گزارش فعالیت ماهانه

شرکت: نوسازي و ساختمان تهران	سرمایه ثبت شده: 2,630,000
نماد: ثنوسا	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 701022	گزارش فعالیت ماهانه 1 ماهه منتهی به در تاریخ : 1405/06/31
سال مالی منتهی به: 1405/06/31	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در بورس تهران

درآمدهاي عملياتي محقق شده

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	درآمد محقق شده از ابتداي سال مالي تا پايان قبل	اصلاحات	درآمد محقق شده از ابتداي سال مالي تا پايان قبل-اصلاح شده	درآمد محقق شده طي دوره يک ماهه منتهي به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	جمع درآمد محقق شده از ابتداي سال مالي تا ۱۴۰۵/۰۶/۳۱
فروش واحد هاي ساختماني آماده فروش	۰	۰	۰	۰	۰
فروش واحد هاي ساختماني در جريان ساخت	۰	۰	۰	۰	۰
فروش زمين	۰	۰	۰	۰	۰
درآمد فعاليت هاي پيمانکاري	۰	۰	۰	۰	۰
درآمد فعاليت هاي پيمان مديريت	۰	۰	۰	۰	۰
درآمد ارايه خدمات	۰	۰	۰	۰	۰
ساير	۰	۰	۰	۰	۰
برگشت از فروش و تخفيفات	۰	۰	۰	۰	۰
جمع	۰	۰	۰	۰	۰

املاک و پروژه هاي واگذار شده

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

نام پروژه	محل پروژه	کاربري	واحد	فروش از ابتداي سال مالي تا ۱۴۰۵/۰۵/۳۱			اصلاحات			فروش از ابتداي سال مالي تا تاريخ ۱۴۰۵/۰۵/۳۱ - اصلاح شده			ماه ۱۴۰۵/۰۶/۳۱ فروش در ماه جاري			از ابتداي سال مالي تا ۱۴۰۵/۰۶/۳۱			از ابتداي سال مالي تا پايان ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		
				متراژ	نرخ فروش (ريال)	مبلغ فروش	متراژ	نرخ فروش (ريال)	مبلغ فروش	متراژ	نرخ فروش (ريال)	مبلغ فروش	متراژ	نرخ فروش (ريال)	مبلغ فروش	متراژ	نرخ فروش (ريال)	مبلغ فروش	متراژ	نرخ فروش (ريال)	مبلغ فروش
ظفر	۰	۰		۰	مسکوني	مترمربع	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نوسا کيش	۰	۰	۰	کيش	مجتمع چند منظوره	مترمربع	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نگين پرديس	۰	۰	۰	شهرجديدپرديس	مسکوني	مترمربع	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع				۰			۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

آمار وضعيت تکميل پروژه هاي در جريان

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

نام پروژه	محل پروژه	کاربري	درصد مالکيت	واحد	زير بناي مفيد متعلق به شرکت	وضعيت در تاريخ ۱۴۰۵/۰۵/۳۱						اصلاحات		پروژه هاي فروش رفته در طي ماه		وضعيت در پايان ماه			
						متراژ	درصد پيشرفت فيزيکي	مبلغ مخارج انجام شده	برآورد مخارج تکميل پروژه	برآورد مخارج کل پروژه	متراژ	مبلغ مخارج	متراژ	مبلغ بهاي تمام شده	متراژ باقيمانده	درصد پيشرفت فيزيکي	مبلغ مخارج انجام شده	برآورد مخارج تکميل پروژه	برآورد مخارج کل پروژه
ظفر	تهران	مسکوني	۰	مترمربع	۰	۶۶۸	۸۷	۸۶۴,۷۷۳	۲,۳۶۹,۹۸۵	۳,۲۳۴,۷۵۸	۰	۰	۰	۰	۶۶۸	۸۷	۸۶۴,۷۷۳	۳,۲۶۹,۹۸۵	۳,۲۳۴,۷۵۸
نوسا کيش	کيش	مجتمع چند منظوره	۰	مترمربع	۰	۰	۰	۵۷۰,۰۷۳	۵۱,۰۰۱,۳۶۱	۵۱,۵۷۱,۴۳۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵۷۰,۰۷۳	۵۱,۰۰۱,۳۶۱	۵۱,۵۷۱,۴۳۴

نام پروژه	محل پروژه	کاربري	درصد مالکیت	واحد	زير بناي مفيد متعلق به شرکت	وضعيت در تاريخ ۱۴۰۵/۰۵/۳۱						اصلاحات		پروژه هاي فروش رفته در طي ماه		وضعيت در پايان ماه			
						متراژ	درصد پيشرفت فيزيکي	مبلغ مخارج انجام شده	برآورد مخارج تکميل پروژه	برآورد مخارج کل پروژه	متراژ	مبلغ مخارج	متراژ	متراژ	مبلغ بهاي تمام شده	متراژ باقيمانده	درصد پيشرفت فيزيکي	مبلغ مخارج انجام شده	برآورد مخارج تکميل پروژه	برآورد مخارج کل پروژه
نگين شهرجديدپرديس	شهرجديدپرديس	مسکوني	۰	مترمربع	۰	۵,۹۰۳	۵۷	۳۶۴,۴۲۳	۸۲۶,۰۱۶	۱,۱۹۰,۴۳۹	۰	۰	۰	۰	۰	۵,۹۰۳	۵۷	۳۶۴,۴۲۳	۸۲۶,۰۱۶	۱,۱۹۰,۴۳۹
جمع						۶,۵۷۱		۱,۷۹۹,۲۶۹	۵۴,۱۹۷,۳۶۲	۵۵,۹۹۶,۶۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۶,۵۷۱		۱,۷۹۹,۲۶۹	۵۴,۱۹۷,۳۶۲	۵۵,۹۹۶,۶۳۱

موجودي املاک و پروژه هاي تکميل شده آماده براي فروش

کليه مبالغ به ميليون ريال است

نام پروژه	محل پروژه	کاربري	واحد	زير بناي مفيد متعلق به شرکت	وضعيت در پايان ماه گذشته		اصلاحات		پروژه هاي فروش رفته در طي ماه		وضعيت در پايان ماه	
					متراژ	مخارج انباشته	متراژ	مبلغ مخارج	متراژ	مبلغ بهاي تمام شده	متراژ باقيمانده	مخارج انباشته
کادر توضيحات در مورد اصلاحات:												
کادر توضيحات در مورد برگشت از فروش و تخفيفات												
کادر توضيحي مربوط به اطلاعات دوره ۱ ماهه منتهي به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱												
۱- در خصوص پروژه ظفر، پیرو آگهی مناقصه منتشرشده در تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۰، دو شرکت در مهلت مقرر نسبت به ارائه اسناد و پیشنهادهای مناقصه اقدام نمودند. پس از طی تشریفات مقرر و بررسی اسناد و پیشنهادهای مالی ارائه‌شده، برنده مناقصه تعیین گردید؛ لیکن با توجه به عدم ابلاغ نتیجه کارشناسی واحدهای موضوع تهاتر، که در راستای تأمین مالی عملیات اجرایی پروژه و از سوی هلدینگ ساختمان ایران انجام شده است، تاکنون تصویب برنده مناقصه در هیأت‌مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران صورت نپذیرفته است. ۲-در خصوص پروژه کیش، پیرو آگهی منتشرشده در تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۸، فرآیند شناسایی و جذب سرمایه‌گذار واجد شرایط با رعایت صرفه و صلاح شرکت در حال پیگیری است. همچنین، شرکت اقدامات و پیگیری‌های لازم را به‌منظور، پرداخت فیش پروانه شهرسازی و به‌روزرسانی مانده مطالبات قراردادی در دست انجام دارد. ۳- در خصوص افزایش سرمایه، مستندات جامع مربوطه تهیه و ارائه گردیده و متعاقب برگزاری جلسه حضوری، درخواست افزایش سرمایه نیز ارائه و اقدامات اداری لازم با توجه به سال مالی شرکت انجام پذیرفته است. در حال حاضر، شرکت در حال رفع موانع و تکمیل مستندات مورد نیاز به‌منظور اخذ تأییدیه از اداره نظارت بر انتشار و ثبت اوراق بهادار و متعاقباً ثبت افزایش سرمایه می‌باشد.												
کادر توضيحي مربوط اطلاعات تجمعي از ابتداي سال تا پايان مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۳۱												
۱- پروژه ظفر: با توجه به فروش۱۱,۳۴۰/۱۶مترمربع از پروژه ظفر در سنوات گذشته، میزان مالکیت شرکت از متراژ قابل فروش پروژه معادل ۱۱,۶۶۸ مترمربع می‌باشد. بهای تمام‌شده هر مترمربع از پروژه نیز بر مبنای برآورد هزینه‌های تکمیل پروژه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰محاسبه و در دفاتر شرکت ثبت گردیده است. پیرو برگزاری جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸در شعبه چهارم مجتمع قضایی شهید بهشتی و با توجه به رهنمودهای ریاست محترم دادگاه، مذاکرات طرفین اختلاف به‌منظور تحویل کارگاه آغاز گردید و در نهایت، بر اساس توافقات حاصل‌شده، کارگاه پروژه مسکونی ظفر طی صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰و در قبال پرداخت مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار، به شرکت نوسازی و ساختمان تهران تحویل گردید. همچنین، با ارجاع اختلافات طرفین به هیأت کارشناسی، امکان طرح دعاوی شرکت علیه پیمانکار در خصوص خسارات ناشی از عدم تحویل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸، افزایش هزینه‌های ساخت و تکمیل پروژه، استهلاک پروژه و سایر خسارات فراهم گردید. در حال حاضر نیز دعوای مطالبه مطالبات و خسارت تأخیر تأدیه از سوی پیمانکار علیه شرکت در مراجع قضایی در دست رسیدگی بوده و موضوع در هیأت هفت‌نفره کارشناسان رسمی دادگستری در حال بررسی و اظهارنظر کارشناسی است. در سال مالی جاری بخشی از عملیات اجرایی پروژه به‌صورت امانی توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران انجام شد. همچنین، با هدف بهبود و ارتقای ارزش پروژه، اقدامات لازم در قالب مهندسی ارزش، از جمله بازطراحی فضاها از حیث عملکردی و معماری و به‌روزرسانی طرح، انجام پذیرفت و قراردادهایی با بخشی از پیمانکاران و تأمین‌کنندگان منعقد و عملیات اجرایی آغاز گردید و بخشی از منابع مالی مورد نیاز نیز تأمین شد. در ادامه، شرکت در تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۰آگهی مناقصه‌ای به‌منظور انتخاب تأمین‌کننده و پیمانکار جهت تکمیل بخشی از عملیات ابنیه و تأسیسات برج ظفر منتشر نمود. تعداد ۹ شرکت نسبت به دریافت اسناد مناقصه اقدام و دو شرکت در مهلت مقرر اسناد و پیشنهادهای خود را ارائه نمودند. پس از طی تشریفات مقرر و بررسی اسناد و پیشنهادهای مالی، برنده مناقصه مشخص گردید؛ لیکن با توجه به عدم ابلاغ نتیجه کارشناسی واحدهای موضوع تهاتر از سوی هلدینگ ساختمان ایران به شرکت، موضوع انتخاب برنده تاکنون در هیأت‌مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران به تصویب نرسیده است. همچنین، تا تاریخ تأیید صورت‌های مالی، نتیجه رسیدگی به دعوای شرکت علیه پیمانکار سابق، شرکت رکیندژ، و دعوای متقابل شرکت مذکور علیه شرکت نوسازی و ساختمان تهران مشخص نگردیده است. ۲- پروژه کیش: قرارداد تخصیص زمین ۵/۵ هکتاری با سازمان منطقه آزاد کیش منعقد و در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰به شرکت ابلاغ گردید. متعاقب آن، شرکت نسبت به تشکیل پرونده شهرسازی، انجام مکاتبات لازم با سازمان منطقه آزاد کیش به‌منظور به‌روزرسانی مانده مطالبات موضوع قرارداد مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۶، پیگیری اخذ پروانه شهرسازی و فراهم نمودن مقدمات تحویل زمین و تجهیز کارگاه اقدام نمود. همچنین، در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۳به‌منظور انجام مطالعات امکان‌سنجی و تکمیل طرح‌ها، قرارداد منعقد گردید. با این حال، به دلیل شرایط ناشی از جنگ تحمیلی، پاسخ به ۱۱ فقره نامه ارسالی شرکت به سازمان منطقه آزاد کیش با تأخیر مواجه شد و نهایتاً پاسخ‌های مربوطه در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۶دریافت و اطلاعات لازم از طریق سامانه کدال افشا گردید. در ادامه، به‌منظور تسریع در فرآیند اخذ مجوزهای لازم، مدیرعامل شرکت در تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۱جلسه‌ای حضوری با مسئولان سازمان منطقه آزاد کیش برگزار نمود که متعاقب آن، فیش پروانه شهرسازی در تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۲۸توسط سازمان صادر گردید. همچنین، طی جلسات حضوری با مهندس عدلی، توافقات اولیه حاصل و مصوبات لازم در جلسه هیأت‌مدیره شرکت اتخاذ گردید و نحوه تسویه حساب فیش پروانه طی مکاتبه مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۴این شرکت مورد تایید و هماهنگی قرار گرفت. مورد تصویب قرار گرفت. پیرو آگهی منتشرشده در تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۸، فرآیند شناسایی و جذب سرمایه‌گذار واجد شرایط با رعایت صرفه و صلاح شرکت در حال پیگیری است. همچنین، شرکت اقدامات و پیگیری‌های لازم به‌منظور، پرداخت فیش پروانه شهرسازی و به‌روزرسانی مانده مطالبات قراردادی در دست انجام قرار دارد. ۳- پروژه نگین پردیس: در پروژه نگین پردیس، کل زیربنای مفید سهم شرکت، به استثنای ۱۰,۸۰۰ مترمربع مربوط به سه بلوک نیمه‌تمام با حدود ۵۷/۰۳ درصد پیشرفت فیزیکی که در اختیار پیمانکار، شرکت آتروپاتن تلاشگر، قرار داشته و پرداخت فیش پروانه شهرسازی و به‌روزرسانی مانده مطالبات قراردادی در دست انجام قرار دارد. ۳- پروژه نگین پردیس: در پروژه نگین پردیس، کل زیربنای مفید سهم شرکت، به استثنای ۱۰,۸۰۰ مترمربع مربوط به سه بلوک نیمه‌تمام با حدود ۵۷/۰۳ درصد پیشرفت فیزیکی که در اختیار پیمانکار، شرکت آتروپاتن تلاشگر، قرار داشته و موضوع آن در مراجع قضایی در حال رسیدگی است، در سنوات گذشته پیش‌فروش شده و درآمد مربوطه نیز شناسایی گردیده است. در پی ارجاع موضوعات مالی مربوط به گزارش اصلاحی صادره به کارشناسان رسمی دادگستری و با توجه به ایرادات و ابهامات مطرح‌شده از سوی وکلای شرکت، در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵شعبه چهارم اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت مقرر گردید پیمانکار پس از اعلام مانده بدهی توسط اجرای احکام و همزمان با پرداخت آن، پروژه نگین پردیس را به شرکت تحویل نماید. متعاقباً، طی ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۲۵۱۱۵۱۳۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸، مانده بدهی به مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال به شرکت اعلام گردید. پس از تأمین وجه و با هماهنگی و موافقت مقام محترم قضایی، مبلغ مذکور در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹به حساب دادگستری واریز و مستندات مربوطه به شعبه اجرای احکام مدنی ارائه شد. مبلغ یادشده نیز در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۱۲از حساب دادگستری به حساب پیمانکار منتقل گردید. همچنین، در اجرای ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱مبنی بر پرداخت نیم‌عشر دولتی، شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲مبلغ ۸,۷۵۰ میلیون ریال به حساب دادگستری کل استان تهران واریز نمود. با وجود ایفای کلیه تعهدات مالی از سوی شرکت، تاکنون اقدامی از سوی پیمانکار جهت تحویل پروژه صورت نپذیرفته و شرکت از طریق مراجع قضایی، پیگیری‌های لازم جهت تحویل سه بلوک باقیمانده شامل ۱۰۸ واحد مسکونی را در دست انجام دارد. بر اساس توافقات انجام شده با سازمان ملی زمین و مسکن، مطالبات از طریق تهاتر، شامل مبلغ ۱۷۳,۰۰۰ میلیون ریال در وجه سازمان، بدهی شرکت عمران شهر جدید پردیس به مبلغ ۱۱۳,۰۰۰ میلیون ریال در وجه شرکت نوسا و مابقی از محل مطالبات شرکت‌های گروه، شامل شرکت تأمین مسکن جوانان به مبلغ ۴۵,۴۵۶ میلیون ریال و شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان به مبلغ ۳۲,۹۷۳ میلیون ریال، به مأخذ سال ۱۳۹۵، تسویه گردید. در نتیجه، سهم‌الشرکه شرکت نوسا، شرکت تأمین مسکن جوانان و شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان از ۱۰۸ واحد پروژه نگین پردیس، به‌ترتیب معادل ۵۴/۶۶درصد، ۲۶/۳۸درصد و ۱۹/۰۶درصد تعیین گردید. ۴- افزایش سرمایه: در خصوص افزایش سرمایه، مستندات جامع مربوطه تهیه و ارائه گردیده و متعاقب برگزاری جلسه حضوری، درخواست افزایش سرمایه نیز ارائه و اقدامات اداری لازم با توجه به سال مالی شرکت انجام پذیرفته است. در حال حاضر، شرکت در حال رفع موانع و تکمیل مستندات مورد نیاز به‌منظور اخذ تأییدیه از اداره نظارت بر انتشار و ثبت اوراق بهادار سرمایه‌ای سازمان بورس و اوراق بهادار و متعاقباً ثبت افزایش سرمایه می‌باشد.												