمد هر سهم برای سال مالی	اولین پیش بینی درآمد هر سهم	دومین پیش بینی درآمد هر سهم	آخرین پیش بینی درآمد هر سهم	عملکرد واقعی
۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۰۶	۳۹	(۳۱)	(۴۴)
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۷۲	۵۴	۴۱	۳۷
۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۸۱	—	۶۶	۲۸

توضیح: طبق پیش بینی بودجه درآمد (زیان) هر سهم برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ معادل (۹۶) ریال پیش بینی گردیده است.

رتبه ی کیفیت افشاء اطلاعات نقد شوندگی سهام

وضعیت رتبه بندی شرکت از لحاظ نقدشوندگی سهام و کیفیت اطلاعات در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۴ براساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار بشرح زیر بوده است :

شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۳
کیفیت افشاء و اطلاع رسانی (رتبه)	۲۱۳	۱۴۲
تعداد روزهای گشایش نماد	۲۲۴	۲۲۴
تعداد روزهای معاملات	۲۲۴	۲۲۱
نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه	۰/۷۸	۰/۴۴

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

همانگونه که در یادداشتهای همراه صورتهای مالی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ نیز اشاره گردیده است، تعهدات مالی آتی شرکت عمدتاً در رابطه با تسهیلات بانکی دریافتی در سنوات گذشته می باشد که هزینه مالی قابل توجهی را بر شرکت تحمیل ساخته و لذا سیاست شرکت بر بازپرداخت اینگونه تعهدات از محل منابع حاصل از فروش دارائی های مالی و تکمیل و واگذاری پروژههای در دست اجرا استوار می باشد.



شرکت نوسازی وساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

معاملات انجام شده با اشخاص وابسته مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر می باشد: "ارقام به میلیون ریال"

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱					نوع وابستگی	نام شخص وابسته	شرکت همگروه / تحت کنترل گروه
مانده طلب (بدهی)	مبلغ معامله	مانده طلب (بدهی)	مبلغ معامله	نحوه تعیین قیمت	آیا مشمول مفاد ماده ۱۲۹ ق.ت.می باشد؟	موضوع معامله			
-	-	۱,۳۵۷	۱,۳۵۷		√	پرداخت هزینه های مربوطه	سهامدار و عضو هیات مدیره	شرکت تدبیر و نوسازی ساختمان کیش	شرکت همگروه تحت کنترل گروه
(۲۲۹,۹۴۱)	۲۷۲,۷۲۶	۷۲,۶۸۸	۳۰۸,۴۶۸	۲۷-۱	√	تسویه تسهیلات مالی نوسا توسط ساختمان ایران	سهامدار و عضو هیئت مدیره	سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت مادر/ سهامدار کنترل کننده
	(۱۹۸,۸۱۹)		۳۰۶,۵۱۲	۲۷-۱		دریافت سود سهام بانک اقتصاد نوین توسط ساختمان ایران			
	-		۵۱,۵۰۹	۲۷-۱		دریافت از شرکت ساختمان ایران بابت مخارج پروژه ظفر			
	۱۴,۸۸۰		-	۲۷-۱		انتقال بخشی از مخارج پروژه بم به ساختمان ایران			
	۳۳,۴۸۱		۳,۵۳۷	۲۷-۱		پرداخت سایر هزینه های سهم نوسا توسط ساختمان ایران			
	۱۹۶		۱۸۰	۲۷-۱		پرداخت وام به کارکنان امور سهام توسط ساختمان ایران			
	۲۲۵۰۰		-	۲۷-۱		عودت اسناد پرداختنی و اعمال در حسابهای فی مابین			
	۱۰۳,۳۰۵		۳۴,۶۲۵	۲۷-۱		پرداخت ۲۵٪ سهم هزینه پروژه ظفر از جانب ساختمان ایران			
	۳,۷۱۶		۵,۰۹۵	۲۷-۱		درآمد ۱۵٪ حق مدیریت پیمان پروژه ظفر			
	۱۹,۱۴۰		-	۲۷-۱		عودت علی الحسابهای دریافتنی			
	-		۳,۰۰۰	۲۷-۱		دریافت علی الحساب فروش ۲ واحد پروژه سارا-مشهد			
	-		۴۶,۵۰۰	۲۷-۱		انتقال طلب ساختمان ایران به شرکت سرمایه گذاری نوین			
	-		۳,۳۱۳	۲۷-۱		انتقال مطالبات شرکت توسعه خوزستان از نوسا به ساختمان ایران			
	-		۱,۴۱۱	۲۷-۱		خرید ۱۷,۰۰۰ سهم پروژه سارا از ساختمان ایران			
	-		۵,۳۵۵	۲۷-۱		فروش دو واحد پروژه سارا مشهد به ساختمان ایران			
	-		۷,۵۰۰	۲۷-۱		پرداخت بدهی نوسا به صبا تامین توسط ساختمان ایران			
	-		۱۲,۹۲۵	۲۷-۱		دریافت وجه ناشی از تسویه مطالبات			
	-		۳,۲۳۸	۲۷-۱		فروش سهام ساختمان نوین به ساختمان ایران			
(۴۷۰)	۵۲۸	(۹۹۶)	۱,۲۷۱	۲۷-۱	√	انجام بیمه عمر و حوادث گروهی کارکنان توسط مسکن نوین	عضو مشترک هیئت مدیره	شرکت تامین مسکن نوین	شرکتهای همگروه / تحت کنترل واحد
۲۰,۲۶	-	۲,۶۲۵	-	-	√		عضو هیئت مدیره	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	
۳,۲۰۸	-	۸۹۵	-	-	√	وجه سنواتی پرداخت بیمه پروژه های شرکت نوسا	عضو مشترک هیئت مدیره	شرکت بیمه نوین	
	۸۹۵		-	۲۷-۱		پرداخت وجه به پستکاران پروژه ظفر از محل مطالبات سود نوسا			
۲۸۹	۳۲۱	۸۶	-	۲۷-۱	√	اصلاح حسابهای فی مابین سنواتی	عضو مشترک هیئت مدیره	شرکت عمران ومسکن سازان ایران	
(۷۶۹)	۴,۴۹۰	۳۷۴	-	۲۷-۳	√	خرید دو واحد آپارتمان پروژه سارا	عضو مشترک هیئت مدیره	شرکت عمران ومسکن سازان شرق	
(۱۱,۹۱۷)	۱۱,۹۱۷	-	-	۲۷-۱	√	پرداخت بدهی وام نوسا به بانک اقتصاد	عضو مشترک هیئت مدیره	شرکت آراین پاساگاد کیش	
(۱,۰۷۱)	۱,۰۷۱		۱,۰۷۱	۲۷-۱	√	پرداخت بدهی وام نوسا به بانک اقتصاد	عضو مشترک هیئت مدیره	شرکت نوآندیشان پویا	
(۱۷,۵۶۸)		(۴۵۳)	۶۶		√	بدهی زمان تحویل واحدهای اتوبان ستاری فروخته شده به ساختمان نوین	عضو هیئت مدیره	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	واحد های تجاری وابسته
	۱۷,۳۴۸			۲۷-۳		واگذاری واحدهای ستاری			



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

نظام راهبری شرکت

اطلاعات مربوط به اعضاء هیئت مدیره و مدیر عامل:

(۱) اسفندیار برومند، رئیس هیئت مدیره، عضو غیر موظف
متولد سال ۱۳۲۵ شهرستان قائم شهر
فارغ التحصیل کارشناسی ارشد معماری از دانشگاه شهید بهشتی

سوابق کاری شامل:

- ۱- مدیر عامل و رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۱۳۸۵
- ۲- مدیر عامل و رئیس هیئت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۱۳۸۵
- ۳- عضو هیئت مدیره شرکتهای تامین مسکن جوانان، تامین مسکن نوید ایرانیان و تامین مسکن نوین و مجتمع توریستی و رفاهی آبادگران ایران
- ۴- عضو هیئت مدیره و مدیر عامل شرکت بین الملل ساختمان و صنعت ملی
- ۵- عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن
- ۶- رئیس هیئت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران از ۱۳۹۱ تاکنون
- ۷- مدیر عامل و عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از سال ۱۳۹۱ تا کنون

(۲) سیاوش جروند، نائب رئیس هیات مدیره، عضو موظف
متولد سال ۱۳۲۹ شهرستان آبادان

فارغ التحصیل کارشناسی حسابداری از دانشگاه حسابداری و علوم مالی نفت

سوابق کاری شامل:

- ۱- حسابرس در موسسه حسابرسی کوپرز اند لیبراند و حسابرسی سازمان صنایع ملی
- ۲- مدیر مالی شرکت گروه صنعتی کفش بلّا
- ۳- مدیر بازرگانی و عضو موظف هیات مدیره شرکت سهامی فیروز (بنیاد مستضعفان)
- ۴- معاونت مالی و اداری و عضو هیات عامل شرکت سرمایه گذاری غدیر
- ۵- معاونت مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری سپه
- ۶- مدیر مالی و اداری و عضو موظف هیات مدیره شرکت بین الملل ساختمان و صنعت ملی
- ۷- نائب رئیس هیات مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۱۳۹۱ تاکنون



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۳) آقای محمدحسن همت، عضو غیر موظف هیئت مدیره

متولد سال ۱۳۳۶ شهرستان شهرضا (اصفهان)

کارشناس حسابداری از دانشگاه علامه طباطبائی و کارشناس ارشد مدیریت صنایع

سوابق کاری شامل :

۱- مدیر مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی ۱۳۷۲-۱۳۷۵

۲- مدیر مالی و اداری سرمایه گذاری ساختمان ایران ۱۳۷۵-۱۳۷۸

۳- مدیر عامل و عضو هیئت مدیره شرکت مدیریت ساختمان "شمسا" ۱۳۷۹ تاکنون

۴- معاون پشتیبانی و عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران از ۱۳۸۰ تاکنون

۵- عضو غیر موظف هیئت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۱۳۹۲ تاکنون

توضیح: آقای محمدحسن همت طی سالهای ۱۳۵۶ الی ۱۳۷۲ در موسسات حسابرسی و سایر شرکتهای دارای مسئولیت بوده اند.

۴) محسن بهرامی ارض اقدس، عضو غیر موظف هیئت مدیره

متولد ۱۳۳۵ شهرستان مشهد

فارغ التحصیل کارشناسی ارشد عمران از دانشگاه پلی تکنیک (امیر کبیر)

سوابق کاری شامل :

۱- عضو هیئت مدیره نمایندگان اتاق بازرگانی و صنایع و معادن تهران و ایران

۲- رئیس کمیسیون توسعه تجارت اتاق بازرگانی

۳- رئیس هیئت مدیره شرکت توسعه و کشت دانه های روغنی

۴- رئیس هیئت مدیره شرکت حمل و نقل بار کلزا

۵- رئیس هیئت مدیره شرکت تکنو پارس

۶- مدیر عامل و عضو هیئت مدیره شرکت توسعه تجارت سپاهان گستر تک

۷- عضو هیئت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۱۳۸۷



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۵) آقای مهندس یوسف صفارشاهرودی، مدیرعامل و عضو موظف هیئت مدیره

متولد سال ۱۳۳۸ شهر مشهد

فارغ التحصیل کارشناسی ارشد عمران از دانشگاه صنعتی امیرکبیر

سوابق کاری شامل :

۱- مدیر عامل و عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری خانه گستر ۱۳۷۳-۱۳۷۸

۲- رئیس هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۱۳۷۵-۱۳۷۸

۳- عضو هیات مدیره و مدیر عامل شرکت آپارتمان شاهگلی ۱۳۷۸-۱۳۷۹

۴- مدیر عامل شرکت انبوه سازی پارس فراساز ۱۳۷۹-۱۳۸۱

۵- عضو هیئت مدیره و قائم مقام مدیر عامل شرکت ساختمانی بستاب بنا ۱۳۸۱-۱۳۹۱

۶- عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از سال ۱۳۹۱ تا کنون

۷- مدیر عامل شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۱۳۹۱ تا کنون

توضیح: آقای مهندس شاهرودی طی سالهای ۱۳۶۸ تا ۱۳۹۱ عضو هیئت مدیره شرکتهای سولفورسدیم ایران (هلدینگ)، ایجاد محیط، تکنیکان، آبادگران ایران کیش و شرکت مهندسی نوید بنا نیز بوده‌اند.

اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت :

۱) مدیر عامل و عضو موظف هیئت مدیره

مهندس یوسف صفار شاهرودی

۲) مدیریت مالی و اداری :

علی فروزش

متولد ۱۳۵۳ شهر تهران

فارغ التحصیل کارشناسی مدیریت صنعتی از دانشگاه آزاد

عضو انجمن حسابداران خبره ایران و گذراندن دوره عالی حسابداری و مدیریت مالی

سوابق کاری شامل :

سوابق اجرایی در شرکتهای ساختمانی، تولیدی و سرمایه گذاری از سال ۱۳۷۵ تاکنون

توضیح: آقای علی فروزش از تاریخ ۱۳۹۴/۴/۱ مسئولیت امور مالی شرکت نوسا را بجای آقای عباس محیط عهده دار گردیده‌اند.



شرکت نوسازی وساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۳) مدیریت املاک و فروش :

حسین جهان پیما
متولد ۱۳۲۳ شهر تهران
فارغ التحصیل کارشناسی از موسسه عالی حسابداری
سوابق کاری: سابقه اجرایی بیش از ۳۵ سال در شرکتهای عمدتاً ساختمانی و عضویت در هیئت مدیره شرکتهای

۴) مدیریت فنی و اجرایی :

مهندس رسول شهبازی جونوش
متولد ۱۳۳۸
سوابق تحصیلی: فارغ التحصیل کارشناسی در رشته معماری و سازه از دانشگاه ایالتی اکلاهما (امریکا)
سوابق کاری: مدیریت اجرایی در شرکتهای ساختمانی و پروژه های مختلف، طراحی پروژه های ساختمانی و تدریس در دانشگاه

اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شامل :

الف) افشای نام حسابرس و فرایند انتخاب آن

موسسه حسابرسی بهراد مشار به مدیریت خانم فریده شیرازی حسابدار رسمی عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و معتمد سازمان بورس اوراق بهادار تهران

ب) افشای حق الزحمه و هزینه حسابرسی و فرایند تعیین حق الزحمه

بر اساس تفویض اختیار مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام به هیئت مدیره، بابت هزینه حسابرسی سالیانه و میان دوره ای مبلغ ۵۳۲ میلیون ریال پرداخت میگردد.

ج) افشاء نام بازرس اصلی و علی البدل :

موسسه حسابرسی بهراد مشار (حسابداران رسمی) به عنوان بازرس اصلی و موسسه حسابرسی اصول اندیشه (حسابداران رسمی) بعنوان بازرس علی البدل انتخاب گردید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

فعالیت های توسعه منابع انسانی

الف) برگزاری دوره های آموزشی تخصصی جهت کارکنان.

حضور در دوره های آموزشی برون سازمانی برای ارتقاء سطح کیفی اطلاعات تخصصی و کاربردی کارکنان شرکت.

ب) اطلاعات مربوط به بهبود کیفیت منابع انسانی.

تعیین استراتژی نوین در خصوص اصلاح ساختار سازمانی و منابع انسانی علی الخصوص جذب و بکارگیری پرسنل مجرب و تحصیل کرده.

ج) اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت از لحاظ تحصیلات و حوزه های فعالیت

ردیف	واحد	تعداد نفرات	تحصیلات			
			سیکل	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس و بالا تر
۱	مدیریت	۴	-	-	-	۴
۲	مالی	۷	-	-	۱	۶
۳	اداری و خدمات	۵	۲	۳	-	-
۴	فنی	۴	-	-	-	۴
۵	املاک و فروش	۴	-	-	۳	۱
۶	سهام	۴	-	-	۲	۲
۷	پروژه	۳	-	۱	-	۲
۸	حسابرسی داخلی	۱	-	-	-	۱
۹	مامور در سایر شرکتها	۵	۲	۱	۱	۱
جمع کل		۳۷	۴	۵	۷	۲۱



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع عمومی سالیانه عملکرد ۱۳۹۳/۰۶/۳۱

۱- بند ۱ تکالیف مجمع (موضوع بند ۱-۴ الی ۳-۴ گزارش حسابرس و بازرس قانونی)

با توجه به توضیحات ارائه شده در بخش گزارش هیأت مدیره در مورد پروژه های اجرایی شرکت،

الف- درخصوص پروژه نگین پردیس و تعیین قدرالسهم سازمان ملی زمین و مسکن، با عنایت به صورتجلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴ با سازمان مذکور، مقرر شد ۴۲ واحد مسکونی سهم سازمان تا پایان تیرماه سال جاری تکمیل و تحویل گردد در غیر اینصورت قدرالسهم سازمان به نرخ روز توسط کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و بصورت نقد و یا از محل سایر پروژه های شرکت ارزیابی و واگذار گردد مشروط بر آنکه هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت بمیزان حدود ۲۳ میلیارد ریال که در تعهد اداره کل راه و شهرسازی استان تهران می باشد (۲۰ میلیارد ریال آن پذیرفته شده است) مورد موافقت طرفین قرار گیرد که در این راستا بررسی کارشناسان در جریان می باشد.

ب- در مورد تعیین قدرالسهم سازمان ملی زمین و مسکن در پروژه مسکونی ظفر و پیرو تعیین تیم کارشناسی مرضی الطرفین، بدلیل اختلاف نظر شرکت با سازمان مذکور درخصوص نحوه احتساب کاربری زمین (طبق پروانه خدمات عمومی می باشد) و مشروط ساختن رسیدگی مجدد به بحث پروانه پروژه ظفر به جمع بندی نهائی در سایر پروژه های شرکت توسط سازمان ملی زمین و مسکن و ممانعت شرکت نوسا از جمع بندی کارشناسان طبق نظر وخواسته سازمان از سوی دیگر، با توجه به نهائی شدن جمع بندی سایر موارد در تاریخ تحریر این گزارش، موضوع رسیدگی به پروانه ظفر در دست بررسی قرار گرفته لکن نتیجه قطعی در حال حاضر به تأیید طرفین نرسیده است.

ج- در ارتباط با پروژه مهر پردیس براساس صورتجلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۶/۱۸ با شرکت عمران شهر جدید پردیس از طریق کارشناسان منتخب طرفین، مسائل فیما بین شامل محاسبه کل هزینه های آماده سازی و عملیات اجرایی شرکت نوسا خارج از ۱۴ هکتار بقیمت روز، انجام هزینه های نیرورسانی به مرز زمین در تعهد شرکت عمران شهر جدید پردیس بقیمت زمان انجام، کارشناسی بقیمت روز زمین خام ۱۴ هکتار زمین آماده سازی شده که ساخت و ساز در آن انجام شده مشخص و در نهایت انتقال سند عرصه ۱۴ هکتاری بعد از اخذ پایان کار توسط شرکت نوسا و هم زمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام پذیرد.

۲- بند ۲ تکالیف مجمع (موضوع بند ۴-۴ گزارش حسابرس و بازرس قانونی)

بااستثناء پروژه مسکونی ظفر که عملیات اجرایی تکمیلی آن از سال ۱۳۹۲ براساس قرارداد منعقد با پیمانکار درچارچوب ضوابط و آیین نامه های مربوطه و برآوردهای انجام شده تا مرحله تکمیل و قابل بهره برداری بودن پروژه با بهره گیری از دانش و تجربیات واحد فنی و اجرایی شرکت نوسا و مشاور طرح و مشاورین ذیصلاح اجرایی گردیده است، مخارج انجام شده درخصوص سایر پروژه های شرکت که عمدتاً عملیات اجرایی در سنوات گذشته تکمیل و در مرحله اخذ مجوزهای لازم در رابطه با پایان کار بمنظور انتقال اسناد مالکیت بنام خریداران می باشد، بعضاً تعدیلات لازم طی سالهای مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ الی ۹۱/۰۶/۳۱ از بابت آنها در حسابهای شرکت اعمال گردیده و در صورت لزوم براساس آیین نامه مربوطه مورد بررسی و تعدیل قرار خواهد گرفت.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۳- بند ۳ تکالیف مجمع (موضوع بند ۵ گزارش حسابرس و بازرس قانونی)

رعایت مقررات و ضوابط سازمان تامین اجتماعی در رابطه با قراردادهای منعقد شده با اشخاص هم چون سال مالی قبل مدنظر قرار گرفته است.

۴- بند ۴ تکالیف مجمع (موضوع بند ۶ گزارش حسابرس و بازرس قانونی)

مالیات تکلیفی سال ۱۳۹۰ و تکلیفی و عملکرد سال ۱۳۹۱ در مرحله رسیدگی توسط هیئت های حل اختلاف مالیاتی بوده و لوایح اعتراضی شرکت با مشورت و اخذ نظر مشاورین مالیاتی تهیه و ارائه میگردد. نتایج حاصل از اعتراض شرکت به مالیاتهای تشخیص شده هنوز مشخص و به شرکت ابلاغ نگردیده است.

۵- بند ۵ تکالیف مجمع (موضوع بند ۷ گزارش حسابرس و بازرس قانونی)

بخش عمده مانده حسابهای اسناد دریافتنی در رابطه با واحدهای احداثی پروژه های خاتمه یافته در سنوات گذشته می باشد که در مرحله اخذ مجوزهای لازم بمنظور انتقال اسناد مالکیت آنها می باشند و در زمان انتقال اسناد قابل وصول خواهند بود و درخصوص مطالبات از شریک سازنده پروژه الهیه آقایان خائف و انتظاری ، مراحل قضائی در جریان بوده و در این مرحله تأمین ذخیره مطالبات مشکوک الوصول تا مشخص شدن اقدامات حقوقی متصور نمی باشد.

۶- بند ۶ تکالیف مجمع (موضوع بند ۹ گزارش حسابرس و بازرس قانونی)

۱-۶- درخصوص پروژه آسمان ونک با توجه به رفع نواقص مورد نظر سازمان آتش نشانی در سال مالی مورد گزارش، در مرحله اخذ مجوز آتش نشانی و متعاقباً پایان کار بمنظور فراهم نمودن شرایط انتقال اسناد مالکیت می باشد.
۲-۶- درخصوص پروژه الهیه با توجه به خاتمه رفع نواقص ساختمانی جزئی ، در مرحله اخذ مجوز آتش نشانی و پایان کار از طریق کارگزار مربوطه بوده ضمن آنکه موضوع ۲۱۰ مترمربع زمین معارض نیز براساس پی گیریهای حقوقی بعمل آمده حل و فصل گردیده است.

۳-۶- در مورد پروژه یوسف آباد پس از رفع نواقص مورد نظر سازمان آتش نشانی ، مجوز های آتش نشانی و پایان کار شهرداری بمنظور انتقال اسناد مالکیت واحدها به خریداران در تاریخ تحریر این گزارش اخذ گردیده اند.

۴-۶- انتقال اسناد مالکیت واحدهای مسکونی اندیشه تبریز در سال مالی مورد گزارش ادامه داشته و تا تاریخ تحریر این گزارش ۱۳۱ واحد انجام پذیرفته و انتقال سایر واحدها نیز در جریان می باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۵-۶- در رابطه با پروژه مسکونی ظفر عملیات ساختمانی تکمیلی در جریان می باشد و بخش عمده خرید تجهیزات و تاسیسات برقی و مکانیکی کارفرمائی انجام پذیرفته و بعضاً نصب و یا در حال نصب می باشند. بعلاوه همانگونه که در یادداشت ۳-۱-۶ همراه صورتهای مالی عملکرد ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ اشاره گردیده موضوع تعیین قدرالسهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران در پروژه مورد بررسی مجدد قرار گرفته است.

۶-۶- در ارتباط با پروژه زمین لواسان بطوریکه در یادداشت ۳-۳-۶ همراه صورتهای مالی ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ به تفصیل اشاره گردیده است بدلیل عدم امکان و ورود قطعه زمین لواسان به داخل محدوده شهری و حکم اخذ شده از دادگاه توسط ستاد اجرائی امام مبنی بر مالکیت زمین، در راستای اجرائی شدن مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیئت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر ارزیابی کلیه مخارج انجام شده توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران از طریق هیئت کارشناسی، کارشناسان منتخب طرفین و کارشناس مرضی الطرفین در حال بررسی و اعلام نتایج می باشند. شایان ذکر است با توجه به اینکه اغلب خریداران واحدهای مسکونی پروژه های احداث شده شامل آسمان ونک، الهیه، یوسف آباد در جریان علل تأخیر در صدور اسناد مالکیت بدلیل تغییر استانداردهای آتش نشانی و مشکلات ناشی از سوی شهرداری ها می باشند بعلاوه قراردادهای واگذاری فاقد موضوع جریمه تأخیر می باشند لذا تحمیل جریمه تأخیر متصور نمی باشد.

۷- بند ۷ تکالیف مجمع (موضوع بند ۱۰ گزارش حسابر و بازرس قانونی)

با توجه به افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال در مرحله اول بموجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۷ از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران و ثبت افزایش سرمایه در اداره ثبت شرکتها در مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۰، بخش عمده مطالبات سود سهام سهامداران از محل افزایش سرمایه تسویه شده و بخشی دیگر پس از پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ پرداخت گردیده است و از کل ۲۹ میلیارد ریال سود سهام معوقه حدود ۲۵ میلیارد ریال تا تاریخ تحریر این گزارش تسویه شده است.

۸- بند ۸ تکالیف مجمع (موضوع بند ۱۱ گزارش حسابر و بازرس قانونی)

موضوع اسناد تضمینی بمبلغ ۲۲۴ میلیارد ریال مورد اشاره در گزارش حسابر و بازرس قانونی در ارتباط با چکهای تضمینی نزد بانک قوامین در رابطه با تسهیلات دریافتی از بانک مذکور از بابت تامین بخشی از مخارج احداث ۱۰۵۰ واحد مسکونی مهر پردیس واگذار شده به شرکت انبوه سازان سبزاندیشان وابسته به بنیاد تعاون ناجا بوده که با توجه به فروش و تحویل واحدهای مسکونی به شرکت فوق الذکر، مذاکرات و جلسات متعددی با مسئولین بنیاد تعاون ناجا در راستای حل و فصل حسابهای فیما بین و تسهیلات بانکی اخذ شده و استرداد چکهای تضمینی به شرکت نوسا انجام پذیرفته که متأسفانه بدلیل اختلاف نظر در نحوه احتساب مخارج و



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

تسهیلات مربوطه و تغییرات مدیریتی در بنیاد مزبور ناچاراً شرکت اقدام به ارائه دادخواست به دادگاه نموده است که تا تاریخ این گزارش نتیجه اقدامات حقوقی مشخص نشده است.

۹- بند ۹ تکالیف مجمع (موضوع بندهای ۱۴ گزارش حسابرس و بازرس قانونی)

در سال مالی مورد گزارش رعایت ضوابط و مقررات بورس در ارائه بموقع اطلاعات مدنظر قرار گرفته و مجوز افزایش سرمایه از مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال به ۷۵۰ میلیارد ریال در مرحله اول با توجه به مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۷ از سازمان بورس اخذ و مراحل اجرائی انجام و افزایش سرمایه در ۱۳۹۴/۰۶/۳۰ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است.

۱۰- بند ۱۰ تکالیف مجمع

شرکت در سال مالی مورد گزارش، گزارش مقایسه بودجه و عملکرد واقعی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳ را ارسال داشته و همانگونه که در بند (۶) فوق توضیح داده شده است تامین ذخیره از بابت جریمه تأخیر در انتقال اسناد مالکیت واحدهای مسکونی پروژه ها به خریداران متصور نمی باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

اهداف و برنامه های آتی شرکت :

- با عنایت به ادامه رکود در بخش صنعت ساختمان و سیاست های انقباضی بانک ها و محدودیت های تامین منابع مالی، اهداف و برنامه های آتی شرکت با در نظر گرفتن شرایط فوق بشرح زیر ارائه گردیده است:
- ۱- پی گیری مستمر و در صورت لزوم انجام اقدامات حقوقی و قضائی درخصوص موضوع اعلام فسخ قرارداد زمین پروژه نوسا کیش از سوی امور حقوقی و قراردادهای و املاک سازمان منطقه آزاد کیش در راستای حفظ حقوق سهامداران شرکت
 - ۲- ادامه اقدامات در جهت اخذ مجوزهای لازم نظیر پایان کار و صورتمجلس تفکیکی و انتقال سند مالکیت به نام خریداران پروژه های اتمام یافته در جهت ایفا تعهدات شرکت
 - ۳- برنامه ریزی و فراهم ساختن زمینه اخذ مجوز از سازمان بورس اوراق بهادار جهت اجرائی نمودن مرحله دوم افزایش سرمایه مصوب مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۷ از مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱۰۰۰ میلیارد پس از تصویب هیأت مدیره شرکت
 - ۴- حفظ و تسریع روند اجرائی عملیات ساختمانی پروژه مسکونی ظفر و در چارچوب برنامه زمان بندی شده برای تکمیل و تحویل پروژه در سال مالی آتی .
 - ۵- پی گیری توافقات بعمل آمده با سازمان ملی زمین و مسکن باستناد مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیأت مدیره سازمان مذکور درخصوص تعیین قطعی و مشخص شدن هزینه های انجام شده توسط شرکت نوسا در ارتباط با پروژه های ظفر و لواسان ، نگین پردیس، و همچنین اجرائی نمودن توافق با شرکت عمران پردیس توسط هیأت های کارشناسی منتخب که در میزان قدرالسهم شرکت و مجموعه وزارت راه و شهرسازی نقش موثر دارند.
 - ۶- بررسی بیشتر در مورد پروژه جدید در دست بررسی از جمله اجرائی نمودن توافقات سرمایه گذاری مشترک با شرکتهای نوسازی و عمران اکباتان برای پروژه شهرک ویلائی کلارآباد و پروژه مجتمع تجاری چندمنظوره واقع در تهران ابتدای خیابان شهید رجائی (با زمین ۵۲۰۰ مترمربع) با گروه صنعتی آژینه



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پیشنهادهای هیئت مدیره :

هیئت مدیره ضمن تشکر از حضور سهامداران محترم در جلسه مجمع عمومی عادی سالیانه عملکرد ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ و با
آرزوی تحقق اهداف و سیاست های متخذه در جهت نیل به اهداف و فعالیت های آتی شرکت در سال آینده و تحقق منافع
سهامداران محترم، پیشنهادات خود را بشرح ذیل ارائه و تأیید و تصویب آنها را از مجمع محترم صاحبان سهام تقاضا دارد :

۱- تصویب صورتهای مالی اعم از ترازنامه و سود و زیان عملکرد ۱۳۹۴/۰۶/۳۱

۲- تصویب و تنفیذ معاملات مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

اطلاعات تماس با شرکت

۱- آدرس پستی شرکت نوسا عبارت است از :

تهران، سعادت اباد، میدان کاج، بلوار سرو غربی، نرسیده به میدان شهرداری، پلاک ۲۳، طبقه هفتم

شماره تلفن های : ۶۴- ۲۲۱۳۵۰۶۱ شماره فکس : ۲۲۱۳۵۰۷۳

آدرس پست الکترونیکی : info@nosa-eng.com سایت اینترنتی شرکت : www.nosa-eng.com

۲- اطلاعات مربوط به امور روابط سهامداران با شرکت شامل :

الف) آدرس پستی: تهران، سعادت اباد، میدان کاج، بلوار سرو غربی، نرسیده به میدان شهرداری، پلاک ۲۳،

طبقه اول

شماره تلفن : ۲۲۰۹۴۵۱۷ شماره فکس : ۲۲۳۷۳۵۷۰

ب) شخص مربوط به پاسخگویی به سوالات سهامداران - آقای مهدی صفوت



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

وضعیت پروژه‌های شرکت



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه های شرکت

در این قسمت از گزارش وضعیت پروژه های شرکت مطابق جدول زیر به اختصار بیان شده است :

ردیف	شماره	نام پروژه	نشانی پروژه	مساحت زمین (مترمربع)	مساحت بنای کل (مترمربع)	مساحت بنای مفید (مترمربع)
۱	۲۸	شهرک مهرپردیس	شهرپردیس، فاز ۱، محله ۴	۶۰،۰۰۰	۱۴۸،۸۱۸	۱۱۱،۸۳۵
۲	۳۲	شهرک نگین	شهرپردیس، فاز ۳	۵۴،۱۰۰	۸۵،۱۴۰	۶۲،۵۶۵
۳	۳۵	نوسا کیش	جزیره کیش	۴۶۳،۶۸۷	-	-
۴	۳۸	پردیسان الهیه	تهران، الهیه، خ ماهرو زاده	۲،۵۴۰	۱۸،۳۳۰	۱۱،۹۴۹
۵	۴۱	آفتاب تبریز	تبریز، کوی همافر، ولیعصر	۲۶،۰۰۰	۸۵،۰۰۰	۵۸،۰۰۰
۶	۴۴	ظفر	تهران، خیابان فرزانه غربی	۵،۱۶۰	۳۶،۸۱۶	۲۱،۶۹۶
۷	۴۷	سروستان لواسان	لواسان (متوقف)	۲۵۰،۰۰۰	-	-
۸	۵۰	بم	بم کرمان (خاتمه یافته)	۲۳،۸۱۱	۲۱،۶۵۰	۱۸،۷۹۷
۹	۵۲	آسمان ونک	خیابان ونک	۱۶،۶۶	۲۱،۰۵۵	۱۰،۸۶۸
۱۰	۵۴	یوسف آباد	خیابان سید جمال الدین اسد آبادی	۵۳۷	۵،۴۹۸	۳،۸۲۸
۱۱	۵۵	دستواره شوش	خیابان دستواره	۱۶،۵۲۰	۲۲،۲۶۶	۱۹،۱۵۸
۱۲	۵۶	پاسارگاد کیش	جزیره کیش	۱۰،۱۸۴	۲۲،۰۳۴	۱۴،۴۳۴
۱۳	۵۷	اندیشه تبریز	تبریز، کوی اندیشه	۲۱،۶۵۲	۴۳،۲۷۲	۳۲،۹۲۰



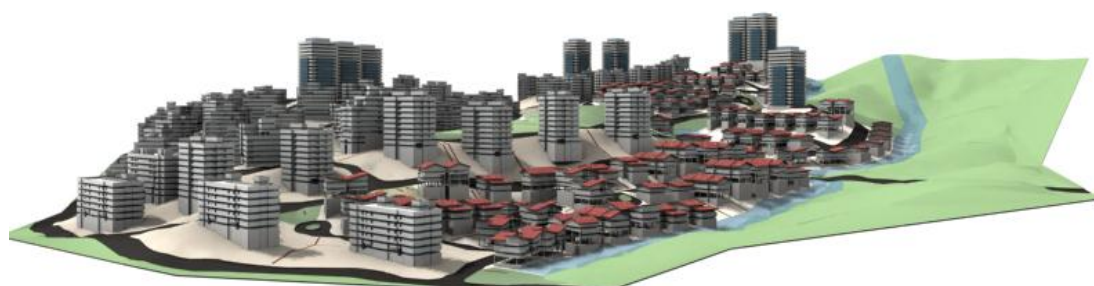
شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه مهر پردیس



مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	شهرک مهر
۲	محل اجراء	شهر جدید پردیس ، فاز یک ، محله ۴
۳	مساحت زمین (فاز اول)	حدود ۶ هکتار
۴	تاریخ شروع پروژه	سال ۱۳۸۲
۵	نوع اجراء	مشارکتی
۶	مشاور	مهندسین مشاور شارمند - مشاور کاوش راه - مپتا
۷	مساحت زیر بنای کل	۱۴۸،۸۱۸ متر مربع
۸	مساحت زیربنای مفید	۱۱۱،۸۳۵ متر مربع
۹	تعداد طبقات	۵ الی ۱۴ طبقه
۱۰	تعداد واحدها	۱،۱۱۱ واحد در ۴۴ بلوک ساختمانی
۱۱	متراژ واحدها	۷۰ الی ۱۲۰ متر مربع
۱۲	نوع کاربری	مسکونی
۱۳	نوع اسکلت	بتنی
۱۴	نوع نما	سیمان
۱۵	تأسیسات سرمایش و گرمایش	کولر _ پکیج





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

شهرک مهر پردیس :

قرارداد پروژه مهر پردیس با شرکت عمران شهر جدید پردیس به صورت مشارکتی در سال ۸۲ در حدود ۶ هکتار از زمینی به مساحت ۴۵ هکتار با موضوع آماده سازی و احداث واحد های مسکونی منعقد گردیده است .

طی قراردادی با بنیاد تعاون ناجا در دیماه 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 اجرایی ساخت ۴۴ بلوک (شامل ۱۱۱۰ واحد) از سال ۱۳۸۳ از طریق انعقاد قرارداد با شرکاء سازنده آغاز و در تاریخ تحریر این گزارش ۹۱/۵ درصد پیشرفت فیزیکی (بطور متوسط) داشته و کل ۱۰۵۰ واحد مسکونی پیش فروش شده (در ۴۲ بلوک) به موسسه انبوه سازان سبز اندیشان (متعلق به بنیاد تعاون ناجا) بموجب صورتجلسه تحویل قطعی مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۷ تحویل گردیده است. شایان ذکر است بر اساس تفاهم بعمل آمده و صورتجلسه تنظیمی مورد اشاره، پروژه در شرایط فعلی و با پیشرفت فیزیکی مورد اشاره در فوق تحویل موسسه انبوه سازان سبز اندیشان شده و شرکت نوسازی و ساختمان تهران هیچگونه تعهدی در قبال عملیات ساختمانی باقیمانده نخواهد داشت. ۲ بلوک دیگر در مالکیت شرکت نوسازی و ساختمان تهران شامل ۶۰ واحد مسکونی بوده که در ازاء 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.

مذاکرات با شرکت عمران شهر جدید پردیس از سال گذشته تا کنون در خصوص وضعیت زمین ۴۵ هکتاری و قرارداد مشارکت منعقد فیما بین به منظور تعیین نحوه تسویه حساب قرارداد و قدرالسهم طرفین در جریان بوده و براساس صورتجلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۶/۱۸ مقرر گردید ضمن معرفی کارشناسان منتخب طرفین اقدامات ذیل در جهت حل و فصل مسائل فیما بین 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 نیرو رسانی به مرز زمین که در تعهدات شرکت عمران شهر جدید پردیس بوده و شرکت نوسا انجام داده، محاسبه و به قیمت زمان انجام و جزء مطالبات شرکت نوسا محاسبه می گردد. (منظور از نیرورسانی خدمات زیربنایی است)
- ۳- چهارده هکتار از زمین های آماده سازی شده که ساخت و ساز در آن انجام شده به صورت زمین خام کارشناسی روز و به عنوان مطالبات شرکت عمران شهر جدید پردیس محسوب گردد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

- ۴- انتقال سند عرصه ۱۴ هکتاری بعد از اخذ پایان کار توسط شرکت نوسا و همزمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام خواهد شد.
- ۵- اجرای بندهای ۱، ۲ و ۳ صورتجلسه حاضر 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 صورتجلسه، سایر اراضی محدوده ۴۵ هکتاری پس از کسر و تعیین تکلیف ۱۴ هکتار بند ۳ موضوع قرارداد شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۲/۱۰ فیما بین، در مالکیت شرکت عمران شهر جدید پردیس خواهد بود و شرکت نوسا هیچ گونه ادعایی نسبت به آن نخواهد داشت.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه مجتمع نگین پردیس



مشخصات فنی پروژه:



شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	مجتمع نگین پردیس
۲	محل اجراء	شهر جدید پردیس ، فاز ۳
۳	مساحت زمین	۵۴,۱۰۰ متر مربع
۴	نوع اجراء	مشارکتی
۵	مشاور	شرکت مهندسی زانکو و مهندسين مشاور گزینه
۶	مساحت زیر بنای کل اجرا شده	۸۶,۸۷۱ متر مربع
۷	مساحت زیربنای مفید اجرا شده	۶۲,۵۶۵ 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 شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه مجتمع نگین :

پروژه نگین پردیس بمساحت عرصه ۵۴،۱۰۰ مترمربع در فاز ۳ شهر جدید پردیس پیرو پیمان مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۵ فیما بین کارخانه خانه های پیش ساخته بتنی تهران (به عاملیت از طرف سازمان ملی زمین و مسکن) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران با موضوع ساخت با استفاده از قطعات بتنی پیش ساخته به شرکت واگذار گردیده است. آورده کارخانه نقشه ها، زمین پروژه و پروانه ساختمانی و قطعات پیش ساخته بتنی و آورده شرکت هزینه های مربوط به تکمیل ساخت واحدها و پارکینگ ها باستثناء محوطه سازی توافق گردیده است.

عملیات ساختمانی پروژه با توجه به پروانه ساختمان، احداث ۷۲۰ واحد مسکونی در ۲۱ بلوک با زیربنای کل ۷۹،۲۰۰ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۷،۴۹۹ مترمربع در سال ۱۳۸۲، از طریق انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت با شرکاء سازنده از سال ۱۳۸۳ آغاز و در تاریخ ترازنامه ۶۳۶ واحد با زیربنای کل ۸۶،۸۷۱ متر مربع و زیربنای مفید ۶۲،۵۶۵ مترمربع در ۲۲ بلوک ۵ و ۸ طبقه احداث گردیده است. پیش فروش ۵۱۴ واحد با زیربنای مفید ۴۹،۸۶۴ مترمربع به شرکت انبوه سازان سبزاندیشان وابسته به بنیاد تعاون ناجا بموجب قرارداد منعقد فیما بین در سال ۱۳۸۶ و الحاقیه مربوطه در سال ۱۳۸۹ انجام شده است بموجب موافقتنامه انجام شده مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۱۸ فیما بین بنیاد تعاون و شرکت کل زیربنای مورد تعهد فروشنده در بلوک های مختلف در وضع موجود تحویل خریدار گردیده و خریدار متقبل گردیده بلوک های باقیمانده را رأساً تکمیل و پروژه را به اتمام برساند، ۱۰ واحد مسکونی با زیربنای مفید ۹۹۴/۳۷ مترمربع به خریداران فروش متری تحویل گردیده و در خصوص قدرالسهم سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۴ واحد مسکونی با زیر بنای مفید ۱۳۶۷/۱۹ متر مربع تحویل شده و توافق شد ۴۲ واحد مسکونی با زیربنای ۴۱۹۶/۵ متر مربع با پیشرفت فیزیکی ۶۷ درصد با توجه به مصوبه ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیئت مدیره سازمان تا پایان سال ۱۳۹۳ تکمیل و تحویل گردد. بدلیل پاره ای مشکلات با پیمانکار پروژه و بموجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴ با سازمان ملی زمین و مسکن، تاریخ تحویل تا پایان تیرماه سال ۱۳۹۴ تمدید و در صورت عدم امکان تحویل در تاریخ موصوف، قدرالسهم سازمان به نرخ روز توسط کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و به صورت نقد و یا از محل سایر پروژه های شرکت (نظیر پروژه ظفر) ارزیابی و واگذار گردد. تعیین قدرالسهم نهائی طرفین منوط به رسیدگی و توافق در مورد هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت بوده که تا تاریخ این گزارش مبلغی بیش از بیست و سه میلیارد ریال بابت قدرالسهم سازمان از هزینه های مذکور پذیرفته شده است (رقم مورد ادعای شرکت که در تعهد اداره کل راه و شهرسازی استان تهران می باشد). بدین ترتیب میزان قدرالسهم اداره کل راه و شهرسازی معادل ۱۳۳۹۲ مترمربع مفید و میزان قدرالسهم شرکت معادل ۴۹۱۷۳ مترمربع مفید خواهد بود.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه نوسا کیش



پروژه نوسا کیش :



پروژه نوسا کیش بمساحت عرصه حدود ۴۶/۳ هکتار
پیرو انعقاد قرارداد واگذاری اراضی طرحهای سرمایه
گذاری در جزیره کیش مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ و الحاقیه
مربوطه فیما بین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت
نوسازی و ساختمان تهران به این شرکت واگذار گردیده
است. بدلیل 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 بعمل آمده، الحاقیه ابطال فسخ قرارداد مورخ تیرماه ۱۳۹۱ صادر و مدت قرارداد
بمدت ۵ سال تمدید گردید. در ادامه فعالیت های ساختمانی پروژه، ضمن آنکه طرحهای موجود ارائه شده از سوی مشاوران
و انطباق آنها با شرایط موجود در منطقه از جنبه های اقتصادی مورد باز نگری، مطالعه و بررسی قرار گرفت، تسویه حساب
با شریک سازنده (که احداث ۵۲ واحد ویلایی طبق طرح اولیه را در دست انجام داشت) و تحویل کارگاه به شرکت نوسا در
سال مالی قبل انجام شد. بعلاوه با توجه به وسعت زیاد پروژه و زیربنای تخمینی از طرح مورد نظر (بالغ بر ۶۰۰،۰۰۰ متر
مربع) شرکت موافقت سازمان منطقه آزاد کیش را جهت تفکیک کاربریهای مختلف و تقسیم پروژه به ۱۲ فاز به موجب
موافقت نامه شماره ۱۰۰/۸۱۷۰۱۲ 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 بلافاصله در سال های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ قراردادهای
مطالعات اقتصادی و طراحی پروژه را جهت تکمیل طراحی منعقد و اقدام نمود.

بمنظور اجرای این مجموعه عظیم، شرکت علاوه بر اقدامات فوق و براساس مصوبه هیئت مدیره، اقدامات ذیل را نیز بعمل
آورده است:



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

الف- به منظور مدیریت متمرکز پروژه در جزیره ، نسبت به تاسیس شرکت سهامی خاص به نام تدبیرنوسازی و ساختمان کیش با سرمایه یک میلیارد ریال در جزیره کیش اقدام که در این رابطه شرکت جدیدالتاسیس تحت شماره ۱۱۶۶۷ و آگهی تاسیس شماره ۴۱/۸۰۰۴۵۷ مورخ ۱۳۹۳/۷/۷ در اداره ثبت شرکت های منطقه آزاد کیش به ثبت رسیده است .

ب- تهیه طرحها و درخواست صدور پروانه ساختمان قطعات مسکونی و یک قطعه هتل با توجه به طرحهای معماری انجام شده که کلیه مراحل اداری آن انجام شده لکن در مرحله صدور پروانه متوقف می باشد و سازمان منطقه آزاد از هرگونه پاسخگویی و اقدام در صدور پروانه امتناع ورزیده است و بطور رسمی صدور آن را موکول به تنظیم و مبادله الحاقیه جدید مبنی بر کاهش زمین پروژه از ۴۶ هکتار به ۱۲ هکتار و اختصاص فضای ورزشی ، هتل و مسکونی در متراژ مذکور نمود که بلافاصله حقوق سهامداران مورد تایید هیئت مدیره شرکت قرار گرفت. متعاقب برخورد سازمان منطقه آزاد کیش بشرح بند (ب) فوق مبنی بر تحمیل الحاقیه جدید در خصوص کاهش زمین پروژه و پی گیریهای این شرکت ، اداره امور حقوقی و قراردادهای و املاک سازمان طی نامه شماره ۹۴/۲۸۰۰۱۰۴۴۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ نسبت به ارسال اعلامیه فسخ قرارداد را ابلاغ نمود که این موضوع کتباً از سوی شرکت نوسا مورد اعتراض قرار گرفته و در صورت لزوم در جهت احقاق حقوق خود از طریق مراجعه قضائی اقدام می نماید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه پردیسان الهیه





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

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	مشاور	مهندسين مشاور موزدا و طازند
۷	پلاک ثبتی	۳۳۷۵/۸۶/۸۸۰
۸	مساحت زیر بنای کل	۱۸،۳۳۰ متر مربع
۹	مساحت زیربنای 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 شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه پردیسان الهیه :

بموجب قرارداد مشارکت در ساخت مسکن شماره ۳۴۳۴۶ مورخ ۱۳۷۹/۰۸/۰۹، شش دانگ یک قطعه زمین بمساحت ۴,۶۰۵ مترمربع که پس از اصلاحات به ۲,۵۴۰ مترمربع کاهش یافت از طرف اداره کل راه و شهرسازی استان تهران بعنوان آورده سازمان مذکور در اختیار شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران جهت احداث واحدهای مسکونی به هزینه شرکت مذکور قرار گرفت که متعاقباً قرارداد فوق از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار شد.

در اجرای عملیات ساختمانی پروژه نسبت به انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت تحت شماره ۰۹۲/ق ص مورخ ۱۳۸۰/۰۱/۲۷ با شرکاء سازنده با قدرالسهم شرکاء ۲۵ درصد و قدرالسهم شرکت ۷۵ درصد اقدام گردیده است و پیرو قرارداد مذکور نسبت به اخذ پروانه ساختمان در مورخه ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ جهت احداث ۸۴ واحد مسکونی که بعداً به ۵۴ واحد تغییر یافت با زیربنای کل بمیزان ۱۸,۳۳۰ مترمربع و زیر بنای مفید ۱۱,۹۴۹ متر مربع در ۱۷ طبقه (شامل ۲ طبقه زیر زمین) اقدام گردیده است و عملیات ساخت عملاً از فروردین ماه ۱۳۸۱ آغاز گردیده است.

با عنایت به طولانی شدن مدت اجرا عملیات ساختمانی، در آذر ماه ۱۳۸۵ ادامه کار ساختمانی به حکم مرضی الطرفین و عوامل منتخب نامبرده و متعاقباً به هیأت امناء متشکل از خریداران واحد های مسکونی و نماینده شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید.

از ابتدای سال ۱۳۹۲ اقدامات اولیه در جهت اخذ پایان کار بمنظور انتقال اسناد و تسویه حساب با خریداران واحدها آغاز و هیئت مدیره مالکان نیز جهت اداره مجتمع انتخاب و مشغول بکار گردیده است.

پیرو اقدامات حقوقی از سوی شرکت و مذاکرات با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و پی گیری های انجام شده طی سال مالی مورد گزارش، مالکیت قطعی یک قطعه زمین به مساحت حدود ۲۱۰ مترمربع در زمین پروژه که عامل مهم تاخیر در اخذ پایان کار و انتقال اسناد به خریداران بود مشخص و اقدامات در جهت اصلاح سند به منظور اخذ پایان کار در جریان می باشد. با عنایت به مفاد قرارداد اولیه با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و لزوم محاسبه بخشی از هزینه های جانبی نظیر انشعابات و هزینه های شهرداری و کارهای اجرایی مازاد بر مشخصات اولیه، اقدامات و مذاکرات لازم برای احتساب این هزینه ها بصورت افزایش در قدرالسهم شرکت در دست اقدام می باشد. بعلاوه بموجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴ با سازمان ملی زمین و مسکن و توافقات بعدی و بموجب نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷۹۷۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۹ دفتر نظارت عالی پروژه های سازمان ملی زمین و مسکن، مقرر شد هزینه های محوطه سازی، استخر و سونا و مابه التفاوت اجرای پنجره دو جداره آلومینیومی و انشعابات کارشناسی شده به قدرالسهم شرکت اضافه شود.

از اوائل سال ۱۳۹۲ تحویل واحدها به خریداران آغاز و تا پایان شهریور سال ۱۳۹۴ تعداد ۴۹ خانوار از خریداران در واحدهای خود ساکن شده اند.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه آفتاب تبریز





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	آفتاب ولیعصر تبریز
۲	محل اجراء	خیابان ولیعصر تبریز
۳	مساحت زمین پروژه آفتاب	۲۸,۰۰۰ متر مربع
۴	تاریخ شروع پروژه	سال ۱۳۷۹
۵	نوع اجراء	مشارکتی
۶	مشاور	مهندسین مشاور گروه چهار
۷	پلاک ثبتی	۱/۳۶۶۲ و ۱/۳۲۱۹
۸	مساحت زیر بنای کل	حدود ۸۵ هزار متر مربع
۹	مساحت زیربنای مفید	حدود ۵۸ هزار 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 شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه آفتاب تبریز :

پروژه آفتاب تبریز بمساحت عرصه ۲۶،۰۰۰ متر مربع پیرو انعقاد قرارداد مشارکت به شماره ۲۲۲۱/ق مورخ ۱۳۸۱/۰۲/۰۹ فیما بین اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به شرکت نوسازی و ساختمان تهران انتقال یافته است.

عملیات ساختمانی پروژه مذکور بموجب پروانه ساختمان اخذ شده در ۱۱ بلوک از سال ۱۳۸۰ از طریق انعقاد قرارداد با شرکاء سازنده مختلف آغاز و طی سال مالی قبل عملیات ساختمانی پروژه ۱۰۰٪ خاتمه یافته است. اسناد مالکیت بلوکهای A و L به خریداران انتقال یافته و پایان کار سایر بلوکها شامل M1 تا M5 و E1 تا E3 و H بمنظور انتقال اسناد مالکیت به خریداران در اواخر اسفندماه ۱۳۹۳ اخذ گردیده است. کل واحدهای بلوک های پروژه بجز شش واحد به خریداران تحویل شده است.

آورده اداره کل راه و شهرسازی استان، زمین پروژه و آورده شرکت احداث بلوکهای فوقالاشاره بوده است. قدرالسهم سازمان معادل ۱۹٪ از کل زیربنای مفید احداثی و قدرالسهم شرکت (و شرکاء سازنده و مدیریت پیمان پروژه) جمعاً ۸۱٪ از کل زیر بنای مفید می باشد.

در قرارداد مشارکت با اداره کل راه شهرسازی استان، کل زیربنا طبق پروانه اولیه ۶۲،۹۴۳ مترمربع مورد تعهد سازنده برای اجرای پروژه بوده که ۴۷،۱۱۰ مترمربع مفید بوده است که در تعیین نسبتهای قدرالسهم فوق ملاک عمل قرار گرفته است. نهایتاً میزان زیربنای اجرا شده کل ۸۵،۲۶۶ مترمربع بوده است که ۵۸،۸۲۱ مترمربع آن مفید می باشد. به عبارتی به میزان ۱۱،۱۷۶ مترمربع مفید مازاد بر تعهد قراردادی ساخته شده است که براساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۳۰ با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، توافق شد که از طریق ارجاع به کارشناسان رسمی منتخب طرفین، قدرالسهم طرفین از مازاد بنای ساخته شده مفید (۱۱،۱۷۶ مترمربع) تعیین گردد که بدلیل تغییرات مدیریتی در اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و تفسیر متفاوت نسبت به مفاد قرارداد مشارکت و عدم حصول نتیجه در مذاکرات انجام شده فی مابین در سال مالی مورد گزارش، درخواست گردید که موضوع از طریق ارجاع به سازمان ملی زمین حل و فصل گردد که مورد موافقت سازمان قرار گرفت و در مجموعه پروژه های استانی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و سازمان ملی زمین و مسکن، پروژه آفتاب در اولویت رسیدگی قرار گرفت.

با توجه به توضیحات فوق میزان زیربنای سهم شرکت نسبت به ۸۱ درصد کل افزایش خواهد یافت که منوط به حل و فصل موضوع توسط سازمان ملی زمین و مسکن خواهد بود.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه ظفر





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	ظفر
۲	محل اجراء	تهران، خیابان شهید دستگردی (ظفر)
۳	مساحت زمین	۵،۱۶۰ متر مربع
۴	تاریخ شروع پروژه	سال ۱۳۸۲
۵	نوع اجراء	پیمانکاری
۶	مشاور	مهندسین فرانگاره
۷	پلاک ثبتی	۳۴۶۷/۴۶۴
۸	مساحت زیر بنای کل	۳۶،۸۱۶ متر مربع
۹	مساحت زیربنای مفید	۲۱،۶۹۶ متر مربع
۱۰	تعداد طبقات	۲۴ طبقه (شامل ۳ طبقه زیر زمین)
۱۱	تعداد واحدها	۱۱۹ واحد
۱۲	متراژ واحدها	۱۲۱ الی ۴۰۰ متر مربع
۱۳	نوع کاربری	مسکونی
۱۴	نوع اسکلت	فلزی
۱۵	نوع نما	سنگ، سیمان و آلومینیوم
۱۶	تأسیسات سرمایش و گرمایش	چیلر و موتورخانه مرکزی
۱۷	سایر امکانات	سیستم اطفاء حریق، سالن اجتماعات، لابی و برق اضطراری



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه ظفر:

عملیات اجرایی ساخت پروژه مسکونی ظفر در زمینی به مساحت ۵,۱۶۰ متر مربع واقع در خیابان ظفر تهران با مشارکت اداره کل راه و شهرسازی تهران بموجب پروانه ساختمانی با کاربری مسکونی صادره بتاريخ ۱۳۸۲/۰۱/۱۹ اخذ شده توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران براساس قرارداد با شریک سازنده با قدرالسهم معادل ۲۵٪ از کل زیربنای مفید از سال ۱۳۸۲ آغاز و تا قبل از توقف فعالیت توسط شهرداری منطقه ۳ تهران در سال ۱۳۸۶ مراحل اجرای فونداسیون، اسکلت فلزی، و بخشی از دیوارچینی طبقات اجرا شده و حدود ۳۹٪ پیشرفت فیزیکی داشته است.

با توجه به توقف فعالیت پروژه، شریک سازنده نسبت به صلح حقوقی کلیه حقوق و منافع متعلقه به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بموجب قرارداد مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۰۱ اقدام و در ۱۳۹۱/۰۶/۰۴ نسبت به تسویه حساب و تحویل پروژه به شرکت نوسا اقدام نموده است. متعاقباً نسبت به رفع مشکل ماده ۱۰۰ شهرداری و اخذ مجوز ادامه فعالیت پروژه و آماده سازی کارگاه پروژه ظفر اقدام گردید و پس از برگزاری مناقصه و انتخاب پیمانکار واجد شرایط، کارگاه پروژه در آذر ماه ۱۳۹۲ تحویل پیمانکار گردیده و اجرای عملیات باقیمانده در حال انجام است.

با توجه به قرارداد واگذاری زمین پروژه در تاریخ ۱۳۷۶/۰۲/۰۲ توسط اداره کل راه و شهرسازی استان تهران با شرط ارائه پروانه ساختمان با کاربری اداری و تجاری و تعیین قدرالسهم آن سازمان بمیزان ۳۷ درصد از کل زیربنای مفید و عدم توفیق سازمان مذکور در اخذ پروانه و اقدامات شرکت نوسا در جهت اخذ پروانه ساختمان با کاربری مسکونی و پرداخت بمبلغ ۲۴/۶ میلیارد ریال توسط شرکت (موضوع نامه شماره ۹۶۵/۶۷۸۸۴ مورخ ۱۳۸۲/۰۸/۰۶) و همچنین بموجب مصوبه هیئت مدیره سازمان ملی مسکن به تاریخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ مقرر شد مبنای ارزیابی قدرالسهم طرفین به قیمتهای سال ۱۳۸۲ تغییر یابد. پس از تعیین قدرالسهم به روش فوق بموجب موافقت سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر تسویه مطالبات شرکت نوسا در رابطه با مخارج پروژه مسکونی ۱۹۲ واحدی شهرستان بم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر، قدرالسهم نهایی اداره کل راه و شهرسازی تقلیل می یابد. از این بابت تیم کارشناسی منتخب مرضی الطرفین تعیین گردیدند. با توجه به اختلاف نظر جدی شرکت با سازمان ملی زمین و مسکن درخصوص نحوه احتساب کاربری زمین (که طبق پروانه خدمات عمومی می باشد) این شرکت مانع جمع بندی کارشناسان طبق خواسته و نظر سازمان مذکور شد و از طرفی آن سازمان رسیدگی مجدد به بحث پروانه ظفر را منوط به جمع بندی نهائی در سایر پروژه های مشارکتی فی مابین نظیر نگین پردیس و الهیه و ... نمود که در حال حاضر سایر موارد جمع بندی نهائی شده است و پروژه ظفر نیز مجدداً در دست بررسی طرفین قرار گرفته است.

در تاریخ تنظیم این گزارش نتیجه قطعی به تائید طرفین نرسیده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه سروستان لواسان





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

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	مهندسین مشاور شarmند، سانو و پارهااس
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 ۲۰۰۰ متر مربع
۱۰	نوع کاربری	مسکونی



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه سروستان لواسان :

این پروژه از اراضی واگذار شده از سوی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بموجب قرارداد مشارکت در اجرای طرح آماده سازی اراضی مورخ آبان ماه ۱۳۷۵ و اصلاحیه قرارداد مذکور مورخ دیماه ۱۳۸۰ می باشد که متعاقباً از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در آذر ماه ۱۳۷۵ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران بمنظور اجرای عملیات تسطیح و آماده سازی، اخذ مجوزهای لازم از شهرداری و سایر ارگانها و انعقاد قرارداد با پیمانکاران و تامین مصالح لازم واگذار گردیده است. زمین واگذار شده در این مرحله حدود ۲۵ هکتار از اراضی باستانی لواسان بوده که از طریق انعقاد قرارداد مشارکت با شریک سازنده در خرداد ماه ۱۳۸۱، مساحتی معادل ۱۴/۳ هکتار آن تسطیح و آماده سازی گردیده است. پیرو توافقات بعمل آمده قدرالسهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران معادل ۵۱/۶۷ درصد و سهم شریک سازنده ۳۴/۱۶ درصد و سهم شرکت 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 ارجاع موضوع به کمیسیون ماده ۱۰۰ براساس مذاکرات و پیگیریهای بعمل آمده در جهت رفع مسائل مورد اشاره فوق و نهایتاً طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیئت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن طرفین موافقت نمودند شرکت نوسا تا پایان سال ۱۳۹۳ موضوع انتقال زمین مذکور به داخل محدوده و یا طرح جایگزین (غیر مسکونی) در قالب طرح توریستی، تفریحی را مطالعه و ارائه نماید و در غیر اینصورت کلیه مخارج شرکت نوسا طی دوره مشارکت ارزیابی و به شرکت نوسا پرداخت و قرارداد لغو گردد.

در این راستا شرکت نوسا در مهلت مقرر طی نامه شماره ۷۱۴۴/ص/۹۳/۱ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۶ گزارش مبسوط از اقدامات انجام شده و عدم امکان انتقال زمین به محدوده شهری و همچنین مطالعات اولیه برای طرح جایگزین (خدمات گردشگری) را به ریاست سازمان ملی زمین و مسکن گزارش نموده است. بدلیل صدور رای دادگاه بنفع ستاد اجرایی در خصوص مالکیت زمین در سال مالی مورد گزارش، شرکت نوسا نسبت به معرفی کارشناس به سازمان ملی زمین و مسکن در راستای عملی نمودن مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ فوق الذکر بمنظور ارزیابی کلیه مخارج انجام شده توسط شرکت نوسا از طریق هیات کارشناسی اقدام نمود و کارشناسان طرفین و کارشناس مرضی الطرفین انتخاب شده اند و هزینه های نوسا در پروژه مذکور را در دست بررسی دارند.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه بم





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه بم:

پروژه مسکونی بم بمساحت عرصه ۲۳،۸۱۱ متر مربع پیرو انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت مسکن مورخ ۱۳۸۳/۰۴/۱۴ فیما بین 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 بصورت ۸۰٪ سرمایه گذاری توسط سازمان و تعهد ۲۰٪ توسط شرکت توافق گردیده بود.

این پروژه در چهار بلوک چهار طبقه عملیات اجرائی 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 ۱۳۸۵ خاتمه یافته و پروژه تحویل سازمان گردیده است.

پیرو مصوبه هیات مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ و توافق بعمل 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 بمبلغ حدود ۱/۲۹ میلیارد ریال بترتیب به عنوان ردبدهی سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۸۵ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به سازمان ملی زمین و مسکن در حسابهای فیما بین سازمان و شرکت مذکور منظور شود که در این رابطه جمعاً حدود ۱۴/۸۹ میلیارد ریال براساس اعلامیه بستانکار واصله به حساب بستانکاری شرکت نوسا از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در حسابهای فیما بین 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 ۴ میلیارد ریال دریافتی از سازمان مذکور)، مانده مطالبات شرکت از محل زیربنای سهم سازمان در پروژه ظفر تسویه شود که در این رابطه بررسی و تعیین قدرالسهم سازمان و شرکت در پروژه ظفر در تاریخ تحریر این یادداشت در دست اقدام و پی گیری است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه اداری – تجاری

(آسمان ونک)



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه اداری - تجاری آسمان ونک :

پروژه اداری - تجاری آسمان ونک در یک قطعه زمین بمساحت ۱,۶۶۶ متر مربع واقع در میدان ونک- ابتدای خیابان ونک طی دو مرحله در سالهای ۱۳۷۶ و ۱۳۷۸ توسط شرکتهای 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 اجرا شده، مجتمع تجاری آسمان ونک شامل ۷۳ واحد تجاری در ابعاد مختلف بمساحت زیر بنای مفید کل ۲,۵۵۱/۳۵ متر مربع و ۱۲۱ واحد اداری در ابعاد مختلف بمساحت زیر بنای کل مفید ۸,۳۱۶/۵۳ 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. کلیه واحدهای اداری و تجاری سهم شرکت و شریک سازنده و شهرداری در سنوات گذشته تحویل مالکین گردیده است. با توجه به تفاهم بعمل آمده با شهرداری منطقه ۳ بموجب آخرین توافقنامه مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۱۵ در خصوص مطالبات شهرداری منطقه ۳، وضعیت مانده حساب فیما بین مشخص و در سال مالی قبل با شهرداری بصورت نقد و اقساط تسویه حساب گردیده است و شهرداری متقبل گردیده است در جهت اخذ مجوز آتش نشانی و پایان کار بمنظور فراهم ساختن زمینه انتقال سند مالکیت بنام خریداران اقدامات مقتضی به انجام رساند. اقدامات در جهت اخذ مجوز آتش نشانی و متعاقباً پایان کار شهرداری از طریق کارگزار مربوطه در سال مالی مورد گزارش آغاز گردیده است و پیش بینی میگردد تا پایان سال جاری نتیجه مورد نظر حاصل گردد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

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 زیربنای واحدهای احداثی و هزینه نمودن ۲ میلیارد ریال توسط شریک و ادامه و تکمیل پروژه به هزینه شرکت و شریک بمیزان قدرالسهم هر یک از آن ها، عملیات ساختمانی آن در سال ۱۳۸۲ خاتمه و واحدها به خریداران تحویل گردیده است. پروژه مذکور در زمینی بمساحت ۵۳۷ متر مربع و با زیربنای کل ۷،۵۷۵ متر مربع و زیربنای مفید ۴،۰۸۷ متر مربع مسکونی و ۱۹۹/۷ متر مربع تجاری طبق عدم خلاف صادره در سال ۱۳۸۰ احداث گردیده است. تعداد واحدهای مسکونی احداث شده شامل ۳۱ واحد مسکونی از ۱۳ طبقه و قدرالسهم شریک ۲۳ و شرکت ۷۷ درصد بوده است.

در سال مالی مورد گزارش در خصوص اخذ عدم خلافی و پایان کار ساختمان و به تبع آن صورتمجلس تفکیکی بمنظور انتقال سند مالکیت بنام خریداران اقدام شده که در این خصوص با تأمین و نصب تجهیزات آتش نشانی با همکاری هیئت مدیره ساختمان مجوز آتش نشانی و پایان کار نیز اخذ گردیده است و اقدامات جهت اخذ صورتمجلس تفکیکی در دست اقدام می باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه دستواره شوش

پروژه مسکونی ۳۲۰ واحدی دستواره شوش در زمینی بمساحت ۱۶،۵۲۰ متر مربع و با زیر بنای کل ۲۲،۲۲۶ متر مربع و زیربنای مفید ۱۹،۱۵۸ متر مربع در بلوکهای 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 ۷٪ و شرکت عمران و بهسازی شهری ۸۳٪ احداث گردیده است. واحدهای مسکونی احداثی در سنوات گذشته به خریداران واگذار و باستثناء تعداد محدودی، اسناد مالکیت بنام آنان انتقال یافته است.

مضافاً اینکه در سال مالی مورد گزارش حسابهای فیمابین با شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری مورد رسیدگی و بررسی کامل قرار گرفته و درخصوص تسویه حساب با شرکت یاد شده مذاکرات و تفاهم بعمل آمده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه مسکونی پاسارگاد کیش

این پروژه بمساحت عرصه ۱۰،۱۸۱ متر مربع (بخشی از زمین خریداری توسط شرکت مجتمع توریستی و رفاهی آبادگران ایران کیش بمساحت ۱۵،۰۷۱/۵۸ متر مربع از سازمان منطقه آزاد کیش در سال ۱۳۷۳) در مورخه ۱۳/۰۸/۱۳۸۰ بموجب توافقنامه فیما بین 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 ۱۳۸۵ 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 باستثناء ۷ 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 شهریورماه ۱۳۹۴

پروژه اندیشه تبریز

زمین پروژه مسکونی اندیشه تبریز بمساحت ۲۱,۶۵۲ متر مربع توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از سازمان ملی زمین و مسکن در سال ۱۳۸۳ خریداری و به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است.

پیرو اخذ پروانه ساختمان جهت احداث ۳۴۷ واحد مسکونی در بلوکهای ساختمانی متعدد، عملیات اجرایی ساختمانی از سال ۱۳۸۰ با توجه به انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۰/۰۲/۱۷ با شرکت ساختمانی آذر نهند بعنوان شریک سازنده با قدرالسهم ۵۵٪ و قدرالسهم شرکت بمیزان ۴۵٪ آغاز و خاتمه عملیات ساختمانی در سال ۱۳۸۴ بوده و کلیه واحدها به خریداران تحویل گردیده است.

آورده شرکت، زمین پروژه و تعهد اخذ وام ۳۰ میلیون ریالی جهت هر یک از واحد های مسکونی احداثی و آورده شریک سازنده، احداث واحد ها به تعداد فوق الاشاره بوده است.

با توجه به اخذ وام بمیزان ۱۳,۸۸۰ میلیون ریال از بانک سپه شعبه ولیعصر تبریز و صدور صورتمجلس 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، تاکنون ۱۳۱ نفر از خریداران نسبت به انعقاد قرارداد با بانک سپه اقدام و اسناد مالکیت به نام آنان انتقال یافته و درخصوص سایرین نیز در جریان می باشد.