



نوسازی و ساختمان تهران

(سهامی عام)

NOSA

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۱۳

شماره: ص/۴۱۸/۱۰۲

پیوست: ندارد

به نام خدا

جناب آقای جعفر سلطانی

رییس محترم اداره نظارت بر ناشران گروه صنعتی و معدنی سازمان بورس و اوراق بهادار

موضوع: مشروح گزارش پروژه کیش

با سلام،

احتراماً، در خصوص پروژه مشارکتی چند منظوره کیش به استحضار می رساند:

در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ قراردادی پیرامون طرح های سرمایه گذاری در جزیره کیش بین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران در خصوص واگذاری ششدانگ کل یک قطعه زمین به مساحت ۴۴۲۳۲۲ متر مربع واقع در نوار ساحلی جزیره کیش جهت احداث مجموعه مسکونی، ورزشی، نمایشی و هتل در مهلت ۵ ساله و به مبلغ ۱۸۵.۸۵۰.۶۹۸.۸۸۰ ریال منعقد گردید. به این قرارداد ۴ الحاقیه به شرح ذیل منضم گردید:

که در اولین الحاقیه مورخ ۱۳۸۳/۰۶/۱۹ مساحت زمین از ۴۴۲۳۲۲ به ۴۶۳۶۸۷ متر مربع افزایش و متناسباً مبلغ قرارداد نیز به ۱۹۸.۹۳۴.۱۹۷.۴۲۰ ریال افزایش یافت. در دومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۸ فسخ قرارداد توسط سازمان منطقه آزاد کیش اعلام شد و در سومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷ مبنی بر ابطال فسخ قرارداد و تمدید مدت اجراء قرارداد از تاریخ ابلاغ الحاقیه موصوف به مدت ۵ سال و تخصیص مبلغی تحت عنوان مبلغ الحاقیه به میزان ۱۲۷.۵۲۲.۷۱۰.۵۵۹ ریال که از این مبلغ بخشی از آن به میزان ۴۲۱.۰۵۲.۰۴۳ ریال بابت هزینه دادرسی نقداً و همزمان با امضاء الحاقیه و بخشی بابت بدهی های معوقه به صورت یک فقره چک به تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۰۶ به میزان ۵۵.۴۸۵.۳۴۷.۴۴۵ ریال و بخشی به عنوان هزینه تمدید دوره ساخت بر اساس شرایط عمومی قرارداد طی اقساط مساوی ۶۰ ماهه که مبلغ هر قسط ۱.۱۹۳.۶۰۵.۱۸۴ و مجموعاً به میزان ۷۱.۶۱۶.۳۱۱.۰۷۱ ریال همچنین مقرر شد شرکت نوسا به منظور تضمین اجراء پروژه یک فقره چک معتبر به مبلغ ۱۹۸.۹۳۴.۱۹۷.۴۲۰ ریال به سر رسید پایان دوره ساخت به سازمان تحویل نماید تا چنانچه در دوره

تهران: خیابان میرزای شیرازی
بالتر از خیابان مطهری
کوچه شهید ابلهک ۲۱ طبقه سوم

کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴
تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹
فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

21-Shohada, Alley-
Mirzayi Shirazi St.
Tehran 1586756714 IRAN
Tel: (+9821)88704777-9
Fax: (+9821)86046719
www.nosa-eng.com
Nosa.iran@gmail.com





نوسازی و سافت‌مان تهران

(سهامی عام)

NOSA

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۱۳

شماره: ص/۱۰۲/۴۱۸

پیوست: ندارد

ساخت مجاز نسبت به اتمام عملیات ساختمانی و اخذ پایان کار و اجراء کامل پروژه و پرداخت اقساط در سر رسید مقرر اقدام ننماید، سازمان نسبت به وصول چک مزبور ترتیب اثر دهد.

متعاقب اعلام فسخ دوم در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ سازمان منطقه آزاد کیش دعوی به خواسته تأیید فسخ و خلع ید از موضوع قرارداد اصلی و الحاقیه های آن به همراه مطالبه کلیه خسارت های قانونی تحت شماره بایگانی ۹۴۱۶۳۹ مطرح نمود که منجر به محکومیت شرکت نوسا در خصوص خلع ید و تأیید فسخ قرارداد گردید. پس از آن تجدیدنظر خواهی از رأی نخستین در شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر جهت بررسی موضوع قرار کارشناسی صادر نمود و پس از طی مراحل مکرر کارشناسی نهایتاً طرفین نسبت به انعقاد توافقنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ اقدام نمودند و طی آن اساساً قرارداد واگذاری مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ مضمحل و توافقنامه موصوف بدون تعیین تکلیف پرداختی های صورت گرفته شرکت نوسا به موجب قرارداد اصلی، ضمن درج تعهدات جدید و در قالب اجرای پروژه به صورت مشارکتی بدین شرح جایگزین گردید: ۱- آورده سازمان منطقه آزاد کیش قیمت زمین براساس تعرفه های مصوب سازمان به علاوه هزینه های مربوط به صدور پروانه ساختمانی و سایر مجوزها و آورده شرکت نوسا شامل کل هزینه های اجرائی پروژه تا اخذ پایان کار و بهره برداری ۲- برخلاف قرارداد اصلی که کاربری های مصرح در آن مسکونی، ورزشی، مجموعه نمایشی و هتل ذکر شده بود در این توافقنامه بدون توجه به قرارداد اصلی تغییر کاربری به چندمنظوره ورزشی و تفریحی اقامتی، هتل و تجاری مورد توافق قرار گرفته است. ۳- شرکت نوسا متعهد به استرداد دادخواست تجدیدنظرخواهی خود ظرف مدت یک هفته کاری پس از امضاء توافقنامه گردید و به همین دلیل در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۷ طی نامه شماره ن/ص/۱۹۶/۱۹۹ خطاب به ریاست شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر تهران تقاضای استرداد دعوی تجدیدنظرخواهی مطروحه تحت پرونده کلاسه ۹۶۰۱۹۶ را نمود که نهایتاً منجر به صدور رأی مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ مبنی بر قرار ابطال دادخواست از شعبه فوق الذکر و تأیید دادنامه بدوی گردید. با عنایت به کلیه شرایط تحمیلی و یکجانبه صدرالاشاره و در حالی که تغییر کاربری مندرج در توافقنامه دستاوردهای کاملاً غیراقتصادی و خارج از صرفه و صلاح شرکت را در برداشت و به رغم هزینه کرد شرکت نوسا جهت تهیه و ارائه طرح و نقشه های پروژه مطابق توافقنامه لیکن نتیجتاً به دلیل عدول از مفاد صریح توافقنامه و با عدم پایبندی سازمان منطقه آزاد کیش به برآورد هزینه ها و آورده های



تهران: خیابان میرزای شیرازی
بالاخر از خیابان مطهری
کوچه شهید پلادک ۲۱ طبقه سوم

کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴

تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹

فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

21-Shohada, Alley-
Mirzayi Shirazi St.
Tehran 1586756714 IRAN
Tel: (+9821)88704777-9
Fax: (+9821)86046719

www.nosa-eng.com
Nosa.iran@gmail.com





نوسازی و سافتمان تهران

(سهامی عام)

NOSA

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۱۳

شماره: ص ۱/۰۲/۴۱۸

پیوست: ندارد

طرفین برحسب نرخ روز مصوب سازمان و با طرح ادعای جدید محاسبه نرخ زمین به نرخ روز بازار، مع الاسف این توافقنامه منتهی به انعقاد قرارداد مشارکت نگردید و این مقطع زمانی سرآغاز سلسله مکاتبات، جلسات و رایزنی های گسترده شرکت نوسا با مدیران و اعضاء هیأت مدیره سازمان و همچنین سایر مراجع مرتبط به منظور احقاق حقوق حقه سهامداران در این پروژه گردید.

سرانجام، تلاش های یک سال و نیم گذشته تیم مدیریتی جدید این شرکت و برگزاری دور جدیدی از مذاکرات مستمر و جلسات کارشناسی متناوب بین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و سازمان منطقه آزاد کیش منتهی به تصویب الحاقیه شماره ۱۴۰۲/۲۱۲۱۱۱۷۰۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ گردید. در این الحاقیه مقرر شد مبالغ پرداختی شرکت نوسا از تاریخ آخرین قسط واریز شده مربوط به ثمن قرارداد شماره ۱۶/۲۵۲۶۵۷ مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ و الحاقیه مورخ ۱۳۸۳/۰۶/۱۹ و همچنین تاریخ آخرین قسط واریز شده مربوط به هزینه های تمدید دوره ساخت و عوارض پرداخت شده طی الحاقیه مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷ به مآخذ زمان ابلاغ فسخ قرارداد و اگذاری قطعات NVC11,16 به تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ که بر اساس شاخص سالانه نرخ تورم بانک مرکزی مبلغ ۶۹۰.۵۱۷.۲۷۱.۲۵۹ ریال مورد ارزیابی قرار گرفته است، به انضمام هزینه انجام مستحقات، اعیانات موجود و کلیه عملیات اجرایی از قبیل ابنیه، محوطه سازی، خیابان کشی، جدول کشی و همچنین تنزیل هزینه های مطالعات و تهیه نقشه های مربوط به توافقنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۳ به مآخذ نرخ کارشناسی زمان ابلاغ فسخ قرارداد و اگذاری به تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ توسط هیأت کارشناسی منتخب طرفین ظرف مدت یک ماه پس از تاریخ ابلاغ الحاقیه ارزیابی گردد و پس از کشف مجموع مطالبات شرکت نوسا تا میزان مساحت معادل با ارزش کارشناسی به مآخذ تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ توسط هیأت کارشناسی رسمی منتخب طرفین از مساحت اراضی موضوع بند ۱-۱ شامل قطعه شماره SVC-5a به مساحت ۵۰.۰۰۰ متر مربع و بند ۱-۲ قطعه شماره SVC-5b به مساحت ۵۰.۰۰۰ مترمربع با کاربری مسکونی برابر ضوابط مصوب طرح جامع منطقه به تشخیص سازمان تهاتر گردد. توضیحاً این که، پس از برآورد دقیق میزان مطالبات شرکت نوسا به شرح پیش گفته، معادل میزان مطالبات کارشناسی شده شرکت نوسا، به میزان لازم از قطعات زمین های فوق الذکر با کاربری مسکونی که در کنار یکدیگر نیز واقع گردیده اند به مآخذ نرخ کارشناسی زمان ابلاغ فسخ قرارداد و اگذاری قطعات NVC11,16 به تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ به اگذاری قطعی شرکت نوسا در خواهد آمد.



تهران: خیابان میرزای شیرازی
بالاندر از خیابان مطهری
کوچه شهید ابلک ۲۱ طبقه سوم

کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴

تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹

فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

21-Shohada, Alley-
Mirzayi Shirazi St.
Tehran 1586756714 IRAN
Tel: (+9821)88704777-9
Fax: (+9821)86046719

www.nosa-eng.com
Nosa.iran@gmail.com





نوسازی و ساختمان تهران

(سهامی عام)

NOSA

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۱۳

شماره: ص/۴۱۸/۱۷۰۲

پیوست: ندارد

در خصوص میزان تأثیر گذاری این الحاقیه بر عملکرد شرکت نسبت به آخرین وضعیت حقوقی پیش روی این شرکت به موجب توافقنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۳، لازم به ذکر است که بر اساس توافقنامه مذکور به صورت کامل قرارداد واگذاری ۴۶ هکتاری از بین رفته و هیچ گونه حقی برای این شرکت نسبت به ۴۶ هکتار به جز وعده انعقاد قرارداد مشارکت جهت ساخت مجموعه ورزشی جهت برگزاری جام جهانی قطر متصور نبود. که علی رغم نداشتن صرفه و صلاح اقتصادی برای شرکت نوسا در نهایت این موضوع نیز از سوی سازمان منطقه آزاد کیش محقق نگردید و هزینه های صورت پذیرفته توسط این شرکت از سال ۱۳۸۳ تاکنون بلا تکلیف باقی مانده و موجبات اضرار بیش از پیش سهامداران این شرکت را فراهم ساخته بود. این در حالی است که مطابق الحاقیه اخیر مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ کلیه هزینه های کلی و جزئی این شرکت به شرح مندرجات صدرالاشعار، ملحوظ نظر سازمان منطقه آزاد کیش جهت ارجاع به هیأت کارشناسی قرار گرفته است و نتیجتاً معادل برآورد اعلامی کارشناسان مقرر است واگذاری قطعی زمین های معین شده در الحاقیه برای شرکت نوسا محقق گردد.

مجتبی دلخونی

مدیر عامل و عضو هیئت مدیره

رکزی

شرکت نوسازی و ساختمان تهران

(سهامی عام)

تهران: خیابان میرزای شیرازی
بالتر از خیابان مطهری
کوچه شهید پلاک ۲۱ طبقه سوم

کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴

تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹

فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

21-Shohada, Alley-
Mirzayi Shirazi St.
Tehran 1586756714 IRAN
Tel: (+9821)88704777-9
Fax: (+9821)86046719

www.nosa-eng.com
Nosa.iran@gmail.com

