

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tên tổ chức: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
 - Mã chứng khoán: NHA.
 - Địa chỉ trụ sở: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
 - Điện thoại: 02263.847.756
 - Email: dothinamhanoi@gmail.com

2. Nội dung của thông tin công bố:

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội công bố thông tin Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 số 2506/2024/BCSX/IAV do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế lập ngày 01/08/2024 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội vào ngày 06/08/2024 tại đường dẫn: <https://namhanoi.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

* Tài liệu đính kèm

- Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024;

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	11 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024.

THÔNG TIN CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 13 ngày 14/09/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng ban
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Đắc Long - Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

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

Cụm Công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Đắc Long

Tổng Giám đốc

Hà Nam, ngày 01 tháng 08 năm 2024

Số: 2506/2024/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 01 tháng 08 năm 2024, từ trang 07 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2024 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023 đã được soát xét bởi Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính giữa niên độ vào ngày 10/08/2023.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này vào ngày 26/03/2024.



NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 01 tháng 08 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		154.075.768.718	179.357.861.478
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	14.654.063.599	8.289.987.259
1. Tiền	111		14.654.063.599	8.289.987.259
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		45.259.123.311	50.135.527.843
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	44.368.800.154	49.550.053.250
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	8.555.576.286	8.200.082.084
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		6.171.180	6.816.818
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.8	(7.671.424.309)	(7.621.424.309)
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	73.903.727.613	94.278.556.158
1. Hàng tồn kho	141		73.903.727.613	94.278.556.158
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.258.854.195	26.653.790.218
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	5.078.377	33.937.608
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		20.253.775.818	26.619.852.610
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		517.325.363.764	505.326.224.634
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220	4.9	65.149.641.237	67.791.329.695
1. Tài sản cố định hữu hình	221		65.149.641.237	67.791.329.695
- Nguyên giá	222		122.777.770.450	128.102.083.177
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(57.628.129.213)	(60.310.753.482)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		446.331.548.137	430.397.268.069
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.5	446.331.548.137	430.397.268.069
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	5.725.803.862	5.908.923.871
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.000.000.000	10.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.274.196.138)	(4.091.076.129)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		118.370.528	1.228.702.999
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.6	118.370.528	1.228.702.999
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		671.401.132.482	684.684.086.112

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		197.248.030.231	251.674.709.622
I. Nợ ngắn hạn	310		146.949.970.957	192.680.903.498
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	9.097.867.747	16.703.122.251
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	5.390.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	10.190.223.032	658.155.453
4. Phải trả người lao động	314		733.000.000	1.164.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	6.046.905.378	4.774.150.994
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	25.000.000.000	70.800.000.000
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	90.491.974.800	98.581.474.800
II. Nợ dài hạn	330		50.298.059.274	58.993.806.124
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.12	31.301.519.600	30.774.529.600
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	18.996.539.674	28.219.276.524
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.16	474.153.102.251	433.009.376.490
I. Vốn chủ sở hữu	410		474.153.102.251	433.009.376.490
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		421.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		421.745.200.000	421.745.200.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		52.201.786.251	11.058.060.490
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11.058.060.490	5.165.014.867
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		41.143.725.761	5.893.045.623
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		671.401.132.482	684.684.086.112

Người lập biểu
Tạ Ngọc Nhất

Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long

Hà Nam, Việt Nam

Ngày 01 tháng 08 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	95.186.647.631	37.734.154.104
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		95.186.647.631	37.734.154.104
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	38.366.856.466	31.752.431.489
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		56.819.791.165	5.981.722.615
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	15.589.796	4.085.143
7. Chi phí tài chính	22	5.4	1.414.799.106	775.839.902
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.231.679.097	730.538.589
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	4.944.331.196	4.000.980.685
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		50.476.250.659	1.208.987.171
11. Thu nhập khác	31	5.6	992.186.697	59.787.697
12. Chi phí khác	32	5.7	31.024.124	108.298.015
13. Lợi nhuận khác	40		961.162.573	(48.510.318)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		51.437.413.232	1.160.476.853
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	10.293.687.471	349.990.495
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		41.143.725.761	810.486.358
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8		19
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.8		19

Người lập biểu
Tạ Ngọc Nhất

Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Hà Nam, Việt Nam
Ngày 01 tháng 08 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	MS	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Lợi nhuận trước thuế	01		51.437.413.232	1.160.476.853
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.874.288.458	2.531.063.307
- Các khoản dự phòng	03		233.120.009	45.301.313
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(945.589.796)	(4.085.143)
- Chi phí lãi vay	06		1.231.679.097	730.538.589
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		54.830.911.000	4.463.294.919
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11.192.481.324	12.482.241.522
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		20.374.828.545	9.825.048.248
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(47.370.702.650)	(15.730.337.180)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.139.191.702	1.166.392.494
- Tiền lãi vay đã trả	14		(609.888.000)	(206.943.589)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(659.218.459)	(505.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		38.897.603.462	11.494.696.414
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(16.166.880.068)	(27.326.127.554)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		930.000.000	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.589.796	4.085.143
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15.221.290.272)	(27.322.042.411)
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	4.100.000.000	23.800.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(21.412.236.850)	(15.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(17.312.236.850)	8.800.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		6.364.076.340	(7.027.345.997)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		8.289.987.259	7.337.029.602
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		14.654.063.599	309.683.605

Người lập biểu
Tạ Ngọc Nhất

Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Hà Nam, Việt Nam

Ngày 01 tháng 08 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 13 ngày 14/09/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 13 là 421.745.200.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 42.174.520 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 33 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 37 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông...

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư;
- Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng công trình đường bộ (4211, 4212);
- Xây dựng công trình điện dân dụng;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810).

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023 đã được kiểm toán và soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3.4 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.5 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 và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.6 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do 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.

Thời gian khấu hao

	(năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45
Máy móc, thiết bị	5 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị dụng cụ, quản lý	3 - 6

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

3.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

3.13 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.15 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế 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 kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	23.065.246	160.781.652
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.630.998.353	8.129.205.607
	14.654.063.599	8.289.987.259

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thị xã Duy Tiên	27.826.918.000	33.486.324.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	7.487.788.000	7.487.788.000
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	6.653.365.803	6.653.365.803
Các khoản phải thu khách hàng khác	2.400.728.351	1.922.575.447
	44.368.800.154	49.550.053.250
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	6.653.365.803	6.653.365.803

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty TNHH Cơ điện và PCCC Huy Hoàng	2.872.700.219	3.620.668.104
Công ty CP Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	3.498.842.767	2.983.260.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	2.184.033.300	1.596.153.980
	8.555.576.286	8.200.082.084

4.4 Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.078.303.100	-	981.011.466	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	72.825.424.513	-	93.297.544.692	-
	73.903.727.613	-	94.278.556.158	-

(i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp:		
Công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất thuộc địa bàn TDP Du Long, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên (giai đoạn I)	18.355.120.068	20.367.150.882
Công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư phục vụ GPMB Dự án xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 tại phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên	9.595.033.662	9.595.033.662
Công trình Xây dựng HTKT Khu Đấu giá QSD Đất (Vị trí 01, 02) tại xã Bạch Thượng, huyện Duy Tiên	-	4.079.251.963
Các công trình khác	6.692.865.257	6.692.865.257
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án: Khu dân cư Mộc Bắc (i)	2.067.221.149	-
	54.470.304.445	72.930.393.810
	72.825.424.513	93.297.544.692

(i) Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Mộc Bắc, thị xã Duy Tiên theo quyết định số 546/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Nam ngày 02/04/2019. Một số thông tin chi tiết về dự án như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Mộc Bắc, huyện Duy Tiên;
- Địa điểm xây dựng: xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên;
- Diện tích: 81.389,0 m²; diện tích đất thương phẩm: 34.989,8 m²;
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu nhà ở đồng bộ, nhằm tạo quỹ đất mới đáp ứng nhu cầu đất ở trong khu vực, cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị;
- Tổng mức đầu tư: 72.169.638.000 đồng;
- Tiến độ thực hiện dự án: 20 tháng (kể từ ngày có quyết định bàn giao đất).

Theo thông báo số 2849/TB-STN&MT của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam ngày 10/11/2023, Công ty đáp ứng điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch đối với với diện tích 33.719,9 m².

4.5 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Mua sắm	-	-
Xây dựng cơ bản	446.331.548.137	430.397.268.069
Dự án Đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức BT (1)	27.204.802.433	24.511.862.433
Dự án ĐTXD tuyến đường BT từ Hoà Mạc đến ĐH05 và các dự án đô thị đối ứng Văn Xá - Chợ Lương (2)	182.795.188.209	179.931.966.345
Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại Khu đô thị Hòa Mạc (3)	187.029.247.766	177.671.524.190
Dự án Đầu tư xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại P. Châu Giang, Tx. Duy Tiên (4)	43.239.946.916	42.269.415.302
Dự án Khu nhà ở Tân Hà (5)	6.062.362.813	6.012.499.799
	446.331.548.137	430.397.268.069

(1) Dự án đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức đối tác công tư (PPP), hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT) theo Quyết định phê duyệt số 2250/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam và hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) số 0911/2020/HĐ-XD-CG ký với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên;

Hiện tại, dự án đã cơ bản giải phóng mặt bằng và chờ hướng dẫn triển khai của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(2) Bao gồm dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức đối tác công tư (PPP); và hai dự án đối ứng: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương và Khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Chi tiết các dự án như sau:

- Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 (hình thức đối tác công tư (PPP)) theo hợp đồng số 1712/2019/HĐ-XD-CG ký giữa Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%) ngày 17/12/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:
 - + Giá trị tổng vốn đầu tư: 145.178.507.000 đồng;
 - + Dự án đối ứng: Nhà đầu tư được giao thực hiện dự án khác và được thanh toán bằng quỹ đất (đất ở và đất thương mại dịch vụ) của dự án Khu nhà ở Chợ Lương và dự án khu nhà ở đô thị Văn Xá để thực hiện dự án BT theo điều kiện quy định tại Nghị định 63/2018/NĐ-CP, Nghị định 69/2019/NĐ-CP và Luật quản lý, sử dụng tài sản công;
 - + Thời gian và tiến độ hoàn thành công trình dự án, bao gồm: Năm 2019-2022 (24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất thực địa).

Ngày 30/12/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản số 2123/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 (từ Km0+00 đến Km2+560,41) theo hình thức đối tác công tư PPP, Hợp đồng BT đến hết tháng 7 năm 2025.

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (dự án hoàn trả vốn) theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 23/07/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:
 - + Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 từ Km0+00 đến Km2+560,41;
 - + Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);
 - + Diện tích sử dụng đất: 197.750,0 m²;
 - + Tổng số vốn đầu tư: 273.868.562.000 đồng;
 - + Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu nhà ở đồng bộ, nhằm tạo quỹ đất ở mới, đất thương mại dịch vụ, đất công cộng ... đáp ứng nhu cầu đất ở trong khu vực, tạo cảnh quan và phát triển đô thị; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT).

Ngày 11/10/2023, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1969/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở chợ Lương, tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên đến hết quý II năm 2025;

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (dự án hoàn trả vốn) theo hình thức xây dựng - chuyển giao được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 04/10/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:
 - + Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng

tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05- từ Km0+00 đến Km2+560,41;

- + Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);
- + Diện tích sử dụng đất: 151.388,0 m²;
- + Tổng số vốn đầu tư: 232.365.698.000 đồng;
- + Mục tiêu đầu tư: Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên; hình thành tổ hợp dịch vụ thương mại và khu ở mới tập trung có mật độ xây dựng trung bình, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phục vụ cho người dân trong khu vực; từng bước lấp đầy các dự án nhà ở đô thị trong khu vực, hình thành điểm nhấn cho đô thị Duy Tiên; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05-từ Km0+00 đến Km2+560,41 theo hình thức đối tác công tư;

Ngày 16/10/2023, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1996/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đô thị Văn Xá, tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên đến hết quý IV năm 2025.

(3) Dự án Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn TMDV Tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên được chấp thuận tại văn bản số 846/UBND-GTXD ngày 27/03/2020 với quy mô diện tích cụ thể như sau:

- Khu khách sạn, trung tâm tổ chức sự kiện và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 7.814 m²;
- Khu nhà hàng ăn uống và dịch vụ: Diện tích sử dụng đất là 2.104 m²;
- Khu siêu thị và văn phòng cho thuê và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 1.407 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 378.468.831.000 đồng;
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

(4) Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 23/09/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê;
- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có nhu cầu thuê nhà xưởng có sẵn để đầu tư hoạt động kinh doanh tăng doanh thu, lợi nhuận cho doanh nghiệp, giải quyết vấn đề việc làm cho lao động, đóng góp ngân sách nhà nước;
- Diện tích khu đất: 99.645 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 301.260.300.000 đồng;
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2019 - Năm 2023.

(5) Dự án Khu nhà ở Tân Hà giai đoạn 1 được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/01/2021. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tên dự án: Dự án Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở Tân Hà Giai đoạn 1 tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý;
- Diện tích sử dụng đất: 120.406,55 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 221.389.820.000 đồng;
- Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (33%), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 6 (34%), Công ty TNHH Xây dựng Hưng Mỹ (33%);
- Mục tiêu dự án: Hình thành khu ở mới tập trung, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực đồng bộ.

4.6 Chi phí trả trước
4.6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.693.548	23.237.246
Các khoản khác	2.384.829	10.700.362
	5.078.377	33.937.608

4.6.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nâng cấp, cải tạo trụ sở Tổng công ty	-	1.056.571.213
Công cụ dụng cụ xuất dùng	116.481.057	168.288.812
Các khoản khác	1.889.471	3.842.974
	118.370.528	1.228.702.999

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	10.000.000.000	(4.274.196.138)	(*)	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	(4.274.196.138)	(*)	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)
	10.000.000.000	(4.274.196.138)	-	10.000.000.000	(4.091.076.129)	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.8 Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng	7.671.424.309	-	7.671.424.309	50.000.000
Ủy ban Nhân dân phường Châu Giang	623.731.000	-	623.731.000	-
Ủy ban Nhân dân xã Mộc Bắc	115.019.506	-	115.019.506	-
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	6.653.365.803	-	6.653.365.803	-
Hội đồng BHTT và TĐC nút giao Đồng Văn	229.308.000	-	229.308.000	-
Công ty TNHH Dong Shin Coil Vina	50.000.000	-	50.000.000	50.000.000
	7.671.424.309	-	7.671.424.309	50.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	6.653.365.803		6.653.365.803	

4.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	88.241.230.142	22.018.945.158	16.541.089.696	1.300.818.181	128.102.083.177
Tăng trong kỳ					
Mua trong kỳ	-	232.600.000	-	-	232.600.000
Giảm trong kỳ					
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.556.912.727)	-	(5.556.912.727)
Số dư cuối kỳ	88.241.230.142	22.251.545.158	10.984.176.969	1.300.818.181	122.777.770.450
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư đầu kỳ	32.376.539.853	11.612.527.081	15.678.327.630	643.358.918	60.310.753.482
Tăng trong kỳ					
Khấu hao trong kỳ	1.686.687.270	895.223.246	175.696.122	116.681.820	2.874.288.458
Giảm trong kỳ					
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.556.912.727)	-	(5.556.912.727)
Số dư cuối kỳ	34.063.227.123	12.507.750.327	10.297.111.025	760.040.738	57.628.129.213
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư đầu kỳ	55.864.690.289	10.406.418.077	862.762.066	657.459.263	67.791.329.695
Số dư cuối kỳ	54.178.003.019	9.743.794.831	687.065.944	540.777.443	65.149.641.237

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2024 là 13.880.469.216 VND, tại 01/01/2024 là 18.479.291.034 VND;
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2024 là 31.320.608.557 VND, tại ngày 01/01/2024 là 32.276.044.975 VND.

4.10 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	368.487.883	368.487.883	5.082.696.923	5.082.696.923
Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Quang Minh	1.449.109.937	1.449.109.937	2.304.784.937	2.304.784.937
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Toàn Phát	2.832.455.200	2.832.455.200	3.388.546.800	3.388.546.800
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Số 9	1.582.620.931	1.582.620.931	1.954.380.931	1.954.380.931
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Dịch Vụ Anh Phát	1.072.166.880	1.072.166.880	838.761.920	838.761.920
Phải trả cho các đối tượng khác	1.793.026.916	1.793.026.916	3.133.950.740	3.133.950.740
	9.097.867.747	9.097.867.747	16.703.122.251	16.703.122.251

4.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Hoàng Thị Kiều Trang (i)	400.000.000	-
Hà Thu Thủy (i)	600.000.000	-
Nguyễn Ngọc Hoa (i)	600.000.000	-
Đỗ Thu Thủy (i)	600.000.000	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác (i)	3.190.000.000	-
	5.390.000.000	-

(i) Khoản tiền người mua trả tiền trước cho hợp đồng mua dự án Mộc Bắc.

4.12 Phải trả khác

4.12.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả khác (i)	2.500.000.000	20.400.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (ii)	22.500.000.000	50.400.000.000
	25.000.000.000	70.800.000.000

(i) Phải trả các cá nhân rút khỏi thỏa thuận đặt cọc và không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án KDC Mộc Bắc.

(ii) Nhận đặt cọc theo các thỏa thuận đặt cọc giữa công ty và các cá nhân về việc đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Mộc Bắc.

4.12.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (*)	31.301.519.600	30.774.529.600
	31.301.519.600	30.774.529.600

(*) Khoản tiền nhận theo hợp đồng liên danh số 01/HĐ-LD ngày 24/08/2016 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Thành Đạt chi tiết như sau:

- Mục đích liên danh: để thực hiện đầu tư dự án “Đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ ngã ba Hòa Mạc đến QL38 mới theo hình thức BT”;
- Thời hạn liên danh: Hợp đồng liên danh có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi thanh lý hợp đồng giữa Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh; hợp đồng sẽ tự hết hiệu lực nếu Liên danh không trúng thầu;
- Phân chia trách nhiệm, quyền hạn:
 - + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội: Thực hiện 60% giá trị dự án;
 - + Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Thành Đạt: Thực hiện 40% giá trị dự án;

Trên cơ sở 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 thầu được ký giữa Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Liên danh.

Khối lượng, giá trị thanh toán cho mỗi thành viên trong Liên danh: Từng kỳ thanh toán căn cứ khối lượng và giá trị được thanh toán với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ban điều hành sẽ phân khai và được các đơn vị thành viên ký xác nhận để làm cơ sở thanh toán tiền cho các đơn vị thành viên.

4.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay	6.046.905.378	4.774.150.994
	6.046.905.378	4.774.150.994
Chi phí phải trả ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	5.814.543.378	4.418.378.994

4.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	474.309.576	10.293.687.471	659.218.459	-	10.108.778.588
Thuế thu nhập cá nhân	-	183.845.877	378.007.341	480.408.774	-	81.444.444
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	39.857.798	39.857.798	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	658.155.453	10.714.552.610	1.182.485.031	-	10.190.223.032

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

4.15 Vay và nợ thuê tài chính

4.15.1 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Trong năm		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	6.019.555.400	6.019.555.400	1.100.000.000	2.192.000.000	7.111.555.400	7.111.555.400
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (2)	12.976.984.274	12.976.984.274	-	8.130.736.850	21.107.721.124	21.107.721.124
	18.996.539.674	18.996.539.674	1.100.000.000	10.322.736.850	28.219.276.524	28.219.276.524

4.15.2 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn						
Các cá nhân khác (4)	23.300.000.000	23.300.000.000	-	3.500.000.000	26.800.000.000	26.800.000.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ (5)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Nguyễn Minh Hoàn (6)	48.000.000.000	48.000.000.000	-	-	48.000.000.000	48.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Duy Tiên (3)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (1)	4.377.474.800	4.377.474.800	2.192.000.000	1.096.000.000	3.281.474.800	3.281.474.800
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	1.814.500.000	1.814.500.000	1.814.500.000	-	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Duy Tiên	-	-	-	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000
	90.491.974.800	90.491.974.800	7.006.500.000	15.096.000.000	98.581.474.800	98.581.474.800
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000

(1) Hợp đồng vay vốn số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT384-NAMHANOI ngày 17/03/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: Đầu tư xây dựng nhà hàng ăn uống và dịch vụ tại thị xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Thời gian vay: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản nợ đầu tiên;
- Lãi suất: 8% - 8,5% (Theo từng lần nhận nợ);
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BO 315828, số vào sổ cấp GCN: CT00710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014 và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình "Nhà hàng ăn uống và dịch vụ" thuộc Dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh".

(2) Hợp đồng vay vốn số 439/21/HĐTL/HM/Y193 ngày 12/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 75.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện xây dựng hạng mục công trình "Khối khách sạn, khu chế biến và khu trung tâm hội nghị" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh";
- Thời gian vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;
- Lãi suất: 8%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BO 315827, sổ vào sổ cấp GCN: CT00709 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014 và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình "Khối Khách sạn, khu chế biến và Trung tâm hội nghị" thuộc Dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh".

(3) Hợp đồng vay vốn số 2903-LAV-20231695 ngày 22/12/2023 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã Duy Tiên và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thi công xây dựng công trình dự án và phát hành bảo lãnh năm 2023 - 2024, cụ thể: Vay vốn lưu động để thi công xây dựng công trình, Phát hành bảo lãnh theo quy định của Agribank;
- Thời gian vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tuy nhiên thời hạn cho vay của mỗi lần nhận nợ tối đa là 10 tháng;
- Lãi suất: 4,8%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Theo hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 229925-1/2021/VBSĐBS ngày 11/12/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2023.031121/HĐSDBS-NHN ngày 11/12/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2023.315826/HĐSDBS ngày 09/12/2023 và các biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm.

(4) Hợp đồng vay vốn với các cá nhân: Thời hạn vay: 1 - 6 tháng; lãi suất 4%-6%/năm; mục đích: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; biện pháp đảm bảo: tín chấp.

(5) Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV/TM-NHN ngày 15/06/2023 và các phụ lục đính kèm:

- Số tiền: 10.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất: 6%/năm;
- Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

(6) Bao gồm các hợp đồng sau:

(i) Hợp đồng v/v số 3007/2021/HĐVV ngày 30/07/2021 và các phụ lục hợp đồng:

- Số tiền: 20.000.000.000 VND;
- Mục đích: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án BT đường kết nối từ ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05; Dự án khu nhà ở Chợ lương là dự án hoàn trả của dự án BT đường kết nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05; Dự án DTXD tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc quốc lộ 38; Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên.
- Thời hạn: 12 tháng;

- Lãi suất: 6,5%/năm;
 - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp
- (ii) Hợp đồng vay vốn số 2510/2021/HĐVV ngày 25/10/2021 và các phụ lục hợp đồng đính kèm
- Số tiền: 15.000.000.000 VND;
 - Mục đích: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên và bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
 - Thời hạn: 12 tháng;
 - Lãi suất: 6%/năm
 - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (iii) Hợp đồng vay vốn số 0307/2023/HĐVV ngày 03/07/2023
- Số tiền: 10.000.000.000 VND;
 - Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
 - Thời hạn: 12 tháng;
 - Lãi suất: 6%/năm;
 - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (iv) Hợp đồng vay vốn số 1909/2023/HĐDVV ngày 19/09/2023
- Số tiền: 15.000.000.000 VND;
 - Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
 - Thời hạn: 12 tháng;
 - Lãi suất: 5%/năm;
 - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

4.16 **Vốn chủ sở hữu**

4.16.1 **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	421.745.200.000	206.116.000	5.165.014.867	427.116.330.867
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	5.893.045.623	5.893.045.623
Số dư cuối năm trước	<u>421.745.200.000</u>	<u>206.116.000</u>	<u>11.058.060.490</u>	<u>433.009.376.490</u>
Số dư đầu kỳ này	421.745.200.000	206.116.000	11.058.060.490	433.009.376.490
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	41.143.725.761	41.143.725.761
Số dư cuối kỳ	<u>421.745.200.000</u>	<u>206.116.000</u>	<u>52.201.786.251</u>	<u>474.153.102.251</u>

4.16.2 **Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Nguyễn Minh Hoàn	100.894.000.000	23,92%	100.894.000.000	23,92%
Nguyễn Đức Kiên	21.862.260.000	5,18%	21.862.260.000	5,18%
Nguyễn Hoàng Đạo	22.688.790.000	5,38%	22.728.790.000	5,39%
Vốn góp của các đối tượng khác	276.300.150.000	65,52%	276.260.150.000	65,51%
	<u>421.745.200.000</u>	<u>100%</u>	<u>421.745.200.000</u>	<u>100%</u>

4.16.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	421.745.200.000	421.745.200.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	421.745.200.000	421.745.200.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.16.4 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42.174.520	42.174.520
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42.174.520	42.174.520
Cổ phiếu phổ thông	42.174.520	42.174.520
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	42.174.520	42.174.520
Cổ phiếu phổ thông	42.174.520	42.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

4.16.5 Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	11.058.060.490	5.165.014.867
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	41.143.725.761	810.486.358
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	-	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	52.201.786.251	5.975.501.225

4.17 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

Công ty có các hợp đồng thuê đất tại thị xã Duy Tiên tỉnh Hà Nam với mục đích xây dựng xưởng sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí và xây dựng xưởng sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và Kinh doanh máy móc, thiết bị và cho thuê nhà xưởng... Chi tiết như sau:

Tên dự án	Số hợp đồng	Diện tích thuê (m2)
Xí nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và cơ khí	139/HĐTĐ	7.053
Xí nghiệp sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc thiết bị công trình	80/HĐTĐ	5.784

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động cho thuê nhà xưởng	1.463.267.012	1.084.645.921
Doanh thu hoạt động xây lắp	14.620.855.285	36.649.508.183
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	79.102.525.334	-
	95.186.647.631	37.734.154.104

5.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động cho thuê nhà xưởng	874.005.660	874.005.660
Giá vốn hoạt động xây lắp	12.255.209.436	30.878.425.829
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	25.237.641.370	-
	38.366.856.466	31.752.431.489

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.589.796	4.085.143
	15.589.796	4.085.143

5.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	1.231.679.097	730.538.589
Dự phòng đầu tư tài chính	183.120.009	45.301.313
	1.414.799.106	775.839.902

Chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)

1.715.287.672	794.339.726
----------------------	--------------------

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.552.005.746	1.341.781.840
Chi phí đồ dùng văn phòng	63.186.627	97.166.191
Chi phí khấu hao TSCĐ	338.951.575	381.570.618
Chi phí dự phòng	50.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.648.371.540	944.045.420
Chi phí bằng tiền khác	1.189.171.213	1.133.772.121
	4.944.331.196	4.000.980.685

5.6 Thu nhập khác	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thanh lý nhượng bán TSCĐ	930.000.000	-
Các khoản khác	62.186.697	59.787.697
	992.186.697	59.787.697
5.7 Chi phí khác	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản phạt	-	70.033.015
Các chi phí khác	31.024.124	38.265.000
	31.024.124	108.298.015
5.8 Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	41.143.725.761	810.486.358
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	41.143.725.761	810.486.358
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	42.174.520	42.174.520
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	976	19
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	10.834.904	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	776	19
<p>Lãi suy giảm trên cổ phiếu ảnh hưởng pha loãng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2024 của Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội dự kiến phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn theo 02 đợt với tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 10.834.904 cổ phiếu, tương đương với 108.349.040.000 đồng vốn điều lệ.</p>		
Trong đó:		
Tăng vốn theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)	2.000.000 cổ phiếu	
Tăng vốn theo phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	8.834.904 cổ phiếu	
5.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	10.293.687.471	253.754.974
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	96.235.521
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.293.687.471	349.990.495

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Hoạt động kinh doanh khác		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.681.394.255	1.160.476.853
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	31.024.124	108.298.015
Các khoản điều chỉnh tăng	31.024.124	108.298.015
<i>Các khoản chi phí không được trừ</i>	31.024.124	108.298.015
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ và các khoản bù trừ lãi, lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	1.712.418.379	1.268.774.868
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	342.483.676	253.754.974
II. Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	49.756.018.977	-
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ và các khoản bù trừ lãi, lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	49.756.018.977	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp của hoạt động BĐS trong năm	9.951.203.795	-
Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	10.293.687.471	253.754.974
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	96.235.521
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	10.293.687.471	349.990.495

5.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.587.079.045	11.995.950.205
Chi phí nhân công	7.654.211.190	5.434.257.690
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.874.288.458	2.531.063.307
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.000.336.280	4.365.044.156
Chi phí khác bằng tiền	4.345.205.573	1.236.416.616
	36.461.120.546	25.562.731.974

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	4.100.000.000	23.800.000.000
	4.100.000.000	23.800.000.000

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	21.412.236.850	15.000.000.000
	21.412.236.850	15.000.000.000

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động:

- Hợp đồng thuê đất số 139/HĐTD ngày 30/10/2012 giữa UBND tỉnh Hà Nam (bên cho thuê) và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:
 - Diện tích đất thuê: 7.052,53 m² (Bảy nghìn không trăm năm mươi hai phẩy năm mươi ba mét vuông) tại cụm Công nghiệp - Tiểu thủ Công nghiệp Cầu Giát, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
 - Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 06, thửa đất số 91, bản đồ địa chính xã Chuyên ngoại, tỷ lệ 1/2000; Thửa đất số 75, tờ bản đồ phụ lục số 27, bản đồ địa chính xã Châu Giang, tỷ lệ 1/1000;
 - Thời hạn thuê đất: Đến ngày 17/05/2057;
 - Mục đích sử dụng đất: Xây dựng xí nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và cơ khí;
 - Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất là 6.750 đồng/m²/năm. Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 25/05/2012 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 25/05/2012 đến ngày 25/05/2017. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày 25/05/2012, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước;
 - Giá tiền thuê đất năm 2024: 7.000 đồng/m²/năm.
- Hợp đồng thuê đất số 80/HĐTD ngày 10/09/2013 giữa UBND tỉnh Hà Nam (bên cho thuê) và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:
 - Diện tích đất thuê: 5.784 m² (Năm nghìn bảy trăm tám mươi bốn mét vuông) tại xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
 - Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 14, thửa đất số 56;
 - Thời hạn thuê đất: Đến ngày 05/08/2054;
 - Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Xí nghiệp sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc thiết bị công trình; Theo văn bản số 1859/UBND-CT ngày 20 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, mục đích sử dụng đất (điều chỉnh): Đầu tư xây dựng kinh doanh máy móc thiết bị công trình và cho thuê nhà xưởng.

- Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất được áp dụng theo khu vực đường QL1A tại địa bàn xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên (đoạn từ dốc vào thôn An Nhân đến giáp xã Tiên Tân). Được chia ra hai vị trí như sau:
- + Vị trí 1: Diện tích đất thuê là 3.408,5 m². Giá tiền thuê đất là 27.000 đồng/m²/năm;
- + Vị trí 2: Diện tích đất thuê là 2.375,5 m². Giá tiền thuê đất là 18.900 đồng/m²/năm.
- Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 01/09/2013 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 01/09/2013 đến ngày 01/09/2018. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sửa dụng trước ngày ký Hợp đồng thuê đất này, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước.
- Giá tiền thuê đất năm 2024: 25.920 đồng/m²/năm.

7.2. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Từ 1 năm trở xuống	2.247.272.727	2.367.272.727
Từ 1 đến 5 năm	4.772.727.273	6.005.454.545
Trên 5 năm	8.672.727.273	8.836.363.636
	15.692.727.273	17.209.090.909

7.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.3.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị		
Ông Nguyễn Minh Hoàn	89.820.000	93.702.051
Ông Cù Đức Ngọc	71.637.000	67.198.250
Ông Nguyễn Văn Hùng	90.957.500	69.838.349
Ban Kiểm soát		
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	78.637.000	67.198.250
Ban Điều hành		
Ông Nguyễn Đắc Long	109.946.500	84.791.917
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	91.957.500	76.582.340
Ông Nguyễn Đức Kiên	91.957.500	76.582.340

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các thành viên HĐQT			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay	1.396.164.384	768.630.137

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Các thành viên HĐQT			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	48.000.000.000	48.000.000.000

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Ông Nguyễn Minh Hoàn		5.814.543.378	4.418.378.994
		5.814.543.378	4.418.378.994

7.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Minh Hoàn Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty nhà và Phát triển đô thị Nam Hà Nội là cổ đông góp vốn Ông Nguyễn Minh Hoàn là thành viên Hội đồng quản trị công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ	Ông Nguyễn Minh Hoàn là thành viên Hội đồng quản trị Ông Nguyễn Minh Hoàn là Cổ đông lớn của Công ty CP Phát triển Thành Mỹ. Ông Nguyễn Đức Kiên là Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Phát triển Thành Mỹ.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:
Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Chi phí hoạt động tài chính	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Trả lãi vay	319.123.288	25.709.589
		319.123.288	25.709.589

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	6.653.365.803	6.653.365.803
	6.653.365.803	6.653.365.803
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Nợ xấu		
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	6.653.365.803	6.653.365.803
	6.653.365.803	6.653.365.803
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	10.000.000.000	10.000.000.000
	10.000.000.000	10.000.000.000

7.4. Thông tin về bộ phận

Trong kỳ, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu hoạt động diễn ra trên địa bàn tỉnh Hà Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Chi tiêu	Hoạt động xây lắp VND	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh dịch vụ VND	Tổng cộng VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên	14.620.855.285	79.102.525.334	1.463.267.012	95.186.647.631
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
3. Khấu hao và chi phí phân bổ	12.255.209.436	25.237.641.370	874.005.660	38.366.856.466
4. Lợi nhuận từ hoạt động KD	2.365.645.849	53.864.883.964	589.261.352	56.819.791.165
5. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-	-	-	-
6. Tài sản bộ phận	63.194.884.406	237.265.492.654	27.697.426.851	328.157.803.911
7. Tài sản không phân bổ				343.243.328.571
Tổng Tài sản				671.401.132.482
8. Nợ phải trả bộ phận	-	61.691.519.600	-	61.691.519.600
9. Nợ phải trả không phân bổ				135.556.510.631
Tổng Nợ phải trả				197.248.030.231

7.5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

7.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023 đã được kiểm toán và soát xét bởi công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.



Người lập biểu
Tạ Ngọc Nhất



Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Hà Nam, Việt Nam
Ngày 01 tháng 08 năm 2024