TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 03/2025/NHA-CBTT	*Hà Nam, ngày 20 tháng 01 năm 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. 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 Quý 4 năm 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 20/01/2024 tại đường dẫn: http://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 Quý 4 năm 2024;

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
Date: 2025.01.20 22:48:27 +07'00'

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đắc Long

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2024

Gồm các biểu:

1. Bảng cân đối kế toán	(Mẫu số B01 - DN)
2. Kết quả hoạt động kinh doanh	(Mẫu số B02 - DN)
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	(Mẫu số B04 - DN)
4. Thuyết minh báo cáo tài chính	(Mẫu số B09 - DN)

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**194.109.131.948**	**179.357.861.478**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**21.633.945.852**	**8.289.987.259**
1. Tiền	111	5.1	18.633.945.852	8.289.987.259
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**57.469.989.956**	**50.135.527.843**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	44.829.903.347	49.550.053.250
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	19.373.762.557	8.200.082.084
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		11.087.671	6.816.818
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.744.763.619)	(7.621.424.309)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**93.505.779.005**	**94.278.556.158**
1. Hàng tồn kho	141	5.4	93.505.779.005	94.278.556.158
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**21.499.417.135**	**26.653.790.218**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		12.288.598	33.937.608
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.487.128.537	26.619.852.610
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**606.675.406.457**	**505.326.224.634**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**62.975.113.609**	**67.791.329.695**
1. Tài sản cố định hữu hình	**221**		**62.975.113.609**	**67.791.329.695**
- Nguyên giá	222	5.5	123.452.888.294	128.102.083.177
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.477.774.685)	(60.310.753.482)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	**224**		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
3. Tài sản cố định vô hình	**227**		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**539.088.747.966**	**430.397.268.069**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.6	539.088.747.966	430.397.268.069
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**4.556.231.855**	**5.908.923.871**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.7	10.000.000.000	10.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.443.768.145)	(4.091.076.129)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**55.313.027**	**1.228.702.999**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		55.313.027	1.228.702.999
2. Tài sản thuế thu nhập hoàn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**800.784.538.405**	**684.684.086.112**
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**284.680.659.378**	**251.674.709.622**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**233.792.227.304**	**192.680.903.498**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.8	15.961.905.853	16.703.122.251
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.9	74.400.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		15.795.049.012	658.155.453
4. Phải trả người lao động	314		1.547.722.213	1.164.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		7.226.050.226	4.774.150.994
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.10	5.455.000.000	70.800.000.000
10. Vay và nợ ngắn hạn	320	5.11	113.406.500.000	98.581.474.800
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**50.888.432.074**	**58.993.806.124**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.10	31.709.667.600	30.774.529.600
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	19.178.764.474	28.219.276.524
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**516.103.879.027**	**433.009.376.490**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.12**	**516.103.879.027**	**433.009.376.490**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		441.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		441.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	**421**	**5.13**	**74.152.563.027**	**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		63.094.502.537	5.893.045.623
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**800.784.538.405**	**684.684.086.112**

Hà Nam, ngày 20 tháng 01 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Thị Dung	Tạ Ngọc Nhất	Nguyễn Đắc Long

DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.14	40.590.845.465	27.553.888.028	160.456.377.611	73.133.546.015
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**40.590.845.465**	**27.553.888.028**	**160.456.377.611**	**73.133.546.015**
4. Giá vốn hàng bán	11	5.15	24.996.739.012	11.936.943.895	70.905.646.756	50.076.313.521
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**15.594.106.453**	**15.616.944.133**	**89.550.730.855**	**23.057.232.494**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.16	22.447.604	3.029.434	47.564.350	7.416.003
7. Chi phí tài chính	22	5.16	1.862.524.636	1.134.077.648	3.863.149.152	2.650.075.988
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		692.952.629	750.792.273	2.510.457.136	2.233.638.849
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.17	2.029.483.708	7.953.198.783	7.688.320.258	13.644.573.710
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**11.724.545.713**	**6.532.697.136**	**78.046.825.795**	**6.769.998.799**
12. Thu nhập khác	31	5.18	926.660.690	305.006.600	992.186.697	1.082.769.343
13. Chi phí khác	32		19.096.947	363.647.516	136.707.456	193.393.651
14. Lợi nhuận khác	**40**		**907.563.743**	**(58.640.916)**	**855.479.241**	**889.375.692**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**12.632.109.456**	**6.474.056.220**	**78.902.305.036**	**7.659.374.491**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.19	2.547.558.558	1.307.431.653	15.807.802.499	1.766.328.868
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**10.084.550.898**	**5.166.624.567**	**63.094.502.537**	**5.893.045.623**
18.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		-	-	-	-
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		-	-	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Hà Nam, ngày 20 tháng 01 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Thị Dung	Tạ Ngọc Nhất	Nguyễn Đắc Long

Mẫu số: B04-DN

DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (GIÁN TIẾP)

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**78.902.305.036**	**7.659.374.491**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.723.933.930	4.360.759.561
- Các khoản dự phòng	03		476.031.326	5.937.798.841
- Lãi, lỗ CLTG hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(977.564.350)	(1.030.389.049)
- Chi phí lãi vay	06		2.510.457.136	2.233.638.849
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**86.635.163.078**	**19.161.182.693**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.325.077.350)	25.313.804.615
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		772.777.153	17.868.923.919
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		9.620.953.334	(42.249.831.598)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.195.038.982	2.365.049.312
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.013.900.370)	(1.710.043.849)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(659.218.459)	(505.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**94.225.736.368**	**20.244.085.092**
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		(107.643.855.275)	(52.122.061.956)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		930.000.000	1.323.518.518
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.564.350	7.416.003
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(106.666.290.925)**	**(50.791.127.435)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		20.000.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		33.915.486.850	59.500.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(28.130.973.700)	(28.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**25.784.513.150**	**31.500.000.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**13.343.958.593**	**952.957.657**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	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 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**21.633.945.852**	**8.289.987.259**

Hà Nam, ngày 20 tháng 01 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Thị Dung	Tạ Ngọc Nhất	Nguyễn Đắc Long

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0700222689 ngày 27/11/2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 14 vào ngày 10/09/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Cụm Công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tiền thân là Công ty TNHH Thành Mỹ được thành lập ngày 26/03/2004 có số vốn điều lệ ban đầu là 2.500.000.000 đồng với các ngành nghề chính như xây dựng công trình, đầu tư bất động sản, khai thác, chế biến và mua bán vật liệu xây dựng…

Ngày 25 tháng 01 năm 2010, Công ty TNHH Thành Mỹ chính thức đổi tên thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 0700222689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp với số vốn điều lệ là 58.900.000.000 đồng, đánh dấu một bước thay đổi mới trong tiến trình phát triển của Tổng Công ty.

Ngày 13/07/2010, Tổng Công ty niêm yết lần đầu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) - Mã cổ phiếu: NHA.

Ngày 21/01/2021, Tổng Công ty chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) – Mã chứng khoán: NHA.

Trong quá trình hoạt động và phát triển, Tổng công ty đã nhiều lần tăng vốn. Đến ngày 31/12/2024, Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 441.745.200.000 đồng, chia thành 44.174.520 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính 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; Chia tách đất với cải tạo đất (đắp, mở rộng đường, cơ sở hạ tầng công...) (4299);
- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở (4101; 4102);
- Xây dựng công trình đường sắt; Xây dựng công trình đường bộ (4211; 4212);
- Xây dựng công trình điện dân dụng; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác (4221; 4222; 4223; 4229);
- Xây dựng công trình thủy; Xây dựng công trình khai khoáng; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo (4291; 4292; 4293);
- Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (4312; 4329; 4330; 4390);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn; Cơ sở lưu trú khác; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (5510; 5590; 5621); Dịch vụ ăn uống khác (5629); Dịch vụ phục vụ đồ uống (5630);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810);

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4. Cơ cấu tổ chức quản lý và điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

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 Tuyến	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng Ban
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng giám đốc

1.5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty là ông Nguyễn Đắc Long.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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 Kỳ kế toán

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

3. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN MỚI

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/QĐ-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tổng Công ty đã thực hiện các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào đánh giá của Ban Tổng giám đốc về các khoản nợ không có khả năng thu hồi. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4.4 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.

4.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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 hữu hình 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.

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

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45
Máy móc thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị quản lý	3 - 6

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính.

4.7 Các khoản phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

4.8 Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

4.9 Chi phí đi vay

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.

4.10 Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

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.

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

4.11 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ kinh doanh bất động sản, xây lắp công trình, cung cấp dịch vụ cho thuê tài sản, doanh thu từ hoạt động tài chính…

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 từ hợp đồng xây dựng

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 khóa sổ lập báo cáo 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.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.12 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, dự phòng đầu tư tài chính.

4.13 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.14 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới, không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	128.223.029	160.781.652
Tiền gửi ngân hàng	18.505.722.823	8.129.205.607
Cộng	**18.633.945.852**	**8.289.987.259**

5.2 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thị xã Duy Tiên	29.051.307.000	33.486.324.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	-	7.487.788.000
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	6.653.365.803
Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên	6.980.698.000	
Các khách hàng khác	3.071.193.234	1.922.575.447
Cộng	**44.829.903.347**	**49.550.053.250**

5.3 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	2.273.266.767	2.983.260.000
Công ty Cơ điện và PCCC Huy Hoàng	524.570.881	3.620.668.104
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Icon Hà Nội	5.271.415.292	-
Công ty Cổ phần Q-Home	2.000.000.000	
Khách hàng khác	9.304.509.617	1.596.153.980
Cộng	**19.373.762.557**	**8.200.082.084**

5.4 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.797.116.997	981.011.466
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	89.708.662.008	93.297.544.692
- *Các công trình xây dựng*	*41.822.557.755*	*20.548.483.799*
- *Dự án Khu dân cư Mộc Bắc*	*47.886.104.253*	*72.749.060.893*
Cộng	**93.505.779.005**	**94.278.556.158**

5.5 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2024	**88.241.230.142**	**22.018.945.158**	**16.541.089.696**	**1.300.818.181**	**128.102.083.177**
Tăng trong kỳ	**-**	**232.600.000**	**675.117.844**	**-**	**907.717.844**
Mua trong kỳ	*-*	*232.600.000*	*675.117.844*	*-*	*907.717.844*
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**(5.556.912.727)**	**-**	**(5.556.912.727)**
Thanh lý, nhượng bán	*-*	*-*	*(5.556.912.727)*	*-*	*(5.556.912.727)*
Tại ngày 31/12/2024	**88.241.230.142**	**22.251.545.158**	**11.659.294.813**	**1.300.818.181**	**123.452.888.294**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Tại ngày 01/01/2024	**32.376.539.853**	**11.612.527.081**	**15.678.327.630**	**643.358.918**	**60.310.753.482**
Tăng trong kỳ	**3.373.374.540**	**1.753.755.937**	**363.439.813**	**233.363.640**	**5.723.933.930**
Trích khấu hao	*3.373.374.540*	*1.753.755.937*	*363.439.813*	*233.363.640*	*5.723.933.930*
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**(5.556.912.727)**	**-**	**(5.556.912.727)**
Thanh lý, nhượng bán	*-*	*-*	*(5.556.912.727)*	*-*	*(5.556.912.727)*
Tại ngày 31/12/2024	**35.749.914.393**	**13.366.283.018**	**10.484.854.716**	**876.722.558**	**60.477.774.685**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2024	**55.864.690.289**	**10.406.418.077**	**862.762.066**	**657.459.263**	**67.791.329.695**
Tại ngày 31/12/2024	**52.491.315.749**	**8.885.262.140**	**1.174.440.097**	**424.095.623**	**62.975.113.609**

5.6 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên	43.858.385.162	42.269.415.302
Dự án ĐTXD tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức đối tác công tư (PPP) và hai dự án đối ứng Khu nhà ở đô thị Văn Xá, Chợ Lương	186.729.282.973	179.931.966.345
Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV tại Khu đô thị Hòa Mạc	204.533.396.437	177.671.524.190
Dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao	43.228.732.916	24.511.862.433
Dự án Khu nhà ở Tân Hà	6.112.773.771	6.012.499.799
Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn	54.382.061.433	-
Chi phí sửa chữa lớn Khu Nhà xưởng Hoàng Đông	244.115.274	-
Cộng	**539.088.747.966**	**430.397.268.069**

5.7 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	**10.000.000.000**	**10.000.000.000**

5.8 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	2.366.357.983	5.082.696.923
Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Quang Minh	1.827.481.157	2.304.784.937
Công ty THNH Thương mại và Dịch vụ Toàn Phát	2.011.660.118	3.388.546.800
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Số 9	1.446.940.931	1.954.380.931
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Dịch Vụ Anh Phát	330.077.149	838.761.920
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	1.645.070.000	30.100.000
Các nhà cung cấp khác	6.334.318.515	3.103.850.740
Cộng	**15.961.905.853**	**16.703.122.251**

5.9 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	60.000.000.000	-
Các cá nhân nộp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Mộc Bắc	14.400.000.000	-
Cộng	**74.400.000.000**	-

5.10 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả khác ngắn hạn	**5.455.000.000**	**70.800.000.000**
Tiền đặt cọc của các tổ chức, cá nhân để đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất tại DA KDC Mộc Bắc	-	50.400.000.000
Các khoản phải trả đặt cọc khác	55.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.400.000.000	20.400.000.000
Phải trả khác dài hạn	**31.709.667.600**	**30.774.529.600**
Tiền góp vốn liên danh thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt theo hợp đồng số 01/HĐ - LD ngày 24 tháng 08 năm 2018 để thực hiện ĐTXD tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 và hai dự án đối ứng Khu nhà ở đô thị Văn Xá, Chợ Lương	31.709.667.600	30.774.529.600
Cộng	**37.164.667.600**	**101.574.529.600**

5.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	01/01/2024 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	31/12/2024 VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**98.581.474.800**	**42.606.500.000**	**(27.781.474.800)**	**113.406.500.000**
Vay ngân hàng	10.500.000.000	37.600.000.000	(13.500.000.000)	34.600.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam	*10.500.000.000*	*37.600.000.000*	*(13.500.000.000)*	*34.600.000.000*
Vay dài hạn đến hạn trả	3.281.474.800	4.006.500.000	(3.281.474.800)	4.006.500.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	-	*1.814.500.000*	-	*1.814.500.000*
NH TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	*3.281.474.800*	*2.192.000.000*	*(3.281.474.800)*	*2.192.000.000*
Vay các bên liên quan	58.000.000.000	-	-	58.000.000.000
Chủ tịch HĐQT - Nguyễn Minh Hoàn	*48.000.000.000*	-	-	*48.000.000.000*
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	*10.000.000.000*	-	-	*10.000.000.000*
Vay cá nhân	26.800.000.000	1.000.000.000	(11.000.000.000)	16.800.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**28.219.276.524**	**2.189.474.800**	**(11.229.986.850)**	**19.178.764.474**
Vay ngân hàng	28.219.276.524	2.189.474.800	(11.229.986.850)	19.178.764.474
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	*21.107.721.124*	-	*(9.037.986.850)*	*12.069.734.274*
NH TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	*7.111.555.400*	*2.189.474.800*	*(2.192.000.000)*	*7.109.030.200*
Cộng	**126.800.751.324**	**44.795.974.800**	**(39.011.461.650)**	**132.585.264.474**

5.12 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chỉ tiêu	01/01/2024 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	31/12/2024 (VND)
I. Vốn chủ sở hữu	**433.009.376.490**	**83.094.502.537**	-	**516.103.879.027**
1. Vốn chủ sở hữu	421.745.200.000	20.000.000.000	-	441.745.200.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	206.116.000	-	-	206.116.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	11.058.060.490	63.094.502.537	-	74.152.563.027
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	-
1. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-
2. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-	-
Cộng	**433.009.376.490**	**83.094.502.537**	-	**516.103.879.027**

Chi tiết vốn chủ sở hữu

Tại thời điểm 31/12/2024, tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty là: 441.745.200.000 đồng. Tình hình góp vốn cụ thể như sau:

Cổ đông	Cơ cấu sở hữu			Trong đó		Giá trị vốn thực góp tại 31/12/2024 (VND)
	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	
Nguyễn Minh Hoàn	10.089.400	22,84%	100.894.000.000	10.089.400	-	100.894.000.000
Cù Đức Ngọc	62.500	0,14%	625.000.000	62.500	-	625.000.000
Trần Ngọc Tuyến	13.100	0,03%	131.000.000	13.100	-	131.000.000
Nguyễn Văn Hùng	429.735	0,97%	4.297.350.000	429.735	-	4.297.350.000
Nguyễn Đắc Long	331.000	0,75%	3.310.000.000	331.000	-	3.310.000.000
Nguyễn Hoàng Đạo	2.343.685	5,31%	23.436.850.000	2.343.685	-	23.436.850.000
Nguyễn Đức Kiên	2.186.226	4,95%	21.862.260.000	2.186.226	-	21.862.260.000
Tạ Ngọc Nhất	934.169	2,11%	9.341.690.000	934.169		9.341.690.000
Các cổ đông khác	27.784.705	62,90%	277.847.050.000	27.784.705	-	277.847.050.000
Cộng	**44.174.520**	**100,00%**	**441.745.200.000**	**44.174.520**	-	**441.745.200.000**

Cổ phiếu	31/12/2024 CP	01/01/2024 CP
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	44.174.520	42.174.520
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	44.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu thường	44.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng Cổ phiếu đã mua lại	-	-
+ Cổ phiếu thường	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	44.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu thường	44.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :10.000đ/Cổ phiếu*

5.13 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang	**11.058.060.490**	**5.165.014.867**
Tổng lợi nhuận trước thuế phát sinh trong kỳ	**78.902.305.036**	**7.659.374.491**
Điều chỉnh tăng	136.707.456	251.336.605
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.807.802.499	1.582.142.220
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	184.186.648
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	15.807.802.499	1.766.328.868
Lợi nhuận sau thuế	**63.094.502.537**	**5.893.045.623**
Phân phối thu nhập	-	-
- Trích lập quỹ dự phòng tài chính	-	-
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển sản xuất	-	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
- Phát hành CP trả cổ tức	-	-
- Trả cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu và cổ phiếu thưởng cho CBCNV	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	**74.152.563.027**	**11.058.060.490**

5.14 DOANH THU

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	38.087.797.878	47.392.847.291
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	2.897.492.848	2.894.825.033
Doanh thu của hàng hóa, bất động sản đã bán	119.471.086.885	22.845.873.691
Cộng	**160.456.377.611**	**73.133.546.015**

5.15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Giá vốn của hoạt động xây dựng	32.731.228.594	40.336.989.084
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.748.011.320	1.945.365.893
Giá vốn của bất động sản đã bán	36.426.406.842	7.793.958.544
Cộng	**70.905.646.756**	**50.076.313.521**

5.16 DOANH THU, CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	47.564.350	7.416.003
Cộng	**47.564.350**	**7.416.003**
Chi phí hoạt động tài chính		
Lãi tiền vay	2.510.457.136	2.233.638.849
Dự phòng tổn thất đầu tư	1.352.692.016	416.437.139
Cộng	**3.863.149.152**	**2.650.075.988**

5.17 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.339.865.508	2.720.937.988
Chi phí đồ dùng văn phòng	98.478.372	210.813.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	695.262.660	758.721.677
Thuế, phí và lệ phí	252.655.170	225.142.118
Chi phí dự phòng	50.000.000	5.521.361.702
Hoàn nhập dự phòng	(926.660.690)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.932.084.245	2.017.253.581
Chi phí bằng tiền khác	1.246.634.993	2.190.343.333
Cộng	**7.688.320.258**	**13.644.573.710**

5.18 THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Thanh lý tài sản cố định	930.000.000	1.022.973.046
Các khoản khác	62.186.697	59.796.297
Cộng	**992.186.697**	**1.082.769.343**

5.19 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**78.902.305.036**	**7.659.374.491**
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	(136.707.456)	(193.392.651)
Tổng thu nhập chịu thuế	**79.039.012.492**	**7.852.767.142**
- Điều chỉnh tăng	136.707.456	193.392.651
- Điều chỉnh giảm	-	-
Trong đó: + Thu nhập từ kinh doanh bất động sản	75.914.932.583	6.749.781.230
+ Thu nhập từ các hoạt động khác	2.987.372.453	958.194.891
Thuế suất thông thường của kinh doanh bất động sản	20%	20%
Thuế suất của các hoạt động khác	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản	15.182.986.517	1.349.956.246
Chi phí thuế TNDN từ các hoạt động khác	624.815.982	320.137.101
Thuế TNDN		
Thuế TNDN truy thu theo Quyết định của Cục thuế	-	96.235.521
Thuế TNDN thực tế phải nộp	**15.807.802.499**	**1.766.328.868**
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**63.094.502.537**	**5.893.045.623**

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng 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 tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

5.20 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các Bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	Ông Nguyễn Minh Hoàn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị là cổ đông lớn và là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn 3.
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là cổ đông góp vốn. Ông Nguyễn Minh Hoàn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam.
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	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 chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay	-	23.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Trả gốc vay	-	-
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	2.807.671.232	2.030.684.931
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	-	10.000.000.000
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay đã trả	621.589.042	368.504.109

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phải thu khách hàng	5.726.705.113	6.653.365.803
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	48.000.000.000	48.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	7.226.050.226	4.418.378.994
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	10.000.000.000	10.000.000.000

5.21 CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Tổng Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào khác cần điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

5.22 SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Tổng Công ty không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán cần trình bày trên Báo cáo tài chính.

5.23 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY và Báo cáo tài chính Quý IV năm 2023 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô Thị Nam Hà Nội.

Hà Nam, ngày 20 tháng 01 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Thị Dung	Tạ Ngọc Nhất	Nguyễn Đắc Long