

شرکت نوسازی و ساختمان تهران ( سهامی عام )

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به انضمام

صورت‌های مالی و یادداشت‌های توضیحی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

مؤسسه حسابرسی

کاربرد ارقام

حسابداران رسمی - حسابرسان معتمد بورس



پیوست:

تاریخ:

شماره:

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### فهرست مندرجات

| شماره صفحه | عنوان   |
|------------|---|
| ۱ الی ۵    | ۱ - گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی           |
|            | ۲ - صورتهای مالی :                              |
| ۱          | الف : نامه هیأت مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام |
| ۲          | ب : ترازنامه                                    |
| ۳          | ج : صورت سود و زیان ، گردش حساب سود انباشته     |
| ۴          | د : صورت جریان وجوه نقد                         |
| ۵ الی ۵۷   | ه : یادداشت های توضیحی صورتهای مالی             |



**گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی**  
**به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام**  
**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**

۱- ترازنامه شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰، صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد آن برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، همراه با یادداشتهای توضیحی ۱ الی ۳۲ پیوست، مورد حسابرسی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت صورتهای مالی با هیأت مدیره شرکت و مسئولیت این مؤسسه، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی مزبور بر اساس حسابرسی انجام شده و نیز گزارش موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت می باشد.

۲- باستثنای محدودیتهای مندرج در بندهای ۲-۳ الی ۴-۳ زیر حسابرسی این مؤسسه بر اساس استانداردهای حسابرسی انجام شده است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این مؤسسه، حسابرسی را چنان برنامه ریزی و اجرا نماید که از نبود تحریفی با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینانی معقول بدست آید. حسابرسی از جمله شامل رسیدگی نمونه ای به شواهد و مدارک پشتیبان مبالغ و اطلاعات مندرج در صورتهای مالی است. حسابرسی همچنین، شامل ارزیابی اصول و رویه های حسابداری استفاده شده و برآوردهای عمده به عمل آمده توسط هیأت مدیره و ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است. این مؤسسه اعتقاد دارد که حسابرسی انجام شده مبنایی معقول برای اظهار نظر فراهم می نماید.

۳- نکات عمده در خصوص سرفصل پروژه های ساختمانی (یادداشت توضیحی ۹ همراه صورتهای مالی) را به شرح ذیل ارائه می دارد:

۱-۳- در پی بروز اختلاف، فیما بین شرکت مورد گزارش با شرکای سازنده و ایجاد توقف در پروژه الهیه، آقای مهندس علی اکبر زحمتکش (طی سال ۱۳۸۵) به عنوان داور مرضی الطرفین جهت اجرای پروژه انتخاب، و ادامه کار به شرکت نیک تراز محول میگردد. در این راستا و در تاریخ

ترازنامه مبلغ ۳۲۸۶۸ میلیون ریال جهت انجام مخارج و تکمیل پروژه مذکور ( در مرحله ۹۹ درصد پیشرفت کار ) به داور مرضی الطرفین پرداخت و با تلقی تامین بخشی از مبلغ یاد شده توسط شرکای سازنده و بخشی دیگر توسط خریداران پروژه به جهت انجام مخارج مازاد بر قرارداد تحت سرفصل حسابهای دریافتنی (یادداشت توضیحی ۶ همراه صورتهای مالی ) در حسابها طبقه بندی می شود . در عین فقدان مستنداتی در خصوص توافقات انجام شده مبنی بردیافت تمامی و یا بخشی از مخارج مذکور از یاشدگان ، و با احراز قطعیت تأثیر مالی ناشی از تعدیل مبلغ یاد شده بر پروژه ، نحوه بازیافت و تعیین میزان اثرات ناشی از تعدیل مزبور بر صورتهای مالی مورد گزارش برای این موسسه مقدور نمی باشد .

۲-۳- سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهر تهران قرارداد پروژه مجتمع ایستگاهی حقانی (TOD) موجود فیما بین با شرکت مورد گزارش را فسخ شده تلقی و با عنوان خسارتی به مبلغ ۶۶.۷۷۶ میلیون ریال مراتب را از طریق مراجع ذیصلاح قانونی پی گیری نموده و در این راستا ، شرکت مورد گزارش نیز با اخذ تامین دلیل و ارائه آن به دادگاه مربوط ، عدم اجرای مفاد قرارداد را ناشی از آماده نبودن شرایط تحویل زمین پروژه از سوی سازمان مزبور اعلام و لذا مراتب امر از طریق دادگاه به کارشناسی ارجاع و نهایتاً دادگاه بدوی مزبور ، دعوی خواهان را غیر موجه تشخیص و حکم بر بطلان دعوی صادر می نماید . در ورای رابطه حقوقی ناشی از دعاوی مطروحه مذکور ، اصحاب دعوی توافقی را به تاریخ ۱۰ مرداد ماه ۱۳۹۰ مبنی بر تعیین کارشناس رسمی به منظور تعیین هزینه های طرفین قرارداد و امکان مصالحه از این طریق منعقد می نمایند . که در این راستا و بر اساس نظریه کارشناسی ، خالص مطالبات شرکت مورد گزارش از بابت انجام هزینه ها ، خسارات و فرصت های از دست رفته مبلغ ۴۷.۰۰۰ میلیون ریال تعیین می گردد . با توجه به مراتب فوق چگونگی وضعیت وحل و فصل پروژه صدر الذکر ، به توافقات آتی اصحاب دعوی بر مبنای نظریه کارشناسی و یا پیگیری های حقوقی و اخذ نظر مراجع ذیصلاح قضایی منوط خواهد بود .

۳-۳- سازمان منطقه آزاد کیش و وزارت مسکن و شهرسازی ، قراردادهای موجود فیما بین با شرکت مورد رسیدگی را در خصوص پروژه های نوسا کیش و لواسان فسخ شده تلقی و استرداد زمینهای واگذاری و مراجعه شرکت را جهت تصفیه حساب خواستار گردیده اند ، و شرکت نیز با ارائه ادله و مستندات موجود ، با این امور مقابله و مذاکرات جهت تسویه بدهی از بابت الباقی بهای پروژه نوسا کیش و خرید زمین پروژه لواسان را با بهای کارشناسی و یا دریافت هزینه های اجرای

پروژه با تعرفه فهرست بها در جریان دارد. با توجه به مراتب فوق و در عین انجام مخارج عمده در راستای آماده سازی اجرای پروژه های مذکور و احداث ۵۲ واحد ویلای مسکونی با پیشرفت فیزیکی ۳۳ درصد در فاز اول پروژه نوسا کیش و واگذاری تعدادی از قطعات زمین پروژه لواسان به متقاضیان، چگونگی باز یافت و تعیین اثرات مالی ناشی از موارد فوق الذکر بر صورتهای مالی مورد گزارش برای این موسسه مشخص نبوده و به حل و فصل موارد و توافقات فیما بین و یا صدور حکم نهایی توسط مراجع ذیصلاح در این خصوص موکول می باشد.

۴-۳- مبانی و چگونگی تخصیص و تسهیم بخشی از هزینه های فروش و اداری به مبلغ ۱۰.۵۹۱ میلیون ریال (انباشته مبلغ ۱۵۳.۲۱۳ میلیون ریال) در عین عدم پیشرفت فیزیکی مناسب تعدادی از پروژه ها و همچنین انتقال مبلغ ۳۵.۳۰۷ میلیون ریال از بهای تمام شده پروژه ونک غدیر فروش رفته به هزینه های مالی (یادداشت توضیحی ۲۶ همراه صورتهای مالی) در اختیار این موسسه قرار نگرفته، مضافاً در عین عنایت به وضعیت بعضی از پروژه ها، قابلیت باز یافت پروژه های مزبور به بهای تمام شده منعکس در صورتهای مالی نامشخص می باشد. با توجه به مراتب فوق و به جهت عدم دستیابی به اطلاعات کافی در این خصوص، تعیین اثرات مالی ناشی از موارد یاد شده بر صورتهای مالی مورد رسیدگی برای این موسسه میسر نگردیده است.

۴- به نظر این موسسه به استثنای آثار مورد مندرج در بند ۱-۳ و همچنین به استثنای آثار تعدیلاتی که احتمالاً در صورت نبود محدودیتهای مندرج در بندهای ۲-۳ الی ۴-۳ فوق ضرورت می یافت، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰ و نتایج عملیات و جریان وجوه نقد آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری به نحو مطلوب نشان می دهد.

۵- مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت مبنی بر لزوم پرداخت سود به صاحبان سهام ظرف مدت هشت ماه پس از تصمیم مجمع عمومی عادی راجع به تقسیم سود به حیطة اجرا درنیامده است.

۶- شرکت مورد گزارش ۲۰ درصد از سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) را دارا می باشد. شرکت یاد شده با زیان انباشته ای به مبلغ ۵۸۸۵۱ میلیون ریال و حقوق صاحبان سهام به مبلغ ۲۵۰.۳۷۱ میلیون ریال از طریق ارزش ویژه، با صورتهای مالی مورد رسیدگی مورد تلفیق قرار نگرفته است.

۷- همانگونه که در یادداشت توضیحی ۱۷ همراه صورتهای مالی منعکس است جهت مالیات عملکرد دوره و سالهای مالی منتهی به ۳۱ تیر ماه ۱۳۷۹، ۳۱ شهریور ماه ۱۳۷۹، ۱۳۸۰، ۱۳۸۲ و ۱۳۸۴ جمعاً مبلغ ۱۳.۳۵۰ میلیون ریال برگ تشخیص صادر گردیده که شرکت ضمن پرداخت مبلغ ۲.۱۰۸ میلیون ریال و منظور ذخیره ای به مبلغ ۱۱.۲۴۲ میلیون ریال، به برگ های تشخیص مزبور اعتراض نموده و لذا پرونده های مربوط جهت رسیدگی در هیأت های حل اختلاف مطرح می باشد. برای مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۸۹ و سال مالی مورد گزارش با استناد به مفاد ماده ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم به ترتیب مبالغ ۱.۳۱۱ و ۹۸۷ میلیون ریال مالیات محاسبه و پرداخت و یا در حسابها ذخیره شده است. با توجه به مراتب فوق، تعیین بدهی قطعی مالیات از بابت سنوات فوق الذکر و همچنین پذیرش پیش پرداخت مالیاتی به مبلغ ۲.۹۹۰ میلیون ریال، به رسیدگی و اعلام نظر نهایی مقامات مالیاتی ذیربط موکول می باشد.

۸- مواردی از پروژه های ساختمانی موضوع یادداشت توضیحی ۹ همراه صورتهای مالی بر اساس مبیعه نامه، قرارداد واگذاری و صلح حقوق ابتیاع گردیده و همچنین علیرغم اقدامات انجام شده عملیات اجرایی پروژه ظفر کماکان بدلیل عدم رفع موانع اداری موجود و در راستای اخذ تصمیم در خصوص تغییر کاربری متوقف بوده و پروژه آسمان ونک نیز تعیین تکلیف نگردیده است، مضافاً، چگونگی حل و فصل دعاوی و مطالبات احتمالی خریداران پروژه ها در ارتباط با تأخیر در تحویل و انتقال اسناد مالکیت واحدهای خریداری از شرکت و همچنین شهرداری در ارتباط با میزان هزینه های خلافی جهت صدور مجوز پایان کار پروژه های آسمان ونک و الهیه، برای این مؤسسه مشخص نمی باشد.

۹- در اجرای تکالیف مقرر سازمان بورس و اوراق بهادار تهران در زمینه رعایت مقررات و ضوابط حاکم بر شرکتهای پذیرفته شده در بورس، انطباق اساسنامه شرکت با اساسنامه نمونه

شرکتهای پذیرفته شده ، پرداخت کلیه سود صاحبان سهام از طریق شبکه بانکی و تکالیف مقرر در دستور العمل اجرایی افشای اطلاعات بشرح مفاد بندهای ۳ و ۴ ماده ۷ در ارتباط با ارائه به موقع صورتهای مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۸۹ بصورت حسابرسی نشده و حسابرسی شده ( به ترتیب با تاخیرهای ۳ و ۱۶ روزه ) و تاخیر در ارائه صورتجلسه تغییر نمایندگان اعضای حقوقی هیات مدیره به مدت ۴ روز ، مورد رعایت قرار نگرفته است .

۱۰- بموجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۶ آذر ماه ۱۳۸۹ ، تکالیفی جهت هیات مدیره مقرر گردیده ، که اقدامات انجام شده در خصوص بندهای ۵ ، ۶ ، ۸ و بخشی از مفاد بند ۳ گزارش حاضر به نتیجه قطعی منجر نگردیده است .

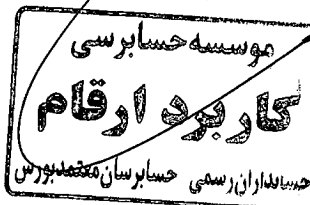
۱۱- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳۲ همراه صورتهای مالی ، بعنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت ایران که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیات مدیره شرکت به اطلاع این مؤسسه رسیده ، مورد بررسی قرار گرفته است . در مورد معاملات مذکور ، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیات مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رأی گیری رعایت گردیده ، مضافاً به نظر این مؤسسه معاملات مذکور بر اساس روابط خاص فیما بین با شرکتهای گروه صورت پذیرفته است .

۱۲- گزارش هیات مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام تنظیم گردیده ، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است با توجه به رسیدگیهای انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهای فوق نظر این مؤسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیات مدیره باشد ، جلب نگردیده است .

۱۵ آبان ماه ۱۳۹۰

مؤسسه حسابرسی کاربرد ارقام  
( حسابداران رسمی )

رضا معظمی  
حسن خدایی



(۵)

به نام خدا

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰



نوسازی و ساختمان تهران

(سهامی عام)

NOSA

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست صورت‌های مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

| شماره صفحه |   |
|------------|---|
| ۲          | ۱- ترازنامه   |
| ۳          | ۲- صورت سود و زیان  |
| ۳          | ۲-۱- گردش حساب سود (زیان) انباشته                                       |
| ۴          | ۳- صورت جریان وجوه نقد  |
| ۵          | ۴- یادداشتهای توضیحی :  |
| ۵          | الف - تاریخچه فعالیت  |
| ۵          | ب - مبنای تهیه صورت‌های مالی  |
| ۷ تا ۵     | ج - خلاصه اهم رویه های حسابداری   |
| ۵۷ تا ۷    | د - یادداشتهای مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی وسایر اطلاعات مالی |

صورت‌های مالی براساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۰/۰۷/۳۰ به تایید هیأت مدیره رسیده است.

امضاء

سمت

اعضای هیأت مدیره

|  |                                    |  |
|--|------------------------------------|--|
|  | رئیس هیأت مدیره                    | شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) به نمایندگی آقای اصغر عارفی               |
|  | نائب رئیس هیأت مدیره               | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) به نمایندگی آقای احمد ضیایی              |
|  | عضو هیأت مدیره                     | شرکت پشتیبانی اوراق سرمایه گذاری ساختمان (سهامی خاص) به نمایندگی آقای مسعود صفا خواه |
|  | عضو هیأت مدیره                     | شرکت سیمان و آهک همدان (سهامی خاص) به نمایندگی آقای محسن بهرامی ارض اقدس             |
|  | عضو هیأت مدیره                     | شرکت تأمین مسکن جوانان (سهامی عام) به نمایندگی آقای سعیدرضا عاصمی زواره              |
|  | مدیرعامل، خارج از اعضای هیئت مدیره | آقای علی اصغر خرمی شریف  |

تهران : سعادت آباد ، میدان کاج  
ابتدای خیابان سرو غربی پلاک ۲۳  
ساختمان طلایی ، طبقه هفتم  
کد پستی : ۱۹۹۸۷۱۴۳۳۴  
تلفن : ۲۲۱۳۵۰۶۱-۲  
فکس : ۲۲۱۳۵۰۷۲

23, Talaiee Bld, West Sarv  
St., Kaaj Sq., Saadatabad,  
Tehran-Iran  
Tel: (+9821)22135041-2  
Fax: (+9821)22135072  
www.nosa-eng.com  
email : info@nosa.com

مؤسسه حسابرسی

کاربرد ارقام

گزارش



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

| (تجدید ارائه شده)            |                              | سال مالی    |             | یادداشت                                      |  |
|------------------------------|------------------------------|-------------|-------------|--|--|
| سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | میلیون ریال | میلیون ریال |  |  |
| ۱۲۴,۴۴۷                      | ۳۷۸,۰۳۳                      | ۲۲          | ۲۲          | فروش خالص                                    |  |
| (۱۱۱,۵۱۳)                    | (۳۶۳,۲۴۵)                    | ۲۳          | ۲۳          | بهای تمام شده                                |  |
| ۱۲,۹۳۴                       | ۱۴,۷۸۸                       |             |             | سود ناخالص                                   |  |
| (۳,۸۳۲)                      | (۲,۶۴۸)                      | ۲۴          | ۲۴          | هزینه های فروش، اداری و عمومی                |  |
| ۴۰۱                          | ۱۴۲                          | ۲۵          | ۲۵          | سایر درآمدهای عملیاتی                        |  |
| (۳,۴۳۱)                      | (۲,۵۰۶)                      |             |             | سود عملیاتی                                  |  |
| ۹,۵۰۳                        | ۱۲,۲۸۲                       |             |             | هزینه های مالی                               |  |
| (۸۵,۶۹۶)                     | (۱۴۰,۴۱۳)                    | ۲۶          | ۲۶          | سایر درآمدهای غیر عملیاتی                    |  |
| ۱۲۹,۸۴۴                      | ۱۷۷,۶۷۲                      | ۲۷          | ۲۷          | سود ناشی از فعالیتهای عادی قبل از مالیات     |  |
| ۴۴,۱۴۸                       | ۳۷,۲۵۹                       |             |             | مالیات                                       |  |
| ۵۳,۶۵۱                       | ۴۹,۵۴۱                       |             |             | سود (زیان) خالص                              |  |
| (۱,۳۱۱)                      | (۹۸۷)                        |             |             | سود (زیان) عملیاتی پایه هر سهم               |  |
| ۵۲,۳۴۰                       | ۴۸,۵۵۴                       |             |             | سود (زیان) غیر عملیاتی پایه هر سهم           |  |
| ۲۷                           | ۳۸                           |             |             | سود (زیان) خالص                              |  |
| ۱۴۷                          | ۱۲۴                          |             |             | سود انباشته در ابتدای سال                    |  |
| ۵۲,۳۴۰                       | ۴۸,۵۵۴                       |             |             | تعدیلات سنواتی                               |  |
| ۱۰۸,۹۷۵                      | ۵۱,۲۱۶                       | ۲۸          | ۲۸          | سود (زیان) انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده |  |
| (۱۹,۳۶۳)                     | (۱,۸۸۱)                      |             |             | سود قابل تخصیص                               |  |
| ۸۹,۶۱۲                       | ۴۹,۳۳۵                       |             |             | سود سهام مصوب                                |  |
| ۱۴۱,۹۵۲                      | ۹۷,۸۸۹                       |             |             | اندرخته قانونی                               |  |
| (۹۰,۰۰۰)                     | (۱۵,۰۰۰)                     |             |             | سود (زیان) انباشته در پایان سال              |  |
| (۲,۶۱۷)                      | (۱۵۲)                        |             |             | سود (زیان) هر سهم - ریال                     |  |
| (۹۲,۶۱۷)                     | (۱۵,۱۵۲)                     |             |             |  |  |
| ۴۹,۳۳۵                       | ۸۲,۷۳۷                       |             |             |  |  |
| ۱۷۴,۴۷                       | ۱۶۲                          |             |             |  |  |

از آنجاییکه اقلام تشکیل دهنده سود و زیان محدود به سود و زیان سال و سنوات است، صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است. یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورت سود و زیان سال مالی ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ در گزارش گزارش

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

| سال مالی<br>منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | سال مالی<br>منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | یادداشت |  |
|---------------------------------|---------------------------------|---------|--|
| میلیون ریال                     | میلیون ریال                     |         |  |
| ۱۰,۴۴۹                          | (۲۱,۳۷۶)                        | ۲۹      | فعالیت‌های عملیاتی:<br>جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی |
| (۸۵,۶۹۶)                        | (۱۴۰,۴۱۳)                       | ۲۶      | بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:                              |
| ۱۲۹,۸۴۴                         | ۱۷۷,۶۷۲                         | ۲۷      | سود و کارمزد تسهیلات مالی  |
| (۷۸,۹۷۱)                        | (۲۴,۹۸۹)                        |         | سود دریافتی بابت سرمایه گذاریهای و اوراق مشارکت                                  |
|                                 |                                 |         | سود سهام پرداختی   |
| (۳۴,۸۲۳)                        | ۱۲,۲۷۰                          |         | جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها                           |
| (۸۴۴)                           | (۴۳۷)                           |         | و سود سهام پرداختی بابت تأمین مالی   |
|                                 |                                 |         | مالیات بر درآمد پرداختی (شامل پیش پرداخت مالیات):                                |
| ۲,۸۷۲                           |                                 | ۶۳      | فعالیت‌های سرمایه گذاری:   |
| (۳۴۰)                           | (۵)                             |         | وجه دریافتی بابت فروش داراییهای ثابت مشهود                                       |
| (۵)                             |                                 |         | وجه دریافتی بابت انتقال داراییهای ثابت به پروژه                                  |
| (۱۶۶,۷۸۹)                       | (۱۷۳,۱۸۰)                       |         | وجه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود  |
| (۱۶۴,۲۶۲)                       | (۱۷۳,۱۲۲)                       |         | وجه پرداختی جهت ایجاد سایر داراییها  |
| (۱۸۹,۴۸۰)                       | (۱۸۲,۶۶۵)                       |         | وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاریهای بلند مدت                                  |
|                                 |                                 |         | جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری                   |
|                                 |                                 |         | جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی                      |
| ۳۳۱,۷۱۰                         | ۱,۰۱۶,۱۴۵                       |         | فعالیت‌های تأمین مالی:   |
| (۱۸۶,۵۰۲)                       | (۸۳۱,۸۹۲)                       |         | دریافت تسهیلات مالی  |
| ۱۴۵,۲۰۸                         | ۱۸۴,۲۵۳                         |         | بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی   |
| (۴۴,۲۷۲)                        | ۱,۵۸۸                           |         | جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از تأمین مالی                                |
| ۴۴,۴۶۳                          | ۱۹۱                             |         | خالص افزایش در وجه نقد   |
| ۱۹۱                             | ۱,۷۷۹                           |         | مانده وجه نقد در آغاز سال  |
| ۷۳,۱۵۰                          | ۱۰,۸۱۳                          |         | مانده وجه نقد در پایان سال   |
|                                 |                                 |         | مبادلات غیر نقدی   |

یادداشت‌های توضیحی همراه، جزء لاینفک صورتهای مالی است.



## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

#### ۱- تاریخچه فعالیت

##### ۱-۱- کلیات:

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ تأسیس و تحت شماره ۱۲۴۸۸۴ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به صورت سهامی خاص به ثبت رسیده و از همان تاریخ فعالیت خود را آغاز نموده است. براساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام مورخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵، نوع شرکت به سهامی عام تغییر یافته است. از نهم دی ماه سال ۱۳۸۳ شرکت در سازمان بورس اوراق بهادار مورد پذیرش قرار گرفته و از تاریخ مزبور سهام شرکت از طریق سازمان مذکور مورد خرید و فروش واقع گردیده است.

##### ۱-۲- فعالیت اصلی:

فعالیت اصلی شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه عبارت از: مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در بازسازی و عمران بافتهای شهری، احداث شهرها و شهرکها و ایجاد مجتمع های مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تأسیسات زیربنایی در داخل یا خارج کشور، تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و موسسات مالی و اعتباری داخل یا خارج کشور، تهیه و خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی، انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی و همچنین خرید و فروش سهام سایر شرکتها و مشارکت حقوقی یا مدنی در سایر موسسات و شرکتها و طرح ها و پروژه ها و نیز تأسیس یا مشارکت در تأسیس شرکتها و موسسات دیگر که در جهت نیل به اهداف شرکت بوده باشد.

##### ۱-۳- وضعیت اشتغال:

متوسط نفرات کارکنان شرکت در طی سال مالی به شرح زیر بوده است:

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به |
|-------------------|-------------------|
| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        |
| نفر               | نفر               |
| ۳۶                | ۳۶                |

کارکنان دائم

#### ۲- مبنای تهیه صورتهای مالی

صورتهای مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه گردیده و در موارد مقتضی از ارزشهای جاری نیز استفاده شده است.

#### ۳- خلاصه اهم رویه های حسابداری

##### ۳-۱- موجودی مواد، مصالح و پروژه های ساختمانی:

الف) موجودی مواد، مصالح و پروژه های ساختمانی به اقل بهای تمام شده یا قیمت بازار، ارزیابی می گردد و تعیین بهای تمام شده موجودیها براساس روش میانگین موزون می باشد.

ب) بهای تمام شده پروژه های در جریان، شامل صورت وضعیتهای تأیید شده، هزینه های مستقیم انجام شده و سهمی از هزینه های ستادی می باشد که براساس معیارهای ارائه شده از جانب بخش فنی و تأیید شده توسط هیأت مدیره تخصیص می یابد.

مؤسسه حسابرسی

کاربرد ارقام

گزارش

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهام عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

**۲-۳- سرمایه گذاریها:**

**الف)** سرمایه گذاریهای بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه ذخیره بابت کاهش دائمی در ارزش هریک از سرمایه گذاریها ارزشیابی می شود.

**ب)** آن گروه از سرمایه گذاریهای سریع المعامله در بازار که به عنوان دارایی جاری طبقه بندی می شود به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاریها و سایر سرمایه گذاریهای جاری به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هریک از سرمایه گذاریها ارزشیابی می شود.

**ج)** درآمد حاصل از سرمایه گذاریها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکتهای سرمایه پذیر (تا تاریخ ترانزنامه)، و در خصوص شرکتهای گروه، تا تاریخ تصویب صورتهای مالی توسط هیئت مدیره شناسایی می شود.

**۳-۳- داراییهای ثابت مشهود:**

**الف)** داراییهای ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت می شوند. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی یا عمر مفید دارایی می گردد به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید داراییهای مربوط مستهلک می شود، هزینه های نگهداری یا تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، هنگام وقوع به عنوان هزینه های جاری تلقی و به سود و زیان دوره منظور می گردد.

**ب)** استهلاک داراییهای ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی داراییهای مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم، مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

| روش استهلاک | نرخ استهلاک | دارایی           |
|-------------|-------------|------------------|
| نزولی       | ۷ درصد      | ساختمان          |
| نزولی       | ۲۵ درصد     | وسایط نقلیه      |
| مستقیم      | ۱۰ ساله     | اثاثیه و منصوبات |

**ج)** برای داراییهای ثابتی که در خلال ماه تحصیل و مورد بهره داری قرار می گیرند، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می گردد. در مواردی که هر یک از داراییهای استهلاک پذیر پس از آمدگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار و یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاکی خواهد بود که در جدول بالا منعکس شده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهام عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

**۳-۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان:**

مزایای پایان خدمت کارکنان در پایان هر سال مالی بر اساس دو ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر در ازای هر سال خدمت آنان محاسبه، و پرداخت می شود. لذا از این بابت ذخیره ای در حسابها منظور نمی گردد.

**۳-۵- مخارج تأمین مالی:**

مخارج تأمین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل «داراییهای واجد شرایط» است.

**۳-۶- تسعیر ارز:**

اقلام پولی ارزی با نرخ مورد معامله در بانک مرکزی در تاریخ ترازنامه و اقلام غیرپولی که به بهای تمام شده تاریخی بر حسب ارز ثبت شده است با نرخ مورد معامله در بانک مرکزی در تاریخ انجام معامله، تسعیر می شود تفاوتهای ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی بعنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی می شود.

**۳-۷- شناسایی درآمد:**

**الف)** درارتباط با ساختمانهای تکمیل شده به هنگام عقد قراردادهای فروش (رسمی یا عادی)، و جهت ساختمانهای درحال ساخت فروش رفته (واگذار شده)، برحسب درصد پیشرفت کار، درآمد شناسایی و درحسابها ثبت می گردد.

**ب)** در رابطه با پروژه های بلند مدتی که شرکت به صورت پیمانکار در آن فعال می باشد درآمد براساس پیشرفت کار شناسایی و در حسابها انعکاس می یابد.

**ج)** جهت پروژه های خدماتی که مدیریت اجرایی آن از طرف کارفرما به شرکت مورد گزارش محول می گردد، به هنگام ارسال صورت حساب مخارج انجام شده به کارفرما، حق الزحمه مربوط، بر اساس قرارداد محاسبه و در حسابها ثبت می گردد.

**۴- موجودی نقد**

| یادداشت                              | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ |
|--------------------------------------|------------|------------|
| موجودی نزد بانکها (جوه ریالی و ارزی) | ۱,۷۷۹      | ۱۹۱        |
| ۴-۱                                  | ۱,۷۷۹      | ۱۹۱        |

۴-۱- موجودی نقد در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ شامل جوه ارزی معادل ۲۳ میلیون ریال (۱٫۸۳۰ دلار آمریکا)

نزد بانک اقتصاد نوین شعبات غدیروکیش موجود در حسابجاری ارزی شماره ۲-۱۰۰۰۹-۲-کدهای ۰۱ و ۰۱۰۱ میباشد. موجودی ارزی مزبور در تاریخ ترازنامه، به نرخ روز تسعیر شده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۴-۲- موجودی نزد بانکها در تاریخ صورتهای مالی شامل وجوه سپرده شده نزد بانک به شرح زیر می باشد:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱   |  |
|-------------|--------------|--|
| میلیون ریال | میلیون ریال  |  |
| -           | ۱,۰۰۷        | حساب سپرده نزد بانک سرمایه شعبه مسجد جامع شهرک قدس |
| -           | ۵۱۹          | حساب سپرده نزد بانک دی شعبه ونک                    |
| -           | ۳۹           | حساب جاری نزد بانک اقتصاد نوین شعبه سعادت آباد     |
| ۲           | ۱۳۰          | حساب جاری نزد بانک پاسارگاد شعبه بلوار خوردین      |
| ۳۷          | ۱۱           | سپرده نزد بانک مسکن شعبه میرداماد                  |
| ۸۵          | ۲۸           | حساب جاری نزد بانک اقتصاد نوین شعبه غدیر           |
| ۲۳          | -            | سپرده نزد بانک ملت شعبه هفت تیر                    |
| ۴۴          | ۴۵           | سایر وجوه نقد نزد بانکها                           |
| <b>۱۹۱</b>  | <b>۱,۷۷۹</b> |  |

۵- سرمایه گذاریهای کوتاه مدت

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  | یادداشت  |
|-------------|-------------|--|
| میلیون ریال | میلیون ریال |  |
| ۱۰۹         | ۱۰۹         | ۵-۱  |
| <b>۱۰۹</b>  | <b>۱۰۹</b>  | سرمایه گذاری در سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس |

۵-۱- سرمایه گذاری در سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس در تاریخ ترازنامه شامل موارد زیر است:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  | تعداد سهام | بهای تمام شده | ارزش بازار  | بهای تمام شده |
|-------------|-------------|------------|---------------|-------------|---------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |            | میلیون ریال   | میلیون ریال | میلیون ریال   |
| ۹۱          | ۱۱۴         | ۹۹,۹۹۱     | ۹۱            | ۱۱۴         | ۹۱            |
| ۱۷          | ۳۳          | ۲۸,۹۲۷     | ۱۷            | ۳۳          | ۱۷            |
| ۱           | ۱           | ۳۱۰        | ۱             | ۱           | ۱             |
| <b>۱۰۹</b>  | <b>۱۴۸</b>  |            | <b>۱۰۹</b>    | <b>۱۴۸</b>  | <b>۱۰۹</b>    |

مجمع های توریستی ورفاهی آبادگران ایران  
شرکت سرمایه گذاری توسعه شهری توس گستر  
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  
جمع

۵-۱-۱- سرمایه گذاریهای کوتاه مدت در سهام سایر شرکتهای سود حاصله از سرمایه گذاریهای مزبور بر اساس یادداشت ۳-۲ " خلاصه اهم رویه های حسابداری " شناسایی و در حسابها ثبت می گردد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۶- حسابها و اسناد دریافتنی تجاری

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  | یادداشت |                        |
|-------------|-------------|---------|------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |         |                        |
| ۸,۴۲۶       | ۱۷,۲۰۳      | ۶-۱     | اسناد دریافتنی تجاری   |
| ۵۱,۰۵۲      | ۸۸,۹۶۴      | ۶-۲     | حسابهای دریافتنی تجاری |
| ۵۹,۴۷۸      | ۱۰۶,۱۶۷     |         |                        |

۶-۱- اسناد دریافتنی تجاری نزد صندوق در تاریخ صورت‌های مالی متشکل از اقلام زیر می باشد:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  |   |
|-------------|-------------|---|
| میلیون ریال | میلیون ریال |   |
| ۱۱,۲۸۱      | ۱۲,۵۴۷      | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه الهیه                    |
|             | ۱۰,۰۰۰      | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه فردوس                    |
| ۱,۶۵۹       | ۸۷۰         | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه ظفر                      |
| ۵,۶۸۶       | ۵,۴۹۱       | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه لواسان                   |
| ۳,۰۶۷       | ۷,۷۷۰       | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه ونک                      |
| ۴,۲۹۵       | ۴,۲۶۴       | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه آفتاب تبریز              |
| ۱,۹۳۲       | ۱,۸۹۲       | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه کیش پاسارگاد             |
| ۳۵۵         | ۳۵۵         | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه بهار                     |
| ۱۷          | ۱۷          | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه البرز کرج                |
| ۳۲۵         | ۳۲۵         | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه یوسف آباد                |
| ۲۵۱         | ۲۲۹         | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه شوش شهری                 |
| ۱۴۷         | ۱۴۷         | اسناد دریافتنی از خریداران پروژه نگین پردیس               |
| ۲۹,۰۱۵      | ۴۳,۹۰۷      | جمع   |
| (۷,۶۴۹)     | (۷,۶۴۹)     | کسر می شود: حصه بلندمدت اسناد دریافتنی تجاری (یادداشت ۱۳) |
| (۱۲,۹۴۰)    | (۱۹,۰۵۵)    | کسر می شود: اسناد دریافتنی دارای پیش دریافت (یادداشت ۱۶)  |
| ۸,۴۲۶       | ۱۷,۲۰۳      |   |

۶-۱-۱- اسناد دریافتنی به شرح فوق، شامل چکهای دریافتی از مشتریان است که عمدتاً دارای سررسید بوده و در تاریخ سررسید وصول خواهند شد. سایر چکهای دریافتی از مشتریان که بابت بدهی زمان سند (انتقال قطعی) می باشد بدون سررسید بوده و در هنگام انتقال قطعی و تسویه کلیه بدهی های مشتریان، نسبت به وصول چکهای مزبور اقدام می گردد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۶-۲- حسابهای دریافتنی تجاری در تاریخ صورتهای مالی متشکل از اقلام زیر می باشد:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  | یادداشت  |
|-------------|-------------|--|
| میلیون ریال | میلیون ریال |  |
| ۱۱۳,۴۰۳     | ۶۰,۵۲۸      | ۶-۲-۱ خریدار پروژه مهر پردیس                                 |
| ۷۶,۹۳۴      | ۸۳,۵۸۷      | ۶-۲-۲ خریداران پروژه نگین پردیس                              |
| -           | ۱۲,۰۰۰      | ۶-۲-۲ خریداران پروژه هفردوس (شرکت بتن کاوه آذربایجان)        |
| ۲,۷۶۸       | ۲,۷۶۸       | ۶-۲-۳ خریداران پروژه ظفر                                     |
| ۵,۲۸۱       | ۵,۳۶۴       | ۶-۲-۳ خریداران پروژه اندیشه تبریز - ۵۰۷ واحدی                |
| ۳           | ۳           | ۶-۲-۳ خریداران پروژه لواسان                                  |
| ۱,۷۹۲       | ۲۳          | ۶-۲-۳ خریداران پروژه الهیه                                   |
| ۱۹۸         | ۱۹۸         | ۶-۲-۴ خریدار پروژه نیل                                       |
| ۲,۹۳۷       | ۱,۲۸۴       | ۶-۲-۵ خریداران پروژه آفتاب تبریز                             |
| ۸۱۷         | ۸۴۶         | ۶-۲-۵ خریداران پروژه زمین های اندیشه تبریز                   |
| ۵۸۶         | ۹,۶۳۸       | ۶-۲-۵ خریداران پروژه ونک                                     |
| ۴۲۹         | ۴۱۵         | ۶-۲-۵ خریداران پروژه شوش شهری                                |
| ۱۸۲         | ۱۸۲         | ۶-۲-۵ خریداران پروژه یوسف آباد                               |
| ۶۱          | ۶۱          | ۶-۲-۵ خریداران پروژه البرزکرج                                |
| ۶۱          | ۶۱          | ۶-۲-۵ خریداران پروژه بهار                                    |
| ۱۵          | ۱۵          | ۶-۲-۵ خریداران پروژه ۴۹ واحدی بهارستان اصفهان                |
| ۲۹,۷۶۷      | ۳۲,۸۶۸      | ۶-۲-۶ آقای علی اکبر زحمتکش (داور مرضی الطرفین پروژه الهیه)   |
| ۵,۶۷۷       | ۵,۶۷۷       | ۶-۲-۷ آقای علی شالیبوش (پروژه سمرقند)                        |
| ۷,۰۴۳       | ۷,۰۴۳       | ۶-۲-۸ آقایان شکرالهی و صادقی (پروژه ظفر)                     |
| ۱,۵۰۸       | ۵۳۴         | ۶-۲-۹ اسناد دریافتنی و اخواست شده                            |
| ۴,۰۷۴       | ۱۵,۳۷۵      | خریداران پروژه پاسارگاد کیش                                  |
| ۴,۹۷۳       | ۴,۹۷۳       | ۶-۲-۱۰ آقایان انتظاری و خائف (پروژه الهیه)                   |
| ۴,۷۵۹       | ۲,۶۵۰       | سایر   |
| ۲۶۳,۲۶۸     | ۲۴۶,۰۹۳     | جمع  |
| (۱۷,۳۱۹)    | (۱۷,۴۲۵)    | کسر می شود: حصه بلند مدت حسابهای دریافتنی تجاری (یادداشت ۱۳) |
| (۱۹۴,۸۹۷)   | (۱۳۹,۷۰۴)   | حسابهای دریافتنی تجاری دارای بیش دریافت (یادداشت ۱۶)         |
| ۵۱,۰۵۲      | ۸۸,۹۶۴      |  |



## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### داداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

- ۱-۲-۶- طلب مذکور در رابطه با ادامه قرارداد فروش منعقد و الحاقیه های مربوط با موسسه صندوق تعاون و سرمایه گذاری وابسته به بنیاد تعاون ناجا بوده که تعهد ساخت، تکمیل و واگذاری، تعداد ۱۰۵۰ واحد آپارتمان مسکونی به مساحت مفید ۱۰۵۰۰ مترمربع از مستحقات شرکت در پروژه مهر پردیس با احتساب ۵۰۰ باب پارکینگ به مبلغ ۵۳۸,۳۱۳ میلیون ریال می باشد. مبلغ ۴۷۷,۷۸۵ میلیون ریال از مبلغ فوق هنگام امضاء قرارداد و برحسب پیشرفت کار و بخشی از وام واحدها وصول گردیده و الباقی به مبلغ ۶۰,۵۲۸ میلیون ریال به صورت اقساط در زمان تحویل، تنظیم سند و انتقال وام دریافت خواهد شد.
- ۲-۲-۶- بدهی خریداران پروژه نگین پردیس عمدتاً در ارتباط با فروش تعداد ۵۱۴ واحد مسکونی از پروژه مزبور بوده که طی قراردادی، تعهد ساخت، تکمیل و واگذاری واحد های مذکور با بنای مفید حدود ۴۹,۸۶۴ متر مربع به شرکت انبوه سازان سبز اندیشان (وابسته به بنیاد تعاون ناجا) واگذار گردیده و بهای قرارداد و الحاقیه مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۲۵ بالغ بر مبلغ ۲۷۵,۹۴۰ میلیون ریال می باشد که مبلغ ۱۹۲,۳۵۳ میلیون ریال آن به هنگام امضای قرارداد و طی پیشرفت کار وصول گردیده و الباقی به مبلغ ۸۳,۵۸۷ میلیون ریال بصورت اقساط تا زمان تحویل، تنظیم سند و انتقال وام دریافت خواهد شد.
- ۳-۲-۶- مانده طلب از خریداران پروژه های فوق در ارتباط با آن قسمت از قراردادهای منعقد در خصوص پروژه های در جریان تکمیل می باشد که جهت آنها اسناد دریافتی اخذ نشده و براساس مفاد قراردادهای یاد شده در موعد مقرر وصول خواهد گردید. از آن جائیکه تا تسویه حساب نهایی، سند زمین یا آپارتمان به خریدار منتقل نمی گردد، لذا صد در صد مطالبات شرکت از این محل قابل وصول می باشد.
- ۴-۲-۶- مبلغ ۱۹۸ میلیون ریال طلب از خریدار پروژه نیل در ارتباط با مابه التفاوت بدهی موسسه توسعه صنعت سرمایه گذاری ایران از بابت واگذاری پروژه نیل به موسسه مذکور می باشد.
- ۵-۲-۶- مانده حساب خریداران مزبور عمدتاً مربوط به بدهی زمان انتقال سند بوده که در زمان تنظیم سند نهایی و انتقال آن به نام خریدار، اخذ خواهد گردید و افزایش طی دوره بابت بدهی زمان سند واحدهای واگذار شده می باشد.
- ۶-۲-۶- با عنایت به عدم ادامه فعالیت در قرارداد مشارکت پروژه الهیه فی مابین شرکت و آقایان انتظاری و خائف طرفین بابت حل مسألت آمیز مسایل و امکان ادامه فعالیت پروژه طی قرارداد مشارکت فی مابین، به حکمیت آقای علی اکبر زحمتکش رضایت داده و متعهد به اجرای رای ایشان شدند. و نامبرده براساس اختیارات واگذار شده باقیمانده عملیات اجرایی پروژه را توسط شرکت نیک تراز، پی گیری و حق السهم طرفین را معین می نماید.
- در این راستا مبلغ ۳۲,۸۶۸ میلیون ریال بعنوان علی الحساب با تایید آقای علی اکبر زحمتکش به شرکت نیک تراز مطابق صورتجلسه تنظیمی پرداخت و تحت سرفصل فوق طبقه بندی گردیده است، طبق اقدامات انجام یافته از سوی آقای زحمتکش مقرر است تفاوت بهای ساخت با بت مبالغ پرداخت شده به شرکت نیک تراز از خریداران و شرکاء به میزان ۲۵ درصد مبلغ مشارکت در ساخت اخذ گردد و نهایتاً از طریق حساب پروژه قابل تسویه می باشد.
- ۷-۲-۶- مانده فوق مربوط به الباقی تعهدات قرارداد فی مابین با آقای شالپوش در قبال واگذاری حق و حقوق پروژه سمرقند و پروژه نیل می باشد که مانده فوق از محل الباقی قدر السهم پروژه ونک قابل تسویه و بازیافت می باشد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۸-۲-۶- بدهی آقایان شکرالهی و صادقی بابت تتمه بهای زمین مورد مشارکت در پروژه ظفر و کارکرد تا ۳۶ درصد در پروژه مذکور است.

۹-۲-۶- اسناد دریافتنی و خواست شده در تاریخ صورتهای مالی متشکل از اقلام زیر می باشد:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱   | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  |   |
|--------------|-------------|---|
| میلیون ریال  | میلیون ریال |   |
| ۴۳۷          | ۴۳۷         | خانم ریاحی (پروژه الهیه)                |
| ۵۸           | ۵۸          | خریداران پروژه کیش / شایگان             |
| ۳۱           | ۳۱          | خریداران پروژه ۴۹ واحدی بهارستان اصفهان |
| ۷۸۹          | ۰           | نای رانی بارام (پروژه ظفر)              |
| ۱۱۹          | ۰           | آقای صالحی (پروژه کیش پاسارگاد)         |
| ۶۶           | ۰           | آقای ندیمی مفرد (پروژه کیش پاسارگاد)    |
| ۸            | ۸           | سایر                                    |
| <u>۱,۵۰۸</u> | <u>۵۳۴</u>  |   |

۱-۹-۲-۶- اسناد فوق عمدتاً در ارتباط با قراردادهای منعقد شده با خریداران (واحد، زمین) می باشد که به جهت

تاخیر در تحویل، تاخیر در اجرای پروژه توسط شرکت و یا عدم مراجعه خریدار جهت تحویل واحد و تسویه حساب، چکهای فوق وصول نگردیده است و با عنایت به این که اسناد مالکیت واحدها و زمینها به نام خریداران انتقال نیافته، لذا نیازی به منظور نمودن ذخیره مطالبات مشکوک الوصول در این خصوص نمی باشد.

۱۰-۲-۶- مانده فوق بابت علی الحساب های پرداختی جهت ساخت پروژه الهیه می باشد که به شریک سازنده پرداخت گردیده

در زمان تسویه حساب نهایی پروژه با آقایان انتظاری و خائف قابل بازیافت می باشد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۷- طلب از / بدهی به شرکتهای گروه و وابسته :

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱     |               | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱     |               | یادداشت                                      |
|----------------|---------------|----------------|---------------|--|
| بدهی به        | طلب از        | بدهی به        | طلب از        |  |
| میلیون ریال    | میلیون ریال   | میلیون ریال    | میلیون ریال   |  |
| ۸,۸۰۱          | -             | ۹,۱۲۴          | -             | ۷-۱ بانک اقتصاد نوین                         |
| ۴۹,۳۲۴         | -             | ۳۷,۸۵۹         | -             | ۷-۲ شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین           |
| -              | ۱۴,۶۶۰        | -              | ۱۰,۷۰۲        | ۷-۳ شرکت آبادگران ایران - کیش                |
| -              | ۱,۸۹۳         | -              | ۱,۱۹۸         | ۷-۳ شرکت بیمه نوین                           |
| -              | ۱,۵۲۵         | -              | ۱,۸۲۰         | ۷-۳ شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق        |
| -              | ۹             | -              | ۲,۵۷۹         | ۷-۳ شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان            |
| -              | ۱۴۴           | -              | ۳۲۵           | ۷-۳ شرکت عمران و مسکن سازان ایران            |
| ۹۸             | -             | ۱۵,۸۸۹         | -             | ۷-۳ شرکت تامین مسکن جوانان                   |
| -              | ۴۵            | ۳۴۸            | -             | ۷-۳ شرکت تامین مسکن نوین                     |
| ۵۹             | -             | -              | ۲۱۳           | ۷-۳ شرکت پشتیبانی اوراق سرمایه گذاری ساختمان |
| ۳۲۴,۴۶۲        | -             | ۱۷۱,۴۲۶        | -             | ۷-۴ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران          |
| ۴,۹۵۴          | -             | ۵,۳۶۲          | -             | ۷-۵ شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان          |
| -              | ۲             | -              | ۱۲۰           | • شرکت کنترل کیفیت ساختمان ایرانیان          |
| -              | ۲۷            | -              | ۲۷            | • سایر                                       |
| <b>۳۸۷,۶۹۸</b> | <b>۱۸,۳۰۵</b> | <b>۲۴۰,۰۰۸</b> | <b>۱۶,۹۸۴</b> |  |

**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**  
**یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۷-۱- بدهی به بانک اقتصاد نوین بشرح ذیل قابل تفکیک می باشد:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  |
|-------------|-------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |
| (۸,۸۰۱)     | (۹,۱۲۴)     |
| (۸,۸۰۱)     | (۹,۱۲۴)     |

طلب بانک اقتصاد نوین بابت سود سهام نوسا ۱۸۴ الی ۸۸

- ۷-۱-۱ مبلغ مذکور بابت سود سهام بانک اقتصاد نوین در ارتباط با سرمایه گذاری در سهام شرکت نوسا می باشد
- ۷-۲- مانده حساب فوق عمدتاً از بابت الباقی بدهی ناشی از واگذاری و صلح قرارداد ملک ونک غدیر به مبلغ ۱۴,۳۸۱ میلیون ریال و مبلغ ۷,۹۶۲ میلیون ریال بابت واگذاری واحدهای آسمان ونک سهم آن شرکت و ۱۵,۵۱۶ میلیون ریال سود سهام سرمایه گذاری در نوسا می باشد.
- ۷-۳- مانده حسابهای مذکور عمدتاً از بابت سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام و سایر حسابهای فنی مابین می باشد..

۷-۴- مانده طلب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در تاریخ صورتهای مالی به شرح زیر می باشد:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  | یادداشت |
|-------------|-------------|---------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |         |
| ۲۱۵,۱۲۰     | ۳۲۴,۴۶۲     |         |
| ۱۳۳,۶۹۰     | ۸۱,۲۳۰      | ۷-۴-۱   |
| (۲۴,۳۴۸)    | (۲۳۴,۲۶۶)   | ۷-۴-۲   |
| ۳۲۴,۴۶۲     | ۱۷۱,۴۲۶     |         |

مانده نقل از تراز افتتاحیه

- گردش بستانکار حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
- گردش بدهکار حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۷-۴-۱- گردش بستانکار حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران متشکل از اقلام زیر می باشد:

| ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  |  |
|-------------|--|
| میلیون ریال |  |
| ۲۳,۳۹۰      | واگذاری واحدهای آسمان ونک توسط نوسا                                |
| ۲۰,۵۷۷      | بابت تسویه وام لیزینگ بانک اقتصادنوبین توسط ساختمان                |
| ۲۱,۰۸۳      | دریافت علی الحساب از ساختمان ایران                                 |
| ۸,۵۵۹       | بابت سود سهام سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ سرمایه گذاری در نوسا    |
| ۵,۱۲۴       | بابت پرداخت بخشی از سود تسهیلات دریافتی از بانک سینا توسط ساختمان  |
| ۱,۹۶۰       | بابت انتقال سود سهام توسعه فارس به ساختمان ایران                   |
| ۱۹۲         | پرداخت هزینه تمدید وام اقتصادنوبین توسط ساختمان ایران              |
| ۴۸          | پرداخت مالیات فروش سهام آراین پاسارگاد توسط ساختمان ایران          |
| ۷۲          | پرداخت هزینه شارژ واحدهای نوسا از ساختمان طلایی توسط ساختمان ایران |
| ۲۲۵         | بابت سایر حسابهای فی مابین   |
| ۸۱,۲۳۰      |  |

۷-۴-۲- گردش بدهکار حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران متشکل از اقلام زیر می باشد:

| ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  |  |
|-------------|--|
| میلیون ریال |  |
| ۱۵۲,۰۰۰     | بابت وجه واگذاری ملک ونک غدیر نوسا به لیزینگ اقتصادنوبین بابت بدهی وام ساختمان ایران |
| ۵۰,۰۰۰      | بابت دریافت وام بانک کارآفرین نوسا توسط ساختمان ایران                                |
| ۱۶,۹۸۵      | بابت پرداخت علی الحساب ساختمان   |
| ۵,۴۵۹       | بابت انتقال بخشی از بدهی فروش واحدهای کیش به توسعه عمران زاگرس به ساختمان            |
| ۳,۹۴۱       | بابت دریافت سود سهام بانک اقتصادنوبین توسط ساختمان ایران                             |
| ۲,۷۵۵       | بابت انتقال بخشی از بدهی فروش واحدهای کیش به آبادگران مشهد به ساختمان                |
| ۱,۱۴۳       | بابت انتقال ۲۰ درصد فروش واحدهای آبادگران به ایران کیش به ساختمان ایران              |
| ۱,۱۴۳       | بابت واگذاری چکهای زمان سند واحدهای آسمان ونک به ساختمان ایران                       |
| ۴۲۰         | بابت واگذاری سهام شرکت آراین پاسارگاد کیش  |
| ۴۱۰         | بابت واگذاری واحد بجای پرداخت سود سهامداران ساختمان ایران (سیخانی)                   |
| ۱۰          | بابت سایر حسابهای فی مابین ساختمان ایران   |
| ۲۳۴,۲۶۶     |  |

۷-۵- مانده فوق در رابطه با مطالبات سود سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان از شرکت نوسا می باشد



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۸- سایر حسابها و اسناد دریافتنی

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  | یادداشت |
|-------------|-------------|---------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |         |
| ۴۵۵         | ۵۵۶         | ۸-۱     |
| ۱۳۱         | ۱۴۱         |         |
| -           | ۳۶۲         |         |
| ۵۸۶         | ۱,۰۵۹       |         |
| (۱۶۱)       | (۳۴۵)       |         |
| ۴۲۵         | ۷۱۴         |         |

وام کارکنان  
بدهکاران کارکنان  
سپرده نزد بانک اقتصاد نوین بابت ضمانتنامه بانکی  
جمع  
کسر می شود: حصه بلندمدت وام کارکنان (یادداشت ۱۳)

۸-۱- وام پرسنل براساس آیین نامه و درقبال اخذ تضمین کافی پرداخت شده است و طی اقساط و بصورت کسراز حقوق کارکنان مستهلک می گردد.

۸-۲- سپرده بابت ده درصد یک فقره ضمانتنامه بانکی اخذ شده به مبلغ ۳.۶ میلیارد ریال از بانک اقتصاد نوین می باشد که بابت تضمین به دادگاه کیش در ارتباط با پروژه نوسا کیش انجام شده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

ارقام به میلیون ریال

۹- پروژه های ساختمانی :

| مانده در   | مانده در   | انباشته کل    | بهای تمام شده    | بهای تمام شده طی دوره مالی منتهی | انتقال به  | کل هزینه پروژه (انباشته) | هزینه انجام شده طی دوره |                  |                      | هزینه انجام شده جهت پروژه (انباشته) | یادداشت | نام پروژه               |
|------------|------------|---------------|------------------|----------------------------------|------------|--------------------------|-------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------------|---------|-------------------------|
|            |            |               |                  |                                  |            |                          | جمع                     | هزینه های مستقیم | هزینه های غیر مستقیم |                                     |         |                         |
| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ تا | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ منتهی | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱               | جمع                     | هزینه های مستقیم | هزینه های غیر مستقیم | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ تا                       | ۹-۱     | ظفر تهران               |
| ۱۱۵,۱۵۹    | ۱۳۲,۵۸۷    | (۲۸,۰۲۴)      |                  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | (۲۸,۰۲۴)   | ۱۶,۰۶۱                   | ۱۷,۴۲۸                  | ۱۶,۱۰۴           | ۱,۳۲۴                | ۱۴۳,۱۸۳                             |         |                         |
| ۲۷,۱۵۶     | ۲۹,۳۵۹     | (۴۸,۴۸۷)      |                  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | (۴۸,۴۸۷)   | ۷۷,۸۴۶                   | ۲,۲۰۳                   | ۱,۵۴۱            | ۶۶۲                  | ۷۵,۶۴۳                              | ۹-۲     | الهیه تهران             |
| ۵۳,۷۲۹     | ۵۳,۷۲۹     | (۸۱۳)         |                  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | (۸۱۳)      | ۵۴,۵۴۲                   |                         |                  |                      | ۵۴,۵۴۲                              | ۹-۳     | لوسان تهران             |
| ۶۵۲        | ۶۵۲        | (۴۵,۹۰۰)      |                  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | (۴۵,۹۰۰)   | ۴۵,۷۴۲                   |                         |                  |                      | ۴۵,۷۴۲                              | ۹-۴     | ونگ تهران               |
| ۷۱,۵۱۶     | ۴۲,۵۸۰     | (۷۴,۳۰۷)      | (۴۲,۳۹۸)         | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | (۳۱,۹۰۹)   | ۱۱۶,۸۸۷                  | ۱۳,۴۶۲                  | ۱۳,۴۶۲           |                      | ۱۰۳,۴۲۵                             | ۹-۵     | کیش باسارگاد            |
| ۶,۶۴۵      | ۶,۳۶۹      | (۱۷,۱۴۲)      | (۴۵۰)            | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | (۱۶,۶۹۲)   | ۲۳,۵۱۱                   | ۱۷۴                     | ۱۷۴              |                      | ۲۳,۳۳۷                              | ۹-۶     | اندیشه تیریز ۵۰۷ واحدی  |
| ۴۰,۷۷۴     | ۲۵,۳۷۳     | (۴۰,۳۶۹)      | (۱۶,۱۰۸)         | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | (۲۴,۲۶۱)   | ۶۵,۷۴۲                   | ۷۰۷                     | ۴۵               | ۶۶۲                  | ۶۵,۰۳۵                              | ۹-۷     | آفتاب تیریز             |
| ۱۸۹,۵۸۲    | ۱۸۹,۹۷۳    | (۳۹۱,۱۹۶)     | (۸۲,۸۶۴)         | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | (۳۰۸,۳۳۲)  | ۵۷۸,۱۶۹                  | ۸۰,۲۵۵                  | ۷۸,۹۳۱           | ۱,۳۲۴                | ۴۹۷,۹۱۴                             | ۹-۸     | مهر پردیس               |
| ۸۸,۲۶۹     | ۸۹,۷۹۲     | (۱۵۶,۳۹۶)     | (۵۹,۰۰۲)         | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | (۹۷,۳۹۴)   | ۲۴۷,۵۱۲                  | ۶۱,۸۴۹                  | ۶۰,۵۲۵           | ۱,۳۲۴                | ۱۸۵,۶۶۳                             | ۹-۹     | نگین پردیس              |
| ۳۳۲,۲۵۱    | ۴۲۰,۲۱۳    |               |                  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | ۰          | ۴۲۰,۲۱۳                  | ۸۷,۹۶۲                  | ۸۴,۹۹۰           | ۳,۹۷۲                | ۳۳۲,۲۵۱                             | ۹-۱۰    | نوسا کیش                |
| ۳۰,۲۶۱     |            |               |                  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | ۰          |                          | (۳۰,۲۶۱)                | (۳۰,۲۶۱)         |                      | ۳۰,۲۶۱                              | ۹-۱۱    | فردوس تهران             |
| ۵۴,۲۴۸     | ۵۷,۲۲۱     |               |                  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | ۰          | ۵۷,۲۲۱                   | ۲,۹۷۳                   | ۲,۹۷۳            |                      | ۵۴,۲۴۸                              | ۹-۱۲    | بم کرمان                |
| ۱۹۷,۷۳۰    |            | (۱۶۲,۴۳۳)     | (۱۶۲,۴۳۳)        | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       |            | ۱۶۲,۴۳۳                  | (۳۵,۳۰۷)                | (۳۵,۳۰۷)         |                      | ۱۹۷,۷۳۰                             | ۹-۱۳    | ونگ غدیر                |
| ۹,۰۸۴      | ۱۴,۱۷۷     |               |                  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       |            | ۱۴,۱۷۷                   | ۵,۰۹۳                   | ۳,۷۷۰            | ۱,۳۲۳                | ۹,۰۸۴                               | ۹-۱۴    | مجمع ایستگاهی حفاتی     |
|            | ۱۱,۹۲۲     |               |                  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       |            | ۱۱,۹۲۲                   | ۱۱,۹۲۲                  | ۱۱,۹۲۲           |                      |                                     | ۹-۱۵    | مهر پردیس فاز ۲         |
| ۲۳,۸۲۴     | ۲۳,۸۲۴     |               |                  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       |            | ۲۳,۸۲۴                   |                         |                  |                      | ۲۳,۸۲۴                              | ۹-۱۶    | موجودی زمین و آبار تانم |
| ۱,۳۴۰,۸۸۰  | ۱,۰۹۴,۷۷۱  | (۹۶۶,۳۶۷)     | (۳۶۳,۲۶۵)        | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱                       | (۵۵۵,۹۱۲)  | ۲,۰۶۰,۳۳۲                | ۲۱۸,۴۶۰                 | ۲۰۷,۸۶۹          | ۱۰,۵۹۱               | ۱,۸۴۱,۸۸۲                           |         | جمع                     |



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**  
**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۹-۱ هزینه های انجام شده جهت پروژه ظفر متشکل از اقلام زیر می باشد:

| مانده در   | هزینه های انجام شده طی دوره | مانده در   |
|------------|-----------------------------|------------|
| ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | میلیون ریال                 | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ |
| ۶۵,۹۱۳     | ۱۶,۱۰۴                      | ۴۹,۸۰۹     |
| ۱,۱۸۷      |                             | ۱,۱۸۷      |
| ۱۷۹        |                             | ۱۷۹        |
| ۲۳,۸۵۷     |                             | ۲۳,۸۵۷     |
| ۲۵,۵۵۷     |                             | ۲۵,۵۵۷     |
| ۱,۴۴۱      |                             | ۱,۴۴۱      |
| ۶,۸۷۵      |                             | ۶,۸۷۵      |
| ۷          |                             | ۷          |
| ۱۷,۵۸۴     |                             | ۱۷,۵۸۴     |
| ۱۷,۱۱۴     | ۱,۳۲۴                       | ۱۵,۷۹۰     |
| ۸۹۷        |                             | ۸۹۷        |
| ۱۶۰,۶۱۱    | ۱۷,۴۲۸                      | ۱۴۳,۱۸۳    |
| (۲۸,۰۲۴)   | ۰                           | (۲۸,۰۲۴)   |
| ۱۳۲,۵۸۷    | ۱۷,۴۲۸                      | ۱۱۵,۱۵۹    |

بهای پروژه نیمه تکمیل (زمین و ساختمان)  
 هزینه آماده سازی  
 تجهیز کارگاه  
 هزینه های ساخت  
 عوارض شهرداری و هزینه های پایان کار  
 طراحی نقشه برداری و توپوگرافی  
 حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره  
 حق اشتراک آب، برق و گاز  
 هزینه مالی  
 سهم از هزینه های شرکت  
 سایر  
 جمع هزینه های پروژه (انباشته)  
 انتقال به بهای تمام شده  
 مانده





شرکت نوسازی وساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

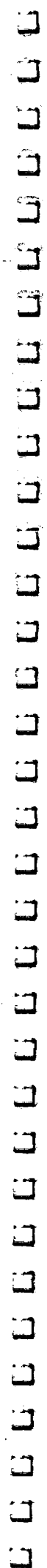
۹-۱-۱- اهم مشخصات فنی و مالی پروژه ظفر به شرح زیر ارائه می گردد:

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| محل اجرای پروژه                      | تهران - خیابان فرزاد غری |
| عرصه پروژه                           | ۵۱۶۰۰۰ مترمربع           |
| زیربنای کل                           | ۳۶۸۱۶.۴۰ مترمربع         |
| زیر بنای مفید                        | ۲۱۶۹۶.۳۰ مترمربع         |
| تعداد واحد                           | ۱۱۹ واحد                 |
| سهم شرکت از زیربنای مفید             | ۱۱۳۶۱.۰۰ مترمربع         |
| متراژ فروش رفته تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۴۶۲۷.۶۰ مترمربع          |
| متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۶۷۲۳.۴۰ مترمربع          |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۳۶.۰۰ %                  |

۹-۱-۲- آورده سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران در پروژه ظفر، زمین پروژه است و سهم سازمان مذکور از زیربنای مفید ۵۴۶۵ مترمربع معادل ۲۵.۱۸ درصد و آورده شریک سازنده تعهد ساخت بوده و سهم آن از زیربنای مفید ۵۴۴۰.۰۷ مترمربع معادل ۲۵ درصد است.

۹-۱-۳- با عنایت به اینکه طبق مصوبه هیات مدیره، تغییر کاربری پروژه ظفر با توجه به شرایط جغرافیایی پروژه، در دستور کار بوده، اقدامات اولیه شامل مطالعه و تحقیق در این خصوص صورت پذیرفته است. عملیات اجرایی پروژه مزبور در حد ۳۶ درصد پیشرفت فیزیکی بوده و به موازات تغییر کاربری، اقدامات لازم جهت تمدید پروانه پروژه یادشده از محل طلب نوساز شهرداری بابت پروژه حقانی طی دوره در حال مذاکره می باشد و طبق صورتجلسه فی مابین مقرر گردیده جهت هزینه کردن این شرکت در پروژه هم (تحت عنوان طرح کوثر) به قدرالسهم شرکت نوساز از محل واحدهای متعلق به سازمان مسکن و شهرسازی در پروژه ظفر اضافه گردد.

۹-۱-۴- افزایش طی دوره در ارتباط با بازخرید ۳۶۵ متر مربع از واحدهای فروخته شده پروژه بوده که طبق توافق بعمل آمده در هر متر مربع با در نظر گرفتن میزان پرداخت خریدار و دوران مشارکت طبق پیشرفت فیزیکی پروژه می باشد.





**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**  
**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۹-۲ هزینه های انجام شده جهت پروژه الهیه متشکل از اقلام زیر می باشد:

| ماده در     | هزینه های انجام شده طی دوره | مانده در   |
|-------------|-----------------------------|------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال                 | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ |
| ۱۵,۸۱۴      | ۱,۵۴۱                       | ۱۴,۲۷۳     |
| ۲۴,۰۸۷      |                             | ۲۴,۰۸۷     |
| ۱۰,۳۹۱      |                             | ۱۰,۳۹۱     |
| ۲۲۶         | ۲۲۶                         |            |
| ۳,۵۵۲       | ۳,۵۵۲                       |            |
| ۲۰۳         | ۲۰۳                         |            |
| ۹,۱۴۳       | ۹,۱۴۳                       |            |
| ۱۴,۳۰۲      | ۶۶۲                         | ۱۳,۶۴۰     |
| ۱۲۸         |                             | ۱۲۸        |
| ۷۷,۸۴۶      | ۲,۲۰۳                       | ۷۵,۶۴۳     |
| (۴۸,۴۸۷)    |                             | (۴۸,۴۸۷)   |
| ۲۹,۳۵۹      | ۲,۲۰۳                       | ۲۷,۱۵۶     |

بهای پروژه نیمه تکمیل (زمین و ساختمان)  
 هزینه های ساخت  
 عوارض شهرداری و هزینه های پایان کار  
 طراحی ، نقشه برداری و توپوگرافی  
 حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره  
 هزینه اخذ مجوز از سازمان آتش نشانی

هزینه مالی  
 سهم از هزینه های شرکت  
 سایر  
 جمع هزینه های پروژه (نیاشته)  
 انتقال به بهای تمام شده  
 مانده

**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۹-۲-۱- اهم مشخصات فنی و مالی پروژه الهیه به شرح زیر ارائه می گردد:

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| محل اجرای پروژه                      | تهران - خیابان ماهرزاده |
| عرصه پروژه                           | ۲۵۴۰۰۰ مترمربع          |
| زیربنای کل                           | ۱۸۳۳۰۰۰ مترمربع         |
| زیر بنای مفید                        | ۱۱۹۴۹۰۰ مترمربع         |
| تعداد واحد                           | ۵۴ واحد                 |
| سهم شرکت از زیربنای مفید             | ۶۰۲۷۰۰ مترمربع          |
| متراژ فروش رفته تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۶۰۲۶۰۲۷ مترمربع         |
| متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۰۰۰ مترمربع             |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ٪ ۹۹۰۰                  |

۹-۲-۲- آورده سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران در پروژه الهیه، زمین پروژه و سهم سازمان مذکور از زیربنای مفید ۲۹۳۵ مترمربع معادل ۲۴.۵۶ درصد و آورده شریک سازنده تعهد ساخت بوده و سهم آن از زیربنای مفید ۲۹۸۷ مترمربع معادل ۲۵ درصد است.

۹-۲-۳- با توجه به اختلافات موجود با شریک دوم، از تاریخ ۱۳۸۵/۱۰/۰۱ آقای علی اکبر زحمتکش به عنوان داور مرضی طرفین انتخاب و با توجه به اختیارات تفویض شده به ایشان، ادامه عملیات اجرایی پروژه را به شرکت نیک تراز محول نموده است. ضمناً تا پایان دوره مالی مورد گزارش مبلغ ۳۲٫۸۶۸ میلیون ریال به داور پرداخت و در حسابهای دریافتی منعکس گردیده است. با توجه به موارد مذکور مقرر است هزینه های انجام شده جهت تکمیل کار به میزان ۲۵ درصد از شریک دوم اخذ و مابه التفاوت ۷۵ درصد بحساب پروژه منظور گردد. ضمناً شناسایی فروش پروژه منوط به تایید و نهایی شدن هزینه ها توسط حکم می باشد.

۹-۲-۴- افزایش بهای پروژه طی دوره شامل ۱۵۴۱ میلیون ریال از بابت هزینه های دوره و ۶۶۲ میلیون ریال سهم از هزینه های ستادی شرکت بوده است. لازم به توضیح است بخشی از هزینه های اجرای عملیات از خریداران اخذ شده و همچنین درصد مربوط به شرکاء قبلی در حسابها اعمال گردیده است. شایان ذکر است تسهیم مبلغ ۳۲٫۸۶۸ میلیون ریال پرداختی طبق حکم داور با در نظر گرفتن عمل نکردن شریک سازنده در پروژه، در حسابها اعمال می گردد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۹-۳- هزینه های انجام شده جهت پروژه لوسان متشکل از اقلام زیر می باشد:

| مانده در<br>۱۳۹۰/۰۶/۳۱<br>میلیون ریال | هزینه های انجام شده<br>طی دوره<br>میلیون ریال | مانده در<br>۱۳۸۹/۰۶/۳۱<br>میلیون ریال |
|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| ۲۷,۶۶۳                                | ۰   | ۲۷,۶۶۳                                |
| ۲۶۷                                   | ۰   | ۲۶۷                                   |
| ۲,۷۴۹                                 | ۰   | ۲,۷۴۹                                 |
| ۹۴                                    | ۰   | ۹۴                                    |
| ۷۷۴                                   | ۰   | ۷۷۴                                   |
| ۱۳,۶۴۲                                |   | ۱۳,۶۴۲                                |
| ۹,۲۸۶                                 | ۰   | ۹,۲۸۶                                 |
| ۶۷                                    |   | ۶۷                                    |
| ۵۴,۵۴۲                                | ۰   | ۵۴,۵۴۲                                |
| (۸۱۳)                                 | ۰   | (۸۱۳)                                 |
| ۵۳,۷۲۹                                | ۰   | ۵۳,۷۲۹                                |

بهای پروژه نیمه تکمیل (زمین و ساختمان)

هزینه آماده سازی

عوارض شهرداری و هزینه های پایان کار

طراحی ، نقشه برداری و توپوگرافی

حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره

هزینه مالی

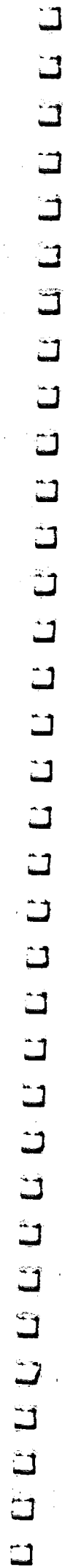
سهم از هزینه های شرکت

سایر

جمع هزینه های پروژه (انباشته)

انتقال به بهای تمام شده

مانده



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۹-۳-۱- اهم مشخصات فنی و مالی پروژه لواسان به شرح زیر ارائه می گردد:

| محل اجرای پروژه                      | سروستان لواسان    |
|--------------------------------------|-------------------|
| عرصه پروژه (استحصالی شده)            | ۱۴۳,۰۰۰ مترمربع   |
| سهام شرکت از زمین استحصالی شده       | ۲۰,۲۵۸.۳۴ مترمربع |
| متراژ فروش رفته تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۳۲۹۰.۲۲ مترمربع   |
| متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۱۶۹۶۸.۱۲ مترمربع  |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۳۲                |

۹-۳-۲- آورده سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران در پروژه لواسان، زمین پروژه است و سهم سازمان مذکور از زمین استحصالی شده معادل ۵۱.۶۷ درصد و سهم شریک از بابت آماده سازی زمین ۳۴.۱۶ درصد و سهم شرکت نوسا معادل ۱۴.۱۷ درصد از کل عرصه ۱۴۳,۰۰۰ متر مربع می باشد.

۹-۳-۳- پیرو جلسه مورخه ۱۳۸۶/۰۲/۳۱ فی مابین شرکت و سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران مبنی بر خارج از محدوده بودن زمین و امکان حل و فصل موضوع و تمدید قرارداد در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری، موضوع در حال پیگیری بوده و از سوی مدیرکل محترم حقوقی و رفع تصرفات سازمان ملی زمین و مسکن درخواست اعزام نماینده جهت بازدید گردید و ضمن حضور مدیریت محترم شرکت، گزارش جامع از پروژه و قانونی نبودن ادعای سازمان برابر نامه های شماره ص/۹۲۳ و ۹۲۴ مورخ بیست و دوم اردیبهشت سال ۱۳۸۹ تقدیم گردید و ضمناً طی گزارش مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۰۱ با شماره ۳۱۷۳۳ جهت تعیین تکلیف با گزینه های پیشنهادی سازمان ملی زمین و مسکن (استان تهران) طی نامه شماره ۱۳۸۹/۰۹/۱۳ مورخ ۱۳۸۹/۰۹/۱۳ مبنی بر الف: در صورت تمایل شریک (نوسا) به خرید زمین، بهای اراضی توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری تعیین و پس از تایید کمیته اقتصادی و اگذاری صورت گیرد.

ب: کارهای انجام شده توسط شریک (نوسا) تامین دلیل شده و با فهرست بهای، محاسبه و پرداخت گردده و پروژه به سازمان اعاده گردد.  
 که ضمن ارسال گزارش فوق به معاونت محترم وزیر و رئیس سازمان ملی زمین و مسکن و دستور ایشان مبنی بر بازدید دستگاه نظارت و اتخاذ تصمیم نهایی در در هیئت مدیره سازمان در حال پیگیری بوده و طبق نظر کارشناسی قابل اعمال نظر نهایی در راستای واگذاری زمین به شرکت نوسا طبق درخواست قابل اعمال نظر طبق نامه ارسال شماره ۲۰۴۶۴/۹۳ مورخ ۹۰/۰۳/۰۶ از سوی سازمان ملی زمین و مسکن می باشد.



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۹-۴ هزینه های انجام شده جهت پروژه ونک تهران متشکل از اقلام زیر می باشد:

| ماده در     | ماده در     | هزینه های انجام شده طی دوره | مانده در    |
|-------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال                 | میلیون ریال |
| ۶,۰۴۰       | -           | -                           | ۶,۰۴۰       |
| ۱۷,۰۵۲      | -           | -                           | ۱۷,۰۵۲      |
| ۶,۹۲۹       | -           | -                           | ۶,۹۲۹       |
| ۱۳۲         | -           | -                           | ۱۳۲         |
| ۱,۸۷۲       | -           | -                           | ۱,۸۷۲       |
| ۹۲          | -           | -                           | ۹۲          |
| ۲,۷۹۰       | -           | -                           | ۲,۷۹۰       |
| ۷,۸۷۳       | -           | -                           | ۷,۸۷۳       |
| ۲,۱۰۵       | -           | -                           | ۲,۱۰۵       |
| ۸۵۷         | -           | -                           | ۸۵۷         |
| ۴۵,۷۴۲      | -           | -                           | ۴۵,۷۴۲      |
| (۴۵,۰۹۰)    | -           | -                           | (۴۵,۰۹۰)    |
| ۶۵۲         | -           | -                           | ۶۵۲         |

بهای پروژه نیمه تکمیل (زمین و ساختمان)

هزینه های ساخت

عوارض شهرداری و هزینه های پایان کار

طراحی ، نقشه برداری و توپوگرافی

حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره

هزینه اخذ مجوز از سازمان آتش نشانی

حق اشتراک آب، برق و گاز

هزینه مالی

سهم از هزینه های شرکت

سایر

جمع هزینه های پروژه (انباشته)

انتقال به بهای تمام شده

مانده



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**  
**یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۹-۴ هزینه های انجام شده جهت پروژه ونک تهران متشکل از اقلام زیر می باشد:

| ماده در<br>۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | میلیون ریال | هزینه های انجام شده<br>طی دوره | میلیون ریال | ماده در<br>۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | میلیون ریال                            |
|-----------------------|-------------|--------------------------------|-------------|-----------------------|--|
| ۶,۰۴۰                 | -           | -                              | -           | ۶,۰۴۰                 | بهای پروژه نیمه تکمیل (زمین و ساختمان) |
| ۱۷,۰۵۲                | -           | -                              | -           | ۱۷,۰۵۲                | هزینه های ساخت                         |
| ۶,۹۲۹                 | -           | -                              | -           | ۶,۹۲۹                 | عوارض شهرداری و هزینه های پایان کار    |
| ۱۳۲                   | -           | -                              | -           | ۱۳۲                   | طراحی ، نقشه برداری و توپوگرافی        |
| ۱,۸۷۲                 | -           | -                              | -           | ۱,۸۷۲                 | حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره |
| ۹۲                    | -           | -                              | -           | ۹۲                    | هزینه اخذ مجوز از سازمان آتش نشانی     |
| ۲,۷۹۰                 | -           | -                              | -           | ۲,۷۹۰                 | حق اشتراک آب، برق و گاز                |
| ۷,۸۷۳                 | -           | -                              | -           | ۷,۸۷۳                 | هزینه مالی                             |
| ۲,۱۰۵                 | -           | -                              | -           | ۲,۱۰۵                 | سهام از هزینه های شرکت                 |
| ۸۵۷                   | -           | -                              | -           | ۸۵۷                   | سایر                                   |
| ۴۵,۷۴۲                | -           | -                              | -           | ۴۵,۷۴۲                | جمع هزینه های پروژه (انباشته)          |
| (۴۵,۰۹۰)              | -           | -                              | -           | (۴۵,۰۹۰)              | انتقال به بهای تمام شده                |
| ۶۵۲                   | -           | -                              | -           | ۶۵۲                   | مانده                                  |



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**  
**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۹-۴-۱ اهم مشخصات فنی و مالی پروژه و نک به شرح زیر ارائه می گردد:

|                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| محل اجرای پروژه                      | تهران - خیابان ونک                   |
| عرصه پروژه                           | ۱۶۶۶۰۰ مترمربع                       |
| زیربنای کل                           | ۲۲۴۲۱۰۰۰ مترمربع                     |
| زیر بنای مفید                        | ۱۰۶۰۸۰۶۵ مترمربع                     |
| تعداد واحد                           | تعداد ۶۸ واحد تجاری و ۱۲۰ واحد اداری |
| سهام شرکت از زیربنای مفید            | ۳۵۹۳۰۳ مترمربع                       |
| سهام شریک سازنده از زیربنای مفید     | ۳۷۵۱۹۰ مترمربع                       |
| متراژ فروش رفته تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۳۷۵۱۹۰ مترمربع                       |
| متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۰۰۰ مترمربع                          |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۱۰۰                                  |

۹-۴-۲ میزان سهم شهرداری از واحد های تجاری ۸۰۱ متر مربع بوده که تحویل گردیده است و از واحدهای اداری سهم شهرداری به متراژ ۲۴۶۲۶۷ متر مربع میزان ۱۶۵۵۳ مترمربع برای استقرار شرکتهای زیر مجموعه ساختمان در نظر گرفته شده و وجوه دریافتی از متقاضیان در سرفصل سایر حسابهای پرداختی منعکس گردیده است. ضمناً طی مذاکره با شهرداری مقرر گردیده سهم آن سازمان توسط شرکت خریداری یا با ملک دیگری در سایر پروژه ها تعویض گردد بهرحال در خصوص انتقال اسناد به نام شرکتهای زیر مجموعه ساختمان ، موافقت شهرداری جلب گردیده و مقرر است کلیه مفاد صورتجلسه بانجام برسد و صورت مجلس تفکیکی ونک و تغییر کاربری ظفر پس از تحویل الباقی متراژ با پرداخت وجه به اتمام برسد و از این بابت مبلغ ۲۰ میلیارد ریال پرداخت گردیده گردیده و مبلغ ۲۰ میلیارد ریال دیگر نیز به محض صدور پایان کار پروژه ونک و تغییر کاربری پروژه ظفر قابل پرداخت می باشد و الباقی مبلغ مورد کارشناسی از طریق پرداخت نقدی و یا توافق نامه جهت اخذ پانکار و صورتجلس تفکیکی تادیه خواهد شد. طبق مذاکرات انجام شده طی دوره مورد گزارش مقرر است پس از نهایی شدن گزارش کارشناسی پروژه حقانی از سهم قرار داد ، مبلغ قابل دریافت با بدهی و اخذ پانکار پروژه ونک تهاتر و تسویه گردد، که در حال ارائه صورتجلسات می باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۵-۹- هزینه های انجام شده جهت پروژه کیش پاسارگاد متشکل از اقلام زیر می باشد:

| ماده در     | هزینه های انجام شده طی دوره | مانده در   |
|-------------|-----------------------------|------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال                 | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ |
| ۶۸,۰۲۴      | ۱۳,۴۱۵                      | ۵۴,۶۰۹     |
| ۱,۱۶۸       | -                           | ۱,۱۶۸      |
| ۳۳,۹۰۰      | -                           | ۳۳,۹۰۰     |
| ۱,۶۹۳       | -                           | ۱,۶۹۳      |
| ۳۹          | -                           | ۳۹         |
| ۵,۰۷۳       | -                           | ۵,۰۷۳      |
| ۱۰          | -                           | ۱۰         |
| ۶,۱۷۸       | -                           | ۶,۱۷۸      |
| ۸۰۲         | ۴۷                          | ۷۵۵        |
| ۱۱۶,۸۸۷     | ۱۳,۴۶۲                      | ۱۰۳,۴۲۵    |
| (۷۴,۳۰۷)    | (۴۲,۳۹۸)                    | (۳۱,۹۰۹)   |
| ۴۲,۵۸۰      | (۲۸,۹۳۶)                    | ۷۱,۵۱۶     |

بهای پروژه نیمه تکمیل (زمین و ساختمان)

هزینه محوطه سازی

هزینه های ساخت

عوارض شهرداری و هزینه های پایان کار

طراحی ، نقشه برداری و توپوگرافی

حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره

اموال و اثاثیه نزد پروژه

سهم از هزینه های شرکت

سایر

جمع هزینه های پروژه (انباشته)

انتقال به بهای تمام شده

مانده



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۹-۵-۱- اهم مشخصات فنی و مالی پروژه کیش پاسارگاد به شرح زیر ارائه می گردد:

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| محل اجرای پروژه                      | جزیره کیش - خیابان تاپ روس |
| عرصه پروژه                           | ۱۱۰۳۴۰۰ مترمربع            |
| زیربنای کل                           | ۲۱۴۴۱۰۰ مترمربع            |
| زیر بنای مفید                        | ۱۵۰۱۰۰۰ مترمربع            |
| تعداد واحد                           | ۲۲۵ واحد                   |
| سهام شرکت از زیربنای مفید            | ۱۱۲۵۷۰۰ مترمربع            |
| متراژ فروش رفته تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۸۶۴۴۰۰ مترمربع             |
| متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۲۶۱۳۰۰ مترمربع             |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۱۰۰                        |

۹-۵-۲- زمین پروژه کیش پاسارگاد متعلق به شرکت بوده و سهم شریک سازنده ۲۵ درصد در خصوص ساخت پروژه مزبور است.

۹-۵-۳- باتوجه به پیشرفت فیزیکی پروژه در مرحله ۱۰ درصدو خاتمه عملیات اجرایی، گواهی پایان کار پروژه مذکور اخذ شده و پیرو آن صدور اسناد مالکیت با توجه به تسویه خریداران در حال انتقال اسناد بوده و طی سال مالی مورد گزارش اکثر واحدها نیز بنام خریداران تغییر نام و سند مالکیت آنها صادر گردیده است.

۹-۵-۴- تغییرات مبالغ در ارقام تجدید ارائه شده بابت بازخرید ۲٫۵۰ متر از واحدهای واگذار شده به شرکت کنترل کیفیت بوده که طی دوره در حسابهای پروژه اعمال گردیده است.



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**  
**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۹-۶ هزینه های انجام شده جهت پروژه ۵۰۷ واحدی اندیشه تبریز متشکل از اقلام زیر می باشد:

| ماده در<br>۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | هزینه های انجام شده طی دوره<br>میلیون ریال | مانده در<br>۱۳۸۹/۰۶/۳۱<br>میلیون ریال |  |
|-----------------------|--|---------------------------------------|--|
| ۱۰,۶۷۷                | ۱۷۴  | ۱۰,۵۰۳                                | بهای پروژه نیمه تکمیل (زمین و ساختمان) |
| ۳۰۰                   |  | ۳۰۰                                   | تجهیز کارگاه                           |
| ۶,۱۹۸                 |  | ۶,۱۹۸                                 | عوارض شهرداری و هزینه های پایان کار    |
| ۱,۹۴۳                 |  | ۱,۹۴۳                                 | هزینه مالی                             |
| ۸۹۸                   |  | ۸۹۸                                   | حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره |
| ۱,۲۲۴                 |  | ۱,۲۲۴                                 | حق اشتراک آب، برق و گاز                |
| ۱,۵۴۴                 |  | ۱,۵۴۴                                 | سهم از هزینه های شرکت                  |
| ۷۲۷                   |  | ۷۲۷                                   | سایر                                   |
| ۲۳,۵۱۱                | ۱۷۴  | ۲۳,۳۳۷                                | جمع هزینه های پروژه (انباشته)          |
| (۱۷,۱۴۲)              | (۴۵۰)                                      | (۱۶,۶۹۲)                              | انتقال به بهای تمام شده                |
| ۶,۳۶۹                 | (۲۷۶)                                      | ۶,۰۹۳                                 | مانده                                  |



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**  
**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۹-۶-۱ - اهم مشخصات فنی و مالی پروژه ۵۰۷ واحدی اندیشه تبریز به شرح زیر ارائه می گردد:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| محل اجرای پروژه                      | تبریز - شهرک اندیشه   |
| عرضه پروژه                           | ۲۱۶۵۲.۰۰ مترمربع  |
| زیربنای کل                           | ۴۳۳۷۲.۰۰ مترمربع  |
| زیر بنای مفید                        | ۳۲۹۲۰.۰۰ مترمربع  |
| تعداد واحد                           | ۵۰۷ شامل کوچه اول ۵۱۳۲ مترمربع، کوچه دوم ۷۹۷ مترمربع، کوچه سوم ۹۷۷ مترمربع و سایر احداثات ۱۰۰۴۸ مترمربع |
| سهام شرکت از زیربنای مفید            | ۱۴۸۱۴.۰۰ مترمربع  |
| مترآز فروش رفته تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۱۴۱۲۶.۰۰ مترمربع  |
| مترآز باقی مانده در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۶۸۸ مترمربع   |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۱۰۰   |

۹-۶-۲ - زمین پروژه متعلق به شرکت بوده که از این بابت سهم شرکت از زیربنای مفید ۴۵ درصد و سهم شریک سازنده ۵۵ درصد در قبیل ساخت پروژه مزبور است.

۹-۶-۳ - طی قرارداد مشارکت با شرکت آذرهنند، کار احداث ۵۰۷ واحد مسکونی اندیشه تبریز در سنوات قبل آغاز شده است. آورده شرکت، زمین موضوع مشارکت و تعهد به تأمین وام ۳۰ میلیون ریالی برای هر واحد جهت شریک سازنده است. تا پایان سال مالی مورد گزارش ساخت ۳۴۷ واحد آپارتمان (با مترآز کل کوچه اول ۱۳۲ مترمربع در ۷۵ واحد) آپارتمان و کوچه دوم ۷,۹۷۰ مترمربع در ۱۴ واحد) آپارتمان و کوچه سوم ۹,۷۷۰ مترمربع در ۱۵۸ واحد) آپارتمان (به اتمام رسیده و کلیه واحد های مذکور تحویل گردیده است. مبلغ ۱۳,۸۸۰ میلیون ریال از بانک سپه شعبه ولیعصر تبریز تسهیلات اخذ گردیده که انتقال وام و سند مالکیت به خریداران منوط به نهایی شدن صورتمجلس تفکیکی واحدها بوده که طی دوره مورد گزارش اخذ و به بانک عامل ارائه شده و انتقال وام به صورت فروش اقساطی در حال انجام می باشد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)  
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۷-۹- هزینه های انجام شده جهت پروژه آفتاب تبریز متشکل از اقلام زیر می باشد:

| مانده در<br>۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | میلیون ریال | هزینه های انجام شده<br>طی دوره | میلیون ریال | مانده در<br>۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | میلیون ریال |
|------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| ۲۳,۶۲۵                 |             |                                |             | ۲۳,۶۲۵                 |             |
| ۱۳,۵۶۱                 |             | ۴۵                             |             | ۱۳,۵۱۶                 |             |
| ۱۳۳                    |             |                                |             | ۱۳۳                    |             |
| ۵,۷۶۸                  |             |                                |             | ۵,۷۶۸                  |             |
| ۴۴                     |             |                                |             | ۴۴                     |             |
| ۵۴۶                    |             |                                |             | ۵۴۶                    |             |
| ۲۰,۲۱۴                 |             | ۶۶۲                            |             | ۱۹,۵۵۲                 |             |
| ۱,۸۶۱                  |             |                                |             | ۱,۸۶۱                  |             |
| ۶۵,۷۴۲                 |             | ۷۰۷                            |             | ۶۵,۰۳۵                 |             |
| (۴۰,۳۶۹)               |             | (۱۶,۱۰۸)                       |             | (۲۴,۲۶۱)               |             |
| ۲۵,۳۷۳                 |             | (۱۵,۴۰۱)                       |             | ۴۰,۷۷۴                 |             |

بهای پروژه نیمه تکمیل (زمین و ساختمان)  
عوارض شهرداری و هزینه های پایان کار  
طراحی ، نقشه برداری و توپوگرافی  
حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره  
هزینه اخذ مجوز از سازمان آتش نشانی  
حق اشتراک آب، برق و گاز  
سهم از هزینه های شرکت  
سایر  
جمع هزینه های پروژه (نیاشته)  
انتقال به بهای تمام شده  
مانده

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)  
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

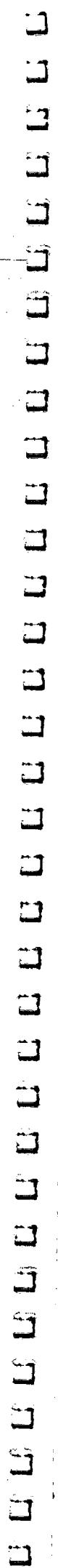
۹-۷-۱- اهم مشخصات فنی و مالی پروژه آفتاب تبریز به شرح زیر ارائه می گردد:

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| محل اجرای پروژه                       | تبریز - کوی ولیعصر                               |
| عرضه پروژه                            | ۲۶۰۰۰ مترمربع                                    |
| زیربنای کل                            | ۸۲۲۲۲ مترمربع                                    |
| زیر بنای مفید                         | ۵۴۷۹۶۰۰ مترمربع                                  |
| تعداد واحد                            | ۲۸۲ واحد   |
| سهام شرکت از زیربنای مفید             | ۹۸۱۲۰۰ مترمربع                                   |
| متر از فروش رفته تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۶۸۲۵۰۳۶ با احتساب ۳۱۰۶ متر فروش سال ۱۳۸۴ برج آول |
| متر از باقی مانده در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۲۹۸۶۶۴ مترمربع                                   |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱         | ۸۸.۷۶ متوسط پیشرفت کار در تمام بلوک ها           |

۹-۷-۲- آورده سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در پروژه آفتاب تبریز، زمین پروژه و سهم سازمان مذکور از زیربنای مفید معادل ۱۹ درصد بوده و آورده شریک سازنده تعهد ساخت و سهم آن از زیربنای مفید طبق آخرین صورتجلسه تنظیمی معادل ۸۷ درصد است.

۹-۷-۳- پروژه آفتاب تبریز از دو مجموعه آفتاب شامل چهار بلوک و کوچه مولوی شامل پنج بلوک می باشد. در مجموعه آفتاب بلوک اج با ۶۷.۱۰ درصد و در مجموعه کوچه مولوی بلوک E۱ تا E۳ با ۷۳ و M۱ تا M۴ با ۱۰۰ درصد پیشرفت فیزیکی طبق تایید مشاور و ناظر دفتر فنی شرکت، نسبت به سایر بلوک ها از پیشرفت مناسبی برخوردار می باشد و طبق صورتجلسه نهایی متر از های فوق حاصل گردیده است.

۹-۷-۳- طی دوره مالی مورد گزارش تعدادی از واحدها به متر از ۱۳۶۵ مترمربع بدهی شرکتهای گروه و نوسا به پیمانکاران و خریداران متفرقه به فروش رسیده است. توضیح اینکه فروش های انجام شده طی دوره اغلب با بدهی به پیمانکاران و شرکاء تهاتر و در حساب فروش منعکس گردیده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)  
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۸-۹- هزینه های انجام شده جهت پروژه مهر پردیس متشکل از ارقام زیر می باشد:

| مانده در<br>۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | هزینه های انجام شده<br>طی دوره | مانده در<br>۱۳۸۹/۰۶/۳۱ |
|------------------------|--------------------------------|------------------------|
| میلیون ریال            | میلیون ریال                    | میلیون ریال            |
| ۳۶۴,۶۸۴                | ۴۵,۴۰۵                         | ۳۱۹,۲۷۹                |
| ۲۷,۷۷۴                 | ۶,۰۲۵                          | ۲۱,۷۴۹                 |
| ۱۶۲,۷۶۴                | ۲۰,۶۴۳                         | ۱۴۲,۱۲۱                |
| ۱,۱۱۹                  |                                | ۱,۱۱۹                  |
| ۲۴,۹۶۱                 | ۶,۳۷۴                          | ۱۸,۵۸۷                 |
| ۵۰۲                    |                                | ۵۰۲                    |
| ۴۴۹                    |                                | ۴۴۹                    |
| ۱۵,۰۲۰                 |                                | ۱۵,۰۲۰                 |
| ۳۰,۷۹۷                 | ۱,۳۲۴                          | ۲۹,۴۷۳                 |
| ۲,۷۳۹                  | ۲۸۴                            | ۲,۳۵۵                  |
| ۶۳۰,۸۰۹                | ۸۰,۲۵۵                         | ۵۵۰,۵۵۴                |
| (۵۲,۶۴۰)               |                                | (۵۲,۶۴۰)               |
| ۵۷۸,۱۶۹                | ۸۰,۲۵۵                         | ۴۹۷,۹۱۴                |
| (۳۹۱,۱۹۶)              | (۸۲,۸۶۴)                       | (۳۰۸,۳۳۲)              |
| ۱۸۶,۹۷۳                | (۲,۶۰۹)                        | ۱۸۹,۵۸۲                |

بهای پروژه نیمه تکمیل (زمین و ساختمان)  
هزینه آماده سازی  
هزینه های ساخت  
طراحی ، نقشه برداری و توپوگرافی  
حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره  
حق اشتراک آب، برق و گاز  
اموال و اثاثیه نزد پروژه  
هزینه مالی  
سهام از هزینه های شرکت  
سایر  
جمع هزینه های پروژه (انباشته)  
کسر میشود هزینه های سهم مشارکت:  
مانده  
انتقال به بهای تمام شده  
مانده نهایی نقل به ترازنامه :

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)  
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۹-۸-۱- اهم مشخصات فنی و مالی پروژه مهر پردیس به شرح زیر ارائه می گردد:

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| محل اجرای پروژه                      | فاز یک محله چهار شهر جدید پردیس |
| عرضه پروژه                           | ۶۲,۰۸۹ مترمربع                  |
| زیربنای کل                           | ۱۴۸,۸۱۸ مترمربع                 |
| زیر بنای مفید                        | ۱۱۱,۸۳۵ مترمربع                 |
| تعداد واحد                           | ۱,۱۱۱ واحد                      |
| سهم شرکت از زیربنای مفید             | ۱۱۰,۴۶۹ مترمربع                 |
| متراژ فروش رفته تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۱۰۳,۰۸۸ مترمربع                 |
| متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۷,۳۲۱ مترمربع                   |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۸۹,۸۱                           |

۹-۸-۲- عملیات اجرایی ساخت پروژه جهت ۱۸۶,۳۷۱ مترمربع زمین خالص مسکونی در فاز یک محله چهار شهر جدید پردیس در حال انجام است. قرارداد فروش در ارتباط با تعداد ۱,۰۰۰ واحد به موسسه صندوق تعاون و سرمایه گذاری مسکن (وابسته به بنیاد تعاون ناجا) طی سنوات قبل منعقد گردیده است بموجب قراردادهای منعقد با پیمانکاران و تغییرات به عمل آمده، سهم شرکت از زیربنای مفید معادل کل زیر بنای مفید لحاظ گردیده است. که طی دوره مورد گزارش تعداد ۵۰۰ واحد تحویل بنیاد تعاون ناجا بعمل آمده است و فروش تعداد ۵۰ واحد نیز طی الحاقیه دوم به خریدار اول انجام شده است. مضافاً اینکه با توجه به مطالعات و برآوردهای انجام شده طراحی و برآورد اولیه جهت یک فاز بوده که طی دوره مورد گزارش ظرفیت به ۲,۳۰۰ واحد افزایش و به مترآمفید ۳۴۰,۰۰۰ متر انجام شده که بودجه آماده سازی و محوطه سازی جمعا به مبلغ ۱۳۰,۰۰۰ میلیون ریال در محاسبات و بهای تمام شده اعمال شده است.

۹-۸-۳- مانده اوراق فروش متری سرمایه گذاری در تاریخ گزارش دوره مالی میزان ۳۵ مترمربع می باشد.

۹-۸-۴- افزایش طی دوره بابت پرداختهای انجام شده طی پیشرفت کار پروژه تا ۸۹,۸۱ درصد در سال مالی مورد گزارش می باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

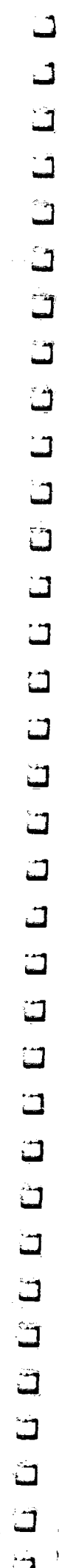
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۹-۹-۱- اهم مشخصات فنی و مالی پروژه تگین پردیس به شرح زیر ارائه می گردد:

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| محل اجرای پروژه                      | فاز سه شهر جدید پردیس  |
| عرصه پروژه                           | ۵۴۱۰۰ مترمربع          |
| زیربنای کل                           | ۸۶۰۸۴٫۴۶ مترمربع       |
| زیربنای مفید                         | ۶۱۲۶۳٫۹۴ مترمربع       |
| تعداد واحد                           | ۶۳۶ واحد               |
| سهام شریک (کارخانه) از زیربنای مفید  | ۱۰،۰۰۰،۰۰۰ مترمربع     |
| سهام شرکت از زیربنای مفید            | ۵۱،۲۶۴ مترمربع         |
| متراژ فروش رفته تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | ۵۰،۸۱۶ مترمربع         |
| متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۴۴۸ مترمربع            |
| درصد پیشرفت کار تا ۱۳۹۰/۰۶/۳۱        | متوسط پیشرفت کار ۷۰٫۵۸ |

۹-۹-۲- این پروژه در فاز سه محدوده شهر جدید پردیس در زمینی به مساحت حدود ۵۴۱۰۰ مترمربع واقع گردیده است که طی قرارداد مشارکتی از طرف کارخانه های پیش ساخته بتنی تهران (وابسته به سازمان ملی زمین و مسکن) به روش مشارکت در ساخت واگذار گردیده است. آورده شریک زمین موضوع قرارداد و قطعات پیش ساخته بتنی و آورده شرکت هزینه ساخت می باشد که متعاقباً بدلیل عدم تامین قطعات، طرح پروژه به سه تپ سازه بتنی پیش ساخته درجا و کامپوزیت تغییر داده شد. بموجب قرارداد فروش و الحاقیه مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۲۵، تعداد ۵۱۴ واحد به متراژ مفید حدود ۴۹،۸۶۴ مترمربع به انبوه به بنیاد تعاون ناجا واگذار شده است و طی دوره مورد گزارش تعداد ۲۵۰ واحد تحویل گردیده است.

۹-۹-۳- شرکت طی دوره مالی مورد گزارش الباقی سهم شرکای سازنده را خریداری نموده و طی قرارداد الحاقیه تعداد ۱۱۲ واحد به فروش اولیه اضافه شده است.



## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

#### سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۹-۱۰ پروژه فوق در جزیره کیش واقع گردیده که بموجب قرارداد منعقد فی مابین با سازمان منطقه آزاد کیش بصورت زمین خام به مساحت حدود ۴۷ هکتار در سال ۱۳۸۳، خریداری شده است. جهت بهره برداری از پتانسیل بالای زمین، استفاده از توانمندی مشاوران بزرگ داخلی و خارجی مد نظر بوده و در سه مرحله مختلف نسبت به عقد قرارداد با دو مشاور داخلی و یک مشاور خارجی اقدام گردیده، و براساس تبادل نظر با سازمان منطقه آزاد کیش بعنوان متولی ساخت و ساز و سرمایه گذاری در منطقه، نهایتاً عملیات اجرایی قسمت اول فاز یک (ویلاهای مسکونی) شروع شده و در مرحله ۳۳ در صد پیشرفت فیزیکی می باشد.

با عنایت به نامه شماره ۱۰۸۶/۵۰۸۶ مورخه ۱۳۸۷/۱۲/۱۸ که بدلیل عدم پرداخت قسط آخر در سررسید مقرر از سوی شرکت نوسا، منجر به لغو قرارداد فی مابین گردیده بود، بعد از جلسات مکرر و اثبات اینکه سررسید اقساط معوقه اعلان شده از سوی سازمان به اتمام نرسیده، سازمان منطقه آزاد تجاری کیش طی نامه شماره ۸۸/۵۱۷۴۱۲ مورخه ۱۳۸۸/۰۲/۱۶ ابطال فسخ قرارداد را ابلاغ و خواهان تنظیم الحاقیه جدید گردید که متعاقباً با موافقت طرفین هیئت کارشناسان محترم رسمی دادگستری انتخابی از سوی سازمان مبادرت به بررسی و کارشناسی واحدهای متعلق به شرکت نوسا در مجتمع پاساژ کاد کیش نموده و طی نامه شماره گ/۹۴ مورخ ۱۳۸۹/۳/۲۴ قیمت های کارشناسی اپارتمان فوق الذکر اعلان و پس از آن در تاریخ ۱۳۸۹/۰۵/۰۳ صورتحساب شماره ۲۲۷۰۲۳۷۶ جهت واگذاری واحدهای مربوطه به منظور حل و فصل نهایی و پرداخت کلیه دیون سازمان از سوی شرکت نوسا منعقد گردیده که در آینده نزدیک موضوع بصورت قطعی تعیین تکلیف خواهد شد.

۹-۱۱ پروژه فردوس درپلاک ثبتی شماره ۱۲۴/۲۷۰۴ به آدرس تقاطع بلوار فردوس و بزرگراه ستاری شهر تهران واقع می باشد. که بر اساس قرارداد مشارکت توسط شهرداری منطقه پنجم به شرکت واگذار گردیده و موضوع مشارکت عبارت از احداث مجتمع تجاری، اداری، فرهنگی، تفریحی و ورزشی است. زیربنای کل پروژه ابتدا ۷۵,۰۰۰ مترمربع بوده، لکن بدلیل تغییر طراحی به ۹۵,۰۶۵ مترمربع افزایش یافته است که طی سال مالی سهم شرکت به شریک سازنده واگذار گردید.

آورده شهرداری زمین پروژه به مساحت تقریبی ۱۰,۴۳ مترمربع و پرداخت کلیه عوارض در ارتباط با صدور پروانه ساختمانی و آورده شرکت کلیه هزینه های ساخت و اجرا می باشد. سهم شهرداری ۴۵ درصد و سهم شرکت ۵۵ درصد مستحقات بوده لکن بدلیل تغییر کاربری پروژه از مسکونی به اداری سهم طرفین به نسبت مساوی ۵۰ درصد تغییر یافته است. بدلیل عدم نقدینگی لازم جهت ادامه عملیات ساخت پروژه بر اساس مذاکرات انجام شده سهم شرکت به شریک سازنده طی سال مالی مورد گزارش واگذار و درقبال آن شرکت بتن کاوه در حسابهای دریافتی بابت تسویه بدهی با املاک قابل ارائه به نوسا بدهکار می باشد.

۹-۱۲ پروژه بسم در استان کرمان و در شهرستان بسم واقع شده است. عرصه پروژه ۲۳,۸۱۱ مترمربع بوده و عملیات ساخت در چهار بلوک چهار طبقه به تعداد ۲۱۶ واحد با زیربنای مفید ۱۸,۷۹۷ مترمربع و غیرمفید ۲۱,۶۵۰ مترمربع طی قرارداد مشارکت با شرکت ساختمانی بهکار و توسعه آذربایجان انجام یافته و تا تاریخ تهیه این یادداشتها به مرحله ۹۹,۵ درصد پیشرفت فیزیکی رسیده است. پروژه بم در راستای طرح کوثر اجرا شده و بموجب توافق نامه فی مابین با سازمان ملی زمین و مسکن مقرر است از متراژ سهم سازمان از مستحقات پروژه های ظفر و الهیه کسر و به متراژ سهم شرکت اضافه گردد و افزایش طی دوره بابت پرداخت علی الحساب رفع نواقص و تحویل پروژه می باشد.

۹-۱۳ طی صلح نامه شماره ۷-۸۷-ق ص مورخ ۱۳۸۷/۰۵/۰۲ با شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین کلیه حقوق متصوره نسبت به پلاک ثبتی شماره ۷۰/۶۸۸ در خصوص پروژه ونگ غدیر به مساحت تقریبی ۱۷۳۶ متر مربع به شرکت نوسا منتقل گردیده و کلیه مبالغ و تسهیلات اخذ شده در حسابهای فی مابین اعمال گردیده است. امور مربوط به اخذ پروانه ساخت در حال انجام و پیگیری بوده. در سال مالی مورد گزارش پروژه فوق به شرکت لیزینگ بانک اقتصاد نوین بابت تسویه بخشی از بدهی تسهیلات شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (هلدینگ) واگذار گردیده است.



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۹-۱۴ - مبلغ فوق بابت انعقاد قرارداد مشارکت پروژه ایستگاهی حقانی با سازمان مشارکت‌های مردمی شهر تهران می باشد و از نظر حجم ساخت ۴۳۸,۰۰۰ مترمربع و بمسزن ۴۳۴۰ میلیارد ریال سرمایه گذاری از طرف نوسا و ۶,۷۷ میلیارد ریال سهم سازمان مربوطه می باشد.

با توجه به اعلام فسخ یگطرفه قرارداد از سوی سازمان مربوطه بدون ادله قانونی و طرح دعوی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران مبنی بر مشکل داربودن تحویل زمین طبق کارشناسی انجام شده توسط گروه کارشناسان رسمی دادگستری و معارض بودن سازمان با اراضی عباس آباد در اصل مالکیت زمین پروژه مجتمع ایستگاهی حقانی در جلسات متعدد با مسئولین سازمان مشارکت مردمی شهرداری و موافقت آنها مبنی بر کارشناسی سهم نوسا از قرارداد و مشخص شدن مبلغ ریالی قدرالسهم شرکت نوسا با توافق طرفین مقرر گردید سهم شرکت و ضرر وزیران مربوطه با بدهی نوسا به شهرداری منطقه ۳ در خصوص پروژه آسمان ونک در حال تنظیم صورتجلسه نهایی می باشد.

۹-۱۵ - فاز ۲ پروژه مهر پردیس جهت ساخت وساز ۵۰ واحد با انجام مراحل خاکبرداری شروع بکار نموده است و تهیه نقشه ها و تعیین سازنده در حال طراحی می باشد.

۹-۱۶ - موجودی زمین و آپارتمان در تاریخ تهیه صورتهای مالی از اقلام زیر تشکیل یافته است:

| مبلغ          | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱    | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ |
|---------------|---------------|------------|
| میلیون ریال   | میلیون ریال   | مترار      |
| ۱۱۶           | ۱۱۶           | ۵۵۰۰۳      |
| ۱,۱۱۲         | ۱,۱۱۲         | ۱۵         |
| ۷۹۲           | ۷۹۲           | ۲۶۴۰۱۳     |
| ۱۹۲           | ۱۹۲           | ۶۵         |
| ۱۵,۲۵۴        | ۱۵,۲۵۴        |            |
| ۴,۰۷۳         | ۴,۰۷۳         |            |
| ۲,۲۸۵         | ۲,۲۸۵         |            |
| <b>۲۳,۸۲۴</b> | <b>۲۳,۸۲۴</b> |            |

موجودی زمینهای اندیشه تبریز

موجودی یک واحد تجاری در پروژه یوسف آباد تهران

موجودی زمینهای بهارستان اصفهان

موجودی یک واحد آپارتمان شوش شهر ری

موجودی چهار واحد آپارتمان، یک واحد کنار آسانسور و سه باب پارکینگ ونک

موجودی هفده واحد تجاری در صاحب الامر تبریز

خرید یکواحد از پروژه سارا (عمران ومسکن سازان شرق)

جمع

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۱۰- سپرده ها و پیش پرداختها

| یادداشت  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  |
|--|-------------|-------------|
|  | میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۱۰-۱ پیش پرداخت به سازمان مشارکتهای مردمی شهرتهران (پروژه TOD حقانی) | ۶۵,۱۷۷      | ۶۵,۱۷۷      |
| پیش پرداخت بانک کارآفرین-چکهای تسویه تسهیلات                         | -           | ۴۰,۰۰۰      |
| ۱۰-۲ پیش پرداخت به شهرداری منطقه ۳ بابت پروژه ونک                    | ۲۰,۰۰۰      | ۲۰,۰۰۰      |
| پیش پرداخت تسویه بخشی از تسهیلات بانک پاسارگاد                       | ۲,۷۰۰       | -           |
| پیش پرداخت رهن و اجاره ۳ واحد ساختمان طلابی-دفتر مرکزی نوسا          | ۹۸۰         | ۹۸۰         |
| سپرده نزد وزارت امور اقتصادی و دارایی                                | ۸۸۶         | ۸۸۶         |
| شرکت تهران آتش دار (پروژه های شرکت)                                  | ۷۶          | ۷۶          |
| آقای عباسی ها (نوسا کیش) ودیعه اجاره سوله                            | ۵۰          | -           |
| سایر اقلام   | ۱۷۸         | ۳۱۳         |
| جمع  | ۹۰,۰۴۷      | ۱۲۷,۴۳۲     |
| انتقال از اسناد پرداختی به سازمان مشارکتهای مردمی                    | (۴۸,۰۰۰)    | (۴۸,۰۰۰)    |
| مانده  | ۴۲,۰۴۷      | ۷۹,۴۳۲      |

۱۰-۱- مانده حساب فوق از بابت انعقاد قرارداد مشارکت پروژه مجتمع ایستگاهی TOD حقانی با سازمان مشارکتهای مردمی شهر تهران می باشد که شرکت در مناقصه شهرداری تهران برنده شده و در تاریخ ۸۷/۹/۲۳ قرارداد فی مابین منعقد گردیده است. قرارداد مذکور از نظر حجم ساخت ۴۳۸,۰۰۰ مترمربع و از نظر میزان سرمایه گذاری، ۴۳۴۰ میلیارد ریال سهم شرکت و ۶,۰۷۷ میلیارد ریال سهم سازمان مشارکتهای مردمی شهرداری تهران و جمعا به میزان ۱۰,۴۱۷ میلیارد ریال بوده است. طی سال مالی قبل سازمان مذکور اقدام به فسخ یکطرفه قرارداد نموده که شرکت دادخواستی مبنی بر احقاق حقوق خود و غیرقانونی بودن فسخ قرارداد پروژه موصوف تقدیم دادگاه شعبه ۴۳ مجتمع قضایی صدر نموده است. از جمله مستندات، ایرادات وارد بر قرارداد که قبل از تنظیم بیان شده و عدم تحویل زمین، داشتن معارض تصرفات در زمین و عدم تجمیع قطعات و شوارع و رفع تصرفات و عدم مالکیت سازمان مشارکت مردمی بر روی بعضی از قطعات موضوع قرارداد وارد بوده طبق پرونده موجود، مدیران شرکت در حال مذاکره و احقاق حق بوده و سعی در انجام تهاتر طلب با صدور پایانکار پروژه ونک می باشند.

۱۰-۲- طبق صورتجلسه منعقد ه با شهرداری منطقه ۳ و با کارشناسی انجام شده در خصوص سهم شهرداری از پروژه ونک پروژه ونک طبق توافقات حاصله مقرر گردید کلیه واحد های تجاری و بخشی از واحدهای اداری به شهرداری تحویل و الباقی سهم بصورت ملک یا وجه نقد پرداخت گردد. که تا کنون از این بابت مبلغ ۲۰ میلیارد ریال پرداخت گردیده است.

۱۰-۳- نظر به اینکه وزارت امور اقتصادی و دارایی در خصوص تعداد ۳۲۰ واحد آپارتمانهای پروژه شوش مالیات اجاره به مبلغ ۸۸۶ میلیون ریال تعیین نموده و اعتراض شرکت در این خصوص به هیات حل اختلاف مالیاتی ارجاع گردیده است. مبلغ مذکور تا تعیین تکلیف نهایی پرونده به حساب تمرکز وجوه سپرده وزارت امور اقتصادی و دارایی واریز و تحت سرفصل فوق طبقه بندی گردیده است.

۱۰-۴- مانده حساب فوق عمدتاً مربوط به پیش پرداخت قراردادهای منعقد ه فی مابین با مشاوران و کارشناسان موسسه حسابرسی جهت پروژه های شرکت می باشد.



شرکت نوسازی وساختمان تهران (سهامی عام)  
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۱۱- داراییهای ثابت مشهود:  
جدول بهای تمام شده و استهلاک انباشته داراییهای ثابت مشهود به شرح زیر است:

| ارزش دفتری - میلیون ریال |                        | استهلاک انباشته - میلیون ریال                          |                        |                        |                        |                                     |                             | بهای تمام شده - میلیون ریال        |                        | شرح |
|--------------------------|------------------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------|-----|
| مانده در<br>۱۳۸۹/۰۶/۳۱   | مانده در<br>۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | استهلاک<br>انباشته داراییهای<br>فروخته شده طی سال مالی | استهلاک<br>میلیون ریال | مانده در<br>۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | مانده در<br>۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | داراییهای فروخته شده<br>میلیون ریال | طی دوره مالی<br>میلیون ریال | داراییهای اضافه شده<br>میلیون ریال | مانده در<br>۱۳۸۹/۰۶/۳۱ |     |
| ۱,۳۳۱                    | ۱,۲۷۵                  | ۵۴۸  | ۵۶                     | ۴۹۲                    | ۱,۸۲۳                  | -                                   | -                           | ۱,۸۲۳                              | ساختمان                |     |
| ۲۲۰                      | ۱۳۶                    | ۱۵۴  | ۶۹                     | ۱۹۵                    | ۲۹۰                    | ۱۲۵                                 | -                           | ۴۱۵                                | وسایط نقلیه            |     |
| ۱,۰۳۷                    | ۸۴۸                    | ۱,۱۵۱  | ۱۸۷                    | ۹۶۴                    | ۱,۹۹۹                  | -                                   | ۵                           | ۱,۹۹۴                              | اثاثیه و منسوبات       |     |
| ۲,۵۸۸                    | ۲,۲۵۹                  | ۱,۸۵۳  | ۳۱۲                    | ۱,۶۵۱                  | ۴,۱۱۲                  | ۱۲۵                                 | ۵                           | ۴,۲۳۲                              |                        |     |

۱-۱- روشهای حسابداری مربوط به تحصیل و استهلاک داراییهای ثابت مشهود در یادداشت " ۳-۳ خلاصه اهم رویه های حسابداری " توصیف گردیده است.  
۱-۲- کاهش وسایط نقلیه بابت واگذاری یکدستگاه خودروی متعلق به پروژه نوسا کیش می باشد..

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۱۲- سرمایه گذاریهای بلند مدت

| یادداشت   | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ |
|---|------------|------------|
| سرمایه گذاری در سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس | ۵۵۹,۱۴۴    | ۳۸۷,۷۸۶    |
| سایر سرمایه گذاریهای بلند مدت                     | ۶۷,۱۷۷     | ۶۵,۳۵۵     |
|   | ۶۲۶,۳۲۱    | ۴۵۳,۱۴۱    |

۱۲-۱- سرمایه گذاری در سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس متشکل از اقلام زیر می باشد:

| تعداد سهام                    | بهای تمام شده | ارزش بازار | بهای تمام شده |
|-------------------------------|---------------|------------|---------------|
| بانک اقتصاد نوین              | ۳۷۶,۹۷۹,۷۶۷   | ۱,۴۷۲,۱۰۶  | ۳۸۷,۷۸۶       |
| حق تقدم سهام بانک اقتصاد نوین | ۱۷۱,۳۵۴,۴۳۹   | ۶۶۹,۱۳۹    | -             |
| جمع                           | ۵۴۸,۳۳۴,۲۰۶   | ۲,۱۴۱,۲۴۵  | ۳۸۷,۷۸۶       |

۱۲-۱-۱- با توجه به افزایش سرمایه بانک اقتصاد نوین از ۵۷۵,۰۰۰ به ۸,۰۰۰ میلیارد ریال بمیزان ۴۵٫۴۵ درصد، شرکت از حق تقدم تعداد ۱۷۱,۳۵۴,۴۳۹ سهم از محل مطالبات سود سهام استفاده نموده و افزایش سرمایه مزبور در جریان می باشد.

۱۲-۱-۲- سهام بانک اقتصاد نوین در وثیقه بانکهای طرف قرارداد بابت اخذ تضمین تسهیلات دریافتی شرکت و گروه ساختمان در سنوات گذشته بوده که از طرف شرکت نوسا وکالت نامه به نفع بانک های وام دهنده بابت وثیقه ارائه و اعمال حساب گردیده است.

| تعداد سهام  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  |
|---|-------------|
| بانک اقتصاد نوین شعبه غدیر                            | ۷۹,۲۰۰,۰۰۰  |
| بانک کار آفرین  | ۱۲۹,۶۶۹,۲۶۵ |
| بانک پاسارگاد   | ۴۷,۱۰۲,۰۰۰  |
| بانک صادرات / تسهیلات اخذ شده توسط شرکت ساختمان ایران | ۱۲۰,۷۲۵,۰۰۰ |
| سهام آزاد و مدیریتی                                   | ۲۸۳,۵۰۲     |
| جمع   | ۳۷۶,۹۷۹,۷۶۷ |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۱۲-۲- سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتها متشکل از اقلام زیراست:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱         | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱         |           | سهام         |            |  |
|--------------------|--------------------|-----------|--------------|------------|--|
| بهای تمام شده خالص | بهای تمام شده خالص | ارزش اسمی | سرمایه گذاری |            |  |
| میلیون ریال        | میلیون ریال        | ریال      | درصد         | تعداد      |  |
| ۶۰,۰۰۰             | ۶۰,۰۰۰             | ۱,۰۰۰     | ۲۰           | ۶۰,۰۰۰,۰۰۰ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین                   |
| ۳,۳۶۰              | ۵,۶۰۰              | ۱,۰۰۰     | ۲            | ۳,۳۶۰,۰۰۰  | شرکت بیمه نوین                                   |
| ۵۰۰                | ۵۰۰                | ۱,۰۰۰     | ۰.۴          | ۴۵۰,۸۶۲    | شرکت عمران و مسکن سازان ایران                    |
| ۳۰۰                | ۳۰۰                | ۱,۰۰۰     | ۱۰           | ۳۰۰,۰۰۰    | شرکت عمران و مسکن سازان شرق                      |
| ۱۵۰                | ۱۵۰                | ۱,۰۰۰     | ۰/۱          | ۱۵۰,۰۰۰    | شرکت تامین مسکن نوین                             |
| ۳۰                 | ۳۰                 | ۱,۰۰۰     | ۱            | ۳۰,۰۰۰     | شرکت پشتیبانی اوراق سرمایه گذاری ساختمان         |
| ۲۶                 | ۲۶                 | ۱,۰۰۰     | ۰/۱          | ۱۶,۰۰۰     | شرکت آبادگران ایران - کیش                        |
| ۸۱                 | ۸۱                 | ۱,۰۰۰     | ۰/۱          | ۸۱,۰۰۰     | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان                    |
| ۲۰                 | ۲۲                 | ۱,۰۰۰     | ۰/۱          | ۲۰,۰۰۰     | شرکت عمران و مسکن سازان شمال غرب                 |
| ۲۰                 | ۲۰                 | -         | ۰            | ۲۰,۰۰۰     | شرکت کنترل کیفیت ساختمان ایرانیان                |
| -                  | -                  | ۱,۰۰۰     |              | ۳۵         | شرکت شمس   |
| ۳۴۸                | ۳۴۸                | ۱۲,۱۴۷    | ۰            | ۲۸,۶۷۸     | پروژه سارا (عمران و مسکن سازان شرق)              |
| ۱۰۰                | ۱۰۰                | ۱,۰۰۰,۰۰۰ |              | ۱۰۰        | صندوق سرمایه گذاری مشترک یکم ایرانیان اقتصادنوین |
| ۴۲۰                | -                  | ۱,۰۰۰     |              | ۴۲۰        | شرکت بین المللی آراین پاسارگادکیش                |
| ۶۵,۳۵۵             | ۶۷,۱۷۷             |           |              |            | جمع  |

۱۲-۲-۱- بهای تمام شده خالص سرمایه گذاری در سهام شرکت شمس مبلغ ۳۵۰,۰۰۰ ریال می باشد.

۱۲-۳- سرمایه گذاریهای بلند مدت در سهام سایر شرکتها و سود حاصله از سرمایه گذاریهای مزبور بر اساس یادداشت ۲-۳ خلاصه اهم رویه های حسابداری شناسائی گردیده و سود های حاصل شده طی یادداشت توضیحی شماره ۲۶ منعکس می باشد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۱۳- سایر داراییها

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱    | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱    |
|---------------|---------------|
| میلیون ریال   | میلیون ریال   |
| ۱۵۲           | ۱۴۰           |
| ۲۶            | ۲۶            |
| ۷,۶۴۹         | ۷,۶۴۹         |
| ۱۷,۳۱۹        | ۱۷,۴۲۵        |
| ۱۶۱           | ۳۴۵           |
| <b>۲۵,۳۰۷</b> | <b>۲۵,۵۸۵</b> |

امتیاز ۱۰۹ خط تلفن ثابت

امتیاز ۶ خط تلفن همراه

حصه بلند مدت اسناد دریافتنی تجاری (یادداشت ۱-۶)

حصه بلند مدت حسابهای دریافتنی تجاری (یادداشت ۲-۶)

حصه بلند مدت وام کارکنان (یادداشت ۸)

۱۴- حسابها و اسناد پرداختنی تجاری

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱     | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱     | یادداشت |
|----------------|----------------|---------|
| میلیون ریال    | میلیون ریال    |         |
| ۸۸,۴۶۹         | ۴۴,۹۶۲         | ۱۴-۱    |
| ۱۸۷,۷۰۱        | ۲۱۳,۳۴۷        | ۱۴-۲    |
| <b>۲۷۶,۱۷۰</b> | <b>۲۵۸,۳۰۹</b> |         |

اسناد پرداختنی تجاری

حسابهای پرداختنی تجاری

۱۴-۱- اسناد پرداختنی تجاری به شرح زیر تفکیک می شود:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱     | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱    | یادداشت |
|----------------|---------------|---------|
| میلیون ریال    | میلیون ریال   |         |
| ۳۵,۰۱۲         | ۳۵,۰۱۲        | ۱۴-۱-۱  |
| ۴۸,۰۰۰         | ۴۸,۰۰۰        | ۱۴-۱-۲  |
| ۱,۵۰۰          | ۶,۷۵۰         | ۱۴-۱-۳  |
| ۶,۰۵۳          | -             | ۱۴-۱-۳  |
| ۹۵۷            | -             | ۱۴-۱-۳  |
| ۴۰,۰۰۰         | -             |         |
| ۴,۸۰۲          | -             |         |
| ۱۴۵            | ۳,۲۰۰         | ۱۴-۱-۳  |
| <b>۱۳۶,۴۶۹</b> | <b>۹۲,۹۶۲</b> |         |
| (۴۸,۰۰۰)       | (۴۸,۰۰۰)      |         |
| <b>۸۸,۴۶۹</b>  | <b>۴۴,۹۶۲</b> |         |

سازمان منطقه آزاد کیش (خرید زمین پروژه نوسا کیش)

سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهر تهران (پروژه حقانی)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران - عودت علی الحساب

آقایان علمداری و تندرلی - پروژه نگین پردیس

بانک رفاه کارگران - تسویه تسهیلات خریداران پروژه شوش

بانک کارآفرین - تسویه تسهیلات

شرکت لیزینگ بانک اقتصادنویین

سایر اقلام

جمع

انتقال بحساب پیش پرداخت سازمان سرمایه گذاری مشارکتهای مردمی

مانده:

۱-۱-۱۴- مبلغ ۳۵,۰۱۲ میلیون ریال بابت الباقی ثمن معامله زمین نوسا کیش در وجه سازمان منطقه آزاد کیش میباشد که شامل دوفقره چک به سررسید ۸۷/۰۶/۲۷ بوده و تا تاریخ گزارش سال مالی طبق توافق حاصله تاکنون وصول نشده است. با توجه به تاخیر در پرداخت چکهای فوق سازمان مذکور ادعای ۴۲ میلیارد ریال بابت اصل و فرع مانده طلب خودنموده که مورد قبول این شرکت نبوده و در حال مذاکره و حل و فصل اختلاف حساب فیما بین می باشد.

۱-۲-۱۴- مبلغ ۴۸,۰۰۰ میلیون ریال مبالغ پرداختی به سازمان مشارکتهای مردمی شهر تهران جهت پروژه مجتمع ایستگاهی حقانی طی سه فقره چک ۱۶,۰۰۰ میلیون ریالی از ۱۳۸۸/۰۷/۲۰ تا تاریخ ۱۳۹۰/۰۳/۲۰ می باشد.

۱-۳-۱۴- مبلغ ۶,۷۵۰ میلیون ریال بابت عودت علی الحساب های دریافتی از شرکت ساختمان ایران بوده به سررسید ۱۳۹۰/۱۰/۲۰

و مبلغ ۳,۲۰۰ میلیون ریال بابت پرداخت سود سهام به سهامداران تا تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۹ می باشد

مؤسسه حسابرسی

کاربرد ارقام

گزارش

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### بادداشتهای توضیحی صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

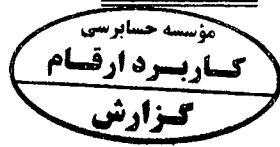
۱۴-۲ حسابهای پرداختنی تجاری به شرح زیر تفکیک می شود

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  | یادداشت   |
|-------------|-------------|---|
| میلیون ریال | میلیون ریال |   |
| ۶۴,۱۶۰      | ۶۰,۲۸۶      | ۱۴-۲-۱ شرکت پروژۀ مهر پردیس (خرید واحدهای سهم مشارکت) |
| ۹۳,۹۲۸      | ۱۱۷,۴۸۲     | ۱۴-۲-۲ خریداران پروژه ها                              |
| ۱۸,۹۱۷      | ۱۸,۹۱۷      | ۱۴-۲-۳ ذخیره هزینه های پروژه های ساختمانی             |
| ۱,۶۵۸       | ۱,۶۵۸       | ۱۴-۲-۴ شرکت ثابت راه سبلان (پروژه مهر پردیس)          |
| -           | ۱,۸۴۲       | ۱۴-۲-۴ شرکت آتروپاتن تلاش گر (پروژه نگین پردیس)       |
| ۱,۰۰۰       | -           | ۱۴-۲-۴ شرکت بتن کاوه آذریاجان (آفتاب تبریز)           |
| ۹۳۰         | -           | ۱۴-۲-۴ مهندسین مشاور کاوش راه (پروژه پردیس)           |
| ۷۲۸         | ۶۷۸         | ۱۴-۲-۶ واریزیهای نامشخص پروژه ها                      |
| ۳۲۵         | ۱,۹۷۳       | ۱۴-۲-۴ شرکت بهکار و توسعه آذربایجان (پروژه بم)        |
| ۳۰۶         | ۳۰۶         | ۱۴-۲-۴ شرکت مهندسین مشاور شارمند (پروژه مهر پردیس)    |
| -           | ۹۰۸         | ۱۴-۲-۵ آقای رضا صفاریان (نوسا کیش)                    |
| -           | ۵۸۹         | ۱۴-۲-۵ شرکت پل طیس (نگین پردیس)                       |
| ۳۹۸         | ۱۱۳         | ۱۴-۲-۴ شرکت دیداس (پروژه زمینهای اندیشه تبریز)        |
| ۳۳۴         | ۸۵۲         | ۱۴-۲-۴ آقای داود طالقانی (پروژه پردیس)                |
| ۶۷          | ۳۰۰         | ۱۴-۲-۵ آقای ملک محمدی (پروژه پردیس)                   |
| -           | ۲۰۰         | ۱۴-۲-۵ آقای ملک محمدی (پروژه پردیس)                   |
| ۲۶          | ۲۶          | شرکت آبادگران ایران                                   |
| ۴,۹۲۴       | ۷,۲۱۷       | سایر اقلام  |
| ۱۸۷,۷۰۱     | ۲۱۳,۳۴۷     | جمع   |

۱۴-۲-۱- مانده حساب فوق بابت قراردادهای مشارکت در ساخت بوده که پس از خرید سهم مشارکت آنان توسط شرکت، با یادشدگان در قالب پیمانکار به ساخت پروژه ادامه داده اند.

۱۴-۲-۲- مانده حساب خریداران پروژه مربوط به آن دسته از پروژه هایی بوده که شرکت از بابت وجوه و یا مواد و مصالح دریافتی از آنها (علیرغم پیشرفت فیزیکی پروژه) هیچگونه سودی شناسایی ننموده است و این امر بدان دلیل بوده که دریافتی مزبور با بابت فروش متر اژ اضافه بر سهم شرکت و یا بابت فروش اوراق سرمایه گذاری متری مسکن که خریدار اوراق، انتخاب واحد ننموده اند و در هر دو صورت تا تعیین تکلیف نهایی، تحت سرفصل فوق طبقه بندی می گردد.

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  |   |
|-------------|-------------|---|
| میلیون ریال | میلیون ریال |   |
| ۳۹,۳۲۶      | ۸۱,۳۹۲      | خریداران پروژه ونک (یادداشت ۴-۹)                  |
| ۳۴,۳۴۹      | ۳۴,۳۴۹      | خریدار پروژه نگین پردیس                           |
| ۱۴,۵۰۶      | ۱,۰۶۱       | خریدار پروژه ظفر                                  |
| ۵,۰۶۷       | -           | خریدار پروژه لواسان                               |
| ۶۷۸         | ۶۷۸         | خریداران اوراق سرمایه گذاری متری پروژه مهر پردیس  |
| ۲           | ۲           | خریداران اوراق سرمایه گذاری متری پروژه نگین پردیس |
| ۹۳,۹۲۸      | ۱۱۷,۴۸۲     | جمع   |



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

بازرسی صورت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۱۴-۲-۳ - مانده حساب ذخیره هزینه های پروژه های ساختمانی در ارتباط با هزینه های پرداخت نشده پروژه های مذکور بوده و اقلام تشکیل دهنده آن به شرح زیر است:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱    | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱    |                                |
|---------------|---------------|--------------------------------|
| میلیون ریال   | میلیون ریال   |                                |
| ۴,۷۸۴         | ۴,۷۸۴         | پروژه الهیه                    |
| ۳,۷۹۴         | ۳,۷۹۴         | پروژه اندیشه تبریز - ۵۰۷ واحدی |
| ۳,۹۷۶         | ۳,۹۷۶         | پروژه ظفر                      |
| ۳,۶۱۵         | ۳,۶۱۵         | پروژه ونک                      |
| ۲,۷۴۸         | ۲,۷۴۸         | پروژه لواسان                   |
| <u>۱۸,۹۱۷</u> | <u>۱۸,۹۱۷</u> |                                |

۱۴-۲-۴ - مانده مطالبات فوق در ارتباط با خالص کارکرد تایید شده شرکت‌های مزبور در پروژه های فوق الذکر است.

۱۴-۲-۵ - مانده طلب فوق بابت وجوه واریزی به حساب شرکت در خصوص واحد پیش فروش شده می باشد که به علت عدم ایفای تعهد توسط خریدار، قراردادی مابین ابطال و وجوه واریز شده از حساب پیش دریافت ها به حساب بستانکاران منتقل شده است که با مراجعه خریدار تسویه حساب می گردد.

۱۴-۲-۶ - واریزی نامشخص پیش فروش پروژه ها، بابت مبالغ واریزی توسط خریداران واحدهای آپارتمانی می باشد که تا تاریخ تهیه این گزارش، مدارک واریز وجوه را به شرکت ارائه ننموده اند.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

بادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۱۵- سایر حسابها و اسناد پرداختنی

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  | یادداشت |                       |
|-------------|-------------|---------|-----------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |         |                       |
| ۳۴,۳۲۷      | ۳۱,۹۰۷      | ۱۵-۱    | سایر حسابهای پرداختنی |
| ۳۴,۳۲۷      | ۳۱,۹۰۷      |         |                       |

۱۵-۱- سایر حسابهای پرداختنی از اقلام زیر تشکیل شده است:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  | یادداشت |   |
|-------------|-------------|---------|---|
| میلیون ریال | میلیون ریال |         |   |
| ۱۸,۶۵۷      | ۲۰,۲۰۷      | ۱۵-۱-۱  | سپرده حسن انجام کار پیمانکاران                |
| ۴,۳۹۶       | ۵,۳۹۴       |         | وزارت دارایی - مالیات پیمانکاران              |
| ۳,۴۴۴       | ۳,۵۰۲       |         | سازمان تأمین اجتماعی - بیمه پیمانکاران        |
| ۲,۶۵۹       | ۷۴۲         | ۱۵-۱-۲  | بستانکاران کارکنان                            |
| ۲۴۵         | ۳۱۳         |         | وزارت دارایی - مالیات حق الزحمه               |
| ۱۴۳         | ۱۶۱         |         | سازمان تأمین اجتماعی - بیمه کارکنان           |
| ۸۳          | ۹۴          |         | وزارت دارایی - مالیات حقوق                    |
| ۳۹          | ۳۹          |         | سازمان آموزش فنی حرفه ای - دودر هزار کارآموزی |
| ۴,۶۶۱       | ۱,۴۵۵       |         | سایر  |
| ۳۴,۳۲۷      | ۳۱,۹۰۷      |         |   |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۱-۱-۱۵ - سپرده حسن انجام کار مکسوره از پیمانکاران به شرح زیر می باشد:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  |   |
|-------------|-------------|---|
| میلیون ریال | میلیون ریال |   |
| ۲,۶۹۰       | ۶,۴۵۴       | آقای حسن دباغی (پروژه مهر پردیس)            |
| ۳,۷۵۵       | ۴,۲۴۴       | آقای ابرج مالکی (پروژه مهر پردیس)           |
| -           | ۳,۸۶۱       | شرکت آتروپاتن تلاش گر (نگین پردیس)          |
| -           | ۱,۷۰۸       | شرکت پل طیس (نگین پردیس)                    |
| ۱,۴۴۰       | ۱,۴۴۰       | شرکت ثابت راه سبلان (پروژه مهر پردیس)       |
| -           | ۴۲۳         | شرکت نوین سازان تمدن ماد (مهر پردیس)        |
| -           | ۳۸۹         | آقای عبدالله حمیدی راد (نگین پردیس)         |
| -           | ۳۲۷         | شرکت میتا (مهر پردیس)                       |
| -           | ۳۱۲         | مهندسین مشاور گزینه (نگین پردیس)            |
| -           | ۲۷۲         | آقای رضا صفاریان (نوساکیش)                  |
| ۷۲          | ۸۵          | شرکت سازه گسترپارت                          |
| ۷۹          | ۷۹          | مهندسین مشاور هیمن (پروژه فردوس و نیل)      |
| ۳۶          | ۳۶          | مهندسین مشاور گروه چهار (پروژه آفتاب تبریز) |
| ۲,۵۰۵       | -           | آقای داود طالقانی (پروژه مهر پردیس)         |
| ۳,۰۴۸       | -           | شرکت بادبند ساز (پروژه مهر پردیس)           |
| ۱,۸۲۷       | -           | شرکت آکند آذر تبریز (پروژه نگین پردیس)      |
| ۶۴۹         | -           | مهدی چاوشی (پروژه مهر پردیس)                |
| ۸۲۷         | -           | کمال ملک محمدی (پروژه مهر پردیس)            |
| ۱,۷۲۹       | ۵۷۷         | سایر اقلام                                  |
| ۱۸,۶۵۷      | ۲۰,۲۰۷      | جمع   |

۱-۱-۲-۱۵ - مانده طلب کارکنان عمدتاً مربوط به تسویه حساب شرکت با کارکنان می باشد که براساس دو ماه درازاء یک سال کارکرد در پایان سال مالی مورد گزارش، محاسبه گردیده است.

۱۶ - پیش دریافتها

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  |  |
|-------------|-------------|--|
| میلیون ریال | میلیون ریال |  |
| ۱۱۷,۴۲۸     | ۵۴,۵۸۴      | پیش دریافت پروژه مهر پردیس   |
| ۸۳,۰۷۸      | ۸۳,۱۶۷      | پیش دریافت پروژه نگین پردیس  |
| ۳۶,۹۰۸      | ۳۶,۵۰۱      | پیش دریافت پروژه ظفر   |
| ۸,۹۹۱       | ۱۹,۵۲۹      | پیش دریافت پروژه الهیه   |
| ۷,۳۱۷       | ۷,۳۱۷       | پیش دریافت پروژه لواسان  |
| ۲۵۳,۷۲۲     | ۲۰۱,۰۹۸     | جمع  |
| (۲۰۷,۸۳۷)   | (۱۵۸,۷۵۹)   | کسر می شود: پیش دریافتهایی که مانده بدهکار دارند (یادداشت های ۱-۲ و ۶-۲) |
| ۴۵,۸۸۵      | ۴۲,۳۳۹      | مانده  |

۱-۱۶-۱ - با توجه به روش شناخت درآمد پروژه های در جریان ساخت فروش رفته بر حسب درصد پیشرفت کار و قرارداد منعقد (یادداشت توضیحی شماره ۷-۳ صورتهای مالی) مابه التفاوت بهای تمام شده و فروش قبلی برسی شناسایی بر حسب پیشرفت کار با مبالغ دریافت شده تحت سرفصل فوق انعکاس یافته است.



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

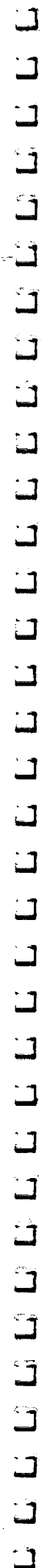
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۱۷- ذخیره مالیات بر درآمد خلاصه وضعیت ذخیره مالیات بر درآمد (مالیات پرداختی) به شرح جدول زیر است:

| نحوه تشخیص            | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱                 |                             | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱              |                     | مالیات                |                       | سود ابرازی<br>میلیون ریال | سال / دوره مالی منتهی به |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|
|                       | مانده ذخیره<br>میلیون ریال | میانده ذخیره<br>میلیون ریال | تأدی شده<br>میلیون ریال | قطعی<br>میلیون ریال | تشخیصی<br>میلیون ریال | ابرازی<br>میلیون ریال |                           |                          |
| میان حل اختلاف هم عرض | ۱,۰۴۳                      | ۱,۰۴۳                       | -                       | -                   | ۱,۰۴۳                 | ۸۷۶                   | ۱,۹۰۰                     | ۱۳۷۹/۰۴/۳۱               |
| میان حل اختلاف هم عرض | ۴,۰۸۲                      | ۴,۰۸۲                       | ۳۳۲                     | -                   | ۴,۴۱۴                 | ۱,۱۵۴                 | ۱۶,۹۵۱                    | ۱۳۷۹/۰۶/۳۱               |
| میان حل اختلاف هم عرض | ۵۱۵                        | ۵۱۵                         | ۵۵                      | -                   | ۵۷۰                   | ۳۲۰                   | ۲,۸۴۴                     | ۱۳۸۰/۰۶/۳۱               |
| میان حل اختلاف        | ۴,۳۱۵                      | ۴,۳۱۵                       | ۴۰۵                     | -                   | ۴,۷۲۰                 | ۴۰۵                   | ۱۶,۱۴۲                    | ۱۳۸۲/۰۶/۳۱               |
| میان حل اختلاف        | ۱,۲۸۷                      | ۱,۲۸۷                       | ۱,۳۱۶                   | -                   | ۲,۶۰۳                 | ۱,۳۱۶                 | ۷۹,۱۷۲                    | ۱۳۸۴/۰۶/۳۱               |
| قطعی                  | ۳۱۳                        | ۳۱۳                         | ۱,۱۷۷                   | ۱,۴۹۰               | ۱,۴۹۰                 | ۱,۱۷۷                 | ۹۹,۵۹۱                    | ۱۳۸۶/۰۶/۳۱               |
| قطعی                  | ۲۳۵                        | ۲۳۵                         | ۱,۰۲۳                   | ۱,۲۵۸               | ۱,۲۵۸                 | ۱,۰۲۳                 | ۱۱۰,۱۶                    | ۱۳۸۷/۰۶/۳۱               |
| برگ قطعی              | ۱,۸۸۱                      | ۱,۸۸۱                       | ۸۴۴                     | ۲,۷۲۵               | ۳,۰۳۲                 | ۸۴۴                   | ۱۰۱,۱۲۰                   | ۱۳۸۸/۰۶/۳۱               |
| اظهار شده             | ۱,۳۱۱                      | ۸۷۴                         | ۴۳۷                     | -                   | -                     | ۱,۳۱۱                 | ۵۳,۶۵۱                    | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱               |
| اظهار شده             | -                          | ۹۸۷                         | -                       | -                   | -                     | ۹۸۷                   | ۴۹,۵۴۱                    | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱               |
|                       | ۱۴,۹۸۲                     | ۱۵,۵۳۲                      |                         |                     |                       |                       |                           |                          |
|                       | (۲,۹۹۰)                    | (۲,۹۹۰)                     |                         |                     |                       |                       |                           |                          |
|                       | ۱۱,۹۹۲                     | ۱۲,۵۴۲                      |                         |                     |                       |                       |                           |                          |

پیش پرداخت مالیات

۱۷-۱ مالیات بر درآمد شرکت تا پایان سال مالی ۱۳۸۱/۰۶/۳۱ و ۱۳۸۲/۰۶/۳۱ و ۱۳۸۳/۰۶/۳۱ و ۱۳۸۴/۰۶/۳۱ و ۱۳۸۵/۰۶/۳۱ و ۱۳۸۶/۰۶/۳۱ و ۱۳۸۷/۰۶/۳۱ و ۱۳۸۸/۰۶/۳۱ و ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ یا قطعی صادره در حسابها منظور شده است.  
 ۱۷-۲ منظور از تأدیة شده مبلغ پرداختی به وزارت امور اقتصادی و دارایی است.  
 ۱۷-۳ پیش پرداخت مالیات مربوط به مالیات مکسوره از سود سهام شرکت نزد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) مربوط به سنوات قبل می باشد.



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰**

۱۷-۴ - درآمد مشمول مالیات سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ (همانند سنوات قبل) عمدتاً از محل فروش املاک و واگذاری پروژه‌ها بوده که مالیات آن با استناد به مفاد ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم محاسبه و پرداخت و یا در حسابها ذخیره شده است.

**۱۸- سود سهام پرداختنی**

اقدام تفکیکی سود سهام پرداختنی برحسب سالهای مربوطه بشرح زیر طبقه بندی میگردد:

| یادداشت |  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱    | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱    |
|---------|--|---------------|---------------|
|         |  | میلیون ریال   | میلیون ریال   |
| ۱۸-۱    | سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۸۶ تا ۱۳۸۴ | ۱۳,۲۱۶        | ۱۴,۷۰۵        |
| ۱۸-۱    | سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۸۷         | ۱۴,۶۱۸        | ۱۸,۶۵۱        |
| ۱۸-۱    | سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۸۸         | ۹,۱۷۴         | ۱۶,۷۶۸        |
|         | سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۸۹         | ۳,۱۵۶         | -             |
|         | <b>جمع</b>                                   | <b>۴۰,۱۶۴</b> | <b>۵۰,۱۲۴</b> |

۱۸-۱ - پرداخت سود سهام سالهای مالی یاد شده تا ۱۳۸۹/۳۱/۰۶ علی‌رغم دعوت جهت دریافت سود طی آگهی منتشره به علت عدم مراجعه صاحبان سهام مربوط و نقدینگی لازم بطور کامل میسر نگردیده است.

۱۸-۲ - سود سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۸۹ طبق مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مبلغ ۵۰ ریال بابت هر سهم می باشد. که به میزان ۱۳,۶۹۴ میلیون ریال آن تا تاریخ گزارش بصورت نقدی و تهاتر حسابها و واگذاری املاک تسویه حساب شده است.

**۱۹- تسهیلات مالی دریافتی**

خلاصه وضعیت تسهیلات مالی دریافتی برحسب مبانی مختلف به شرح زیر است:  
الف) به تفکیک تأمین کنندگان تسهیلات

| بانکها |   | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱     | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱     |
|--------|---|----------------|----------------|
|        |   | میلیون ریال    | میلیون ریال    |
|        | شرکت لیزینگ بانک اقتصاد نوین            | ۸۸۴,۴۰۰        | ۶۵۳,۹۵۸        |
|        | جمع                                     | -              | ۴۶,۱۸۹         |
|        | کسرمی شود: بدهکاران وام خریداران واحدها | ۸۸۴,۴۰۰        | ۷۰۰,۱۴۷        |
|        |   | (۵,۶۷۰)        | (۵,۶۷۰)        |
|        |   | <b>۸۷۸,۷۳۰</b> | <b>۶۹۴,۴۷۷</b> |

سررسید کلیه تسهیلات مالی استفاده شده، حداکثر تا تاریخ ۹۰/۱۲/۲۹ می باشد. علت افزایش اخذ تسهیلات جهت تأمین وجه و تمدید تسهیلات با اصل وفرع مربوطه و پرداخت تعهدات پروژه‌ها می باشد.  
ب) به تفکیک نرخ سود و کارمزد

| از ۱۵ تا ۲۷ درصد |  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱     | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱     |
|------------------|--|----------------|----------------|
|                  |  | میلیون ریال    | میلیون ریال    |
|                  |  | ۸۸۴,۴۰۰        | ۶۹۴,۴۷۷        |
|                  |  | <b>۸۸۴,۴۰۰</b> | <b>۶۹۴,۴۷۷</b> |

ج) به تفکیک نوع وثیقه

| درقبال چک وسفته و سهام بانک اقتصاد نوین |  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱     | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱     |
|---|--|----------------|----------------|
|   |  | میلیون ریال    | میلیون ریال    |
|   |  | ۸۸۴,۴۰۰        | ۶۹۴,۴۷۷        |
|   |  | <b>۸۸۴,۴۰۰</b> | <b>۶۹۴,۴۷۷</b> |



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۲۰- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ترازنامه مبلغ ۳۰۰٫۰۰۰ میلیون ریال منقسم به سیصد میلیون سهم یکپهزارریالی با نام تمام پرداخت شده میباشد، اطلاعات مربوط به صاحبان سهام و تعداد و درصد سهام هر یک در تاریخ صورتهای مالی به شرح ذیل ارائه می گردد.

| سهامداران                                    | تعداد       | درصد  | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱             |
|--|-------------|-------|------------------------|
| شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  | ۱۷۱,۱۸۴,۳۵۹ | ۵۷.۰۶ | ۱۷۱,۱۸۴<br>میلیون ریال |
| شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)   | ۴۴,۹۹۲,۰۰۰  | ۱۵.۰۰ | ۴۴,۹۹۲                 |
| بیمه مرکزی ایران                             | ۱۳,۱۰۰,۰۰۰  | ۴.۳۷  | ۱۳,۱۰۰                 |
| شرکت سرمایه گذاری صبا تامین (سهامی عام)      | ۱۱,۶۵۰,۳۰۷  | ۳.۸۸  | ۱۱,۶۵۰                 |
| شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان            | ۸,۱۶۷,۰۰۰   | ۲.۷۲  | ۸,۱۶۷                  |
| شرکت بانک اقتصاد نوین (غیر دولتی)            | ۶,۴۵۵,۸۵۴   | ۲.۱۵  | ۶,۴۵۶                  |
| شرکت سرمایه گذاری مهرگان (سهامی خاص)         | ۵,۶۵۸,۸۸۱   | ۱.۸۹  | ۵,۶۵۹                  |
| شرکت سرمایه گذاری ایران و فرانسه (سهامی خاص) | ۵,۵۵۸,۶۷۲   | ۱.۸۵  | ۵,۵۵۹                  |
| شرکت سرمایه گذاری صنعت و معدن (سهامی عام)    | ۶,۰۹۵,۹۳۴   | ۲.۰۳  | ۶,۰۹۶                  |
| شرکت سرمایه گذاری نواندیشان دنیای اقتصاد     | ۳,۸۷۴,۳۹۷   | ۱.۲۹  | ۳,۸۷۴                  |
| سایر (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی)            | ۲۳,۲۶۲,۵۹۶  | ۷.۷۵  | ۲۳,۲۶۳                 |
|  | ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰   | ۳۰۰,۰۰۰                |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۲۱- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ و ماده ۷۱ اساسنامه، مبلغ ۳۰٫۰۰۰ میلیون ریال از سود قابل تخصیص سنوات قبل، به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص شرکت به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نیست و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد.

۲۲- فروش خالص

| سال مالی            | سال مالی            |
|---------------------|---------------------|
| منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ |
| میلیون ریال         | میلیون ریال         |
|                     | ۱۵۲٫۰۰۰             |
| ۸۵٫۰۸۱              | ۸۹٫۸۸۶              |
| ۵٫۲۲۶               | ۵۹٫۶۷۲              |
| ۲٫۵۰۰               | ۵۷٫۶۱۵              |
| ۲۷٫۹۲۷              | ۱۸٫۲۶۰              |
| ۳٫۷۱۳               | ۶۰۰                 |
| ۱۲۴٫۴۴۷             | ۳۷۸٫۰۳۳             |

فروش ونک غدیر

فروش آپارتمانهای پروژه مهر پردیس

فروش آپارتمانهای پروژه نگین پردیس

فروش آپارتمانهای کیش پاسارگاد

فروش آپارتمانهای آفتاب تبریز

فروش آپارتمان های اندیشه تبریز

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۲۲- بهای تمام شده آپارتمان های فروش رفته:

| سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ |  |
|------------------------------|------------------------------|--|
| میلیون ریال                  | میلیون ریال                  |  |
| -                            | ۱۶۲,۴۲۳                      | بهای تمام شده ونک غدیر                               |
| ۸۴,۲۴۰                       | ۸۲,۸۶۴                       | بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته پروژه مهر پردیس  |
| ۳,۳۶۱                        | ۵۹,۰۰۲                       | بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته پروژه نگین پردیس |
| ۸۹۹                          | ۴۲,۳۹۸                       | بهای تمام شده پروژه فروش رفته کیش پاسارگاد           |
| ۲۰,۴۲۹                       | ۱۶,۱۰۸                       | بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته آفتاب تبریز      |
| ۲,۵۸۴                        | ۴۵۰                          | بهای تمام شده پروژه فروش رفته اندیشه تبریز           |
| ۱۱۱,۵۱۳                      | ۳۶۳,۲۴۵                      |  |

فروش و بهای تمام شده پروژه های فروش رفته:

| دوره مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ |               | پیشرفت کار  |       |                                |
|-------------------------------|---------------|-------------|-------|--------------------------------|
| سود ناخالص                    | بهای تمام شده | فروش        | درصد  |                                |
| میلیون ریال                   | میلیون ریال   | میلیون ریال |       |                                |
| (۱۰,۴۲۳)                      | ۱۶۲,۴۲۳       | ۱۵۲,۰۰۰     | ۱۰۰   | بهای تمام شده ونک غدیر         |
| ۷,۰۲۲                         | ۸۲,۸۶۴        | ۸۹,۸۸۶      | ۸۹.۸۱ | آپارتمانهای پروژه مهر پردیس    |
| ۶۷۰                           | ۵۹,۰۰۲        | ۵۹,۶۷۲      | ۷۰.۵۸ | آپارتمانهای پروژه نگین پردیس   |
| ۲,۱۵۲                         | ۱۶,۱۰۸        | ۱۸,۲۶۰      | ۱۰۰   | آپارتمانهای آفتاب تبریز        |
| ۱۵۰                           | ۴۵۰           | ۶۰۰         | ۱۰۰   | آپارتمانهای پروژه اندیشه تبریز |
| ۱۵,۲۱۷                        | ۴۲,۳۹۸        | ۵۷,۶۱۵      | ۱۰۰   | آپارتمانهای پروژه کیش پاسارگاد |
| ۱۴,۷۸۸                        | ۳۶۳,۲۴۵       | ۳۷۸,۰۳۳     |       |                                |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۲۴- هزینه های فروش، اداری و عمومی

| سال مالی     | سال مالی     | سهم پروژه ها از | سال مالی     |                                   |
|--------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------------------------|
| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱   | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱   | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱      | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱   |                                   |
| بعد از تسهیم | بعد از تسهیم | هزینه های دوره  | قبل از تسهیم |                                   |
| میلیون ریال  | میلیون ریال  | میلیون ریال     | میلیون ریال  |                                   |
| ۹۸۰          | ۱,۲۲۹        | ۴,۹۱۴           | ۶,۱۴۳        | حقوق و دستمزد                     |
| ۱۶۸          | ۳۱۲          | ۱,۲۴۶           | ۱,۵۵۸        | عیدی و پاداش                      |
| ۴۰           | ۷۴           | ۲۹۵             | ۳۶۹          | کمک های غیر نقدی                  |
| ۱۴۵          | ۱۸۷          | ۷۴۶             | ۹۳۳          | حق بیمه سهم کارفرما               |
| ۱۹۲          | ۲۰۵          | ۸۱۸             | ۱,۰۲۳        | مزایای بازخرید خدمت کارکنان       |
| ۲۸           | ۳۴           | ۱۳۴             | ۱۶۸          | ماموریت                           |
| ۳            | ۸            | ۳۲              | ۴۰           | سوخت                              |
| ۳            |              |                 |              | تعمیر و نگهداری ساختمان و تاسیسات |
| ۶            | ۱            | ۳               | ۴            | تعمیر و نگهداری وسایط نقلیه       |
| ۷            | ۵            | ۱۹              | ۲۴           | تعمیر و نگهداری اثاثیه و منصوبات  |
| ۳۱           | ۱۱           | ۴۳              | ۵۴           | پست و تلفن و تلگراف               |
| ۱۵           | ۲۰           | ۸۲              | ۱۰۲          | ایاب و ذهاب                       |
| ۲۴           | ۴۱           | ۱۶۴             | ۲۰۵          | تشریفات و پذیرایی                 |
| ۶۸           | ۵۰           | ۲۰۲             | ۲۵۲          | حق بیمه                           |
| ۲۲           | ۱۲           | ۵۰              | ۶۲           | ملزومات مصرفی                     |
| ۱۴۵          | ۹۹           | ۳۹۴             | ۴۹۳          | مشاوره و کارشناسی                 |
| ۸            | ۴۴           | ۱۷۴             | ۲۱۸          | تبلیغات و بازاریابی               |
| ۸۷           | ۶۲           | ۲۵۰             | ۳۱۲          | استهلاک                           |
| ۱۱۰          | ۲۱           | ۸۵              | ۱۰۶          | خدمات سهامداری                    |
| ۱,۱۱۰        | ۱۷۲          | ۶۸۷             | ۸۵۹          | هزینه های اداری و تشکیلاتی        |
| ۶۴۰          | ۶۳           | ۲۵۱             | ۳۱۴          | سایر اقلام                        |
| ۳,۸۳۲        | ۲,۶۴۸        | ۱۰,۵۹۱          | ۱۳,۲۳۹       |                                   |

۲۴-۱ هزینه های فروش، اداری و عمومی در دوره جاری طبق روال سنوات قبل بوده و افزایش سرفصلی ها ناشی از اجرای قانون کار و نوسان قیمتتها می باشد که به پروژه های شرکت تسهیم گردیده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۲-۲۴- سهم پروژه‌ها از بابت تسهیم هزینه‌های شرکت به نسبت سهم پروژه‌ها می‌باشد که مانده ارقام تسهیم شده به پروژه‌ها به شرح زیر می‌باشد:

| مانده در    | افزایش طی سال | مانده در    |                                |
|-------------|---------------|-------------|--------------------------------|
| ۱۳۹۰/۰۶/۳۱  | مورد گزارش    | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱  |                                |
| میلیون ریال | میلیون ریال   | میلیون ریال |                                |
| ۳۰,۷۹۷      | ۱,۳۲۴         | ۲۹,۴۷۳      | پروژه مهر پردیس                |
| ۹,۲۸۶       | -             | ۹,۲۸۶       | پروژه لواسان تهران             |
| ۱۷,۱۱۴      | ۱,۳۲۴         | ۱۵,۷۹۰      | پروژه ظفر تهران                |
| ۱۴,۳۰۲      | ۶۶۲           | ۱۳,۶۴۰      | پروژه الهیه تهران              |
| ۶,۱۷۸       | -             | ۶,۱۷۸       | پروژه کیش پاسارگاد             |
| ۲۷,۴۹۵      | ۳,۹۷۲         | ۲۳,۵۲۳      | پروژه نوسا کیش                 |
| ۲۰,۴۱۴      | ۶۶۲           | ۱۹,۵۵۲      | پروژه آفتاب تبریز              |
| ۱۸,۶۳۸      | ۱,۳۲۴         | ۱۷,۳۱۴      | پروژه نگین پردیس               |
| ۳,۳۶۲       | -             | ۳,۳۶۲       | پروژه بم کرمان                 |
| ۲,۱۰۵       | -             | ۲,۱۰۵       | پروژه ونک تهران                |
| ۱,۵۴۴       | -             | ۱,۵۴۴       | پروژه اندیشه تبریز - ۵۰۷ واحدی |
| ۴,۲۸۳       | ۱,۳۲۳         | ۲,۹۶۰       | مجتمع ایستگاهی حقانی TOD       |
| ۱۵۵,۳۱۸     | ۱۰,۵۹۱        | ۱۴۴,۷۲۷     | جمع                            |

۱-۲-۲۵- طبق روال سنوات گذشته، در هر سال مالی ۸۰ درصد از هزینه‌های فروش، اداری و عمومی آن دوره به حساب پروژه‌های در جریان ساخت منظور می‌گردد. و سهم هر پروژه از هزینه‌های شرکت به نسبت میزان هزینه‌های جذب شده (پیشرفت فیزیکی) به آن پروژه است. بدین ترتیب جهت پروژه‌های در جریان ساخت که در طی سال مالی بابت آنها هزینه‌ای انجام نشده و یا بعضاً هزینه‌های ناچیزی انجام شده معادل ۵ درصد و جهت سایر پروژه‌های در جریان ساخت با توجه به میزان هزینه‌های انجام شده در آن پروژه‌ها، اختصاص می‌یابد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۲۵- سایر درآمدهای عملیاتی

| سال مالی            | سال مالی            | سایر درآمدها |
|---------------------|---------------------|--------------|
| منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ |              |
| میلیون ریال         | میلیون ریال         |              |
| ۴۰۱                 | ۱۴۲                 |              |
| ۴۰۱                 | ۱۴۲                 |              |

مبلغ ۱۴۲ میلیون ریال بابت درآمد حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکتهای سرمایه پذیر و سایر درآمدهای نقل فروخته شده می باشد.

۲۶- هزینه های مالی

| سال مالی            | سال مالی            | هزینه های مالی ناشی از تسهیلات         |
|---------------------|---------------------|--|
| منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ |  |
| میلیون ریال         | میلیون ریال         | هزینه های مالی انتقالی برابر توافقنامه |
| ۷۷,۶۹۶              | ۱۴۰,۴۱۳             | جمع                                    |
| ۴۰,۰۰۰              | -                   | انتقال به پروژه                        |
| ۱۱۷,۶۹۶             | ۱۴۰,۴۱۳             | مانده                                  |
| (۳۲,۰۰۰)            |                     |  |
| ۸۵,۶۹۶              | ۱۴۰,۴۱۳             |  |

۲۶-۱ هزینه های مالی به مبلغ ۱۴۰,۴۱۳ میلیون ریال در ارتباط با هزینه های تسهیلات مالی دریافتی از بانکها می باشد.

۲۷- سایر درآمدهای غیر عملیاتی

| سال مالی            | سال مالی            | یادداشت  |
|---------------------|---------------------|--|
| منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ |  |
| میلیون ریال         | میلیون ریال         | سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام بانک اقتصاد نوین            |
| ۱۲۳,۳۷۵             | ۱۷۵,۲۹۶             | سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکت عمران و مسکن سازان شرق |
| ۱,۲۵۰               | ۴۰۹                 | سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکت بیمه نوین              |
| ۱,۱۰۹               | ۱,۵۴۸               | سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتهای                |
| ۲۹۱                 | ۳۸۷                 | سود حاصل از سپرده های بانکی                                  |
| ۸                   | ۳۲                  | سود حاصل از فروش داراییهای ثابت                              |
| ۳,۸۱۱               | -                   |  |
| ۱۲۹,۸۴۴             | ۱۷۷,۶۷۲             |  |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۲۸- تعدیلات سنواتی

| سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ |   |
|------------------------------|------------------------------|---|
| میلیون ریال                  | میلیون ریال                  |   |
| (۲,۱۱۶)                      | (۱,۸۸۱)                      | بابت تعدیل مالیات عملکرد                    |
| ۱,۱۲۳                        |                              | بابت بستن حساب پروژه نیل                    |
| ۲۸۵                          |                              | بابت بستن حساب پروژه سمرقند                 |
| ۶۴۶                          |                              | بابت تعدیل وام بانک رفاه خریداران پروژه شوش |
| (۱۷,۹۸۰)                     |                              | بابت تعدیلات فسخ قرارداد فروش پاسارگادکیش   |
| (۱۸۴)                        |                              | بابت تعدیل بازخرید پروژه ظفر                |
| (۱,۱۳۷)                      |                              | بابت تعدیل بازخرید پروژه لواسان             |
| <u>(۱۹,۳۶۳)</u>              | <u>(۱,۸۸۱)</u>               |   |

۲۸-۱- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اقلام مقایسه ای مربوط در صورت‌های مالی مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده است. به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضاً با صورت‌های مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت نداشته و اصلاح آن به شرح زیر ارائه می گردد.

| بعد از اصلاحات | اصلاحات       |               | قبل از اصلاحات |                     |
|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------------|
| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱     | بستانکار      | بدهکار        | ۱۳۸۹/۰۶/۳۱     |                     |
| میلیون ریال    | میلیون ریال   | میلیون ریال   | میلیون ریال    |                     |
| ۱۸,۳۰۵         | ۴۱,۰۰۰        | -             | ۵۹,۳۰۵         | طلب از شرکتهای گروه |
| ۱,۲۴۰,۸۸۰      | -             | ۴۱,۰۰۰        | ۱,۱۹۹,۸۸۰      | پروژه های ساختمانی  |
| ۱۱,۹۹۲         | ۱,۸۸۱         | -             | ۱۰,۱۱۱         | ذخیره مالیات        |
| ۴۹,۳۳۵         | -             | ۱,۸۸۱         | ۵۱,۲۱۶         | سود وزیران انباشته  |
|                | <u>۴۲,۸۸۱</u> | <u>۴۲,۸۸۱</u> |                | جمع                 |

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

۲۹- صورت تطبیق سود عملیاتی

صورت تطبیق سود عملیاتی با جریان ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی به شرح زیر است:

| سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ |                                       |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| میلیون ریال                  | میلیون ریال                  | سود عملیاتی                           |
| ۹,۵۰۳                        | ۱۲,۲۸۲                       |                                       |
| ۴۱۸                          | ۳۱۲                          | هزینه استهلاک                         |
| ۷۸,۰۴۵                       | (۴۵,۹۴۷)                     | کاهش (افزایش) حسابهای دریافتنی        |
| (۲۵۹,۷۶۸)                    | ۱۴۶,۱۰۹                      | کاهش (افزایش) پروژه های ساختمانی      |
| (۲۶,۶۱۶)                     | ۳۷,۳۸۵                       | کاهش (افزایش) سپرده ها و پیش پرداختها |
| ۲۰۷,۱۰۷                      | (۱۶۷,۹۷۱)                    | افزایش (کاهش) حسابهای پرداختنی        |
| ۱,۷۶۰                        | (۳,۵۴۶)                      | افزایش (کاهش) پیش دریافتها            |
| <b>۱۰,۴۴۹</b>                | <b>(۲۱,۳۷۶)</b>              |                                       |

۳۰- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه

از تاریخ ترازنامه تا تاریخ تصویب صورتهای مالی رویداد با اهمیتی که مستلزم تعدیل اقلام صورتهای مالی باشد رخ نداده است.

۳۱- تعهدات و بدهیهای احتمالی

بدهیهای احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷

در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

| ۱۳۸۹/۰۶/۳۱       | ۱۳۹۰/۰۶/۳۱       |                |
|------------------|------------------|----------------|
| میلیون ریال      | میلیون ریال      | تضمین وام شرکت |
| ۹۹۹,۸۶۲          | ۱,۴۰۳,۹۱۱        |                |
| ۹۱۵,۳۳۰          | ۴۱۸,۴۱۳          | سایر           |
| <b>۱,۹۱۵,۱۹۲</b> | <b>۱,۸۲۲,۳۲۴</b> |                |

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰

### ۳۲- معاملات با اشخاص وابسته

معاملات انجام شده مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر می باشد:

| مبلغ معامله (میلیون ریال) | شرح معامله   | نوع وابستگی          | نام شرکت طرف معامله              |
|---------------------------|--|----------------------|----------------------------------|
| (۱۲۰,۷۲۵)                 | سهام بانک اقتصادنویین وثیقه شده توسط نوسا بابت وام ساختمان ایران | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| (۱۵۲,۰۰۰)                 | واگذاری ملک ونگ غدیر به لیزینگ بابت بدهی ساختمان ایران           | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| (۵۰,۰۰۰)                  | دریافت وام بانک کارآفرین توسط ساختمان ایران                      | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| (۱۶,۹۸۵)                  | عودت علی الحساب دریافتی از ساختمان ایران                         | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| (۵,۴۵۹)                   | بابت بخشی از مبلغ قرارداد فروش ۳ واحد کیش به توسعه عمران زاگرس   | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| (۳,۹۴۱)                   | بابت دریافت سود نقدی سهام بانک اقتصادنویین توسط ساختمان          | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| (۲,۷۵۵)                   | بابت بخشی از مبلغ قرارداد فروش ۳ واحد کیش به آبادگران مشهد       | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| (۱,۱۴۳)                   | بابت واگذاری ۵ درصد زمان سند ۶ واحد آسمان ونگ به ساختمان ایران   | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| ۲۳,۳۹۰                    | بابت واگذاری ۶ واحد آسمان ونگ از طرف ساختمان ایران توسط نوسا     | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| ۲۰,۵۷۷                    | پرداخت و تسویه تسهیلات لیزینگ اقتصادنویین توسط ساختمان ایران     | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| ۷,۷۲۷                     | دریافت چک تضمین دریافت تسهیلات                                   | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| ۵,۱۲۴                     | پرداخت بخشی از سود تسهیلات بانک سینا توسط ساختمان ایران          | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| ۱,۹۶۰                     | انتقال سود سهام شرکت توسعه فارس به ساختمان ایران                 | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران  |
| (۱۹,۶۵۴)                  | واگذاری ۱۱ واحد از پاسارگاد کیش به ساختمان نوین بابت بدهی نوسا   | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین   |
| ۲,۲۵۰                     | بابت سود سهام سال مالی ۱۳۸۹/۰۶/۳۱ ساختمان نوین                   | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین   |
| (۱۴۷)                     | انتقال هزینه های حقوق کارکنان سهام متعلق به ساختمان نوین         | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین   |
| ۱۴۲                       | پرداخت بدهی نوسا توسط ساختمان نوین                               | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین   |
| ۱۵,۹۰۲                    | واگذاری واحدهای آسمان ونگ توسط نوسا                              | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت تامین مسکن جوانان           |
| (۱۲,۰۲۶)                  | واگذاری واحدهای آفتاب تبریز و کیش به نوید ایرانیان توسط نوسا     | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان    |
| ۹,۴۵۷                     | واگذاری واحدهای آسمان ونگ سهم مسکن نوید ایرانیان توسط نوسا       | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان    |
| (۲۷۳)                     | سود سهام شرکت پشتیبانی اوراق سرمایه گذاری ساختمان                | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت پشتیبانی اوراق سرمایه گذاری |
| ۳۳۲                       | مغایرت در متر اژ واحدهای واگذار شده به مسکن نوین                 | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت تامین مسکن نوین             |
| ۱۳۳                       | انجام بیمه عمر و حوادث گروهی کارکنان توسط مسکن نوین              | عضو مشترک هیأت مدیره | شرکت تامین مسکن نوین             |