

Số: 07/2024/NHA-CBTT

Hà Nam, ngày 28 tháng 03 năm 2024

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 kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 số: 335/2024/UHY-HN/BCKT do Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY lập ngày 26/03/2024 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 28/03/2024 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

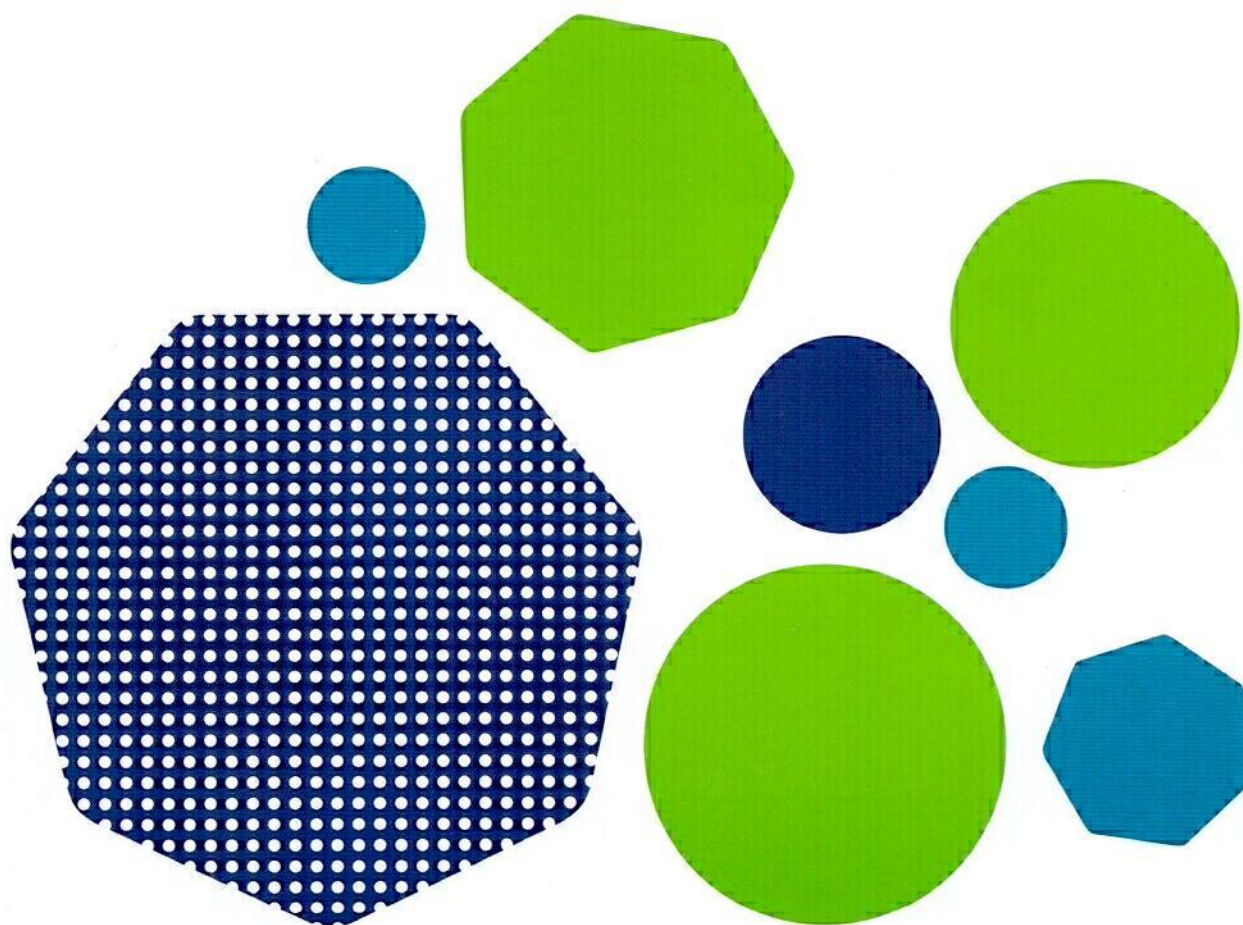
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023

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
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2023**



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2023**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 37



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 được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	
Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 19/04/2023)
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập	(Bổ nhiệm ngày 19/04/2023)
Ông Đặng Văn Lành	Thành viên độc lập	(Miễn nhiệm ngày 19/04/2023)

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được Kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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 phán 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;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- 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 xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng 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 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Đắc Long
Tổng Giám đốc

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Số: 335 /2024/UHY-HN/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính 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 26/03/2024, từ trang 06 đến trang 37 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2023

**CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH
KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**



HOÀNG ĐÌNH HẢI – Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2282-2023-112-1

TRẦN HỒNG GIANG - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3893-2022-112-1

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		179.357.861.478	227.869.350.472
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	8.289.987.259	7.337.029.602
Tiền	111		8.289.987.259	7.337.029.602
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		50.135.527.843	79.786.345.992
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	49.550.053.250	67.969.410.001
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	8.200.082.084	13.500.521.584
Phải thu ngắn hạn khác	136		6.816.818	416.477.014
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7.621.424.309)	(2.100.062.607)
Hàng tồn kho	140		94.278.556.158	112.147.480.077
Hàng tồn kho	141	8	94.278.556.158	112.147.480.077
Tài sản ngắn hạn khác	150		26.653.790.218	28.598.494.801
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	33.937.608	7.274.731
Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.619.852.610	27.803.189.240
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	-	788.030.830
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		505.326.224.634	469.215.516.994
Tài sản cố định	220		67.791.329.695	74.060.519.267
Tài sản cố định hữu hình	221	11	67.791.329.695	74.060.519.267
- Nguyên giá	222		128.102.083.177	130.075.810.450
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.310.753.482)	(56.015.291.183)
Tài sản dở dang dài hạn	240		430.397.268.069	385.209.221.529
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10	430.397.268.069	385.209.221.529
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	5.908.923.871	6.325.361.010
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		10.000.000.000	10.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.091.076.129)	(3.674.638.990)
Tài sản dài hạn khác	260		1.228.702.999	3.620.415.188
Chi phí trả trước dài hạn	261	9	1.228.702.999	3.620.415.188
TỔNG TÀI SẢN	270		684.684.086.112	697.084.867.466

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		251.674.709.622	269.968.536.599
Nợ ngắn hạn	310		192.680.903.498	208.893.255.675
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	16.703.122.251	45.724.131.355
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	658.155.453	-
Phải trả người lao động	314		1.164.000.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	4.774.150.994	2.669.124.320
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	70.800.000.000	95.500.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	98.581.474.800	65.000.000.000
Nợ dài hạn	330		58.993.806.124	61.075.280.924
Phải trả dài hạn khác	337	16	30.774.529.600	30.774.529.600
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	14	28.219.276.524	30.300.751.324
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		433.009.376.490	427.116.330.867
Vốn chủ sở hữu	410	17	433.009.376.490	427.116.330.867
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		11.058.060.490	5.165.014.867
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.165.014.867	3.292.610.707
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		5.893.045.623	1.872.404.160
TỔNG NGUỒN VỐN	440		684.684.086.112	697.084.867.466

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đắc Long

Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	73.133.546.015	108.276.033.433
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		73.133.546.015	108.276.033.433
Giá vốn hàng bán	11	19	50.076.313.521	90.777.174.814
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.057.232.494	17.498.858.619
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	7.416.003	40.542.290
Chi phí tài chính	22	21	2.650.075.988	2.296.343.700
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.233.638.849	1.566.503.956
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	13.644.573.710	12.794.719.301
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.769.998.799	2.448.337.908
Thu nhập khác	31	23	1.082.769.343	45.652.096
Chi phí khác	32	24	193.393.651	76.622.699
Lợi nhuận khác	40		889.375.692	(30.970.603)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.659.374.491	2.417.367.305
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	1.766.328.868	544.963.145
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.893.045.623	1.872.404.160
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	140	50
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		140	50

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024

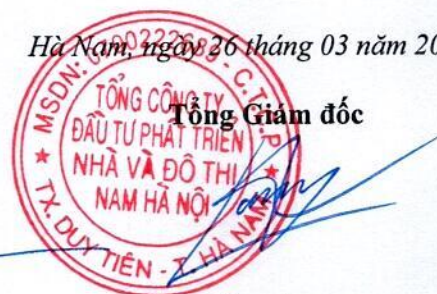
Người lập biểu

Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đắc Long

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		7.659.374.491	2.417.367.305
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.360.759.561	5.295.812.455
Các khoản dự phòng	03		5.937.798.841	2.829.902.351
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(1.030.389.049)	(86.194.386)
Chi phí lãi vay	06		2.233.638.849	1.566.503.956
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		19.161.182.693	12.023.391.681
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		25.313.804.615	(32.578.619.618)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		17.868.923.919	(9.668.683.943)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(42.249.831.598)	103.646.568.668
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.365.049.312	2.290.906.275
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.710.043.849)	(1.332.557.956)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(505.000.000)	(1.340.807.192)
	20		20.244.085.092	73.040.197.915
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh				
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(52.122.061.956)	(171.155.280.145)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.323.518.518	106.481.481
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.416.003	40.542.290
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(50.791.127.435)	(171.008.256.374)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	140.785.816.000
Tiền thu từ đi vay	33		59.500.000.000	121.326.318.914
Tiền trả nợ gốc vay	34		(28.000.000.000)	(157.527.543.890)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		31.500.000.000	104.584.591.024
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		952.957.657	6.616.532.565
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	7.337.029.602	720.497.037
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	8.289.987.259	7.337.029.602

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đắc Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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, (sau đây gọi tắt là “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 13 vào ngày 14/09/2022 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.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty ngày 31/12/2023 là 421.745.200.000 đồng chia thành 42.174.520 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng 42.174.520 cổ phiếu niêm yết tương ứng 421.745.200.000 đồng với mã chứng khoán là NHA.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 37 người (tại ngày 31/12/2022 là 35 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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;
- 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).

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Đối với hoạt động xây lắp, đầu tư xây dựng công trình phụ thuộc vào thời gian thi công của từng công trình theo hợp đồng ký kết giữa Công ty và Chủ đầu tư. Đối với chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến hoàn thiện. Do vậy chu kỳ kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng Bất động sản của công ty có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của công ty thông thường là 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số liệu so sánh trên là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Riêng Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản 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.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.6 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 của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được).

Tại ngày 31/12/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí 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. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45
- Máy móc, thiết bị	06 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

3.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒI DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty gồm 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. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.9 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 năm tài chính. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, khoản trả trước tiền thuê đất, lợi thế kinh doanh, lợi thế thương mại, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

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 trong thời gian không quá 2 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

3.10 NỢ 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.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

3.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.12 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 kế 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.

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản 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 “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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

3.14 VỐN 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, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. 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.

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá (chi tiết nhóm hàng hoá sản phẩm thực bán của Công ty), xây lắp, cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế....

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 năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Doanh thu từ hợp đồng 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 qui 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 qui 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 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 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.

3.16 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, dự phòng đầu tư tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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 năm. 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 chi 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 các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.18 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 chứ 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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Tiền mặt	160.781.652	86.267.260
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.129.205.607	7.250.762.342
Cộng	8.289.987.259	7.337.029.602

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<i>Đầu tư vào đơn vị khác</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>(4.091.076.129)</i>	<i>(*)</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>(3.674.638.990)</i>	<i>(*)</i>
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)
Cộng	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)

(*) Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Thông tin chi tiết về các Công ty được góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	49.550.053.250	(7.621.424.309)	67.969.410.001	(2.100.062.607)
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư XD huyện Duy Tiên	32.957.695.000	-	46.005.423.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	7.487.788.000	-	12.618.966.000	-
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	6.653.365.803	(6.653.365.803)	6.653.365.803	(1.755.735.101)
- Khách hàng khác	2.451.204.447	(968.058.506)	2.691.655.198	(344.327.506)
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	49.550.053.250	(7.621.424.309)	67.969.410.001	(2.100.062.607)

Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	8.200.082.084	-	13.500.521.584	-
- Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	-	-	4.200.000.000	-
- Công ty Cơ điện và PCCC Huy Hoàng	3.620.668.104	-	3.520.668.104	-
- Khách hàng khác	4.579.413.980	-	5.779.853.480	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	8.200.082.084	-	13.500.521.584	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	981.011.466	-	1.257.864.546	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	93.297.544.692	-	110.889.615.531	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang công trình xây lắp	20.548.483.799	-	30.633.536.094	-
- Dự án khu dân cư Mộc Bắc	72.749.060.893	-	80.256.079.437	-
Cộng	94.278.556.158	-	112.147.480.077	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	33.937.608	7.274.731
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	23.237.246	-
- Các khoản khác	10.700.362	7.274.731
Dài hạn	1.228.702.999	3.620.415.188
- Công cụ dụng cụ phân bổ	168.288.812	442.951.569
- Chi phí sửa chữa Văn phòng công ty	1.056.571.213	3.177.463.619
- Các khoản khác	3.842.974	-
Cộng	1.262.640.607	3.627.689.919

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	430.397.268.069	385.209.221.529
- Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên.	42.269.415.302	38.799.087.672
- Dự án ĐTXD Tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 tại xã Yên Bắc và TT Hòa Mạc	179.931.966.345	162.313.616.920
- Dự án Khách sạn Hòa Mạc	177.671.524.190	155.464.514.859
- 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	24.511.862.433	24.160.092.433
- Dự án Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1)	6.012.499.799	4.471.909.645
Cộng	430.397.268.069	385.209.221.529

Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay ngân hàng là: 149.822.663.144 VND (Dự án khách sạn Hòa Mạc).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2023	88.241.230.142	23.473.490.613	17.060.271.514	1.300.818.181	130.075.810.450
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.454.545.455)	(519.181.818)	-	(1.973.727.273)
31/12/2023	<u>88.241.230.142</u>	<u>22.018.945.158</u>	<u>16.541.089.696</u>	<u>1.300.818.181</u>	<u>128.102.083.177</u>
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2023	(29.003.165.313)	(11.138.669.609)	(15.463.460.983)	(409.995.278)	(56.015.291.183)
- Khấu hao trong năm	(3.373.374.540)	(1.928.402.927)	(433.502.993)	(233.363.640)	(5.968.644.100)
- Thanh lý, nhượng bán	-	1.454.545.455	218.636.346	-	1.673.181.801
31/12/2023	<u>(32.376.539.853)</u>	<u>(11.612.527.081)</u>	<u>(15.678.327.630)</u>	<u>(643.358.918)</u>	<u>(60.310.753.482)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2023	<u>59.238.064.829</u>	<u>12.334.821.004</u>	<u>1.596.810.531</u>	<u>890.822.903</u>	<u>74.060.519.267</u>
31/12/2023	<u>55.864.690.289</u>	<u>10.406.418.077</u>	<u>862.762.066</u>	<u>657.459.263</u>	<u>67.791.329.695</u>

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 18.479.291.034 VND, tại ngày 01/01/2023 là 17.615.654.672 VND.

- Giá trị còn lại của Tài sản dùng để cầm cố thế chấp đảm bảo các khoản vay tại thời điểm ngày 31/12/2023 là 32.276.044.975 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	16.703.122.251	16.703.122.251	45.724.131.355	45.724.131.355
- Công ty CP Cơ Điện và Xây dựng Quang Minh	2.304.784.937	2.304.784.937	3.896.792.437	3.896.792.437
- Công ty TNHH TM và Xây dựng Sơn Huyền		-	1.701.874.121	1.701.874.121
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Toàn Phát	3.388.546.800	3.388.546.800	4.671.790.050	4.671.790.050
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	30.100.000	30.100.000	7.499.554.440	7.499.554.440
- Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	5.082.696.923	5.082.696.923	636.135.028	636.135.028
- Khách hàng khác	5.896.993.591	5.896.993.591	27.317.985.279	27.317.985.279
Cộng	16.703.122.251	16.703.122.251	45.724.131.355	45.724.131.355

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	979.309.576	505.000.000	474.309.576
- Thuế thu nhập cá nhân	-	465.637.389	281.791.512	183.845.877
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	222.142.118	222.142.118	-
- Các loại thuế khác	-	49.547.104	49.547.104	-
	-	1.716.636.187	1.058.480.734	658.155.453
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	787.019.292	787.019.292	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	1.011.538	1.011.538	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
	788.030.830	788.030.830	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	98.581.474.800	98.581.474.800	61.581.474.800	28.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam (1)	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ (2)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Minh Hoàn (3)	48.000.000.000	48.000.000.000	23.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Vay cá nhân (4)	26.800.000.000	26.800.000.000	14.800.000.000	8.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	3.281.474.800	3.281.474.800	3.281.474.800	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (5)	1.301.850.000	1.301.850.000	1.301.850.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (6)	1.979.624.800	1.979.624.800	1.979.624.800	-	-	-
Vay dài hạn	28.219.276.524	28.219.276.524	1.200.000.000	3.281.474.800	30.300.751.324	30.300.751.324
Vay dài hạn	28.219.276.524	28.219.276.524	1.200.000.000	3.281.474.800	30.300.751.324	30.300.751.324
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (5)	19.805.871.124	19.805.871.124	-	1.301.850.000	21.107.721.124	21.107.721.124
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (6)	8.413.405.400	8.413.405.400	1.200.000.000	1.979.624.800	9.193.030.200	9.193.030.200
Cộng	126.800.751.324	126.800.751.324	62.781.474.800	31.281.474.800	95.300.751.324	95.300.751.324

Vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

Thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại thời điểm 31/12/2023:

(1) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam theo Hợp đồng tín dụng số 2903-LAV-202201952 ngày 30/12/2022; Hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng; Thời hạn vay là 10 tháng. Lãi suất thả nổi, tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất cho vay với dư nợ gốc trong hạn là: 9,5%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và phát hành bảo lãnh năm 2022-2023. Tài sản đảm bảo là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2 tại xã Trác Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam);

(2) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Mỹ theo hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV/TM-NHN ngày 15/06/2023. Tổng số tiền vay: 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng với lãi suất vay là 6,8%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(3) Vay Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ông Nguyễn Minh Hoàn theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay vốn số 3007/2021/HĐVV ngày 30/07/2021. Số tiền vay: 20.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất: 6,5%/năm. Mục đích vay: Để thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ các dự án: Dự án BT đường kết nối từ ngã ba Hòa Mạc đến đường HD05 (Hợp đồng xây dựng- Chuyên giao BT); Xây dựng dự án ĐTXD 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 thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên; Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên. Phụ lục gia hạn hợp đồng số 0105/2023/PLHĐVV-NMH ngày 30/05/2023, phụ lục gia hạn số 0111/2023/PLHĐVV-NMH ngày 29/11/2023 thời hạn vay đến 30/11/2024.

- Hợp đồng vay vốn số 2510/2021/HĐVV ngày 25/10/2021. Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất: 6%/năm. Mục đích vay: 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. Phụ lục gia hạn hợp đồng số 0110/2022/PLHĐVV ngày 24/10/2022, phụ lục gia hạn số 0108/2023/PLHĐVV ngày 24/08/2023 thời hạn vay đến 25/08/2024.

- Hợp đồng vay vốn số 0307/2023/HĐTV ngày 03/07/2023; Số tiền vay: 10.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất 6%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh cho Công ty.

- Hợp đồng vay vốn số 1909/2023/HĐTV ngày 19/09/2023; Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất 5%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 13.000.000.000 đồng.

(4) Vay các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn. Thời hạn vay từ 1 - 8 tháng. Lãi suất từ 3 - 6%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

Thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại thời điểm 31/12/2023 (tiếp):

(5) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam theo hợp đồng cho vay hạn mức số 439/21/HĐTL/HM/YI93 ngày 12/01/2022. Số tiền hạn mức: 75.000.000.000 đồng. 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 hạn vay: 10 năm. Lãi suất cho vay cố định trong 03 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay năm 2023 là 8,0 - 10,8%/năm, lãi suất sau thời gian cố định sẽ được điều chỉnh theo thị trường và chính sách chung của ngân hàng. Kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 26/07/2024. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất 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 "Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp Văn phòng cho thuê".

(6) Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT384-NAMHANOI ngày 17/03/2022. Số tiền hạn mức không vượt quá: 30.000.000.000 đồng. Lãi suất 8% - 9,2%/năm. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án: Đầu tư xây dựng Nhà hàng Ăn uống và Dịch vụ tại xã Trác Vãn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Thời hạn cho vay là 84 tháng. Thời gian ân hạn: Bên vay không phải thực hiện trả gốc trong khoảng thời gian 22 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình: Nhà hàng ăn uống và dịch vụ thuộc dự án "Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp Văn phòng cho thuê".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	4.774.150.994	2.669.124.320
- Lãi vay	4.774.150.994	2.669.124.320
Cộng	4.774.150.994	2.669.124.320

Chi phí phải trả với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	70.800.000.000	95.500.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược (*)	50.400.000.000	95.500.000.000
- Phải trả khác (**)	20.400.000.000	-
Dài hạn	30.774.529.600	30.774.529.600
- Hợp tác kinh doanh (***)	30.774.529.600	30.774.529.600
Cộng	101.574.529.600	126.274.529.600

(*) Nhận đặt cọc theo các thỏa thuận đặt cọc giữa Công ty với các nhà đầu tư về việc đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư Mộc Bắc khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định.

(**) Phải trả tiền các nhà đầu tư cá nhân chấm dứt đặt cọc và không thực hiện hợp đồng mua bán.

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

- Thời hạn của liên danh có hiệu lực từ ngày ký hợp đồng đến khi thanh lý hợp đồng giữa cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và liên danh.
- Phân chia trách nhiệm và quyền hạn giữa các thành viên liên danh:
- + 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 phần khối lượng được phân chia các bên phải chịu trách nhiệm tổ chức triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ của dự án và thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng giao nhận thầu được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2022	281.165.500.000	-	3.292.610.707	284.458.110.707
- Tăng vốn trong năm trước	140.579.700.000	206.116.000	-	140.785.816.000
- Lãi trong năm trước	-	-	1.872.404.160	1.872.404.160
31/12/2022	421.745.200.000	206.116.000	5.165.014.867	427.116.330.867
01/01/2023	421.745.200.000	206.116.000	5.165.014.867	427.116.330.867
- Lãi trong năm nay	-	-	5.893.045.623	5.893.045.623
31/12/2023	421.745.200.000	206.116.000	11.058.060.490	433.009.376.490

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- 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	22.257.600.000	5,28%	22.257.600.000	5,28%
- Vốn góp của các đối tượng khác	276.731.340.000	65,62%	276.731.340.000	65,62%
Cộng	421.745.200.000	100%	421.745.200.000	100%

17.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	421.745.200.000	281.165.500.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	140.579.700.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	421.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

17.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2023	01/01/2023
	CP	CP
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 (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu	73.133.546.015	108.276.033.433
- Doanh thu bất động sản	22.845.873.691	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.894.825.033	3.006.212.972
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	47.392.847.291	105.269.820.461
Cộng	73.133.546.015	108.276.033.433

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Giá vốn của bất động sản đã bán	7.793.958.544	-
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.945.365.893	1.748.011.320
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	40.336.989.084	89.029.163.494
Cộng	50.076.313.521	90.777.174.814

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.416.003	40.542.290
Cộng	7.416.003	40.542.290

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí lãi vay	2.233.638.849	1.566.503.956
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	416.437.139	729.839.744
Cộng	2.650.075.988	2.296.343.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	2.720.937.988	4.391.211.730
- Chi phí vật liệu quản lý	-	70.212.287
- Chi phí đồ dùng văn phòng	210.813.311	198.716.678
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	758.721.677	853.882.422
- Thuế, phí và lệ phí	225.142.118	174.387.378
- Chi phí dự phòng	5.521.361.702	2.100.062.607
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.017.253.581	2.788.095.777
- Chi phí bằng tiền khác	2.190.343.333	2.218.150.422
Cộng	13.644.573.710	12.794.719.301

23. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.022.973.046	45.652.096
- Các khoản khác	59.796.297	-
Cộng	1.082.769.343	45.652.096

24. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Các khoản bị phạt	70.227.464	73.387.297
- Các khoản chi phí khác	123.166.187	3.235.402
Cộng	193.393.651	76.622.699

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.659.374.491	2.417.367.305
Các khoản chi phí không được khấu trừ	251.336.605	87.291.871
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	7.910.711.096	2.504.659.176
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	1.582.142.220	500.931.835
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	184.186.648	44.031.310
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.766.328.868	544.963.145

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	5.893.045.623	1.872.404.160
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	42.174.520	37.365.632
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	140	50

27. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	18.699.062.888	65.813.020.592
- Chi phí nhân công	7.575.367.152	14.513.933.247
- Khấu hao tài sản cố định	4.360.759.561	5.295.812.455
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.556.779.638	22.969.853.218
- Chi phí dự phòng	5.521.361.702	2.100.062.607
- Chi phí bằng tiền khác	2.415.485.451	2.510.214.200
Cộng	46.128.816.392	113.202.896.319

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

29. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Trong năm, 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 Bộ phận theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty chỉ trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2023

Chỉ tiêu	Hoạt động xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh Dịch vụ	Tổng cộng toàn Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH				
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	47.392.847.291	22.845.873.691	2.894.825.033	73.133.546.015
Khấu hao và chi phí phân bổ	40.336.989.084	7.793.958.544	1.945.365.893	50.076.313.521
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	7.055.858.207	15.051.915.147	949.459.140	23.057.232.494
TÀI SẢN				
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ				-
Tài sản bộ phận	62.092.147.799	277.192.889.671	30.908.822.114	370.193.859.584
Tài sản không phân bổ				314.490.226.528
Tổng tài sản				684.684.086.112
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả bộ phận	-	101.574.529.600	-	101.574.529.600
Nợ phải trả không phân bổ				150.100.180.022
Tổng nợ phải trả				251.674.709.622

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2022

Trong năm 2022, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu hoạt động xây dựng, chiếm trên 97% tổng doanh thu. Do đó, Công ty không tiến hành lập Báo cáo Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

30. THÔNG TIN KHÁC

30.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các Bên liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Chủ tịch HĐQT của Công ty là Cổ đông lớn và là thành viên HĐQT của Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam
- 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 là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam đồng thời là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
- Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên HĐQT từ ngày 19/04/2023
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Chủ tịch HĐQT của Công ty là Cổ đông của Công ty CP Phát triển Thành Mỹ

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023	Năm 2022
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Doanh thu xây lắp	-	5.814.979.949
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Trả gốc vay	-	10.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	23.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	2.030.684.932	1.696.027.396
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	10.000.000.000	-
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay phải trả	368.504.109	-
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Trả tiền lãi vay	368.504.109	-
- Ông Trần Ngọc Tuyền	Vay ngắn hạn	-	3.000.000.000
- Ông Trần Ngọc Tuyền	Trả gốc vay	3.000.000.000	-
- Ông Trần Ngọc Tuyền	Lãi vay phải trả	164.878.000	36.000.000
- Ông Trần Ngọc Tuyền	Trả lãi tiền vay	170.631.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Số dư với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Khoản mục</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
- Công ty CP Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam	Phải thu khách hàng	6.653.365.803	6.653.365.803
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	48.000.000.000	25.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chi phí phải trả	4.418.378.994	2.387.694.063
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay ngắn hạn	10.000.000.000	-
- Ông Trần Ngọc Tuyền	Chi phí phải trả	30.247.000	36.000.000

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị		457.717.987	482.167.000
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	173.600.771	203.640.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	150.585.975	129.584.000
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	133.531.241	124.943.000
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập	-	-
Ông Đặng Văn Lành	Thành viên độc lập	-	24.000.000
Thu nhập của các thành viên Ban Kiểm soát		169.531.241	178.864.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng Ban	145.531.241	112.943.000
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên	12.000.000	53.921.000
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		496.997.154	441.623.000
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/09/2022)	179.235.092	34.421.000
Ông Nguyễn Hồng Thái	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/09/2022)	-	130.175.000
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc	158.881.031	105.584.000
Ông Nguyễn Đắc Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11/09/2022)	-	68.511.000
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc	158.881.031	102.932.000
Cộng		1.124.246.382	1.102.654.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

30.2 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đắc Long