

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

2. Nội dung của thông tin công bố:

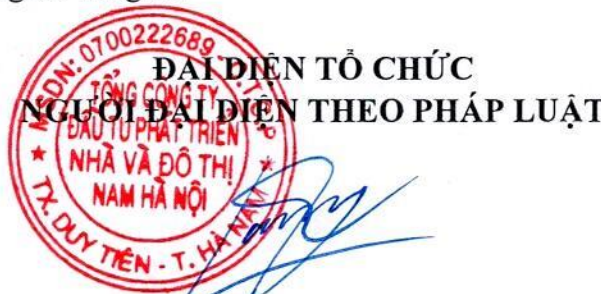
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội công bố thông tin Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023 số: 389/2023/UHY-HN/BCSX do Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY lập ngày 10 tháng 08 năm 2023 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, 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 14/08/2023 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 soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023;



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

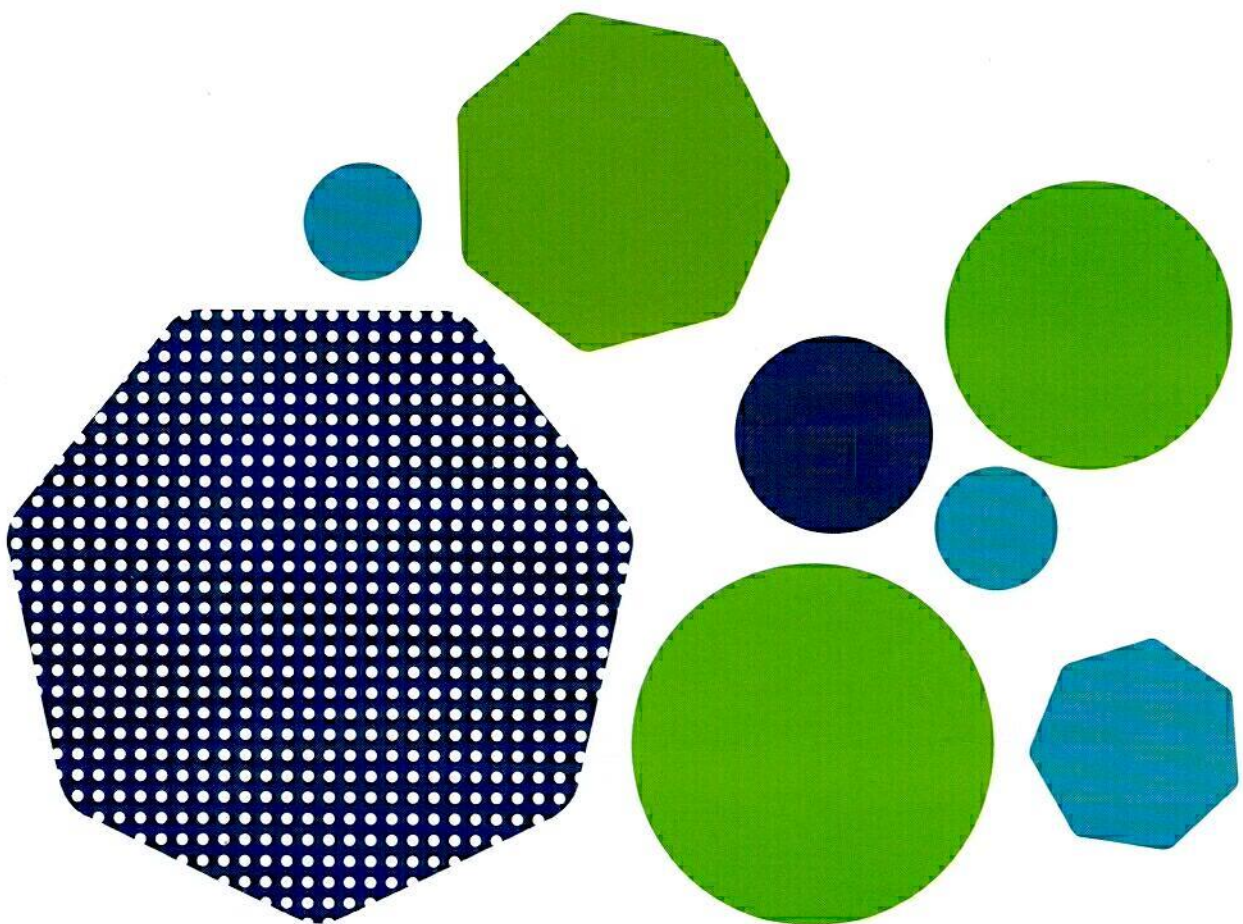
Date: 2023.08.14 14:20:56
+07'00'

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

CHO KỲ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/06/2023



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/06/2023



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC GIỮA NIÊN ĐỘ	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 35

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được soát xét 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 giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 10 tháng 08 năm 2023



Số: 389 /2023/UHY-HN/BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính giữa niên độ của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

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 soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 10 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 35 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Đặng Minh Đức

Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4885-2020-112-1

Thay mặt và đại diện cho

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		198.746.590.807	227.869.350.472
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	309.683.605	7.337.029.602
Tiền	111		309.683.605	7.337.029.602
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		67.599.978.274	79.786.345.992
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	56.230.042.797	67.969.410.001
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	13.469.998.084	13.500.521.584
Phải thu ngắn hạn khác	136		-	416.477.014
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.100.062.607)	(2.100.062.607)
Hàng tồn kho	140		102.322.431.829	112.147.480.077
Hàng tồn kho	141	8	102.322.431.829	112.147.480.077
Tài sản ngắn hạn khác	150		28.514.497.099	28.598.494.801
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	64.141.328	7.274.731
Thuế GTGT được khấu trừ	152		27.483.643.119	27.803.189.240
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	966.712.652	788.030.830
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		484.647.924.962	469.215.516.994
Tài sản cố định	220		71.020.507.045	74.060.519.267
Tài sản cố định hữu hình	221	11	71.020.507.045	74.060.519.267
- Nguyên giá	222		130.075.810.450	130.075.810.450
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(59.055.303.405)	(56.015.291.183)
Tài sản dở dang dài hạn	240		404.950.202.123	385.209.221.529
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10	404.950.202.123	385.209.221.529
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	6.280.059.697	6.325.361.010
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		10.000.000.000	10.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.719.940.303)	(3.674.638.990)
Tài sản dài hạn khác	260		2.397.156.097	3.620.415.188
Chi phí trả trước dài hạn	261	9	2.397.156.097	3.620.415.188
TỔNG TÀI SẢN	270		683.394.515.769	697.084.867.466

Mẫu số B01a-DN

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

Tại ngày 30/06/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		255.467.698.544	269.968.536.599
Nợ ngắn hạn	310		194.392.417.620	208.893.255.675
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	21.123.719.456	45.724.131.355
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	54.832.964	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	3.913.865.200	2.669.124.320
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	95.500.000.000	95.500.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	73.800.000.000	65.000.000.000
Nợ dài hạn	330		61.075.280.924	61.075.280.924
Phải trả dài hạn khác	337	16	30.774.529.600	30.774.529.600
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	14	30.300.751.324	30.300.751.324
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		427.926.817.225	427.116.330.867
Vốn chủ sở hữu	410	17	427.926.817.225	427.116.330.867
Vốn góp của chủ sở hữu	411		421.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		421.745.200.000	421.745.200.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.975.501.225	5.165.014.867
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.165.014.867	3.292.610.707
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		810.486.358	1.872.404.160
TỔNG NGUỒN VỐN	440		683.394.515.769	697.084.867.466

Hà Nam, ngày 10 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất



Nguyễn Đắc Long

Mẫu số B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	37.734.154.104	46.088.318.183
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		37.734.154.104	46.088.318.183
Giá vốn hàng bán	11	19	31.752.431.489	38.121.375.962
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.981.722.615	7.966.942.221
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	4.085.143	26.192.172
Chi phí tài chính	22	21	775.839.902	880.716.526
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		730.538.589	880.716.526
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	4.000.980.685	5.456.388.608
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.208.987.171	1.656.029.259
Thu nhập khác	31	23	59.787.697	-
Chi phí khác	32	24	108.298.015	76.271.699
Lợi nhuận khác	40		(48.510.318)	(76.271.699)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.160.476.853	1.579.757.560
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	349.990.495	377.370.996
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		810.486.358	1.202.386.564
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	19	32
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		19	32

Hà Nam, ngày 10 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất



Nguyễn Đức Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		1.160.476.853	1.579.757.560
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.531.063.307	2.257.317.411
Các khoản dự phòng	03		45.301.313	-
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(4.085.143)	(26.192.172)
Chi phí lãi vay	06		730.538.589	880.716.526
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.463.294.919	4.691.599.325
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		12.482.241.522	(27.264.982.651)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.825.048.248	(3.348.319.609)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(15.730.337.180)	23.417.438.760
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.166.392.494	1.128.204.187
Tiền lãi vay đã trả	14		(206.943.589)	(880.716.526)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(505.000.000)	(140.807.192)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		11.494.696.414	(2.397.583.706)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(27.326.127.554)	(67.131.101.738)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.085.143	26.192.172
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(27.322.042.411)	(67.104.909.566)
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		23.800.000.000	46.640.428.604
Tiền trả nợ gốc vay	34		(15.000.000.000)	(105.531.628.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		8.800.000.000	81.894.615.904
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(7.027.345.997)	12.392.122.632
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	7.337.029.602	720.497.037
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	309.683.605	13.112.619.669

Hà Nam, ngày 10 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Lê Thị Mỹ Linh

Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đắc Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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 đến ngày 30/06/2023 là 421.745.200.000 đồng chia thành 42.174.520 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2023 là 37 người (tại ngày 31/12/2022 là 35 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

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

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được soát xét.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ này.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

Tại ngày 30/06/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy 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 kỳ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

3.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒI DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty gồm các 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 giữa niên độ. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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 kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

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

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá (chỉ 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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ đó. 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 giữa niên độ; 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 trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

Doanh thu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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 kỳ, 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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo 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

**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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023
đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	25.393.693	86.267.260
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	284.289.912	7.250.762.342
Cộng	309.683.605	7.337.029.602

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<i>Đầu tư vào đơn vị khác</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>(3.719.940.303)</i>	<i>(*)</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>(3.674.638.990)</i>	<i>(*)</i>
Công ty Cổ phần Tân Cảng	10.000.000.000	(3.719.940.303)	(*)	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)
- Đồng Văn Hà Nam						
Cộng	10.000.000.000	(3.719.940.303)	(*)	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)

(*) Tại thời điểm 30/06/2023, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 30 tháng 06 năm 2023 như sau:

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	56.230.042.797	(2.100.062.607)	67.969.410.001	(2.100.062.607)
- Ban QLDA Đầu tư Xây dựng huyện Duy Tiên	29.692.374.000	-	46.005.423.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	17.487.788.000	-	12.618.966.000	-
- Khách hàng khác	9.049.880.797	(2.100.062.607)	9.345.021.001	(2.100.062.607)
Cộng	56.230.042.797	(2.100.062.607)	67.969.410.001	(2.100.062.607)

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	13.469.998.084	-	13.500.521.584	-
- Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	6.000.000.000	-	4.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	2.983.260.000	-	2.983.260.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Licogi	-	-	405.000.000	-
- Công ty Cơ điện và PCCC Huy Hoàng	3.520.668.104	-	3.520.668.104	-
- Khách hàng khác	966.069.980	-	2.391.593.480	-
Cộng	13.469.998.084	-	13.500.521.584	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***8. HÀNG TỒN KHO**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.623.496.498	-	1.257.864.546	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	100.698.935.331	-	110.889.615.531	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang công trình xây lắp	20.155.915.894	-	30.633.536.094	-
- Dự án khu dân cư Mộc Bắc	80.543.019.437	-	80.256.079.437	-
Cộng	102.322.431.829	-	112.147.480.077	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	64.141.328	7.274.731
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	57.415.328	-
- Các khoản khác	6.726.000	7.274.731
Dài hạn	2.397.156.097	3.620.415.188
- Công cụ dụng cụ phân bổ	278.217.194	442.951.569
- Chi phí sửa chữa Văn phòng công ty	2.113.142.425	3.177.463.619
- Các khoản khác	5.796.478	-
Cộng	2.461.297.425	3.627.689.919

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	404.950.202.123	385.209.221.529
- Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên	41.030.225.455	38.799.087.672
- Dự án ĐTXD Tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 tại xã Yên Bắc và TT Hòa Mạc	171.609.191.382	162.313.616.920
- Dự án Khách sạn Hòa Mạc	163.226.564.194	155.464.514.859
- Dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyên giao	24.511.862.433	24.160.092.433
- Dự án Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1)	4.572.358.659	4.471.909.645
Cộng	404.950.202.123	385.209.221.529

Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay ngân hàng là: 145.699.099.416 VND (Dự án khách sạn Hòa Mạc).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2023	88.241.230.142	23.473.490.613	17.060.271.514	1.300.818.181	130.075.810.450
30/06/2023	<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					
01/01/2023	(29.003.165.313)	(11.138.669.609)	(15.463.460.983)	(409.995.278)	(56.015.291.183)
- Khấu hao trong kỳ	(1.686.687.270)	(1.017.681.856)	(218.961.276)	(116.681.820)	(3.040.012.222)
30/06/2023	<u>(30.689.852.583)</u>	<u>(12.156.351.465)</u>	<u>(15.682.422.259)</u>	<u>(526.677.098)</u>	<u>(59.055.303.405)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2023	<u>59.238.064.829</u>	<u>12.334.821.004</u>	<u>1.596.810.531</u>	<u>890.822.903</u>	<u>74.060.519.267</u>
30/06/2023	<u>57.551.377.559</u>	<u>11.317.139.148</u>	<u>1.377.849.255</u>	<u>774.141.083</u>	<u>71.020.507.045</u>

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2023 là 19.842.927.399 VND, tại ngày 01/01/2023 là 12.332.360.327 VND.

- Giá trị còn lại của Tài sản dùng để cầm cố thế chấp đảm bảo các khoản vay tại thời điểm ngày 30/06/2023 là 33.231.481.393 VND.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	21.123.719.456	21.123.719.456	45.724.131.355	45.724.131.355
- Công ty CP Cơ Điện và Xây dựng Quang Minh	3.304.784.937	3.304.784.937	3.896.792.437	3.896.792.437
- Công ty TNHH TM và Xây dựng Sơn Huyền	5.551.804.081	5.551.804.081	1.701.874.121	1.701.874.121
- Công ty TNHH TM và Dịch vụ Toàn Phát	2.708.417.300	2.708.417.300	4.671.790.050	4.671.790.050
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	-	-	7.499.554.440	7.499.554.440
- Khác hàng khác	9.558.713.138	9.558.713.138	27.954.120.307	27.954.120.307
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	21.123.719.456	21.123.719.456	45.724.131.355	45.724.131.355

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	349.990.495	349.990.495	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	276.611.722	221.778.758	54.832.964
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	171.387.378	171.387.378	-
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	-	800.989.595	746.156.631	54.832.964
	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	787.019.292	-	155.009.505	942.028.797
- Thuế thu nhập cá nhân	1.011.538	1.011.538	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	99.644.495	124.328.350	24.683.855
	788.030.830	100.656.033	279.337.855	966.712.652

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	30/06/2023		Trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	73.800.000.000	73.800.000.000	23.800.000.000	15.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam (1)	5.000.000.000	5.000.000.000	-	15.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ông Nguyễn Minh Hoàn (2)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ (3)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Vay cá nhân (4)	33.800.000.000	33.800.000.000	13.800.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Vay dài hạn	30.300.751.324	30.300.751.324	-	-	30.300.751.324	30.300.751.324
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (5)	21.107.721.124	21.107.721.124	-	-	21.107.721.124	21.107.721.124
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (6)	9.193.030.200	9.193.030.200	-	-	9.193.030.200	9.193.030.200
Cộng	104.100.751.324	104.100.751.324	23.800.000.000	15.000.000.000	95.300.751.324	95.300.751.324

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

Thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại thời điểm 30/06/2023:

- (1) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam theo Hợp đồng tín dụng số 2903-LAV-202201952 ngày 30/12/2022; Hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng; Thời hạn vay là 10 tháng. Lãi suất thả nổi, tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất cho vay với dư nợ gốc trong hạn là: 9,5%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và phát hành bảo lãnh năm 2022-2023. Tài sản đảm bảo là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2 tại xã Trác Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam);
- (2) Vay 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Mỹ theo hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV/TM-NHN ngày 15/06/2023. Tổng số tiền vay: 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng với lãi suất vay là 6,8%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- (4) 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.
- (5) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam theo hợp đồng cho vay hạn mức số 439/21/HĐTL/HM/YI93 ngày 12/01/2022. Số tiền hạn mức: 75.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện xây dựng hạng mục công trình "Khối khách sạn, khu chế biến và khu trung tâm hội nghị" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp Văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh. Thời hạn vay: 10 năm. Lãi suất cho vay cố định trong 03 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay năm 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".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

Thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại thời điểm 30/06/2023 (tiếp):

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

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	3.913.865.200	2.669.124.320
- Lãi vay phải trả	3.913.865.200	2.669.124.320
Cộng	3.913.865.200	2.669.124.320

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

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	95.500.000.000	95.500.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược (*)	95.500.000.000	95.500.000.000
Dài hạn	30.774.529.600	30.774.529.600
- Hợp tác kinh doanh (**)	30.774.529.600	30.774.529.600
Cộng	126.274.529.600	126.274.529.600

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

(**) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***17. VỐN CHỦ SỞ HỮU****17.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2022	281.165.500.000	-	3.292.610.707	284.458.110.707
- Tăng vốn trong năm trước	140.579.700.000	206.116.000	-	140.785.816.000
- Lãi trong năm trước	-	-	1.872.404.160	1.872.404.160
31/12/2022	421.745.200.000	206.116.000	5.165.014.867	427.116.330.867
01/01/2023	421.745.200.000	206.116.000	5.165.014.867	427.116.330.867
- Lãi trong kỳ này	-	-	810.486.358	810.486.358
30/06/2023	421.745.200.000	206.116.000	5.975.501.225	427.926.817.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/06/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Nguyễn Minh Hoàn	100.894.000.000	23,92%	100.894.000.000	23,92%
- Nguyễn Đức Kiên	21.862.260.000	5,18%	21.862.260.000	5,18%
- Nguyễn Hoàng Đạo	22.257.600.000	5,28%	22.257.600.000	5,28%
- Vốn góp của các đối tượng khác	276.731.340.000	65,62%	276.731.340.000	65,62%
Cộng	421.745.200.000	100%	421.745.200.000	100%

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	421.745.200.000	281.165.500.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	140.579.700.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	421.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

17.4 CỔ PHIẾU

	30/06/2023	01/01/2023
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42.174.520	42.174.520
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu phổ thông	42.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu phổ thông	42.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Doanh thu	37.734.154.104	46.088.318.183
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.084.645.921	2.100.727.274
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	36.649.508.183	43.987.590.909
Cộng	37.734.154.104	46.088.318.183

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

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	874.005.660	874.005.660
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	30.878.425.829	37.247.370.302
Cộng	31.752.431.489	38.121.375.962

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.085.143	26.192.172
Cộng	4.085.143	26.192.172

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Chi phí lãi vay	730.538.589	880.716.526
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	45.301.313	-
Cộng	775.839.902	880.716.526

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	1.341.781.840	2.149.373.000
- Chi phí vật liệu quản lý	97.166.191	169.043.390
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	381.570.618	465.370.328
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	944.045.420	1.436.279.797
- Chi phí bằng tiền khác	1.236.416.616	1.236.322.093
Cộng	4.000.980.685	5.456.388.608

23. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Các khoản khác	59.787.697	-
Cộng	59.787.697	-

24. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Các khoản bị phạt hành chính	70.033.015	73.036.699
- Các khoản chi phí khác	38.265.000	3.235.000
Cộng	108.298.015	76.271.699

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.160.476.853	1.579.757.560
Các khoản chi phí không được khấu trừ	108.298.015	86.940.871
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	1.268.774.868	1.666.698.431
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	253.754.974	333.339.686
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	96.235.521	44.031.310
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	349.990.495	377.370.996

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	810.486.358	1.202.386.564
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	42.174.520	37.365.632
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	19	32

27. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	11.995.950.205	28.641.594.183
- Chi phí nhân công	5.434.257.690	2.149.373.000
- Khấu hao tài sản cố định	2.531.063.307	2.257.317.411
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.365.044.156	12.132.202.996
- Chi phí bằng tiền khác	1.236.416.616	1.353.998.493
Cộng	25.562.731.974	46.534.486.083

29. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Trong kỳ, 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và nhận thấy thông tin bộ phận là không trọng yếu cho người sử dụng báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

30. THÔNG TIN KHÁC

30.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các Bên liên quan của Công ty bao gồm:

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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Doanh thu xây lắp	-	153.600.909
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Trả gốc vay	-	10.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	768.630.137	914.657.534
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	10.000.000.000	-
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay phải trả	25.709.589	-
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Trả tiền lãi vay	25.709.589	-

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Khoản mục	30/06/2023	01/01/2023
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phải thu khách hàng	6.653.365.803	6.653.365.803
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	25.000.000.000	25.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chi phí phải trả	3.156.324.200	2.387.694.063
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay ngắn hạn	10.000.000.000	-

**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**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023
đến ngày 30/06/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

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

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị		230.738.650	186.751.500
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	93.702.051	83.820.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	69.838.349	52.626.000
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	67.198.250	50.305.500
Thu nhập của các thành viên Ban Kiểm soát		67.198.250	92.226.750
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng Ban	67.198.250	50.305.500
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên	-	41.921.250
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		237.956.597	217.830.000
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/09/2022)	84.791.917	-
Ông Nguyễn Hồng Thái	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/09/2022)	-	62.604.000
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc	76.582.340	52.626.000
Ông Nguyễn Đắc Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11/09/2022)	-	51.300.000
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc	76.582.340	51.300.000
Cộng		535.893.497	496.808.250

30.2 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét.

Hà Nam, ngày 10 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất



Nguyễn Đắc Long