گزارش فعاليت ماهانه

شرکت: نوسازي و ساختمان تهران	سرمايه ثبت شده: 2,630,000
نماد: ثنوسا	سرمايه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 701022	گزارش فعاليت ماهانه 1 ماهه منتهی به 1404/11/30 در تاريخ :
سال مالی منتهی به: 1405/06/31	وضعيت ناشر: پذيرفته شده در بورس تهران

درآمدهاي عملياتي محقق شده

کليه مبالغ به ميليون ريال 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 ۱۴۰۴/۱۱/۳۰	جمع درآمد محقق شده از ابتداي سال مالي تا ۱۴۰۴/۱۱/۳۰
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

کليه مبالغ به ميليون ريال است

نام پروژه	محل پروژه	کاربري	واحد	فروش از ابتداي سال مالي تا ۱۴۰۴/۱۰/۳۰			اصلاحات			فروش از ابتداي سال مالي تا تاريخ ۱۴۰۴/۱۰/۳۰ - اصلاح شده			ماه ۱۴۰۴/۱۱/۳۰ فروش در ماه جاري			از ابتداي سال مالي تا ۱۴۰۴/۱۱/۳۰			از ابتداي سال مالي تا پايان ۱۴۰۳/۱۱/۳۰		
				متراژ	نرخ فروش (ريال)	مبلغ فروش	متراژ	نرخ فروش (ريال)	مبلغ فروش	بهاي تمام شده	متراژ	نرخ فروش (ريال)	مبلغ فروش	بهاي تمام شده	متراژ	نرخ فروش (ريال)	مبلغ فروش	بهاي تمام شده	متراژ	نرخ فروش (ريال)	مبلغ فروش	بهاي تمام شده
ظفر	۰	۰		۰	۰	مترمربع	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نوسا کيش	۰	۰	کيش	۰	۰	مترمربع	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نگين پرديس	۰	۰	شهرجديدپرديس	۰	۰	مترمربع	۰	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	۰	۰

آمار وضعيت تکميل پروژه هاي در جريان

کليه مبالغ به ميليون ريال است

نام پروژه	محل پروژه	کاربري	درصد مالکيت	واحد	زير بناي مفيد متعلق به شرکت	وضعيت در تاريخ ۱۴۰۴/۱۰/۳۰				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	۲,۳۶۹,۹۸۵	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 ۱۴۰۴/۱۰/۳۰						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 ۱۴۰۴/۱۱/۳۰												
در خصوص پروژه کيش ، شرکت با تشکيل پرونده شهرسازی و انجام نامه نگاری جهت به روز نمودن مانده مطالبات با سازمان منطقه آزاد کيش در راستای قرارداد مورخ ۱۴۰۵/۰۹/۱۶ اقدام و قرارداد مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۳ جهت مطالعات امکان سنجی و تکميل طرح ها و صدور پروانه شهرسازی قبل از تاريخ ۱۴۰۵/۰۳/۰۱ انجام خواهد شد . در خصوص پروژه ظفر ، شرکت در حال پيگيری عمليات اجرايی پروژه در قالب مهندسی ارزش با بازطراحی فضاها از نظر عملکردی و معماری و به روز نمودن طرح جهت ارزش افزوده برای مالکين و شرکت نموده است و با بخشی از پيمانکاران و تامين کننده گان قرارداد منعقد و کار عملياتی شروع و بخشی از منابع مالی آن نيز تامين گرديده است .												
کادر توضيحي مربوط اطلاعات تجمعي از ابتداي سال تا پايان مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۳۰												
توضيحات تکميلی در خصوص پروژه های جدول فوق: ۱- باتوجه به فروش ۱۱،۲۴۰/۱۶ مترمربع از پروژه ظفر در سنوات گذشته، ميزان مالکيت شرکت از متراژ قابل فروش معادل ۶۶۸/۱۱ مترمربع است. بهای تمام شده هر مترمربع از پروژه ظفر بر مبنای ارزيابی هزينه های تکميل پروژه (برآورد)سال مالی منتهی به۱۴۰۳/۱۲/۳۰ محاسبه و ثبت گرديده است. پيرو برگزاری جلسه رسيدگی مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ در شعبه ۴ مجتمع قضايی شعبه بهشتی و رهنمودهای رئيس محترم دادگاه، مذاکرات طرفين اختلاف در خصوص تحويل کارگاه آغاز گرديد و بر اساس توافقات صورت پذيرفته با پيمانکار و نهايتاً کارگاه پروژه مسکونی ظفر به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت ۲۰۰ ميليارد ريال به پيمانکار تحويل شرکت نوسا گرديد و با ارجاع موضوع اختلافات طرفين به هيأت کارشناسی زمينه طرح ادعاهای اين شرکت عليه پيمانکار که منجر به استهلاک پروژه به دليل عدم تحويل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرايط عمومی پيمان در سال ۱۳۹۸، افزايش هزينه های ساخت و تکميل پروژه و ساير موارد گرديده بود فراهم آمد، در حال حاضر نيز دعوی محاسبه مطالبات و خسارت تاخير تأديه از سوی پيمانکار به طرفيت اين شرکت در جريان رسيدگی می باشد. ليکن اکنون اين موضوع در هيئت ۷نفره کارشناسان رسمی دادگستری تحت بررسی و ارائه نظر می باشد. در اين راستا شرکت با عنايت به تحويل کارگاه جهت تکميل عمليات ساختمانی پروژه مذکور نسبت به برگزاری مناقصه و انتخاب مديريت پيمان اقدام نمود و باتوجه به کليه مقررات و دستورالعمل ها درخصوص نحوه تعيين تکليف معاملات، هيأت مديره با ترک تشريفات و واگذاری پروژه به شرکت تأمين مسکن جوانان موافقت نمود و در تاريخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۲ قرارداد خدمات مديريت پيمان به مبلغ ۳۰۳،۲۵۵ميليون ريال جهت تکميل باقی مانده پروژه با آن شرکت منعقد گرديد و با توجه روند کار پروژه ظفر پايان قرارداد مديريت طرح شرکت تامين مسکن جوانان به آن شرکت محترم ابلاغ گرديد.و در حال حاضر پروژه مذکور به صورت امانی توسط خود شرکت در حال اجرا می باشد و شرکت در حال پيگيری عمليات اجرايی پروژه در قالب مهندسی ارزش با بازطراحی فضاها از نظر عملکردی و معماری و به روز نمودن طرح جهت ارزش افزوده برای مالکين و شرکت نموده است و با بخشی از پيمانکاران و تامين کننده گان قرارداد منعقد و کار عملياتی شروع و بخشی از منابع مالی آن نيز تامين گرديده است . ۲- در خصوص پروژه کيش ، قرارداد مربوطه با سازمان منطقه آزاد کيش انعقاد و در تاريخ ۱۴۰۴/۱۰/۳۰ به اين شرکت ابلاغ گرديد شرکت با تشکيل پرونده شهرسازی و انجام نامه نگاری جهت به روز نمودن مانده مطالبات با سازمان منطقه آزاد کيش در راستای قرارداد مورخ ۱۴۰۵/۰۹/۱۶ اقدام و قرارداد مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۳ جهت مطالعات امکان سنجی و تکميل طرح ها و صدور پروانه شهرسازی قبل از تاريخ ۱۴۰۵/۰۳/۰۱ انجام خواهد شد . ۳- در خصوص پروژه نگين پرديس، کل زير بناي مفيد سهم شرکت از پروژه(به استثناء ۱۰،۸۰۰مترمربع متراژ باقيمانده مربوط به ۳ بلوک نيمه تمام در حدود ۵۷.۰۳% پيشرفت فيزيکی در اختيار پيمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر که در مراجع قضائی در حال پيگيری می باشد) در سنوات گذشته پيش فروش و شناسايي درآمد صورت پذيرفته است. با عنايت به ارجاع موضوعات مالی در خصوص گزارش اصلاحی صادره به کارشناسان رسمی دادگستری پيرو طرح ابهامات و ايرادات موجود در پرونده توسط وکلای شرکت، پيرو تشکيل جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵ در شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضايی عدالت مقرر گرديد تا پيمانکار، پروژه موسوم به نگين پرديس را پس از اعلام مانده بدهی از سوی آن اجرای احکام و همزمان با پرداخت مبلغ، به اين شرکت تحويل نمايد. متعاقباً ابلاغيه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۳۵۱۱۵۱۳۱ مبنی بر اعلام مبلغ ۳۵۰ميليارد ريال مانده بدهی از پرونده قضايی مطروحه در تاريخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ به اين شرکت ابلاغ گرديد. با عنايت به تامين وجه صورت پذيرفته و ضمن هماهنگی و موافقت قاضی محترم شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضايی عدالت مبلغ ۳۵۰ ميليارد ريال مانده بدهی تعيين شده در تاريخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ به حساب دادگستری واريز گرديد و فيش واريزی را به انضمام لايحه ای به شعبه اجرای احکام مدنی تحويل داد(مبلغ مذکور در تاريخ۱۴۰۳/۰۸/۱۲از حساب دادگاه به حساب پيمانکار واريز شد) و از سوی ديگر پس از صدور ابلاغيه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر واريز نيم عشر دولتی، شرکت در تاريخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ مبلغ ۸،۷۵۰ ميليون ريال به حساب دادگستری کل استان تهران واريز نمود. ليکن تاکنون اقدامی از جانب پيمانکار انجام نشده است و اين شرکت جهت تحويل سه بلوک باقی مانده به تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی از پيمانکار پروژه نگين پرديس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طريق مرجع قضائی در حال پيگيری است.علی الحال طبق صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲با سازمان ملی زمين و مسکن که در تاريخ۱۴۰۳/۰۷/۱۷به تصويب هيأت مديره سازمان ملي زمين و مسکن و در تاريخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۴ به اين شرکت ابلاغ گرديد و منتج به تعيين تکليف پروژه هاي مهر و نگين پرديس و مطالبات فی مابين از محل تهاتر مبلغ ۱۷۳،۰۰۰ميليون ريال در وجه سازمان و بدهی شرکت عمران شهرجديد پرديس مبلغ ۱۱۳،۰۰۰ميليون ريال به شرکت نوسا و مابقی از محل طلب شرکت های گروه(تامين مسکن جوانان و تامين مسکن نويد ايرانيان) به ترتيب ۴۵،۴۵۶ميليون ريال و مبلغ ۳۲،۹۷۳ميليون ريال(مأخذ سال۱۳۹۵) با سازمان گرديد و در نهايت سهم الشرکه اين شرکت و شرکت های گروه به ترتيب معادل ۵۴/۶۶%، ۲۶/۲۸% و ۱۹/۰۶% طبق صورتجلسه مورد اشاره از واحدهای پروژه نگين پرديس(۱۰۸واحد) می باشد.												