

شرکت : نوسازی و ساختمان تهران	سرمایه ثبت شده : ۲,۶۳۰,۰۰۰
نماد: تئوسا	سرمایه ثبت نشده : ۰
کد صنعت : ۷۰۱۰۲۲	گزارش فعالیت ماهانه دوره ۱ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۷/۳۰
شماره پیگیری : ۵۷۹۷۰۳	سال مالی منتهی به : ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

پروژه های واگذار شده

ماه ۱۳۹۸		از ابتدای سال مالی تا پایان مهر		مهر ۱۳۹۸						واحد	کاربری	محل پروژه	نام پروژه
				تاثیرات پیشرفت واحدهای فروش رفته در ماه های قبل		فروش در ماه جاری							
مبلغ فروش (میلیون ریال)	نرخ فروش (ریال)	مترائ فروش	بهای تمام شده (میلیون ریال)	درآمد شناسایی شده (میلیون ریال)	بهای تمام شده شناسایی شده (میلیون ریال)	مبلغ فروش (میلیون ریال)	نرخ فروش (میلیون ریال)	مترائ فروش	بهای تمام شده (میلیون ریال)				
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مترمربع		شمیرانات	لواسان
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مترمربع	مسکونی	پردیس	نگین پردیس
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مترمربع	مسکونی	تهران	ظفر
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مترمربع	مسکونی، هتل، ساحلی، نمایشی و ورزشی و تفریحی	کیش	نوسا کیش
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰				جمع

آمار وضعیت تکمیل پروژه ها

وضعیت در پایان ماه				پروژه های فروش رفته در طی ماه		وضعیت در پایان ماه گذشته				زیربنای مفید	واحد	درصد مالکیت	کاربری	محل پروژه	نام پروژه
مبلغ بهای تمام شده برآوردی (میلیون ریال)	برآورد هزینه های تکمیل پروژه (میلیون ریال)	مبلغ بهای تمام شده (میلیون ریال)	درصد پیشرفت فیزیکی	مبلغ بهای تمام شده (میلیون ریال)	متراژ	مبلغ بهای تمام شده برآوردی (میلیون ریال)	برآورد هزینه های تکمیل پروژه (میلیون ریال)	مبلغ بهای تمام شده (میلیون ریال)	درصد پیشرفت فیزیکی						
۴,۸۹۶,۶۷۶	۰	۴,۸۹۶,۶۷۶	۰	۰	۰	۴,۸۹۶,۶۷۶	۰	۴,۸۹۶,۶۷۶	۰	۴۶۰,۰۰۰	مترمربع	۱۰۰	مسکونی؛ هتل، ساحلی	کیش	نوسا کیش
۴۸,۴۷۱	۰	۴۸,۴۷۱	۳۲	۰	۰	۴۸,۴۷۱	۰	۴۸,۴۷۱	۳۲	۱۴۳,۰۰۰	مترمربع	۱۱		شمیرانات	لواسان
۷۹۱,۳۸۶	۰	۷۹۱,۳۸۶	۹۲	۰	۰	۷۹۱,۳۸۶	۰	۷۹۱,۳۸۶	۹۲	۲۲,۶۱۹	مترمربع	۷۵	مسکونی	تهران	ظفر
۳۷۴,۳۸۱	۰	۳۷۴,۳۸۱	۹۰	۰	۰	۳۷۴,۳۸۱	۰	۳۷۴,۳۸۱	۹۰	۵۰,۵۶۷	مترمربع	۱۰۰	مسکونی	پردیس	نگین پردیس
۶,۱۱۰,۹۱۴	۰	۶,۱۱۰,۹۱۴	۲۱۴	۰	۰	۶,۱۱۰,۹۱۴	۰	۶,۱۱۰,۹۱۴	۲۱۴	۰		۰			جمع

کادر توضیحی مربوط به اطلاعات دور ۱۳۸۵/۱۱ تا ۱۳۸۵/۱۲ منتهی

با عنایت به عدم اصلاح اطلاعات بدلیل مشکلات سیستم در جدول سامانه اطلاع رسانی سازمان بورس و اوراق بهادار(کدال)توضیحات به شرح ذیل ارائه می گردد.

1- در خصوص پروژه نگین پردیس کل زیر بنای مفید سهم شرکت از پروژه(به استثناء 10.030/87متر مربع متراژ باقیمانده مربوط به 3 بلوک نیمه تمام در اختیار پیمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر که در مراجع قضایی در حال پیگیری می باشد) در سنوات گذشته پیش فروش و شناسایی درآمد صورت پذیرفته است.

2- با توجه به ادعای مالکیت زمین 65 هکتاری لواسان توسط ستاد اجرائی فرمان امام و صدور رأی دادگاه بنفع ستاد مذکور و پیرو مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن، اقدامات درخصوص محاسبه کارکرد شرکت نوسازی و ساختمان تهران توسط هیأت کارشناسی از بابت قطعات 55 و 65 هکتاری باستناد توافق بعمل آمده با سازمان ملی زمین و مسکن در جریان بوده و به مرحله نهائی نرسیده است.

3- با توجه به اعلام فسخ قرارداد فیما بین با سازمان منطقه آزاد کیش در رابطه با پروژه نوسا کیش از سوی سازمان مذکور و اقدامات حقوقی بعمل آمده از سوی شرکت، موضوع از سوی دادگاه تجدیدنظر جهت بررسی انجام تعهدات طرفین به کارشناس رسمی ارجاع گردید. کارشناس نسبت به ارائه گزارش به دادگاه اقدام که مورد اعتراض شرکت قرار گرفت و مراتب اعتراض و ارائه لایحه مربوطه به دادگاه تجدیدنظر انجام پذیرفته است. باتوجه به اعتراض شرکت، پرونده به هیأت کارشناسی 3نفره ارجاع گردید.گزارش هیأت 3نفره بنفع شرکت صادر گردید که با اعتراض منطقه آزاد کیش پرونده به هیأت 5نفره ارجاع شد لیکن جلسه معارفه هیأت 5نفره در تاریخ 98/07/23 برگزار شد و کارشناسان در حال تهیه گزارش می باشند. تا تاریخ تحریر این گزارش هیچگونه رأی از سوی دادگاه صادر نگردیده است. ضمناً با توجه به اصلاح نحوه تسهیم هزینه های مالی مندرج در مخارج ساخت املاک پروژه نوسا کیش در سنوات گذشته نسبت به برگشت 131میلیارد ریال هزینه های فوق در سال مالی منتهی به 97/06/31اقدام گردید.

4- با توجه به شناسایی ذخیره زیان پروژه مسکونی ظفر جهت متراژ فروش رفته تا پایان اتمام پروژه، در صورت افزایش پیشرفت فیزیکی (عدم فروش متراژ جدید) و رعایت استانداردهای حسابداری، درآمد یا زیانی حاصل نخواهد شد. ضمناً میزان مالکیت شرکت از پروژه ظفر حدود 11908/27متر مربع میباشد (برآورد هزینه های تکمیل پروژه مربوط به سهم شرکت و طبق برآورد جدید منعکس شده در صورتهای مالی منتهی به 1397/06/31 می باشد). باتوجه به انصراف اداره کل راه و شهرسازی استان تهران پیرو تغییرات مدیریتی در اداره کل مذکور از واگذاری 5278/78متر مربع زیر بنای مفید پروژه ظفر به شرکت نوسا بموجب متمم صورتجلسه 1394/09/16 بتاریخ 1397/09/18 بنابراین در سنوات گذشته و سال جاری جمعاً 10030/41 متر مربع از کل سهم شرکت پیش فروش شده، لذا مانده متراژ قابل فروش سهم شرکت 1877.86 متر مربع می باشد.

با عنایت به عدم اصلاح اطلاعات بدلیل مشکلات سیستم در جدول سامانه اطلاع رسانی سازمان بورس و اوراق بهادار(کدال)توضیحات به شرح ذیل ارائه می گردد.

1- در خصوص پروژه نگین پردیس کل زیر بنای مفید سهم شرکت از پروژه(به استثناء 10.030/87متر مربع متراژ باقیمانده مربوط به 3 بلوک نیمه تمام در اختیار پیمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر که در مراجع قضایی در حال پیگیری می باشد) در سنوات گذشته پیش فروش و شناسایی درآمد صورت پذیرفته است.

2- با توجه به ادعای مالکیت زمین 65 هکتاری لواسان توسط ستاد اجرائی فرمان امام و صدور رأی دادگاه بنفع ستاد مذکور و پیرو مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن، اقدامات درخصوص محاسبه کارکرد شرکت نوسازی و ساختمان تهران توسط هیأت کارشناسی از بابت قطعات 55 و 65 هکتاری باستناد توافق بعمل آمده با سازمان ملی زمین و مسکن در جریان بوده و به مرحله نهائی نرسیده است.

3- با توجه به اعلام فسخ قرارداد فیما بین با سازمان منطقه آزاد کیش در رابطه با پروژه نوسا کیش از سوی سازمان مذکور و اقدامات حقوقی بعمل آمده از سوی شرکت، موضوع از سوی دادگاه تجدیدنظر جهت بررسی انجام تعهدات طرفین به کارشناس رسمی ارجاع گردید. کارشناس نسبت به ارائه گزارش به دادگاه اقدام که مورد اعتراض شرکت قرار گرفت و مراتب اعتراض و ارائه لایحه مربوطه به دادگاه تجدیدنظر انجام پذیرفته است. باتوجه به اعتراض شرکت، پرونده به هیأت کارشناسی 3نفره ارجاع گردید.گزارش هیأت 3نفره بنفع شرکت صادر گردید که با اعتراض منطقه آزاد کیش پرونده به هیأت 5نفره ارجاع شد لیکن جلسه معارفه هیأت 5نفره در تاریخ 98/07/23 بر گزارش و کارشناسان در حال تهیه گزارش می باشند. تا تاریخ تحریر این گزارش هیچگونه رأی از سوی دادگاه صادر نگردیده است. ضمناً با توجه به اصلاح نحوه تسهیم هزینه های مالی مندرج در مخارج ساخت املاک پروژه نوسا کیش در سنوات گذشته نسبت به برگشت 131میلیارد ریال هزینه های فوق در سال مالی منتهی به 97/06/31 اقدام گردید.

4- با توجه به شناسایی ذخیره زیان پروژه مسکونی ظفر جهت متراژ فروش رفته تا پایان اتمام پروژه، در صورت افزایش پیشرفت فیزیکی (عدم فروش متراژ جدید) و رعایت استانداردهای حسابداری، درآمد یا زیانی حاصل نخواهد شد. ضمناً میزان مالکیت شرکت از پروژه ظفر حدود 11908/27متر مربع میباشد (برآورد هزینه های تکمیل پروژه مربوط به سهم شرکت و طبق برآورد جدید منعکس شده در صورتهای مالی منتهی به 1397/06/31 می باشد). باتوجه به انصراف اداره کل راه و شهرسازی استان تهران پیرو تغییرات مدیریتی در اداره کل مذکور از واگذاری 5278/78متر مربع زیر بنای مفید پروژه ظفر به شرکت نوسا بموجب متمم صورتجلسه 1394/09/16 بتاریخ 1397/09/18 بنابراین در سنوات گذشته و سال جاری جمعاً 10030/41 متر مربع از کل سهم شرکت پیش فروش شده، لذا مانده متراژ قابل فروش سهم شرکت 1877.86 متر مربع می باشد.

کادر توضیحی مربوط به اطلاعات تجمعی از ابتدای سال/تا پایان