

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2019**

**TÔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2019**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong năm và đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hồng Thái	Thành viên
Ông Đặng Văn Lành	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hồng Thái	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Duyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Bà Đặng Thị Thu Phương	Trưởng ban
Ông Vũ Văn Đồng	Thành viên
Ông Mai Thanh Trọng	Thành viên

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Nguyễn Hồng Thái, chức danh Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) tại Hà Nội đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2019 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Cụm Công nghiệp Cầu Giát, Duy Tiên, Hà Nam

Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Nguyễn Hồng Thái

Tổng Giám đốc

Ngày 03 tháng 03 năm 2020

Số: 0803/2020/BCTC-KTV/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông và Hội đồng Quản trị
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03/03/2020, từ trang 05 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2020

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn
Đất Việt tại Hà Nội



NGUYỄN THÀNH NAM - Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3528-2016-037-1

CHU NGỌC TUẤN - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3107-2020-037-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		123.864.778.091	54.216.948.949
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	31.350.937.343	1.220.383.866
1. Tiền	111		31.350.937.343	1.220.383.866
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		24.603.900.000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.6a	24.603.900.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		59.587.750.746	26.227.687.223
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	28.321.242.088	23.573.178.138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.059.505.658	2.654.509.085
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	27.207.003.000	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	8.322.190.002	26.768.877.860
1. Hàng tồn kho	141		8.322.190.002	26.768.877.860
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		145.256.469.727	133.424.799.567
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		20.000.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.3b	20.000.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		79.361.965.701	84.929.912.762
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	79.361.965.701	84.929.912.762
- Nguyên giá	222		116.526.588.146	115.705.396.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.164.622.445)	(30.775.483.838)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		34.894.504.026	37.494.886.805
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	34.894.504.026	37.494.886.805
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.6b	11.000.000.000	11.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.000.000.000	11.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		269.121.247.818	187.641.748.516

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		22.566.481.667	9.402.901.913
I. Nợ ngắn hạn	310		22.566.481.667	9.402.901.913
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	823.713.347	1.551.730.760
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	800.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	17.742.768.320	7.051.171.153
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	4.000.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		246.554.766.151	178.238.846.603
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.11	246.554.766.151	178.238.846.603
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		174.596.490.000	150.515.250.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		174.596.490.000	150.515.250.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		71.958.276.151	27.723.596.603
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.642.356.603	347.065.215
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		68.315.919.548	27.376.531.388
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		269.121.247.818	187.641.748.516



Nguyễn Hồng Thái
 Tổng Giám đốc
 Ngày 03 tháng 03 năm 2020

Tạ Ngọc Nhật
 Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhật
 Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	170.012.038.842	104.674.828.448
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	170.012.038.842	104.674.828.448
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	76.083.133.869	63.180.544.243
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		93.928.904.973	41.494.284.205
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	919.705.805	8.816.364
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	9.114.910.658	7.115.766.494
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		85.733.700.120	34.387.334.075
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	VI.5	73.103.033	-
13. Lợi nhuận khác	40		(73.103.033)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		85.660.597.087	34.387.334.075
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	17.344.677.539	7.010.802.687
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		68.315.919.548	27.376.531.388
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	3.913	1.568



Nguyễn Hồng Thái
Tổng Giám đốc
Ngày 03 tháng 03 năm 2020

Tạ Ngọc Nhật
Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhật
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		85.660.597.087	34.387.334.075
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.570.330.422	6.468.185.540
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(915.725.530)	(8.816.364)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		91.315.201.979	40.846.703.251
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(53.051.163.523)	(42.648.738)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		21.047.070.637	(27.062.664.034)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.895.262.836	1.333.949.114
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.076.360.621)	(6.301.872.532)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		55.130.011.308	8.773.467.061
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.020.000.000)	(340.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		13.636.364	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24.603.900.000)	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(9.000.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		610.805.805	8.816.364
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(24.999.457.831)	(9.331.183.636)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		30.130.553.477	(557.716.575)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.220.383.866	1.778.100.441
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	31.350.937.343	1.220.383.866



Nguyễn Hồng Thái
 Tổng Giám đốc
 Ngày 03 tháng 03 năm 2020

Tạ Ngọc Nhật
 Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhật
 Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (gọi tắt là "Tổng Công ty") thành lập theo giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0700222689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2007 trên cơ sở chuyển đổi tên gọi từ Công ty Cổ phần Thành Mỹ. Giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8, ngày 10/02/2020.

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với số lượng 17.459.649 cổ phiếu niêm yết tương ứng 174.596.490.000 VND với mã chứng khoán là NHA.

• Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Tập Công nghiệp Cầu Giát, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam
Điện thoại : 0226.3847756
Fax : 0226.3866689
Mã số thuế : 0700222689

Ngành nghề kinh doanh chính:

Xây dựng công trình: Dân dụng (xây dựng nhà ở, công trình văn hóa, thể thao, siêu thị ...); Công nghiệp; Giao thông (cầu, đường, cống ...); Thủy lợi, xây dựng các công trình điện lực (đường dây và trạm biến áp có điện áp từ 35Kv trở xuống); Lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng. Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư (4100, 42102, 4290); San lấp và chuẩn bị mặt bằng (431); Khai thác đá, đất, cát, sỏi (0810); Chế biến đá; Mua bán vật liệu xây dựng (gạch, ngói, xi măng, đá, cát, sỏi ...) (46632, 46633); Mua bán hàng trang trí nội ngoại thất (46636); Mua bán sắt thép (46622); Mua bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (46639); Kinh doanh: xăng, dầu, gas, khí hóa lỏng (46613); Mua bán đá mỹ nghệ; Sản xuất sản phẩm từ bê tông, sản xuất bê tông đúc sẵn, ống, cột bê tông, cọc bê tông cốt thép và cấu kiện bê tông khác (23950); Vận tải hàng hóa bằng đường thủy (5022) và đường bộ (4933); Sản xuất kinh doanh chế biến hàng lâm sản (1610, 162); Cho thuê máy móc, thiết bị thi công công trình (77302); Kinh doanh bất động sản, kinh doanh siêu thị và cho thuê văn phòng (68100); Kinh doanh du lịch và các dịch vụ du lịch (7911, 7912, 7920); Kinh doanh khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, dịch vụ lưu trú ngắn ngày (5510); Mua bán hàng kim khí, điện máy, máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện) (46592); Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa; Đại lý mua bán ký gửi hàng hóa (46101).

II. NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày Báo cáo tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu của khách hàng, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng, phải thu về cho vay, phải thu khác, giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phần bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ, phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng, phải trả khác, vay và nợ thuế tài chính, giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ, trái phiếu chuyển đổi và cổ phiếu ưu đãi.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận từ đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

6. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các chế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45
Máy móc, thiết bị	06 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ thông qua các dự án đầu tư nhằm mục đích để bán.

Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản nắm giữ chờ tăng giá. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, thì nguyên giá của bất động sản đầu tư được ghi giảm tương ứng với tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do bán hay thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

12. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

14. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản tiền thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào chỉ tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

15. Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp:

- (a) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- (b) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập. Phần công việc đã hoàn thành được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày Báo cáo tài chính so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

16. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất, nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng,...).

17. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Tiền mặt	4.314.885.016	1.179.121.480
- Tiền gửi ngân hàng	27.036.052.327	41.262.386
Cộng	31.350.937.343	1.220.383.866

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Duy Tiên	2.760.785.000	9.136.597.000
- UBND xã Châu Giang	3.488.318.000	7.624.062.000
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	12.355.781.000	-
- Các khách hàng khác	9.716.358.088	6.812.519.138
Cộng	28.321.242.088	23.573.178.138

Trong đó phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan:

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	12.355.781.000	-

3. Phải thu khác

	<u>Cuối năm</u>		<u>Đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
a. Ngắn hạn	27.207.003.000	-	-	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	308.900.000	-	-	-
- Ủy thác đầu tư (i)	22.000.000.000	-	-	-
- Phải thu khác (ii)	4.898.103.000	-	-	-
b. Dài hạn	20.000.000.000	-	-	-
- Phải thu về hợp tác kinh doanh(iii)	20.000.000.000	-	-	-
Cộng	47.207.003.000	-	-	-

(i) Hợp đồng ủy thác đầu tư giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (Bên A) với Công ty TNHH Đầu tư Tài chính Hamico (Bên B) theo hợp đồng số 25122019 ngày 25 tháng 12 năm 2019. Cụ thể:

- Bên A đồng ý ủy thác cho Bên B để hợp tác đầu tư, kinh doanh hàng hoá, sản phẩm, dịch vụ do Bên B đầu tư hoặc hợp tác đầu tư. Số tiền ủy thác là 25.000.000.000 VND
- Thời hạn ủy thác từ 25/12/2019 đến 24/12/2020.
- Phân chia lợi nhuận: Hai bên đồng ý phân chia lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ cụ thể như sau:
 - + Lợi nhuận được chia tối thiểu của bên A bằng 7% giá trị đầu tư
 - + Phần lợi nhuận vượt trên 7% giá trị đầu tư, bên A được hưởng 80%, bên B được hưởng 20%.
 - + Bên B cam kết sẽ bảo toàn vốn và đảm bảo lợi tức cố định cho bên A.
 Lợi nhuận sẽ được tính hàng tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

- (ii) Hỗ trợ kinh phí để chi trả tiền đền bù GPMB dự án: XD HTKT khu đấu giá QSD đất (VT1+2) xã Bạch Thượng theo tờ trình số 136/TTr – BQLDA của Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Duy Tiên.
- (iii) Hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (Bên A) với Công ty CP Cơ Điện & Xây dựng Quang Minh (Bên B) theo hợp đồng số 11112019 ngày 11 tháng 11 năm 2019 để thực hiện đầu tư xây dựng đầu tư khách sạn và Trung tâm hội nghị, nhà hàng ăn uống và dịch vụ, siêu thị văn phòng, cụ thể:
- Bên A cùng với bên B góp vốn đầu tư thực hiện dự án đầu tư hình thành tài sản. Trong đó bên A sẽ đầu tư bằng giá trị thửa đất và một phần giá trị đầu tư xây dựng tài sản. Bên B thực hiện đầu tư hệ thống khách sạn và các hạng mục phụ trợ. Bên A cam kết góp 60 tỷ VND, bên B cam kết góp 240 tỷ. Hai bên thống nhất giao cho Bên A điều hành toàn bộ hoạt động của Dự án.
 - Thời hạn của hợp đồng hợp tác kinh doanh: từ ngày 11/11/2019 đến 10/11/2039;
 - Phân chia lợi nhuận:
Phân chia lợi nhuận và chịu lỗ theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Giá trị phân chia là lợi nhuận sau thuế TNDN của hoạt động cho thuê tài sản của dự án.
 - Đối với khoản vốn góp của bên A để đầu tư xây dựng, Bên A sẽ góp cho bên B 30 tỷ VND trước ngày 30/6/2020, số còn lại sẽ được góp theo tiến độ thực hiện xây dựng trên cơ sở yêu cầu của Bên B.

4. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	184.528.668	-	102.350.828	-
- Chi phí SXKD dở dang	8.137.661.334	-	26.666.527.032	-
Cộng	8.322.190.002	-	26.768.877.860	-

5. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	88.241.230.142	11.816.634.974	15.647.531.484	115.705.396.600
Mua trong năm	-	-	1.020.000.000	1.020.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(198.808.454)	(198.808.454)
Số dư cuối năm	88.241.230.142	11.816.634.974	16.468.723.030	116.526.588.146
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	15.509.667.169	5.259.004.249	10.006.812.420	30.775.483.838
Khấu hao trong năm	3.373.374.532	1.167.457.576	2.029.498.314	6.570.330.422
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(181.191.815)	(181.191.815)
Số dư cuối năm	18.883.041.701	6.426.461.825	11.855.118.919	37.164.622.445
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	72.731.562.973	6.557.630.725	5.640.719.064	84.929.912.762
Tại ngày cuối năm	69.358.188.441	5.390.173.149	4.613.604.111	79.361.965.701

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng tại ngày 31/12/2019 là: 1.854.708.308 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

6. Các khoản đầu tư tài chính
 a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	24.603.900.000	24.603.900.000	-	-
Cộng	24.603.900.000	24.603.900.000	-	-

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Sacombank Chi nhánh Hà Nam với lãi suất 7,3%/năm.

- b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc
- Công ty Cổ phần Cảng Yên Lệnh	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
Cộng	11.000.000.000	-	-	11.000.000.000

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2019. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các Công ty được góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Đầu tư vào công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cảng Yên Lệnh	Thôn Lành Trì, xã Mộc Nam, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	3,33%	3,33%	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	KCN Đồng Văn III, TT Đồng Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	10 %	10 %	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
- Khu đô thị mới Hòa Mạc	14.025.171.752	34.512.372.331
- Dự án Sân vận động Đồng Văn	-	816.639.928
- Dự án ĐTXD Tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 tại xã Yên Bắc và TT Hòa Mạc	11.093.949.546	572.345.455
- Dự án Khu dân cư Mọc Bắc	6.305.620.000	512.620.000
- Xây dựng cơ bản dở dang khác	3.469.762.728	1.080.909.091
Cộng	34.894.504.026	37.494.886.805

8. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH TM XD An Trường Giang	2.614.765	2.614.765	606.793.000	606.793.000
- Công ty CP Đầu tư DVTM Tấn Thịnh	459.642.481	459.642.481	394.108.581	394.108.581
- Công ty TNHH Sống Châu	-	-	255.736.583	255.736.583
- Các khách hàng khác	361.456.101	361.456.101	295.092.596	295.092.596
Cộng	823.713.347	823.713.347	1.551.730.760	1.551.730.760

9. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng	128.319.594	12.338.020.210	11.914.739.961	551.599.843
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.922.851.559	17.344.677.539	7.076.360.621	17.191.168.477
- Thuế thu nhập cá nhân	-	17.705.400	17.705.400	-
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	174.541.647	174.541.647	-
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	7.051.171.153	29.877.944.796	19.186.347.629	17.742.768.320

10. Phải trả khác ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Hợp tác liên doanh (*)	4.000.000.000	-
Cộng	4.000.000.000	-

(*) Nhận tiền hợp đồng liên doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt theo hợp đồng số 01/HD - LD ngày 24 tháng 08 năm 2018 để thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến QL38 mới theo hình thức BT, cụ thể:

- Thời hạn của liên doanh có hiệu lực từ ngày ký hợp đồng đến khi thanh lý hợp đồng giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh.
- Phân chia trách nhiệm và quyền hạn giữa các thành viên liên doanh:
- + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội thực hiện 60% giá trị dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

- + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện 40% giá trị dự án.
- + Trên cơ sở phần khối lượng được phân chia các bên phải chịu trách nhiệm tổ chức triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ của dự án và thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng giao nhận thầu được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh.

11. Vốn chủ sở hữu

11.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC			
Số dư đầu năm	127.599.970.000	23.428.345.215	151.028.315.215
Tăng vốn	22.915.280.000	-	22.915.280.000
Lãi trong năm	-	27.376.531.388	27.376.531.388
Phân phối lợi nhuận	-	(22.915.280.000)	(22.915.280.000)
Thù lao hội đồng quản trị	-	(166.000.000)	(166.000.000)
Số dư cuối năm	150.515.250.000	27.723.596.603	178.238.846.603
NĂM NAY			
Số dư đầu năm	150.515.250.000	27.723.596.603	178.238.846.603
Tăng vốn	24.081.240.000	-	24.081.240.000
Lãi trong năm	-	68.315.919.548	68.315.919.548
Phân phối lợi nhuận	-	(24.081.240.000)	(24.081.240.000)
Số dư cuối năm	174.596.490.000	71.958.276.151	246.554.766.151

(*) Trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/NHA/NQ - ĐHĐCD ngày 10/04/2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/2019/NQ-HĐQT ngày 04/09/2019 V/v thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

11.2 Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u> Cổ phiếu	<u>Đầu năm</u> Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.459.649	15.051.525
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.459.649	15.051.525
- Cổ phiếu phổ thông	17.459.649	15.051.525
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.459.649	15.051.525
- Cổ phiếu phổ thông	17.459.649	15.051.525
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Đơn vị tính: VND)

1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
	Doanh thu	170.012.038.842	104.674.828.448
	- Doanh thu hợp đồng xây dựng và kinh doanh dịch vụ	56.988.153.284	47.072.657.891
	- Doanh thu bất động sản	113.023.885.558	57.602.170.557
	Các khoản giảm trừ	-	-
	Doanh thu thuần	170.012.038.842	104.674.828.448
	<i>Trong đó doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	25.045.443.636	-
2.	Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
	- Giá vốn hợp đồng xây dựng và kinh doanh dịch vụ	53.184.962.384	41.149.515.383
	- Giá vốn kinh doanh Bất động sản	22.898.171.485	22.031.028.860
	Cộng	76.083.133.869	63.180.544.243
3.	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	919.705.805	8.816.364
	Cộng	919.705.805	8.816.364
4.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
	- Chi phí vật liệu quản lý	222.068.728	28.636.363
	- Chi phí nhân viên quản lý	4.598.365.141	2.513.953.983
	- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.799.579.649	2.503.169.708
	- Chi phí khác bằng tiền	2.494.897.140	2.070.006.440
	Cộng	9.114.910.658	7.115.766.494
5.	Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
	- Chi phí thanh lý tài sản	3.980.275	-
	- Các khoản phạt, truy thu thuế	69.122.758	-
	Cộng	73.103.033	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận trước thuế	85.660.597.087	34.387.334.075
Điều chỉnh tăng	735.000.940	666.679.373
- Chi phí không được trừ	735.000.940	666.679.373
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	86.395.598.027	35.054.013.448
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17.279.119.605	7.010.802.687
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	65.557.934	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>17.344.677.539</u>	<u>7.010.802.687</u>

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	68.315.919.548	27.376.531.388
Các khoản điều chỉnh:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	68.315.919.548	27.376.531.388
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (CP) (*)	17.459.649	17.459.649
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>3.913</u>	<u>1.568</u>

(*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2018 được điều chỉnh do trong năm 2019 Công ty tăng vốn bằng lợi nhuận chưa phân phối năm 2018.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.471.776.794	35.879.872.867
- Chi phí nhân công	8.100.992.315	11.229.865.302
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.570.330.422	6.468.185.540
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.194.264.379	10.582.520.071
- Chi phí khác bằng tiền	17.731.432.140	2.307.817.396
Cộng	<u>64.068.796.050</u>	<u>66.468.261.176</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan:

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng			
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	Công ty là cổ đông góp vốn vào Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	25.045.443.636	-

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	508.671.600	201.280.000
Thu nhập Ban Giám đốc	699.370.800	191.960.000
Cộng	1.208.042.400	393.240.000

2. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Tuy nhiên do hoạt động trong năm của Công ty chỉ kinh doanh trên địa bàn tỉnh Hà Nam nên không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý. Do đó Công ty chỉ trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	Xây dựng và kinh doanh khác	Bất động sản	Cộng
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	56.988.153.284	113.023.885.558	170.012.038.842
Khấu hao và chi phí phân bổ	53.184.962.384	22.898.171.485	76.083.133.869
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	3.803.190.900	90.125.714.073	93.928.904.973
Chi phí không phân bổ			9.114.910.658
Doanh thu tài chính			919.705.805
Chi phí tài chính			-
Thu nhập khác			-
Chi phí khác			73.103.033
Lợi nhuận kế toán trước thuế			85.660.597.087
Chi phí thuế			17.344.677.539
Lợi nhuận sau thuế			68.315.919.548
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	28.368.672.740	34.894.504.026	63.263.176.766
Tài sản không phân bổ			205.858.071.052
Tổng tài sản			269.121.247.818
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận	823.713.347	-	823.713.347
Nợ phải trả không phân bổ			21.742.768.320
Tổng nợ phải trả			22.566.481.667

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3. Công cụ tài chính

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

3.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản tài chính		
- Tiền và các khoản tương đương tiền	31.350.937.343	1.220.383.866
- Phải thu khách hàng và phải thu khác	75.528.245.088	23.573.178.138
- Đầu tư ngắn hạn	24.603.900.000	-
- Đầu tư dài hạn	11.000.000.000	11.000.000.000
Cộng	142.483.082.431	35.793.562.004
Nợ phải trả tài chính		
- Phải trả người bán và phải trả khác	4.823.713.347	1.551.730.760
Cộng	4.823.713.347	1.551.730.760

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

3.2. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

3.3. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của đồng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

3.3.1. Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

3.3.2. Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

3.3.3. Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH			
Tại ngày 31/12/2019			
- Phải trả người bán và phải trả khác	4.823.713.347	-	4.823.713.347
Cộng	4.823.713.347	-	4.823.713.347
Tại ngày 01/01/2019			
- Phải trả người bán và phải trả khác	1.551.730.760	-	1.551.730.760
Cộng	1.551.730.760	-	1.551.730.760
TÀI SẢN TÀI CHÍNH			
Tại ngày 31/12/2019			
- Tiền và các khoản tương đương tiền	31.350.937.343	-	31.350.937.343
- Phải thu khách hàng và phải thu khác	55.528.245.088	20.000.000.000	75.528.245.088
- Đầu tư ngắn hạn	24.603.900.000	-	24.603.900.000
- Đầu tư dài hạn	-	11.000.000.000	11.000.000.000
Cộng	111.483.082.431	31.000.000.000	142.483.082.431
Tại ngày 01/01/2019			
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.220.383.866	-	1.220.383.866
- Phải thu khách hàng và phải thu khác	23.573.178.138	-	23.573.178.138
- Đầu tư dài hạn	-	11.000.000.000	11.000.000.000
Cộng	24.793.562.004	11.000.000.000	35.793.562.004

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần trình bày trên Báo cáo tài chính.

5. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH


Mẫu số B 09 - DN

6. Số liệu so sánh


Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội kiểm toán.



Nguyễn Hồng Thái
Tổng Giám đốc
Ngày 03 tháng 03 năm 2020



Tạ Ngọc Nhất
Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất
Người lập biểu

3. Các khoản phải thu

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	27.207.003.000	-	-	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	308.900.000	-	-	-
- Ủy thác đầu tư (i)	22.000.000.000	-	-	-
- Phải thu khác (ii)	4.898.103.000	-	-	-
b. Dài hạn	20.000.000.000	-	-	-
- Phải thu về hợp tác kinh doanh(iii)	20.000.000.000	-	-	-
Cộng	47.207.003.000	-	-	-

(i) Hợp đồng ủy thác đầu tư giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (Bên A) với Công ty TNHH Đầu tư Tài chính Hamico (Bên B) theo hợp đồng số 25122019 ngày 25 tháng 12 năm 2019. Cụ thể:

- Bên A đồng ý ủy thác cho Bên B để hợp tác đầu tư, kinh doanh hàng hoá, sản phẩm, dịch vụ do Bên B đầu tư hoặc hợp tác đầu tư. Số tiền ủy thác là 25.000.000.000 VND
 - Thời hạn ủy thác từ 25/12/2019 đến 24/12/2020.
 - Phân chia lợi nhuận: Hai bên đồng ý phân chia lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ cụ thể như sau:
 - + Lợi nhuận được chia tối thiểu của bên A bằng 7% giá trị đầu tư
 - + Phần lợi nhuận vượt trên 7% giá trị đầu tư, bên A được hưởng 80%, bên B được hưởng 20%.
 - + Bên B cam kết sẽ bảo toàn vốn và đảm bảo lợi tức cố định cho bên A.
- Lợi nhuận sẽ được tính hàng tháng.

(ii) Hỗ trợ kinh phí để chi trả tiền đền bù GPMB dự án: XD HTKT khu đất giá QSD đất (VT1+2) xã Bạch Thượng theo tờ trình số 136/TTr – BQLDA của Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Duy Tiên.

(iii) Hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (Bên A) với Công ty CP Cơ Điện & Xây dựng Quang Minh (Bên B) theo hợp đồng số 11112019 ngày 11 tháng 11 năm 2019 để thực hiện đầu tư xây dựng đầu tư khách sạn và Trung tâm hội nghị, nhà hàng ăn uống và dịch vụ, siêu thị văn phòng, cụ thể:

- Bên A cùng với bên B góp vốn đầu tư thực hiện dự án đầu tư hình thành tài sản. Trong đó bên A sẽ đầu tư bằng giá trị thừa đất và một phần giá trị đầu tư xây dựng tài sản. Bên B thực hiện đầu tư hệ thống khách sạn và các hạng mục phụ trợ. Bên A cam kết góp 60 tỷ VND, bên B cam kết góp 240 tỷ. Hai bên thống nhất giao cho Bên A điều hành toàn bộ hoạt động của Dự án.
- Thời hạn của hợp đồng hợp tác kinh doanh: từ ngày 11/11/2019 đến 10/11/2039;
- Phân chia lợi nhuận:
Phân chia lợi nhuận và chịu lỗ theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Giá trị phân chia là lợi nhuận sau thuế TNDN của hoạt động cho thuê tài sản của dự án.
- Đối với khoản vốn góp của bên A để đầu tư xây dựng, Bên A sẽ góp cho bên B 30 tỷ VND trước ngày 30/6/2020, số còn lại sẽ được góp theo tiến độ thực hiện xây dựng trên cơ sở yêu cầu của Bên B.

Trong đó phải thu khác là các bên liên quan:

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty CP Cơ Điện & Xây dựng Quang Minh	20.000.000.000	-

1703-005
NHÁNH
CÔNG TY
MIỆM NỮ H
LÂN - TƯ V
ẤT VIỆT
HÀ NỘI
ÁY - T.P.H

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan:

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng			
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	(*)	25.045.443.636	-
Hợp tác kinh doanh			
- Công ty CP Cơ Điện & Xây dựng Quang Minh	(**)	20.000.000.000	-

(*) Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là cổ đông góp vốn vào Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam.

(**) Ông Đặng Quang Tùng là Tổng Giám đốc Công ty CP Cơ Điện & Xây dựng Quang Minh là anh trai bà Đặng Thị Thu Phương Trưởng Ban kiểm soát Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Số dư với các bên liên quan (chi tiết theo thuyết minh V.2 trang 14 và thuyết minh V.3 trang 15)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	508.671.600	201.280.000
Thu nhập Ban Giám đốc	699.370.800	191.960.000
Cộng	1.208.042.400	393.240.000

