

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

Số: 08/2023/NHA-CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nam, ngày 17 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

1. Tên tổ chức: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

- Mã chứng khoán: NHA.
- Địa chỉ trụ sở: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- Điện thoại: 02263.847.756
- Email: dothinamhanoi@gmail.com

2. Nội dung của thông tin công bố:

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội công bố thông tin Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 số: 234/2023/UHY-HN/BCKT do Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY lập ngày 15/03/2023 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 17/03/2023 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 2022

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

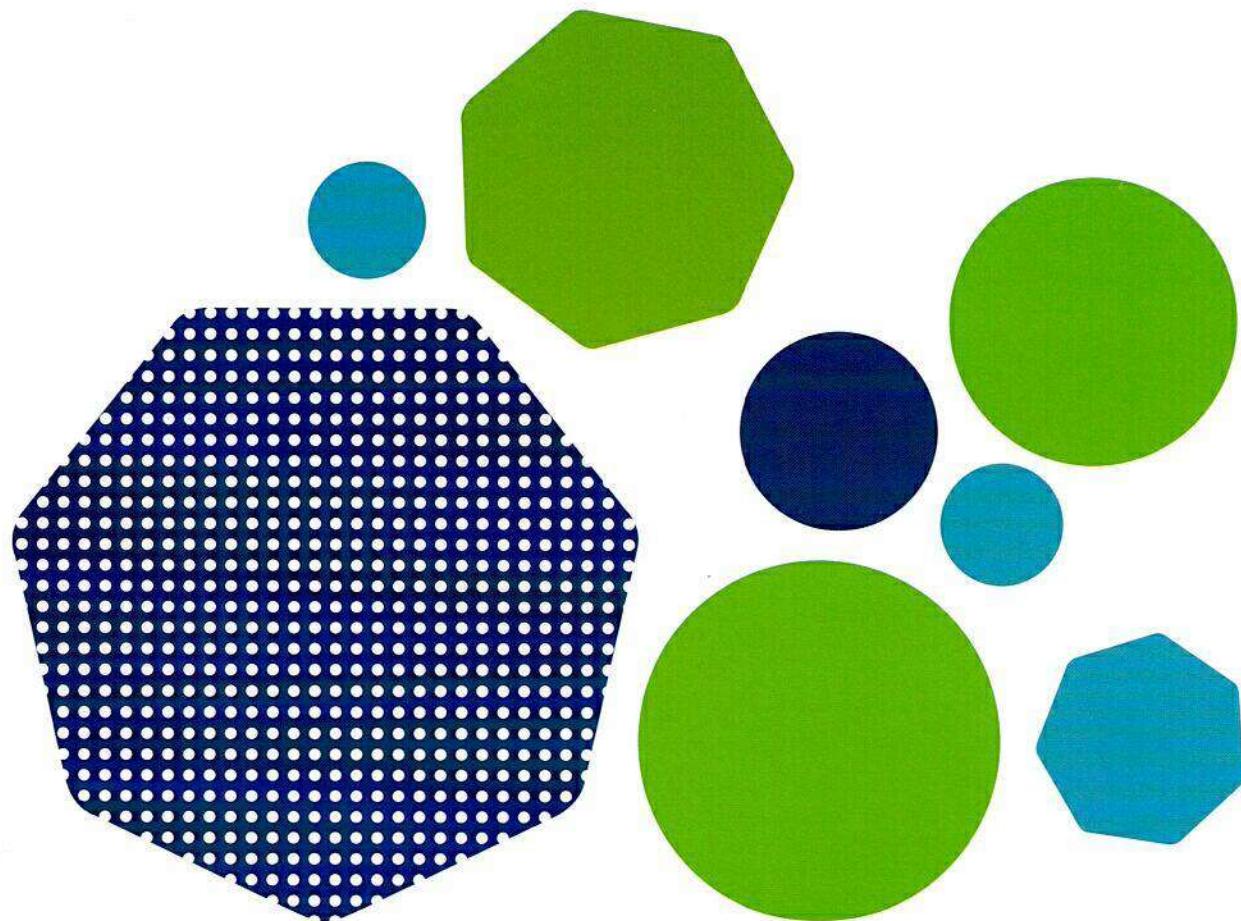


TỔNG GIÁM ĐỐC.
Nguyễn Đức Long

**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 31/12/2022



Thành viên độc lập của Hãng UHY Quốc tế

*Giúp Khách hàng
phát triển thịnh vượng*

**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 31/12/2022**

Tháng 03 năm 2023

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
Cụm Công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐÓI KÉ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 39

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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hồng Thái	Thành viên (Từ nhiệm ngày 29/11/2022)
Ông Đặng Văn Lành	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên

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 (Bổ nhiệm ngày 11/09/2022)
Ông Nguyễn Đắc Long	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 11/09/2022)
Ông Nguyễn Hồng Thái	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 07/09/2022)
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 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- 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;
- 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 Đức Long
Tổng Giám đốc
Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Số: 234 /2023/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 15/03/2023, từ trang 06 đến trang 39 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 31/12/2022, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác và Công ty Kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 22/02/2022.

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2023

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



ĐẶNG MINH ĐỨC - Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiêm toán: 4885-2020-112-1

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

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2022

Mẫu số B01-DN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		227.869.350.472	100.089.146.602
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	7.337.029.602	720.497.037
Tiền	111		7.337.029.602	720.497.037
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		79.786.345.992	60.835.664.810
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	67.969.410.001	57.200.157.410
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	13.500.521.584	3.635.507.400
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	416.477.014	-
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6	(2.100.062.607)	-
Hàng tồn kho	140	9	112.147.480.077	22.222.716.697
Hàng tồn kho	141		112.147.480.077	22.222.716.697
Tài sản ngắn hạn khác	150		28.598.494.801	16.310.268.058
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	7.274.731	33.943.109
Thuế GTGT được khấu trừ	152		27.803.189.240	16.276.324.949
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	788.030.830	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		469.215.516.994	406.096.524.248
Tài sản cố định	220		74.060.519.267	80.483.729.150
Tài sản cố định hữu hình	221	12	74.060.519.267	80.483.729.150
- Nguyên giá	222		130.075.810.450	130.969.992.269
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(56.015.291.183)	(50.486.263.119)
Tài sản dở dang dài hạn	240		385.209.221.529	312.672.941.259
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	385.209.221.529	312.672.941.259
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	6.325.361.010	7.055.200.754
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		(3.674.638.990)	(2.944.799.246)
Tài sản dài hạn khác	260		3.620.415.188	5.884.653.085
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	3.620.415.188	5.884.653.085
TỔNG TÀI SẢN	270		697.084.867.466	506.185.670.850

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2022

Mẫu số B01-DN

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		269.968.536.599	221.727.560.143
Nợ ngắn hạn	310		208.893.255.675	162.888.857.443
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	45.724.131.355	60.054.973.071
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	-	12.424.755
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	2.669.124.320	691.666.667
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	95.500.000.000	4.225.750
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	65.000.000.000	102.125.567.200
Nợ dài hạn	330		61.075.280.924	58.838.702.700
Phải trả dài hạn khác	337	17	30.774.529.600	29.462.293.600
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15	30.300.751.324	29.376.409.100
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		427.116.330.867	284.458.110.707
Vốn chủ sở hữu	410	18	427.116.330.867	284.458.110.707
Vốn góp của chủ sở hữu	411		421.745.200.000	281.165.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		421.745.200.000	281.165.500.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.165.014.867	3.292.610.707
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	421a		3.292.610.707	907.998.897
- <i>LNST chưa phân phối năm nay</i>	421b		1.872.404.160	2.384.611.810
TỔNG NGUỒN VỐN	440		697.084.867.466	506.185.670.850

Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất



Nguyễn Đức Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B02-DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	108.276.033.433	122.477.632.406
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		108.276.033.433	122.477.632.406
Giá vốn hàng bán	11	20	90.777.174.814	108.466.080.826
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.498.858.619	14.011.551.580
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	40.542.290	65.940.285
Chi phí tài chính	22	22	2.296.343.700	1.262.690.289
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.566.503.956</i>	<i>79.022.651</i>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	12.794.719.301	9.732.810.543
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.448.337.908	3.081.991.033
Thu nhập khác	31	24	45.652.096	13.714.856
Chi phí khác	32	25	76.622.699	139.586.197
Lợi nhuận khác	40		(30.970.603)	(125.871.341)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.417.367.305	2.956.119.692
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	544.963.145	571.507.882
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.872.404.160	2.384.611.810
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	50	85
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	28	50	62

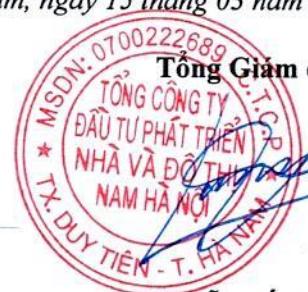
Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc

Nguyễn Đức Long

BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Mẫu số B03-DN	
			Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		2.417.367.305	2.956.119.692
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		5.295.812.455	6.059.005.284
Các khoản dự phòng	03		2.829.902.351	1.183.667.638
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(86.194.386)	(53.005.484)
Chi phí lãi vay	06		1.566.503.956	79.022.651
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.023.391.681	10.224.809.781
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(32.578.619.618)	(10.537.752.323)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.668.683.943)	(91.326.312.214)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		103.646.568.668	60.678.013.001
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.290.906.275	(5.592.302.437)
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.332.557.956)	(79.022.651)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.340.807.192)	(6.474.220.843)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		73.040.197.915	(43.106.787.686)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(171.155.280.145)	(101.651.525.022)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		106.481.481	227.272.727
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	13.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		40.542.290	478.806.038
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(171.008.256.374)	(87.945.446.257)
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		121.326.318.914	131.501.976.300
Tiền trả nợ gốc vay	34		(157.527.543.890)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		104.584.591.024	131.501.976.300

BÁO CÁO LUU CHUYỀN TIỀN TỆ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Mẫu số B03-DN	
			Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		6.616.532.565	449.742.357
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	720.497.037	270.754.680
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	7.337.029.602	720.497.037

Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất



Nguyễn Đức Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B09-DN

(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 31/12/2022 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 31/12/2022 là 35 người (tại ngày 31/12/2021 là 37 người).

1.2 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư;
- Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời;
- 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 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIÉP)

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

Mẫu số B09-DN

1.5 TUYÊN BÓ 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 31/12/2021 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

2.3 TUYÊN BÓ 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.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

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.

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)

Mẫu số B09-DN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá.

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 tồn thắt 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 tồn thắt 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

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)

Mẫu số B09-DN

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

toán nhưng khách nợ đã lâm vào trình 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.

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 năm 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 sau từng lần nhập. Giá xuất của nguyên vật liệu 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 31/12/2022, 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 ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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:

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)

Mẫu số B09-DN

3.7 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

Loại tài sản	Thời gian sử dụng (năm)
- 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 DỎ DẠNG

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

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 kỳ kế toán. 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.

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)

Mẫu số B09-DN

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 tài chính nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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 khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

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.

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 cầu 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.

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)

Mẫu số B09-DN

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 phần 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.

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 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 cho thuê tài sản hoạt động

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

Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

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)

Mẫu số B09-DN

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIÉP)

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

Mẫu số B09-DN

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Tiền mặt	86.267.260	356.492.456
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.250.762.342	364.004.581
Cộng	<u>7.337.029.602</u>	<u>720.497.037</u>

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

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)	10.000.000.000	(2.944.799.246)	(*)
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)	10.000.000.000	(2.944.799.246)	(*)
Cộng	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)	10.000.000.000	(2.944.799.246)	(*)

(*) Tại thời điểm 31/12/2022, 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 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 31/12/2022 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 liên quan đến vận tải

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Thị xã Duy Tiên	67.969.410.001	(2.100.062.607)	57.200.157.410	-
- Công ty CP ĐTPT HT KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	46.005.423.000	-	30.445.592.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	-	-	17.709.617.400	-
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	12.618.966.000	-	-	-
- Khách hàng khác	6.653.365.803	(1.755.735.101)	6.622.243.001	-
Dài hạn				
Cộng	67.969.410.001	(2.100.062.607)	57.200.157.410	-

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 31.1

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)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	13.500.521.584	-	3.635.507.400	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	4.200.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Licogi	2.983.260.000	-	-	-
- Trung tâm Tư vấn Phát triển Công nghiệp và Tiết kiệm Năng lượng tỉnh Hà Nam	405.000.000	-	555.504.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây lắp Thành Đạt	-	-	800.000.000	-
- Công ty Cơ điện và PCCC Huy Hoàng	3.520.668.104	-	1.200.000.000	-
- Khách hàng khác	2.391.593.480	-	1.080.003.400	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	13.500.521.584	-	3.635.507.400	-

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Ký cược, ký quỹ	416.477.014	-	-	-
- Phải thu khác	316.028.000	-	-	-
Dài hạn	100.449.014	-	-	-
Cộng	416.477.014	-	-	-

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. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.257.864.546	-	998.873.794	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	110.889.615.531	-	21.223.842.903	-
Cộng	112.147.480.077	-	22.222.716.697	-

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)

Mẫu số B09-DN

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	33.943.109
- Các khoản khác	7.274.731	-
Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ phân bổ	442.951.569	596.434.480
- Chi phí sửa chữa Văn phòng công ty	3.177.463.619	5.282.856.061
- Các khoản khác	-	5.362.544
Cộng	3.627.689.919	5.918.596.194

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DÀNG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên	38.799.087.672	37.364.389.626
Dự án ĐTXD Tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 tại xã Yên Bắc và TT Hòa Mạc	162.313.616.920	117.821.523.003
Dự án Khu dân cư Mộc Bắc	-	78.452.675.423
Dự án Khách sạn Hòa Mạc	155.464.514.859	67.968.862.764
Dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trực 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	24.160.092.433	6.848.759.943
Dự án Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1)	4.471.909.645	4.216.730.500
Cộng	385.209.221.529	312.672.941.259

Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay ngân hàng là: 155.464.514.859 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)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc <u>VND</u>	Máy móc thiết bị <u>VND</u>	Phương tiện vận tải, truyền dẫn <u>VND</u>	Thiết bị dụng cụ quản lý <u>VND</u>	Công <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2022	88.241.230.142	24.428.036.068	17.060.271.514	1.240.454.545	130.969.992.269
- Mua trong năm	-	-	-	60.363.636	60.363.636
- Thanh lý, nhượng bán	-	(954.545.455)	-	-	(954.545.455)
31/12/2022	<u>88.241.230.142</u>	<u>23.473.490.613</u>	<u>17.060.271.514</u>	<u>1.300.818.181</u>	<u>130.075.810.450</u>
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2022	(25.629.790.773)	(9.865.778.745)	(14.809.951.177)	(180.742.424)	(50.486.263.119)
- Khäu hao trong năm	(3.373.374.540)	(2.166.606.934)	(653.509.806)	(229.252.854)	(6.422.744.134)
- Thanh lý, nhượng bán	-	893.716.070	-	-	893.716.070
31/12/2022	<u>(29.003.165.313)</u>	<u>(11.138.669.609)</u>	<u>(15.463.460.983)</u>	<u>(409.995.278)</u>	<u>(56.015.291.183)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2022	62.611.439.369	14.562.257.323	2.250.320.337	1.059.712.121	80.483.729.150
31/12/2022	<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>

- Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 17.615.654.672 VND, tại ngày 01/01/2022 là 14.378.981.035 VND.
- Giá trị còn lại của Tài sản dùng để cầm cố thế chấp đảm bảo các khoản vay tại thời điểm ngày 31/12/2022 là 12.332.360.327 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)

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng 818	45.724.131.355	45.724.131.355	60.054.973.071	60.054.973.071
- Công ty TNHH Vận tải và TM DV An Phát	489.963.000	489.963.000	6.489.963.000	6.489.963.000
- Công ty CP Cơ Điện và Xây dựng Quang Minh	-	-	6.937.844.650	6.937.844.650
- Công ty TNHH Thanh Tuyền	3.896.792.437	3.896.792.437	2.325.072.999	2.325.072.999
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Toàn Phát	647.759.333	647.759.333	21.324.233.600	21.324.233.600
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	4.671.790.050	4.671.790.050	1.494.244.250	1.494.244.250
- Khác hàng khác	7.499.554.440	7.499.554.440	1.502.020.000	1.502.020.000
Dài hạn				
Cộng	45.724.131.355	45.724.131.355	60.054.973.071	60.054.973.071

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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2022 VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.824.755	544.963.145	553.787.900	-
- Thuế thu nhập cá nhân	3.600.000	7.200.000	10.800.000	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	171.387.378	171.387.378	-
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	12.424.755	726.550.523	738.975.278	-
	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2022 VND
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
	-	-	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)

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	65.000.000.000	65.000.000.000	89.887.086.090	127.012.653.290	102.125.567.200	102.125.567.200
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam (1)	20.000.000.000	20.000.000.000	39.988.089.090	39.995.915.190	20.007.826.100	20.007.826.100
Ông Nguyễn Minh Hoàn (2)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	10.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
Vay cá nhân (3)	20.000.000.000	20.000.000.000	32.000.000.000	12.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam	-	-	-	12.420.965.100	12.420.965.100	12.420.965.100
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam	30.300.751.324	30.300.751.324	31.439.232.824	30.514.890.600	29.376.409.100	29.376.409.100
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (4)	-	-	1.138.481.500	30.514.890.600	29.376.409.100	29.376.409.100
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (5)	21.107.721.124	21.107.721.124	21.107.721.124	-	-	-
Cộng	95.300.751.324	95.300.751.324	121.326.318.914	157.527.543.890	131.501.976.300	131.501.976.300

Vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 31.1

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)

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

Thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại thời điểm 31/12/2022:

(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-LDS-2021-01724 ngày 19/11/2021; Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 10 tháng. Lãi suất vay 8%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và phát hành bảo lãnh năm 2021-2022; Vay vốn lưu động để thi công các dự án công trình xây dựng. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất số BB 229926, Thửa đất số: 91, tờ bản đồ số: 6; Quyền sử dụng đất số BB 229270; Thửa đất số: 75, tờ bản đồ số: PL27; các tài sản gắn liền trên các thửa đất trên và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 315826 do Sở Kế hoạch và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014.

(2) 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- Chuyển 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.

- 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.

(3) Vay các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn. Thời hạn vay từ 1 - 5 tháng. Lãi suất từ 3 - 6%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

(4) 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 2022 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".

(5) Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVADAT/NHCT384- NAMHANOI ngày 17/03/2022. Số tiền hạn mức không vượt quá: 30.000.000.000 đồng. Lãi suất 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 Văn, 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)

Mẫu số B09-DN

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	2.669.124.320	691.666.667
Dài hạn		
Cộng	<u>2.669.124.320</u>	<u>691.666.667</u>

Chi phí phải trả với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 31.1

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược (*)	95.500.000.000	4.225.750
- Phải trả khác	-	4.225.750
Dài hạn		
- Hợp tác kinh doanh (**)	30.774.529.600	29.462.293.600
Cộng	<u>126.274.529.600</u>	<u>29.466.519.350</u>

(*) 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.

(**) 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 phân 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)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 BẢNG ĐỒI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
01/01/2021	241.449.650.000	-	40.789.848.897	282.239.498.897
- Tăng vốn trong năm trước	39.715.850.000	-	-	39.715.850.000
- Lãi trong năm trước	-	-	2.384.611.810	2.384.611.810
- Phân phối lợi nhuận	-	-	(39.715.850.000)	(39.715.850.000)
- Giảm khác	-	-	(166.000.000)	(166.000.000)
31/12/2021	281.165.500.000	-	3.292.610.707	284.458.110.707
01/01/2022	281.165.500.000	-	3.292.610.707	284.458.110.707
- Tăng vốn trong năm nay (*)	140.579.700.000	206.116.000	-	140.785.816.000
- Lãi trong năm nay	-	-	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

(*) Tăng vốn theo Nghị Quyết ĐHĐCD thường niên năm 2021 số 01/2021/NHA/NQ- ĐHĐCD ngày 12/04/2021 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu 14.058.275 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Tỷ lệ thực hiện quyền 2:1 cổ đông sở hữu 2 cổ phiếu sẽ được quyền mua thêm 1 cổ phiếu phát hành thêm cho các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam lập.

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

Mục đích của đợt tăng vốn là bổ sung vốn cho dự án Khách sạn Hòa Mạc số tiền: 85.582.750.000 đồng; bổ sung vốn đầu tư cho dự án Dân cư Mộc Bắc số tiền 40.000.000.000 đồng; bổ sung vốn đầu tư cho dự án BT Hòa Mạc số tiền 15.000.000.000 đồng.

Số cổ phiếu các cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết sẽ được Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định chào bán cho đối tượng khác với giá thực hiện không thấp hơn mệnh giá, số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 355/GCN-UBCK ngày 31/12/2021, số lượng cổ phiếu được chào bán là 14.058.275 cổ phiếu.

Kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng số 1035/UBCK QLKD ngày 17/03/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tổng số cổ phiếu đã chào bán ra công chúng là 14.057.970 cổ phiếu.

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)

Mẫu số B09-DN

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHÓI CÔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	281.165.500.000	241.449.650.000
+ Vốn góp tăng trong năm	140.579.700.000	39.715.850.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	421.745.200.000	281.165.500.000
- Cỗ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

18.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2022 CP	01/01/2022 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42.174.520	28.116.550
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42.174.520	28.116.550
+ Cổ phiếu phổ thông	42.174.520	28.116.550
+ 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	28.116.550
+ Cổ phiếu phổ thông	42.174.520	28.116.550
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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)

Mẫu số B09-DN

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu	108.276.033.433	122.477.632.406
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.006.212.972	3.288.545.457
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	105.269.820.461	119.189.086.949
Cộng	108.276.033.433	122.477.632.406

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 31.1

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.748.011.320	1.777.543.983
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	89.029.163.494	106.688.536.843
Cộng	90.777.174.814	108.466.080.826

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	40.542.290	65.940.285
Cộng	40.542.290	65.940.285

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí lãi vay	1.566.503.956	79.022.651
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	729.839.744	1.183.667.638
Cộng	2.296.343.700	1.262.690.289

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)

Mẫu số B09-DN

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	4.391.211.730	3.721.951.155
- Chi phí vật liệu quản lý	70.212.287	8.355.000
- Chi phí đồ dùng văn phòng	198.716.678	60.816.123
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	853.882.422	1.720.000.537
- Thuế, phí và lệ phí	174.387.378	250.479.501
- Chi phí dự phòng	2.100.062.607	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.788.095.777	2.282.881.058
- Chi phí bằng tiền khác	2.218.150.422	1.688.327.169
Cộng	12.794.719.301	9.732.810.543

24. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	45.652.096	-
- Các khoản khác	-	13.714.856
Cộng	45.652.096	13.714.856

25. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý TSCĐ	-	12.934.801
- Các khoản bị phạt	73.387.297	101.651.396
- Các khoản chi phí khác	3.235.402	25.000.000
Cộng	76.622.699	139.586.197

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)

Mẫu số B09-DN

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.417.367.305	2.956.119.692
Các khoản chi phí không được khấu trừ	87.291.871	592.279.464
Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	2.504.659.176	3.548.399.156
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả trước tính	500.931.835	709.679.831
- Chi phí thuế TNDN được giảm	-	(212.903.949)
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	44.031.310	74.732.000
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	544.963.145	571.507.882

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.872.404.160	2.384.611.810
Số bình quân giá quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	37.365.632	28.116.550
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	50	85

28. 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.

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YÊU TỐ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	65.813.020.592	116.357.465.367
- Chi phí nhân công	14.513.933.247	3.721.951.155
- Khấu hao tài sản cố định	5.295.812.455	6.059.005.284
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.969.853.218	53.309.190.349
- Chi phí băng tiền khác	4.610.276.807	29.041.165.642
Công	113.202.896.319	208.488.777.797

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)

Mẫu số B09-DN

30. 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 xây lắp chiếm trên 97% tổng doanh thu. Hoạt động của Công ty diễn ra trên địa bàn tỉnh Hà Nam và các dự án Bất động sản đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa hoàn thành. Do đó, Công ty không tiến hành lập Báo cáo Bộ phận cho Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và nhận thấy thông tin bộ phận là không trọng yếu cho người sử dụng báo cáo tài chính.

31. THÔNG TIN KHÁC

31.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các Bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Ông Nguyễn Minh Hoàn Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tinh Hà Nam Ông Nguyễn Minh Hoàn là cổ đông lớn và thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tinh 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.

- 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.

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tinh Hà Nam	Doanh thu xây lắp	5.814.979.949	31.619.847.272
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Thẻ chấp vay vốn Ngân hàng Vay	-	38.881.906.586
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Trả gốc vay	10.000.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	1.696.027.396	691.666.667

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)

Mẫu số B09-DN

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2022	01/01/2022
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Phải thu khách hàng	-	17.709.617.400
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phải thu khách hàng	6.653.365.803	6.622.243.001
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	25.000.000.000	35.000.000.000
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chi phí phải trả	2.387.694.063	691.666.667

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	203.640.000	203.640.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	129.584.000	129.252.000
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	124.943.000	123.997.000
Ông Đặng Văn Lành	Thành viên độc lập	24.000.000	24.000.000
Thu nhập của các thành viên Ban Kiểm soát			
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng Ban (bổ nhiệm ngày 19/4/2021)	112.943.000	73.153.000
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12/4/2021)	53.921.000	71.618.150
Ông Vũ Văn Đồng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12/4/2021)	-	39.074.500
Ông Mai Thanh Trọng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12/4/2021)	-	41.527.000
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên độc lập	12.000.000	12.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/09/2022)	34.421.000	-
Ông Nguyễn Hồng Thái	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/09/2022)	130.175.000	149.208.000
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc	105.584.000	78.939.000
Ông Nguyễn Đắc Long	Phó Tổng Giám đốc	68.511.000	49.736.200
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/10/2021)	102.932.000	23.461.000
Ông Phạm Ngọc Duyên	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/09/2021)	-	106.574.000
Cộng		1.102.654.000	1.126.179.850

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIÉP)

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

Mẫu số B09-DN

31.2 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội.

Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Người lập biếu

Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc

Nguyễn Đức Long