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 : 1405/05/31
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 ۱۴۰۵/۰۵/۳۱	جمع درآمد محقق شده از ابتداي سال مالي تا ۱۴۰۵/۰۵/۳۱
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 ۱۴۰۵/۰۴/۳۱			اصلاحات			فروش از ابتداي سال مالي تا تاريخ ۱۴۰۵/۰۴/۳۱ - اصلاح شده			ماه ۱۴۰۵/۰۵/۳۱ (فروش در ماه جاري)			از ابتداي سال مالي تا ۱۴۰۵/۰۵/۳۱			از ابتداي سال مالي تا پايان ۱۴۰۴/۰۵/۳۱		
				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	۰	مترمربع	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
نگين پرديس	۰	۰	شهرجديدپرديس	۰	۰	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	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 ۱۴۰۵/۰۴/۳۱						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	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 مالکيت	واحد	زير بناي مفيد متعلق به شرکت	وضعيت در تاريخ ۱۴۰۵/۰۴/۳۱						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
نگين شهرجديدپرديس	شهرجديدپرديس	مسکوني	۰	مترمربع	۰	۵,۹۰۳	۵۷	۳۶۴,۴۲۳	۸۲۶,۰۱۶	۱,۱۹۰,۴۳۹	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	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 ۱۴۰۵/۰۵/۳۱												
در خصوص پروژه کيش، فيش محاسبه عوارض پروانه شهرسازی در تاريخ ۱۴۰۵/۰۴/۲۸ توسط سازمان منطقه آزاد کيش صادر گرديد. طی جلسات حضوری با مهندس عدلی توافقات اوليه حاصل گرديد و طی جلسه هيأت مديره مصوبات لازم انجام و در حال پيگيری سير مراحل اداری تامين منابع می باشيم ودر همين راستا شرکت در تاريخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۸ آگهی مناقصه جهت جذب سرمايه گذار منتشر نمود و در حال حاضر، شرکت در حال انجام اقدامات و پيگيری‌های لازم به‌منظور تأمين موجودی و پرداخت فيش مذکور می‌باشد. در خصوص پروژه ظفر شرکت آگهی مناقصه ای در تاريخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۰ به منظور انتخاب تامين کننده و پيمانکار جهت تکميل بخشی از عمليات ابنيه و تاسيسات برج ظفر منتشر نمود . و تعداد ۱۰ شرکت اعلام آمادگی نمودند.												
کادر توضيحي مربوط اطلاعات تجمعي از ابتداي سال تا پايان مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۳۱												
توضيحات تکميلی در خصوص پروژه‌های مندرج در جدول فوق ۱- پروژه ظفر با توجه به فروش ۱۱,۲۴۰/۱۶ مترمربع از پروژه ظفر در سنوات گذشته، ميزان مالکيت شرکت از متراژ قابل فروش اين پروژه معادل ۱۱,۶۶۸ مترمربع می‌باشد. بهای تمام‌شده هر مترمربع از پروژه بر مبنای برآورد هزينه‌های تکميل پروژه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ محاسبه و در دفاتر شرکت ثبت شده است. پيرو برگزاری جلسه رسيدگی مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ در شعبه چهارم مجتمع قضايی شهيد بهشتی و با توجه به رهنمودهای رياست محترم دادگاه، مذاکرات طرفين اختلاف به‌منظور تحويل کارگاه آغاز گرديد. در نهايت، بر اساس توافقات حاصل‌شده، کارگاه پروژه مسکونی ظفر طی صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۰ و با پرداخت مبلغ ۲۰۰ ميليارد ريال به پيمانکار، به شرکت نوسا تحويل شد.همچنين، با ارجاع اختلافات طرفين به هيأت کارشناسی، امکان طرح دعاوی شرکت عليه پيمانکار در خصوص خسارات ناشی از عدم تحويل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرايط عمومی پيمان در سال ۱۳۹۸، افزايش هزينه‌های ساخت و تکميل پروژه، استهلاک پروژه و ساير خسارات فراهم گرديد. در حال حاضر نيز دعوای مطالبه مطالبات و خسارت تأخير تأديه از سوی پيمانکار عليه اين شرکت در مراجع قضايی در دست رسيدگی بوده و موضوع در هيأت هفت‌نفره کارشناسان رسمی دادگستری در حال بررسی و ارائه نظر کارشناسی است.پس از تحويل کارگاه، شرکت در راستای تکميل عمليات ساختمانی پروژه نسبت به برگزاری مناقصه و انتخاب مدير پيمان اقدام نمود. با رعايت ضوابط و مقررات حاکم بر تعيين تکليف معاملات، هيأت‌مديره با ترک تشريفات مناقصه و واگذاری مديريت پيمان به شرکت تأمين مسکن جوانان موافقت نمود و در تاريخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۳ قرارداد خدمات مديريت پيمان به مبلغ ۳۰۳,۲۵۵ ميليون ريال منعقد گرديد.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 . شرکت آگهی مناقصه ای در تاريخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۰ به منظور انتخاب تامين کننده و پيمانکار جهت تکميل بخشی از عمليات ابنيه و تاسيسات برج ظفر منتشر نمود .و تعداد ۱۰ شرکت اعلام آمادگی نمودند. همچنين تا تاريخ تائيد صورت های مالی نتايج شکايت شرکت عليه پيمانکار سابق (شرکت رکينذ) و متقابلاً شرکت مذکور عليه شرکت نوسا مشخص نشده است.۲- پروژه کيش قرارداد مربوط به پروژه کيش با سازمان منطقه آزاد کيش منعقد و در تاريخ ۱۴۰۴/۱۰/۳۰ به اين شرکت ابلاغ گرديد. متعاقب آن، شرکت نسبت به تشکيل پرونده شهرسازی، انجام مکاتبات لازم با سازمان منطقه آزاد کيش به‌منظور به‌روزرسانی مانده مطالبات موضوع قرارداد مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۶ ، اخذ پروانه شهرسازی و فراهم نمودن مقدمات تحويل زمين اقدام نمود.همچنين، به‌منظور انجام مطالعات امکان‌سنجی، تکميل طرح‌ها و اخذ پروانه شهرسازی، در تاريخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۳ قرارداد مربوطه منعقد گرديد.با اين حال، به دليل شرايط ناشی از جنگ تحميلی، پاسخ يازده فقره نامه ارسالی شرکت به سازمان منطقه آزاد کيش با تأخير مواجه شد و نهايتاً در تاريخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۶ پاسخ‌های مربوطه دريافت و اطلاعات لازم از طريق سامانه کدال افشا گرديد.در ادامه، به‌منظور تسريع در فرآيند اخذ مجوزهای لازم، مديرعامل محترم شرکت در تاريخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۱ جلسه‌ای حضوری با مسئولان سازمان منطقه آزاد کيش برگزار نمود که در نتيجه آن، فيش محاسبه عوارض پروانه شهرسازی در تاريخ ۱۴۰۵/۰۴/۲۸ توسط سازمان صادر گرديد.طی جلسات حضوری با مهندس عدلی توافقات اوليه حاصل گرديد و طی جلسه هيأت مديره مصوبات لازم انجام و در حال پيگيری سير مراحل اداری تامين منابع می باشيم ودر همين راستا شرکت در تاريخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۸ آگهی مناقصه جهت جذب سرمايه گذار منتشر نمود و در حال حاضر، شرکت در حال انجام اقدامات و پيگيری‌های لازم به‌منظور تأمين منابع مالی و پرداخت فيش مذکور می‌باشد.۳- پروژه نگين پرديس در پروژه نگين پرديس، کل زيربنای مفيد سهم شرکت ـ به استثنای ۱۰,۸۰۰ مترمربع مربوط به سه بلوک نيمه‌تمام با حدود ۵۷/۰۳ درصد پيشرفت فيزيکی که در اختيار پيمانکار (شرکت آتروپاتن تلاشگر) بوده و موضوع آن در مراجع قضايی در حال رسيدگی است ـ در سنوات گذشته پيش‌فروش شده و درآمد مربوطه نيز شناسايی گرديده است.در پی ارجاع موضوعات مالی مربوط به گزارش اصلاحی صادره به کارشناسان رسمی دادگستری و با توجه به ايرادات و ابهامات مطرح‌شده از سوی وکلای شرکت، در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵ شعبه چهارم اجرای احکام مجتمع قضايی عدالت مقرر گرديد پيمانکار پس از اعلام مانده بدهی توسط اجرای احکام و همزمان با پرداخت آن، پروژه نگين پرديس را به شرکت تحويل نمايد.متعاقباً، طی ابلاغيه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۳۵۱۱۵۱۳۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸، مانده بدهی به مبلغ ۳۵۰ ميليارد ريال به شرکت اعلام گرديد. پس از تأمين وجه و با هماهنگی و موافقت مقام محترم قضايی، مبلغ مذکور در تاريخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ به حساب دادگستری واريز و مستندات مربوطه به شعبه اجرای احکام مدنی ارائه شد. مبلغ يادشده نيز در تاريخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۲ از حساب دادگستری به حساب پيمانکار منتقل گرديد.همچنين، در اجرای ابلاغيه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ مبنی بر پرداخت نيم‌عشر دولتی، شرکت در تاريخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۳ مبلغ ۸,۷۵۰ ميليون ريال به حساب دادگستری کل استان تهران واريز نمود.با وجود انجام کليه تعهدات مالی از سوی شرکت، تاکنون اقدامی از سوی پيمانکار جهت تحويل پروژه صورت نپذيرفته است و اين شرکت از طريق مراجع قضايی در حال پيگيری تحويل سه بلوک باقيمانده شامل ۱۰۸ واحد مسکونی می‌باشد.در عين حال، بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ با سازمان ملی زمين و مسکن که در تاريخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۷ به تصويب هيأت‌مديره آن سازمان رسيد و در تاريخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۴ به اين شرکت ابلاغ گرديد، وضعيت پروژه‌های مهر و نگين پرديس و مطالبات متقابل طرفين تعيين تکليف شد. بر اين اساس، مطالبات از طريق تهاتر شامل مبلغ ۱۷۳,۰۰۰ ميليون ريال در وجه سازمان، بدهی شرکت عمران شهر جديد پرديس به مبلغ ۱۱۳,۰۰۰ ميليون ريال در وجه شرکت نوسا و مابقی از محل مطالبات شرکت‌های گروه (تأمين مسکن جوانان و تأمين مسکن نويد ايرانيان) به ترتيب به مبالغ ۴۵,۴۵۶ ميليون ريال و ۳۲,۹۷۳ ميليون ريال (به مأخذ سال ۱۳۹۵) تسويه گرديد. در نتيجه، سهم‌الشرکه شرکت نوسا و شرکت‌های گروه از ۱۰۸ واحد پروژه نگين پرديس به ترتيب معادل ۵۴/۶۶ درصد، ۲۶/۲۸ درصد و ۱۹/۰۶ درصد تعيين شده است.												