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 1403/10/30
سال مالی منتهی به: 1404/06/31	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 ۱۴۰۳/۱۰/۳۰	جمع درآمد محقق شده از ابتداي سال مالي تا ۱۴۰۳/۱۰/۳۰
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

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

نام پروژه	محل پروژه	کاربري	واحد	فروش از ابتداي سال مالي تا ۱۴۰۳/۰۹/۳۰			اصلاحات			فروش از ابتداي سال مالي تا تاريخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ - اصلاح شده			ماه ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ فروش در ماه جاري			از ابتداي سال مالي تا ۱۴۰۳/۱۰/۳۰			از ابتداي سال مالي تا پايان ۱۴۰۲/۱۰/۳۰		
				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		۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نوسا کيش	۰	۰	کيش	۰	مجتمع چند منظوره	مترمربع	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نگين پرديس	۰	۰	شهرجديدپرديس	۰	مسکوني	مترمربع	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

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 ۱۴۰۳/۰۹/۳۰					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	۷۸	۸۶۴,۷۷۳	۲,۲۴۵,۶۱۳	۳,۱۱۰,۲۸۶	۰	۰	۰	۰	۶۶۸	۸۷	۸۶۴,۷۷۳	۲,۲۴۵,۶۱۳	۳,۱۱۰,۲۸۶
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 ۱۴۰۲/۰۹/۳۰						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 پرديس	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	۵۴,۰۷۲,۹۹۰	۵۵,۸۷۲,۲۵۹	۰	۰	۰	۰	۰	۶,۵۷۱		۱,۷۹۹,۲۶۹	۵۴,۰۷۲,۹۹۰	۵۵,۸۷۲,۲۵۹

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 ۱۴۰۳/۱۰/۳۰												
کادر توضيحي مربوط اطلاعات تجمعي از ابتداي سال تا پايان مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۳۰												

توضیحات تکمیلی در خصوص پروژه های جدول فوق: ۱- باتوجه به فروش ۱۱،۲۴۰/۱۶ مترمربع از پروژه ظفر در سنوات گذشته، میزان مالکیت شرکت از متراژ قابل فروش معادل ۶۶۸/۱۱ مترمربع است. بهای تمام شده هر مترمربع از پروژه ظفر بر مبنای ارزیابی هزینه های تکمیل پروژه (برآورد)سال مالی منتهی به۱۴۰۲/۰۶/۳۱ محاسبه و ثبت گردیده است. پیرو برگزاری جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ در شعبه ۴ مجتمع قضایی شعبه بهشتی و رهنمودهای رئیس محترم دادگاه، مذاکرات طرفین اختلاف در خصوص تحویل کارگاه آغاز گردید و بر اساس توافقات صورت پذیرفته با پیمانکار و نهایتاً کارگاه پروژه مسکونی ظفر به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت ۲۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار تحویل شرکت نوسا گردید و با ارجاع موضوع اختلافات طرفین به هیأت کارشناسی زمینه طرح ادعاهای این شرکت علیه پیمانکار که منجر به استهلاک پروژه به دلیل عدم تحویل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸، افزایش هزینه های ساخت و تکمیل پروژه و سایر موارد گردیده بود فراهم آمد، در حال حاضر نیز دعوی محاسبه مطالبات و خسارت تاخیر تأدیه از سوی پیمانکار به طرفیت این شرکت در جریان رسیدگی می باشد. لیکن اکنون این موضوع در هیئت ۷نفره کارشناسان رسمی دادگستری تحت بررسی و ارائه نظر می باشد. در این راستا شرکت با عنایت به تحویل کارگاه جهت تکمیل عملیات ساختمانی پروژه مذکور نسبت به برگزاری مناقصه و انتخاب مدیریت پیمان اقدام نمود و باتوجه به کلیه مقررات و دستورالعمل ها درخصوص نحوه تعیین تکلیف معاملات، هیأت مدیره با ترک تشریفات و واگذاری پروژه به شرکت تأمین مسکن جوانان موافقت نمود و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۲ قرارداد خدمات مدیریت پیمان به مبلغ ۳۰۳،۲۵۵میلیون ریال جهت تکمیل باقی مانده پروژه با آن شرکت منعقد گردید. ۲- پیرو توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ و الحاقیه شماره ۱۴۰۲/۲۱۲۱۱۱۷۰۹مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ فی مابین شرکت نوسا و سازمان منطقه آزاد کیش، مقرر گردید مطابق بند ۵ الحاقیه پس از تصویب در هیأت مدیره طرفین، نسبت به تحقق سایر شرایط پس از ابلاغ الحاقیه به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری نسبت به ارزیابی موضوعات الحاقیه اقدام و گزارش نهائی توسط هیأت کارشناسی ظرف مدت حداکثر یکماه ارائه گردد. ضمناً مطابق بند ۵ توافق نامه مصوبه هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد کیش به شماره ۱۵۲۳۵/م/۱۰مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۱۶ در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۱۹به این شرکت ابلاغ گردید و شرکت پیگیر اجرایی شدن سایر مفاد الحاقیه می باشد. ودر این راستا مراتب اجرایی نمودن توافقنامه در مقطع ارجاع به هیأت کارشناسان می باشد که موضوع الحاقیه به هیأت کارشناسی ۳ نفره در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۴ ارجاع شده است . ۳- در خصوص پروژه نگین پردیس، کل زیر بناي مفید سهم شرکت از پروژه(به استثناء ۱۰،۸۰۰مترمربع متراژ باقیمانده مربوط به ۳ بلوک نیمه تمام در حدود ۵۷.۰۳% پیشرفت فیزیکی در اختیار پیمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر که در مراجع قضائی در حال پیگیری می باشد) در سنوات گذشته پیش فروش و شناسایي درآمد صورت پذیرفته است. با عنایت به ارجاع موضوعات مالی در خصوص گزارش اصلاحی صادره به کارشناسان رسمی دادگستری پیرو طرح ابهامات و ایرادات موجود در پرونده توسط وکلای شرکت، پیرو تشکیل جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵ در شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت مقرر گردید تا پیمانکار، پروژه موسوم به نگین پردیس را پس از اعلام مانده بدهی از سوی آن اجرای احکام و همزمان با پرداخت مبلغ، به این شرکت تحویل نماید. متعاقباً ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۳۵۱۱۵۱۳۱ مبنی بر اعلام مبلغ ۳۵۰میلیارد ریال مانده بدهی از پرونده قضایی مطروحه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ به این شرکت ابلاغ گردید. با عنایت به تامین وجه صورت پذیرفته و ضمن هماهنگی و موافقت قاضی محترم شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال مانده بدهی تعیین شده در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ به حساب دادگستری واریز گردید و فیش واریزی را به انضمام لایحه ای به شعبه اجرای احکام مدنی تحویل داد(مبلغ مذکور در تاریخ۱۴۰۳/۰۸/۱۲از حساب دادگاه به حساب پیمانکار واریز شد) و از سوی دیگر پس از صدور ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر واریز نیم عشر دولتی، شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ مبلغ ۸،۷۵۰ میلیون ریال به حساب دادگستری کل استان تهران واریز نمود. لیکن تاکنون اقدامی از جانب پیمانکار انجام نشده است و این شرکت جهت تحویل سه بلوک باقی مانده به تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی از پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق مرجع قضائی در حال پیگیری است.علی الحال طبق صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲با سازمان ملی زمین و مسکن که در تاریخ۱۴۰۳/۰۷/۱۷به تصویب هیأت مدیره سازمان ملي زمین و مسکن و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ به این شرکت ابلاغ گردید و منتج به تعیین تکلیف پروژه هاي مهر و نگین پردیس و مطالبات فی مابین از محل تهاتر مبلغ ۱۷۳،۰۰۰میلیون ریال در وجه سازمان و بدهی شرکت عمران شهرجدید پردیس مبلغ ۱۱۳،۰۰۰میلیون ریال به شرکت نوسا و مابقی از محل طلب شرکت های گروه(تامین مسکن جوانان و تامین مسکن نوید ایرانیان) به ترتیب ۴۵،۴۵۶میلیون ریال و مبلغ ۳۲،۹۷۳میلیون ریال(مأخذ سال۱۳۹۵) با سازمان گردید و در نهایت سهم الشرکه این شرکت و شرکت های گروه به ترتیب معادل ۵۴/۶۶%، ۲۶/۲۸%و % ۱۹/۰۶طبق صورتجلسه مورد اشاره از واحدهای پروژه نگین پردیس(۱۰۸واحد) می باشد.