ECOVIS® AFA VIETNAM

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
ECOVIS AFA VIETNAM AUDITING – APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD

142 Xo Viet Nghe Tinh St., Hoa Cuong Nam Ward, Hai Chau Dist., Danang City, Vietnam
Tel: +84 236 363 3333 I Fax: +84 236 363 3338 I Email: info@ecovis.com.vn

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 35

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Hội đồng quản trị

Tên	Chức vụ	
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch	
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch	
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên	
Ông Trần Đình Danh	Thành viên	
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên	

Ban kiểm soát

Tên	Chức vụ	
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban	
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 26/04/2023)
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên	(Từ nhiệm ngày 26/04/2023)
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên	

Bộ phận kiểm toán nội bộ

Tên	Chức vụ	
Ông Trần Văn Sơn	Phụ trách	(Bổ nhiệm ngày 31/01/2024)

Ban Tổng Giám đốc

Tên	Chức vụ	
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 09/05/2023)
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 09/05/2023)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là ông Trần Đình Lợi, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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 giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì 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 sai sót và gian lận.

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: www.ecovis.com/vietnam/audit).

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

M.S.D.N: 4000397688 - C.T.C.P
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN
TP. HỘI AN - T. QUẢNG NAM

Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hội An, ngày 27 tháng 03 năm 2024

ECOVIS AFA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
ECOVIS AFA VIETNAM AUDITING – APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD
142 Xo Viet Nghe Tinh St., Hoa Cuong Nam Ward, Hai Chau Dist., Danang City, Vietnam
Tel: +84 236 363 3333 I Fax: +84 236 363 3338 I Email: info@ecovis.com.vn

Số: 134/2024/BCKT-E.AFA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 03 năm 2024 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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 chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

M.S.D.N: 0401632052 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN - THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Phạm Quang Trung
Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1334-2023-240-1

Nguyễn Thanh Lam
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4231-2023-240-1

Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM
Đà Nẵng, ngày 27 tháng 03 năm 2024

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

Mẫu số B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**771.105.040.612**	**913.717.975.171**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**10.641.297.022**	**16.180.518.965**
1. Tiền	111		9.477.381.715	15.058.878.689
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.163.915.307	1.121.640.276
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**138.534.939.986**	**163.443.014.157**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	56.926.089.515	85.296.658.126
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	9.402.654.067	13.440.378.101
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	72.440.124.458	64.939.905.984
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(233.928.054)	(233.928.054)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**4.6**	**617.181.314.122**	**720.903.021.413**
1. Hàng tồn kho	141		617.181.314.122	720.903.021.413
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**4.747.489.482**	**13.191.420.636**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.747.489.482	13.191.420.636
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.919.741.454**	**6.188.751.916**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**321.959.141**	**321.208.549**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	321.959.141	321.208.549
II. Tài sản cố định	**220**		**2.013.869.763**	**3.179.928.641**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	2.013.869.763	3.179.928.641
Nguyên giá	222		21.984.457.568	21.984.457.568
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.970.587.805)	(18.804.528.927)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.583.912.550**	**2.687.614.726**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.583.912.550	2.687.614.726
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**776.024.782.066**	**919.906.727.087**

Mẫu số B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính:VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**670.189.116.266**	**824.004.322.695**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**375.192.316.266**	**782.374.322.695**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	27.555.600.604	41.674.093.367
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	69.848.263.181	52.575.295.920
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	2.416.200.186	1.799.384.170
4. Phải trả người lao động	314		-	93.069.254
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.12	23.161.343.674	15.554.414.268
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	500.348.816	2.087.282.233
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.14	250.832.975.825	668.261.947.213
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		877.583.980	328.836.270
II. Nợ dài hạn	**330**		**294.996.800.000**	**41.630.000.000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.14	294.996.800.000	41.630.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**105.835.665.800**	**95.902.404.392**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**4.15**	**105.835.665.800**	**95.902.404.392**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		59.949.620.000	59.949.620.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		59.949.620.000	59.949.620.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		18.865.793.764	18.865.793.764
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.128.947.264)	(1.128.947.264)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.208.875.167	11.604.627.457
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.940.324.133	6.611.310.435
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		1.856.657.815	568.833.330
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.083.666.318	6.042.477.105
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**776.024.782.066**	**919.906.727.087**

M.S.D.N: 4000391608 - C.T.C.P
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN
TP. HỘI AN - T. QUẢNG NAM

Trần Đình Lợi	**Võ Hồ Quỳnh Giao**	**Nguyễn Thị Thu Thảo**
Chủ tịch Hội đồng quản trị	**Kế toán trưởng**	**Người lập**
Hội An, ngày 27 tháng 03 năm 2024		

Mẫu số B 02 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	290.916.836.128	175.777.565.531
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		290.916.836.128	175.777.565.531
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	238.022.863.395	160.197.869.199
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		52.893.972.733	15.579.696.332
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	54.290.325	247.730.017
7. Chi phí tài chính	22	5.4	3.027.813.677	627.087.015
Trong đó, chi phí lãi vay	23		*3.027.813.677*	*627.087.015*
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	18.687.237.565	78.512.352
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	12.828.076.940	7.254.059.142
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.405.134.876	7.867.767.840
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	5.7	-	73.854.696
13. Lợi nhuận khác	40		-	(73.854.696)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.405.134.876	7.793.913.144
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	4.321.468.558	1.751.436.039
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14.083.666.318	6.042.477.105
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.15.5	2.383	920
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.15.6	2.383	920

M.S.D.N: 4000391609 - C.T.C.P
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN
T. HỘI AN - T. QUẢNG NAM

Trần Đình Lợi	**Võ Hồ Quỳnh Giao**	**Nguyễn Thị Thu Thảo**
Chủ tịch Hội đồng quản trị	**Kế toán trưởng**	**Người lập**
Hội An, ngày 27 tháng 03 năm 2024		

Mẫu số B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		501.870.803.127	176.699.221.847
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(200.602.609.735)	(262.379.804.491)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(15.323.766.469)	(37.499.165.079)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(5.933.708.829)	(551.595.380)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(3.699.336.039)	(509.185.248)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		65.960.533.452	61.522.342.700
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5.560.299.187)	(16.294.507.704)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**336.711.616.320**	**(79.012.693.355)**
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		-	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		54.290.325	247.730.017
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**54.290.325**	**247.730.017**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	249.650.269.355	353.575.074.364
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(588.409.240.743)	(274.578.369.607)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(3.546.157.200)	(591.026.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(342.305.128.588)**	**78.405.678.557**
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	**50**		**(5.539.221.943)**	**(359.284.781)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		16.180.518.965	16.539.803.746
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	**70**		**10.641.297.022**	**16.180.518.965**

M.S.D.N: 4000391600 - C.T.C.P
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN
TP. HỘI AN - T. QUẢNG NAM

Trần Đình Lợi	**Võ Hồ Quỳnh Giao**	**Nguyễn Thị Thu Thảo**
Chủ tịch Hội đồng quản trị	**Kế toán trưởng**	**Người lập**
Hội An, ngày 27 tháng 03 năm 2024		

Mẫu số B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06/02/2006 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 01 tháng 03 năm 2006 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 07 tháng 08 năm 2023.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu phổ thông tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là DIH kể từ ngày 22/02/2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu số 78/QĐ-SDGHN.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 59.949.620.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 51 (31 tháng 12 năm 2022 là: 64).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2023 gồm:

Tên	Địa chỉ
Nhà máy Gạch Tuynen Điện Bàn – Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An	Cụm công nghiệp Cẩm Sơn, Xã Điện Tiến, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

- Ngày 07/07/2023, Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Quyết định số 43/QĐ-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An tại Đà Nẵng.

- Ngày 09/11/2023, Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Quyết định số 69/QĐ-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An tại thành phố Hồ Chí Minh.

1.6. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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, chế độ kế toán doanh nghiệp 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. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.3. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được 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.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2023
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 10 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 08 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07 năm

3.6. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ xuất dùng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 24 tháng đến 36 tháng vào kết quả hoạt động kinh doanh;

3.8. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.9. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa 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 vốn hóa 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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.10. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Chi phí phải trả của công ty là chi phí lãi vay, được xác định theo số nợ gốc còn lại cho số ngày chưa tính lãi và lãi suất quy định.

3.11. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.12. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.13 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.13. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận 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 được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.15. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay.

3.16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí nhân viên bán hàng trong kỳ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và các mức thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%. Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% đối với các hàng hóa dịch vụ kể từ ngày 01/07/2023 đến ngày 31/12/2023 theo quy định tại Nghị định 44/2023/NĐ-CP ngày 30/06/2023 của Chính phủ.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

3.18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.20. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Xem thêm Mục 7 trên Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

3.21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt tại quỹ	286.100.349	766.883.704
Tiền gửi ngân hàng	9.191.281.366	14.291.994.985
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	1.163.915.307	1.121.640.276
Cộng	**10.641.297.022**	**16.180.518.965**

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, số tiền 1.163.915.307 VND đang được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 45012/2019/HĐBĐ/NHCT484 ngày 27/08/2019.

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Sở Y tế Tỉnh Quảng Nam	10.831.259.657	10.831.259.657
Ngân hàng Nhà Nước - chi nhánh tỉnh Quảng Nam	-	12.852.348.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Công Nghiệp và Vận tải	20.938.050.728	19.988.487.761
Các khách hàng khác	25.156.779.130	41.624.562.708
Cộng	**56.926.089.515**	**85.296.658.126**

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trung tâm Phát triển Quỹ Đất TP. Hội An (*)	3.957.890.000	7.656.050.000
Công ty CP Đăng Khoa Quảng Nam	1.564.877.000	1.340.984.000
Các nhà cung cấp khác	3.879.887.067	4.443.344.101
Cộng	**9.402.654.067**	**13.440.378.101**

(*) Tạm ứng nguồn kinh phí cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tp. Hội An để thực hiện việc thu hồi, bồi thường đất tại dự án Khu dân cư Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa theo Công văn số 212/UBND ngày 18/01/2017 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hội An và Công văn số 178/PTQĐ ngày 20/12/2017 của Trung Tâm Phát triển Quỹ Đất Thành phố Hội An.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Lãi dự thu	-	-	407.378.766	-
Ký cược, ký quỹ	75.000.000	-	-	-
Tạm ứng	71.430.840.550	(40.222.825)	63.599.722.723	(40.222.825)
Phải thu khác	934.283.908	-	932.804.495	-
Cộng	**72.440.124.458**	**(40.222.825)**	**64.939.905.984**	**(40.222.825)**
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	321.959.141	-	321.208.549	-
Cộng	**321.959.141**	**-**	**321.208.549**	**-**

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	233.928.054	-	233.928.054	-
Cộng	**233.928.054**	**-**	**233.928.054**	**-**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản nợ này đã tồn tại lâu và chưa thu hồi được.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Sơn Trà	50.591.529	-	Trên 3 năm	50.591.529	-	Trên 3 năm
UBND Phường Cẩm An	69.623.900	-	Trên 3 năm	69.623.900	-	Trên 3 năm
Đường nội bộ Khu TDC	40.222.825	-	Trên 3 năm	40.222.825	-	Trên 3 năm
Công ty Xây dựng và Cấp nước Quảng Nam	56.489.800	-	Trên 3 năm	56.489.800	-	Trên 3 năm
Khác	17.000.000	-	Trên 3 năm	17.000.000	-	Trên 3 năm
Cộng	**233.928.054**	**-**		**233.928.054**	**-**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.901.847.807	-	5.106.854.682	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	2.362.591	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	611.826.447.882	-	714.877.496.214	-
Thành phẩm	453.018.433	-	916.307.926	-
Cộng	**617.181.314.122**	**-**	**720.903.021.413**	**-**

Không có hàng tồn kho ứ đọng, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm.

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản phải trả tại thời điểm cuối năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	P/ tiện vận tải, truyền dẫn VND	T/bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2023	4.534.182.995	13.104.706.706	4.232.940.867	112.627.000	21.984.457.568
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	**4.534.182.995**	**13.104.706.706**	**4.232.940.867**	**112.627.000**	**21.984.457.568**
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2023	4.409.186.217	10.879.191.510	3.403.524.200	112.627.000	18.804.528.927
Khấu hao trong năm	54.384.652	842.674.226	269.000.000	-	1.166.058.878
Tại ngày 31/12/2023	**4.463.570.869**	**11.721.865.736**	**3.672.524.200**	**112.627.000**	**19.970.587.805**
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2023	124.996.778	2.225.515.196	829.416.667	-	3.179.928.641
Tại ngày 31/12/2023	**70.612.126**	**1.382.840.970**	**560.416.667**	**-**	**2.013.869.763**

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 của TSCĐ hữu hình là 1.157.007.588 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 13.728.295.786 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí thuê đất (*)	2.583.912.550	2.687.614.726
Cộng	**2.583.912.550**	**2.687.614.726**

(*) Tiền thuê đất nộp 1 lần cho khu đất tại 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, hiện là trụ sở của Công ty. Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An.

4.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Lê Văn Sa	2.950.150.037	2.950.150.037	3.107.588.894	3.107.588.894
Công ty CP Phát triển Công nghệ Phú An	2.086.388.950	2.086.388.950	2.295.388.950	2.295.388.950
Các nhà cung cấp khác	22.519.061.617	22.519.061.617	36.271.115.523	36.271.115.523
Cộng	**27.555.600.604**	**27.555.600.604**	**41.674.093.367**	**41.674.093.367**

4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty TNHH Lộc Tú	46.428.000.000	46.428.000.000
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Tam Kỳ	3.008.171.568	5.273.638.000
Các khách hàng khác	20.412.091.613	873.657.920
Cộng	**69.848.263.181**	**52.575.295.920**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp /khấu trừ	Phải nộp
Thuế GTGT	-	49.112.621.061	49.112.621.061	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.404.410.686	4.321.468.558	3.699.336.039	1.782.278.167
Thuế thu nhập cá nhân	11.789.500	336.177.344	341.493.847	17.106.003
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	72.927.810.004	72.927.810.004	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	**2.416.200.186**	**126.701.076.967**	**126.084.260.951**	**1.799.384.170**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí lãi vay phải trả	22.902.013.674	15.295.084.268
Chi phí khác	259.330.000	259.330.000
Cộng	**23.161.343.674**	**15.554.414.268**

4.13. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Kinh phí công đoàn, BHYT, BHXH, BHTN	19.635.000	62.785.000
Phải trả khác	480.713.816	2.024.497.233
Cộng	**500.348.816**	**2.087.282.233**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
Ngân hàng NN & PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hội An (1)	45.277.412.570	45.277.412.570	46.277.412.570	30.117.449.495	29.117.449.495	29.117.449.495
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (2)	35.811.745.229	35.811.745.229	93.480.945.009	127.261.797.498	69.592.597.718	69.592.597.718
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhanh Hội An (3)	2.137.562.384	2.137.562.384	4.987.456.134	2.849.893.750	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhanh Hội An (4)	5.654.355.642	5.654.355.642	5.654.355.642	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn VN Group (5)	147.671.900.000	147.671.900.000	6.300.100.000	413.900.100.000	555.271.900.000	555.271.900.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả:						
Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam (6)	14.280.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000
Cộng	**250.832.975.825**	**250.832.975.825**	**170.980.269.355**	**588.409.240.743**	**668.261.947.213**	**668.261.947.213**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn:						
Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam (6)	13.600.000.000	13.600.000.000	-	14.280.000.000	27.880.000.000	27.880.000.000
Công ty CP Tập đoàn Trường Hải (7)	72.000.000.000	72.000.000.000	72.000.000.000	-	-	-
Vay cá nhân (8)	209.396.800.000	209.396.800.000	195.646.800.000	-	13.750.000.000	13.750.000.000
Cộng	**294.996.800.000**	**294.996.800.000**	**267.646.800.000**	**14.280.000.000**	**41.630.000.000**	**41.630.000.000**
Tổng cộng	**545.829.775.825**	**545.829.775.825**	**438.627.069.355**	**602.689.240.743**	**709.891.947.213**	**709.891.947.213**
Trong đó, vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 4209-LAV-202100616 ngày 17/05/2023. Hạn mức vay 46.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh...phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023-2024.

(2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Thông báo về việc cấp giới hạn tín dụng ngày 12/01/2024. Hạn mức vay 200.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh...phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam theo hợp đồng hạn mức số QNM.73200.02069/2022/HĐTD ngày 17/0/2022. Hạn mức vay 30.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh...phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(4) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo hợp đồng hạn mức số 122/23/674/HĐTD.NH gày 22/12/2023. Hạn mức vay 8.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh...phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(5) Được sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 28/05/2020, Hội đồng Quản trị đã họp ngày 28/01/2021 và thông qua chủ trương vay vốn Công ty Cổ phần tập đoàn VN Group để thanh toán các khoản chi phí hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa phường Cẩm Phô và Khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, Thành phố Hội An. Theo đó, Công ty đã ký hợp đồng vay vốn với Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group theo hợp đồng số 01/2021/HĐVV ngày 03/02/2021 và các phụ lục số 03/2022/HĐVV/PL01 ngày 19/03/2022, 03/2023/PL-HĐVV ngày 1903/2023 . Hạn mức vay 600.000.000.000 VND, lãi suất 2%/năm, thời hạn vay đến 01/03/2024. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(6) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam theo Hợp đồng số 03/2018/HĐTD-QĐT ngày 17/09/2018, Phụ lục số 09/2021/PLHĐTD-QĐT ngày 20/12/2021 và Phụ lục số 06/2022/PLHĐTD-QĐT ngày 28/06/2022. Hạn mức vay 50.000.000.000 VND, thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 1 năm, lãi suất 6,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng. Mục đích vay: thanh toán chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa Phường Cẩm Phô và Khối Bàu Đưng, phường Thành Hà, Thành phố Hội An.

(7) Vay dài hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải theo biên bản số 01/HĐ ĐC/DICTHACO ngày 24/10/2023, thời han vay 24 tháng, mục đích vay thực hiện các nghĩa vụ nhà nước liên quan đến dự án, lãi suất 10%/năm.

(8) Vay dài hạn các cá nhân, lãi suất 0%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Vốn chủ sở hữu

4.15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2021	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	11.496.044.704	1.377.025.036	90.559.536.240
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	6.042.477.105	6.042.477.105
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	108.582.753	(108.582.753)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(108.582.753)	(108.582.753)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(591.026.200)	(591.026.200)
Số dư tại ngày 01/01/2022	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	11.604.627.457	6.611.310.435	95.902.404.392
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	14.083.666.318	14.083.666.318
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	604.247.710	(604.247.710)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(604.247.710)	(604.247.710)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(3.546.157.200)	(3.546.157.200)
Số dư tại ngày 31/12/2022	**59.949.620.000**	**18.865.793.764**	**(1.128.947.264)**	**12.208.875.167**	**15.940.324.133**	**105.835.665.800**

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 22/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 26 tháng 04 năm 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ông Trần Đình Huy	11.423.350.000	11.423.350.000
Ông Đỗ Thành Quảng	5.276.640.000	5.276.640.000
Cổ phiếu quỹ	847.000.000	847.000.000
Các cổ đông khác	42.402.630.000	42.402.630.000
Cộng	**59.949.620.000**	**59.949.620.000**

4.15.3.Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn góp đầu năm	59.949.620.000	59.949.620.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	**59.949.620.000**	**59.949.620.000**

4.15.4.Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.994.962	5.994.962
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.994.962	5.994.962
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	*5.994.962*	*5.994.962*
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	84.700	84.700
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	*84.700*	*84.700*
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.910.262	5.910.262
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	*5.910.262*	*5.910.262*
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phần

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	14.083.666.318	6.042.477.105
(Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(604.247.710)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	14.083.666.318	5.438.229.395
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	5.910.262	5.910.262
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2.383**	**920**

4.15.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	14.083.666.318	6.042.477.105
(Tạm) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(604.247.710)
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	14.083.666.318	5.438.229.395
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	5.910.262	5.910.262
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.910.262	5.910.262
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**2.383**	**920**

Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2022 đã điều chỉnh giảm khoản trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo số thực tế.

Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2023 là toàn bộ lợi nhuận sau thuế do Công ty chưa có kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm nay.

4.15.7. Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 22/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 26 tháng 04 năm 2023, Công ty đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2022 với tỷ lệ chi trả là 6%/vốn điều lệ.

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	37.032.817.107	134.941.516.306
Doanh thu bán gạch	1.812.518.679	4.603.741.261
Doanh thu bất động sản	252.071.500.342	36.232.307.964
Cộng	**290.916.836.128**	**175.777.565.531**
Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	28.972.925.791	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	35.380.039.312	129.851.399.755
Giá vốn bán gạch	1.439.027.691	3.588.073.896
Giá vốn bất động sản	201.203.796.392	26.758.395.548
Cộng	**238.022.863.395**	**160.197.869.199**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi	54.290.325	247.730.017
Cộng	**54.290.325**	**247.730.017**

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	3.027.813.677	627.087.015
Cộng	**3.027.813.677**	**627.087.015**

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	28.401.565	78.512.352
Chi phí môi giới	18.658.836.000	-
Cộng	**18.687.237.565**	**78.512.352**

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	335.042.592	1.212.149.070
Chi phí nhân viên quản lý	7.723.297.102	1.985.754.508
Chi phí khấu hao TSCĐ	759.627.933	525.612.721
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.375.016.418	3.276.927.843
Chi phí bằng tiền khác	635.092.895	253.615.000
Cộng	**12.828.076.940**	**7.254.059.142**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thuế truy thu, phạt chậm nộp	-	73.138.606
Chi phí khác	-	716.090
Cộng	**-**	**73.854.696**

5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	30.238.231.450	110.555.829.386
Chi phí nhân công	16.241.569.036	28.311.048.935
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.166.058.878	1.344.258.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.310.724.533	19.875.508.661
Chi phí khác bằng tiền	98.027.804.124	82.771.708.740
Cộng	**165.984.388.021**	**242.858.353.868**

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	18.405.134.876	7.793.913.144
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	3.202.207.913	963.267.053
Điều chỉnh tăng	3.202.207.913	963.267.053
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	*3.202.207.913*	*963.267.053*
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	21.607.342.789	8.757.180.197
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	*20.738.850.632*	*5.765.932.030*
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác	*868.492.157*	*2.991.248.167*
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động bất động sản	*4.147.770.126*	*1.153.186.406*
Thuế TNDN từ hoạt động khác	*173.698.432*	*598.249.633*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**4.321.468.558**	**1.751.436.039**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay	249.650.269.355	353.575.074.364
Cộng	**249.650.269.355**	**353.575.074.364**

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay	588.409.240.743	274.578.369.607
Cộng	**588.409.240.743**	**274.578.369.607**

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu thuần								
Từ khách hàng	1.812.518.679	4.603.741.261	37.032.817.107	134.941.516.306	252.071.500.342	36.232.307.964	290.916.836.128	175.777.565.531
Cộng	**1.812.518.679**	**4.603.741.261**	**37.032.817.107**	**134.941.516.306**	**252.071.500.342**	**36.232.307.964**	**290.916.836.128**	**175.777.565.531**
Chi phí kinh doanh								
Giá vốn hàng bán	1.439.027.691	3.588.073.896	35.380.039.312	129.851.399.755	201.203.796.392	26.758.395.548	238.022.863.395	160.197.869.199
Chi phí bán hàng	28.401.565	78.512.352	-	-	18.658.836.000	-	18.687.237.565	78.512.352
Chi phí quản lý doanh nghiệp	234.760.437	434.515.859	521.878.884	3.111.562.897	12.071.437.619	3.707.980.386	12.828.076.940	7.254.059.142
Cộng	**1.702.189.693**	**4.101.102.107**	**35.901.918.196**	**132.962.962.652**	**231.934.070.011**	**30.466.375.934**	**269.538.177.900**	**167.530.440.693**
Kết quả HĐKD	**110.328.986**	**502.639.154**	**1.130.898.911**	**1.978.553.654**	**20.137.430.331**	**5.765.932.030**	**21.378.658.228**	**8.247.124.838**
Doanh thu HĐTC							54.290.325	247.730.017
Chi phí tài chính							3.027.813.677	627.087.015
Thu nhập thuần khác							-	(73.854.696)
Lợi nhuận trước thuế TNDN							**18.405.134.876**	**7.793.913.144**
Chi phí thuế TNDN hiện hành							4.321.468.558	1.751.436.039
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	-
Lợi nhuận sau thuế							**14.083.666.318**	**6.042.477.105**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tài sản bộ phận	10.896.404.555	10.896.404.555	59.744.684.902	191.135.662.404	705.344.240.555	717.874.660.128	775.985.330.012	919.906.727.087
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	**10.896.404.555**	**10.896.404.555**	**59.744.684.902**	**191.135.662.404**	**705.344.240.555**	**717.874.660.128**	**775.985.330.012**	**919.906.727.087**
Nợ phải trả bộ phận	10.896.404.555	10.896.404.555	657.115.697.273	201.926.018.140	2.137.562.384	611.181.900.000	670.149.664.212	824.004.322.695
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	**10.896.404.555**	**10.896.404.555**	**657.115.697.273**	**201.926.018.140**	**2.137.562.384**	**611.181.900.000**	**670.149.664.212**	**824.004.322.695**

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí khấu hao	112.264.182	112.264.182	1.053.794.696	1.231.993.964	-	-	1.166.058.878	1.344.258.146

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Võ Hồ Quỳnh Giao	Kế toán trưởng
Ông Đỗ Thành Quảng	Cổ đông lớn
Ông Hoàng Minh Thống	Người có liên quan

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vay và nợ thuê tài chính		
Hoàng Minh Thống	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.14	**3.000.000.000**	**3.000.000.000**

Trong năm, Công ty đã có những giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chuyển nhượng bất động sản		
Đỗ Thành Quảng	6.237.891.300	-
Trần Đình Huy	10.259.251.891	-
Trần Văn Sơn	6.237.891.300	-
Võ Hồ Quỳnh Giao	6.237.891.300	-
Cộng - Xem thêm mục 5.1	**28.972.925.791**	**-**
Trả cổ tức		
Ông Trần Đình Huy	685.401.000	114.233.500
Ông Đỗ Thành Quảng	316.598.400	52.766.400
	1.001.999.400	**166.999.900**

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	720.000.000
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Trần Đình Danh	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 26/04/2023)	31.500.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/04/2023)	22.500.000	54.000.000
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên BKS	54.000.000	54.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các nhân viên quản lý chủ chốt khác:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	455.000.000	420.000.000
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	273.000.000	252.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	238.873.162	192.000.000
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc	226.825.000	158.392.546
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	47.554.231	67.807.692
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	195.959.598	196.176.190

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty thuê đất văn phòng theo Hợp đồng thuê đất số 204/HĐTĐ ngày 03/09/2008 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam, diện tích 287,2 m², thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048. Tiền thuê đất được thanh toán cho toàn bộ thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048 và phân bổ dần vào chi phí trong kỳ:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	103.702.176	103.702.176

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Nghị quyết Đại hồi đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 22/NQ_ĐHĐCĐ-DICHA ngày 26/04/2023 đã thống nhất xử lý cổ phiếu quỹ theo phương án bán và ủy quyền cho HĐQT quyết định và thực hiện tất cả các nội dung liên quan đến việc xử lý cổ phiếu quỹ.

Ngày 15/11/2023 Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Quyết định số 74/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt phương án bán cổ phiếu quỹ. Đến ngày 31/01/2024, Công ty thông báo đã hoàn tất giao dịch bán cổ phiếu quỹ trên bằng hình thức khớp lệch trên sàn HNX.

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Trần Đình Lợi	**Võ Hồ Quỳnh Giao**	**Nguyễn Thị Thu Thảo**
Chủ tịch Hội đồng quản trị	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Hội An, ngày 27 tháng 03 năm 2024