

BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ HẠ TẦNG - TKV

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng - TKV (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc Công ty điều hành Công ty tại ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Bà Lê Thị Kim Hưng	Chủ tịch
Ông Đoàn Danh Hưng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Mai Anh	Thành viên

Ban Giám đốc

Bà Lê Thị Kim Hưng	Giám đốc
--------------------	----------

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ 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; và
- 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 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, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban giám đốc,



Bà Lê Thị Kim Hưng

Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

CHỨNG THỰC BẢN SẠO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: **05 -03- 2025**

Số chứng thư: **0-8452** Quyền số: **11 SCT/BS**



CÔNG CHỨNG VIÊN

Nguyễn Thị Mai

Số: 0702 /2025/BCTC-KTV/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng - TKV**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng - TKV (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28/02/2025, từ trang 04 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và 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 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty chưa tiến hành trích lập dự phòng đầy đủ đối với các khoản công nợ phải thu khó đòi là khoản hoàn trả tiền tạm ứng bồi thường dự án Cột 5 với giá trị là 5,87 tỷ VND. Theo ước tính của kiểm toán viên, số dự phòng chưa trích lập cho số nợ phải thu quá hạn thanh toán tại thời điểm 31/12/2024 khoảng 5,87 tỷ đồng. Nếu Công ty trích lập dự phòng, trên bảng cân đối kế toán, chỉ tiêu "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" giảm 5,87 tỷ đồng. Đồng thời trên báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024, chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp", "Lợi nhuận trước thuế" và "Lợi nhuận sau thuế" năm nay tăng và giảm lần lượt là 5,87 tỷ đồng.

Công ty chưa trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với chi phí thực hiện dự án Khu đô thị Hà Khánh (giai đoạn 2- đã có Quyết định chấm dứt đầu tư không thực hiện từ tháng 08/2022) với giá trị là 60,7 tỷ VND nhưng hiện tại Công ty vẫn đang rà soát hồ sơ để báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo xử lý. Nếu Công ty trích lập dự phòng, trên bảng cân đối kế toán, chỉ tiêu “Dự phòng giảm giá hàng tồn kho” và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” giảm 60,7 tỷ đồng. Đồng thời trên báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024, chỉ tiêu “Giá vốn hàng bán”, “Lợi nhuận trước thuế” và “Lợi nhuận sau thuế” năm nay tăng và giảm lần lượt là 60,7 tỷ đồng.

Theo thuyết minh V.4, công ty đang theo dõi trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang giá trị tập hợp của Dự án khu dân cư lấn biển Cọc 6 tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 với giá trị là 10,4 tỷ VND. Dự án này đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ra quyết định thu hồi và quyết định về giá trị hoàn trả của dự án là 0 VND. Công ty không thực hiện trích lập dự phòng do đang trong quá trình gửi công văn kiến nghị lên các cơ quan ban ngành về vấn đề trên nhằm bảo toàn vốn. Nếu Công ty trích lập dự phòng, trên bảng cân đối kế toán, chỉ tiêu “Dự phòng giảm giá hàng tồn kho” và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” giảm 10,4 tỷ VND. Đồng thời trên báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024, chỉ tiêu “Giá vốn hàng bán”, “Lợi nhuận trước thuế” và “Lợi nhuận sau thuế” năm nay tăng và giảm lần lượt là 10,4 tỷ VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng - TKV tại ngày 31/12/2024, 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 cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.4, tổng số dư tạm ứng cho bên liên quan là bà Lê Thị Kim Hưng tại 31/12/2024 là 12,5 tỷ VND. Mục đích tạm ứng để thực hiện các dự án, cho đến thời điểm lập báo cáo này, bà Lê Thị Kim Hưng chưa thực hiện các thủ tục hoàn ứng.

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.5, dự án Đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành than (giai đoạn 1) (dự án Khu đô thị Hà Khánh giai đoạn 1) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ra quyết định số 476/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Theo Quyết định, do dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư vào tháng 3/2021 và triển khai trong giai đoạn bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid 19, đồng thời nhà đầu tư chậm được bàn giao đất trên thực địa, nên để nhà đầu tư có cơ sở thi công hoàn thành các hạng mục của dự án, tiến độ thực hiện được gia hạn điều chỉnh từ hoàn thành trong năm 2023 thành hoàn thành trong 2025. Cho đến thời điểm hiện tại, dự án đang thi công hàng loạt các hạng mục còn lại để đảm bảo hoàn thành và xong trước 31/12/2025, đảm bảo theo đúng tiến độ UBND tỉnh Quảng Ninh đã phê duyệt, chấp thuận trong Quyết định chủ trương đầu tư.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề nêu trên.

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

**Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn
Đất Việt tại Hà Nội**



VŨ TRƯỜNG GIANG - Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4145-2022-037-1

CHU NGỌC TUẤN - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3107-2025-037-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		924.629.591.422	871.478.173.012
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.349.050.989	1.820.036.370
1. Tiền	111		2.349.050.989	1.310.140.984
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	509.895.386
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	3.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.7	-	3.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		42.258.989.850	21.227.509.271
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	843.631.470	473.049.805
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3a	899.617.800	858.429.900
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	40.515.740.580	19.896.029.566
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	875.744.936.462	839.176.018.738
1. Hàng tồn kho	141		875.744.936.462	839.176.018.738
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.276.614.121	6.254.608.633
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.060.016.880	3.803.998.211
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.9	2.216.597.241	2.450.610.422
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		411.640.286.639	18.810.680.251
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		394.010.000.000	10.000.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3b	394.000.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	10.000.000	10.000.000
II. Tài sản cố định	220		1.980.341.138	2.264.738.977
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.980.341.138	2.264.738.977
- Nguyên giá	222		5.965.396.365	5.965.396.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.985.055.227)	(3.700.657.388)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		15.649.945.501	16.535.941.274
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	15.649.945.501	16.535.941.274
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.336.269.878.061	890.288.853.263

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		451.935.285.740	4.238.464.757
I. Nợ ngắn hạn	310		23.715.092.340	4.018.271.357
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	1.936.593.610	1.989.132.787
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10.525.533	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	14.771.939	11.693.009
4. Phải trả người lao động	314		1.082.695.701	1.111.543.483
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.11	13.362.300	143.350.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12a	295.788.899	376.872.899
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10a	20.000.000.000	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		361.354.358	385.679.179
II. Nợ dài hạn	330		428.220.193.400	220.193.400
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.12b	220.193.400	220.193.400
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10b	428.000.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		884.334.592.321	886.050.388.506
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	884.334.592.321	886.050.388.506
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		881.333.740.000	881.333.740.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		881.333.740.000	881.333.740.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.497.864.595	4.497.864.595
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.497.012.274)	218.783.911
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.606.059.572)	111.308.732
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		109.047.298	107.475.179
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.336.269.878.061	890.288.853.263



Phạm Thị Kim Hưng

Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

Phạm Thị Hồng
Kế toán trưởng

Phạm Thị Hồng
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		2.734.253.607	5.952.956.859
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	2.734.253.607	5.952.956.859
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	559.263.975	3.844.125.550
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.174.989.632	2.108.831.309
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	29.902.252	862.456.711
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	1.640.825.397	2.575.693.946
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		564.066.487	395.594.074
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	VI.5	221.006.008	187.004.080
13. Lợi nhuận khác	40		(221.006.008)	(187.004.080)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		343.060.479	208.589.994
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	234.013.181	101.114.815
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		109.047.298	107.475.179
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	1	-



Ngày 28 tháng 02 năm 2025

Phạm Thị Hồng
Kế toán trưởng

Phạm Thị Hồng
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		343.060.479	208.589.994
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		284.397.839	286.252.728
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(29.902.252)	(862.456.711)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		597.556.066	(367.613.989)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(413.153.529.838)	13.011.078.335
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(36.568.917.724)	(11.756.588.429)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		22.210.457.469	(7.335.577.484)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		885.995.773	844.607.884
- Tiền lãi vay đã trả	14		(24.572.493.150)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(166.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(450.600.931.404)	(5.770.493.683)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(8.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.000.000.000	5.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		129.946.023	1.053.682.525
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.129.946.023	(1.946.317.475)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
3. Tiền thu từ đi vay	33		448.000.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		448.000.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		529.014.619	(7.716.811.158)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.820.036.370	9.536.847.528
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	2.349.050.989	1.820.036.370



Lê Thị Kim Hưng
Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

Phạm Thị Hồng
Kế toán trưởng

Phạm Thị Hồng
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng - TKV tiền thân là Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng - Vinacomin - đơn vị trực thuộc Tập đoàn Công nghiệp - Than Khoáng sản Việt Nam.

Ngày 01/07/2016, Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng - Vinacomin được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng - TKV theo giấy chứng nhận Công ty Cổ phần số 0104945528 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty được cấp Giấy chứng nhận doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 15/03/2022.

Địa chỉ trụ sở chính của công ty:

Số nhà 243A Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ:

Vốn điều lệ của Công ty là: 881.333.740.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm tám mươi một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng chẵn).

Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 881.333.740.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình công ích khác Chi tiết: Xây dựng công trình xử lý bùn. Xây dựng các công trình công ích khác chưa được phân vào đâu; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Xây dựng công trình thủy; Xây dựng công trình khai khoáng; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng công trình công nghiệp không phải nhà như: xây dựng nhà máy lọc dầu, xây dựng nhà máy hoá chất, Xây dựng công trình thủy như: xây dựng đường thủy, cảng và các công trình trên sông, cảng du lịch (bến tàu), cửa cống, xây dựng đập và đê; Xây dựng đường hầm; Xây dựng công trình thể thao ngoài trời; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Sàn giao dịch bất động sản, môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản; Hoàn thiện công trình xây dựng; Bán buôn bán lẻ máy móc, thiết bị và phụ tùng máy thiết bị khác. Chi tiết: Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị và phụ tùng máy. Máy khai khoáng, máy xây dựng, máy móc thiết bị điện, vật liệu điện, máy móc thiết bị phụ tùng máy các ngành sản xuất; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

4. Chu kỳ kinh doanh

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản theo chu kỳ sản phẩm hoàn thành.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh hoạt động khác của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc của Công ty

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Số nhà 243A Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 27 người (tại ngày 31/12/2023 là: 26 người).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

2. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

Mức trích lập dự phòng

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

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

	Số năm
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Dụng cụ, thiết bị quản lý	03 - 05

7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

12. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

13. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

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. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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 thu nhập chịu thuế 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.

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 khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
- Tiền mặt	2.261.862.627	567.447.046
- Tiền gửi ngân hàng	87.188.362	742.693.938
- Các khoản tương đương tiền	-	509.895.386
Cộng	2.349.050.989	1.820.036.370

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty CP DV TM Hòa thịnh	-	6.042.000
- Công ty CP Quản lý vận hành xử lý nước thải Việt Nam	810.013.050	456.117.805
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Tây Hồ (*)	33.618.420	10.890.000
Cộng	843.631.470	473.049.805

(*): Phải thu ngắn hạn của khách hàng là bên liên quan.

3. Trả trước cho người bán

	Cuối năm	Đầu năm
a. Trả trước người bán ngắn hạn	899.617.800	858.429.900
- Trung tâm phát triển Quỹ đất TP Hạ Long	781.902.000	781.902.000
- Trả trước cho người bán khác	117.715.800	76.527.900
b. Trả trước người bán dài hạn	394.000.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phú Xuân	394.000.000.000	-
Cộng	394.899.617.800	858.429.900

4. Các khoản phải thu khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	40.515.740.580	-	19.896.029.566	-
- Phải thu về lãi tiền gửi	-	-	100.043.771	-
- Tạm ứng (i)	34.640.000.000	-	13.910.599.000	-
- Hoàn trả tiền tạm ứng bồi thường Dự án Cột 5 (ii)	5.875.740.580	-	5.875.740.580	-
- Phải thu khác	-	-	9.646.215	-
b. Dài hạn	10.000.000	-	10.000.000	-
- Ký quỹ khác	10.000.000	-	10.000.000	-
Cộng	40.525.740.580	-	19.906.029.566	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

(i): Trong đó, tổng số dư tạm ứng cho bên liên quan là bà Lê Thị Kim Hưng tại 31/12/2024 là 12,5 tỷ VND. Mục đích tạm ứng để thực hiện các dự án, cho đến thời điểm lập báo cáo này, bà Lê Thị Kim Hưng chưa thực hiện các thủ tục hoàn ứng.

(ii): Căn cứ Quyết định số 3429/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh ngày 25 tháng 12 năm 2012 về việc thu hồi 19.901,5m² đất do Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - Vinacomin (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV) quản lý tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long quản lý, Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh đã báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh hoàn trả cho Công ty số tiền là 26.002.558.500 VND

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã ra Quyết định số 3411/QĐ-UBND, về việc hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV do bị thu hồi 19.901,5m² đất tại phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long bao gồm :

- Tạm ứng từ Quỹ phát triển đất dự toán năm 2014 để trả Công ty số tiền 5.875.740.580 VND, các khoản chi phí đầu tư tường rào, nhà điều hành của khu nhà cao tầng, và khoản tư vấn cho công ty nước ngoài để cung cấp dịch vụ tư vấn;
- Số tiền còn lại 20.126.817.920 VND được hoàn trả sau khi Công ty cung cấp đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp chứng minh về khoản kinh phí này.

Sở Tài chính - UBND tỉnh Quảng Ninh ra công văn số 969/STC-QLGCS ngày 26 tháng 02 năm 2021, về việc giá trị còn lại của tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất do Ngân sách tỉnh ứng trước nhà đầu tư cũ, trừ vào tiền thuê đất của nhà đầu tư mới. Theo đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nhật thuê để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và siêu thị BigC hoàn trả số tiền mà tỉnh đã ứng để chi trả phần giá trị còn lại cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV để đầu tư dự án. Ngoài ra, công văn này cũng nêu rõ trường hợp đất bị thu hồi, nguồn kinh phí lấy từ nguồn vốn ứng của Ngân sách Nhà nước, của Quỹ Phát triển đất tại địa phương.

Căn cứ công văn nêu trên của Sở tài chính, Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã ra quyết định số 3620/UBND-TM2 ngày 10 tháng 06 năm 2021 về việc thu hồi vốn ứng trước về ngân sách tỉnh. Số tiền cần thu hồi 5.875.740.580 VND do tài khoản chuyển tạm ứng chưa phù hợp với quy định. Ủy ban nhân dân tỉnh đang chờ Bộ Tài chính có văn bản trả lời tỉnh Quảng Ninh, và sẽ thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Trong năm 2021, Công ty đã hoàn trả cho UBND tỉnh khoản tạm ứng này và Công ty đang chờ hướng dẫn từ các ban ngành. Số tiền hoàn ứng này Công ty đang tạm theo dõi là khoản công nợ phải thu khác.

5. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	859.604.282.263	-	823.035.364.539	-
- Hàng hóa	16.140.654.199	-	16.140.654.199	-
Cộng	875.744.936.462	-	839.176.018.738	-

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	Cuối năm	Đầu năm
- Dự án khu dân cư lấn biển Cọc 6 (i)	10.406.790.920	10.406.790.920
- Dự án khu đô thị Hà Khánh (ii)	848.157.066.088	811.588.148.364
- Dự án khác	1.040.425.255	1.040.425.255
Cộng	859.604.282.263	823.035.364.539

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu số B 09 - DN**

(i) Dự án Khu dân cư lấn biển Cọc 6 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt quy hoạch, phê duyệt đầu tư từ năm 2004 do Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam làm chủ đầu tư. Năm 2007, Tập đoàn giao cho Công ty làm chủ đầu tư theo Quyết định số 2777/QĐ-XHK ngày 20/11/2007. Dự án được UBND tỉnh Quảng Ninh giao đất theo Quyết định số 2044/QĐ-UBND ngày 30/06/2008. Tại Quyết định số 3472/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt, chấp thuận cho Công ty làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư là 119,4 tỷ VND. Chi phí phát sinh của dự án 10,4 tỷ VND chủ yếu là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

Đến năm 2017, UBND tỉnh Quảng Ninh đã ra Quyết định số 2984/QĐ-UBND ngày 31 tháng 07 năm 2017 về việc chấm dứt hoạt động của Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư lấn biển Cọc 6, phường Cẩm Thịnh, thành phố Cẩm Phả. Lý do: Từ khi dự án đầu tư được phê duyệt đến nay đã 67 tháng, Chủ đầu tư chưa thực hiện đầu tư hạng mục nào của dự án. Dự án chậm tiến độ 37 tháng theo quyết định đầu tư vi phạm quy định tại Luật đầu tư. Tại buổi làm việc ngày 12/07/2017, TKV đã thống nhất chấm dứt hoạt động dự án.

Căn cứ quyết định nêu trên, UBND thành phố Cẩm Phả đã ra Quyết định số 357/TB-UBND ngày 14/10/2020 về việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, quyền thuê đất, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất. Theo đó, Hội đồng kết luận giá trị hoàn trả quyền sử dụng đất, quyền thuê đất, tài sản gắn liền với đất bị thu hồi theo Quyết định số 3628/QĐ-UBND ngày 25/09/2017 của UBND tỉnh là 0 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV đã có công văn số 39/ĐTPT-ĐTKT-TCKT ngày 23/03/2021 gửi UBND thành phố Cẩm Phả, về việc đề nghị giải quyết vướng mắc của dự án trên. Kiến nghị của Công ty như sau: Dự án đã được đưa vào giá trị phần vốn Nhà nước khi Công ty thực hiện cổ phần hóa, để đảm bảo phần vốn Nhà nước đã đầu tư Công ty kiến nghị UBND thành phố Cẩm Phả tạo điều kiện để Công ty được tham gia đấu thầu/đấu giá lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án.

Tại thời điểm 31/12/2024, dự án này vẫn được Công ty theo dõi số dư Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 10,4 tỷ VND.

(ii) Dự án Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long ra Quyết định số 8110/QĐ-UBND ngày 12 tháng 08 năm 2020, về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 như sau:

- Tổng diện tích quy hoạch 973.587,07 m² (gần 97,36 ha) trong đó đất khu đô thị 716.679,56 m² (gồm đất ở, nhà liền kề, nhà biệt thự, nhà ở xã hội, nhà ở liền kề sân vườn tái định cư, đất công cộng, đất giáo dục, đất tín ngưỡng, đất công viên cây xanh, đất giao thông, đất thương mại, đất quốc phòng ...) và đất khu đô thị hóa chất 256.907,51 m².

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 10.000 người;

Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh đã ra Quyết định số 2965/SXD-QLXD ngày 02 tháng 08 năm 2021 về việc kiểm tra giá trị tổng mức đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành than (giai đoạn 1) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long và dự án Khu đô thị ngành than (giai đoạn 2) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long. Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra xác định tổng mức đầu tư các dự án như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành than (giai đoạn 1) và Khu đô thị ngành than (giai đoạn 2) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long;

- Nhóm dự án, loại cấp công trình chính dự án: Phần hạ tầng kỹ thuật thuộc công trình cấp II, phần nhà ở liền kề công trình dân dụng cấp III, phần cấp điện Công trình công nghiệp cấp III...;

- Người quyết định đầu tư, chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV;

- Địa điểm xây dựng: Phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

- Giá trị tổng mức đầu tư: Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành than (giai đoạn 1) số tiền là 1.441.873.000.000 VND, Dự án khu đô thị ngành than (giai đoạn 2) số tiền là 1.505.732.000.000 VND;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và huy động hợp pháp khác của Chủ đầu tư;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ra quyết định số 476/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Theo Quyết định, do dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư vào tháng 3/2021 và triển khai trong giai đoạn bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid 19, đồng thời nhà đầu tư chậm được bàn giao đất trên thực địa, nên để nhà đầu tư có cơ sở thi công hoàn thành các hạng mục của dự án, tiến độ thực hiện được gia hạn điều chỉnh từ hoàn thành trong năm 2023 thành hoàn thành trong 2025. Cho đến thời điểm hiện tại, dự án đang thi công hàng loạt các hạng mục còn lại để đảm bảo hoàn thành và xong trước 31/12/2025, đảm bảo theo đúng tiến độ UBND tỉnh Quảng Ninh đã phê duyệt, chấp thuận trong Quyết định chủ trương đầu tư.
- Tính đến ngày 31/12/2024, tổng chi phí của dự án bao gồm giai đoạn 1 là 787.174.190.624 VND và giai đoạn 2 là 60.730.728.895 VND. Các chi phí chủ yếu là tiền sử dụng đất đã nộp theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh và thông báo của Chi Cục thuế thành phố Hạ Long vào Ngân sách Nhà nước số tiền 641.799.478.659 VND, số tiền còn lại là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tư vấn thiết kế, giám sát, thi công xây dựng và các chi phí khác.
- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01-2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/08/2022, Đại hội đồng cổ đông của Công ty quyết nghị chủ trương chấm dứt hoạt động đầu tư dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành than (giai đoạn 2) tại phường Hà Khánh, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, ủy quyền cho Hội đồng quản trị ban hành quyết định chấm dứt hoạt động đầu tư đối với dự án Khu đô thị ngành than (giai đoạn 2) tại phường Hà Khánh, TP. Hạ Long và thực hiện các thủ tục chấm dứt đầu tư theo đúng trình tự và quy định của pháp luật hiện hành.
- Theo Quyết định số 2869/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ban hành ngày 05/10/2022, UBND tỉnh Quảng Ninh quyết định thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 18/03/2021 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị ngành Than (giai đoạn 2) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long và giao UBND thành phố Hạ Long phối hợp với các cơ quan có liên quan và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV rà soát hồ sơ pháp lý qua các giai đoạn, chi phí đầu tư, chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã chi trả, báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo xử lý theo quy định pháp luật.

6. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Chi phí thuê văn phòng	15.637.803.059	16.460.845.331
- Công cụ, dụng cụ phân bổ	12.142.442	75.095.943
Cộng	<u>15.649.945.501</u>	<u>16.535.941.274</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	59.090.909	5.739.072.728	167.232.728	5.965.396.365
Số dư cuối năm	59.090.909	5.739.072.728	167.232.728	5.965.396.365
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	59.090.909	3.492.989.110	148.577.369	3.700.657.388
Khấu hao trong năm	-	269.979.996	14.417.843	284.397.839
Số dư cuối năm	59.090.909	3.762.969.106	162.995.212	3.985.055.227
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	-	2.246.083.618	18.655.359	2.264.738.977
Tại ngày cuối năm	-	1.976.103.622	4.237.516	1.980.341.138

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024: 3.223.778.183 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

8. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Đông Bắc	501.811.341	501.811.341	501.811.341	501.811.341
- CN Công ty CP đầu tư và kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
- Các khoản phải trả người bán khác	834.782.269	834.782.269	887.321.446	887.321.446
Cộng	1.936.593.610	1.936.593.610	1.989.132.787	1.989.132.787

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Phải thu đầu năm	Phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Phải thu cuối năm	Phải nộp cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	72.236.601	-	-	-	72.236.601	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.378.373.821	-	234.013.181	-	2.144.360.640	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	11.693.009	350.664.863	347.585.933	-	14.771.939
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	141.224.556	141.224.556	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	2.450.610.422	11.693.009	728.902.600	491.810.489	2.216.597.241	14.771.939

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

10. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả						
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
b. Vay dài hạn	428.000.000.000	428.000.000.000	448.000.000.000	20.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung (*)	428.000.000.000	428.000.000.000	448.000.000.000	20.000.000.000	-	-
Cộng	448.000.000.000	448.000.000.000	468.000.000.000	20.000.000.000	-	-

(*): Vay dài hạn ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024/HĐCVDADT/NHCT324-HTTKV ngày 08/03/2024. Tổng số tiền vay theo hạn mức là 1.200.000.000.000 đồng (một nghìn hai trăm tỷ đồng) nhưng không vượt quá 63% tổng chi phí đầu tư thực tế, thời hạn giải ngân tối đa đến ngày 30/06/2026. Thời gian cho vay là 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, thời gian ân hạn đến 31/12/2024, lãi suất là lãi suất ghi trên từng Giấy nhận nợ và thay đổi theo kỳ điều chỉnh của ngân hàng, trong năm đầu tiên lãi suất là 7%/năm. Mục đích vay để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành Than (giai đoạn 1) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long. Khoản vay được bảo đảm với các tài sản với hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết bảo lãnh/Hợp đồng bảo đảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

11. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng	13.362.300	143.350.000
Cộng	13.362.300	143.350.000

12. Phải trả khác

	Cuối năm	Đầu năm
a. Ngắn hạn	295.788.899	376.872.899
- Thù lao HĐQT, BKS	189.183.674	189.183.674
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	106.605.225	187.689.225
b. Dài hạn	220.193.400	220.193.400
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	220.193.400	220.193.400
Cộng	515.982.299	597.066.299

13. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC				
Số dư đầu năm	881.333.740.000	4.308.861.710	556.311.617	886.198.913.327
Lãi trong năm	-	-	107.475.179	107.475.179
Phân phối lợi nhuận	-	189.002.885	(445.002.885)	(256.000.000)
Số dư cuối năm	881.333.740.000	4.497.864.595	218.783.911	886.050.388.506
NĂM NAY				
Số dư đầu năm	881.333.740.000	4.497.864.595	218.783.911	886.050.388.506
Lãi trong năm	-	-	109.047.298	109.047.298
Giảm khác	-	-	(1.717.368.304)	(1.717.368.304)
Phân phối lợi nhuận	-	-	(107.475.179)	(107.475.179)
Số dư cuối năm	881.333.740.000	4.497.864.595	(1.497.012.274)	884.334.592.321

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Ông Đoàn Danh Hưng	819.126.740.000	92,94%	819.126.740.000	92,94%
Tập đoàn Công nghiệp Than	61.686.000.000	7,00%	61.686.000.000	7,00%
- Khoáng sản Việt Nam	521.000.000	0,06%	521.000.000	0,06%
Các cổ đông khác				
Cộng	881.333.740.000	100,00%	881.333.740.000	100,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	881.333.740.000	881.333.740.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	881.333.740.000	881.333.740.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u> <u>Cổ phiếu</u>	<u>Đầu năm</u> <u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	88.133.374	88.133.374
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	88.133.374	88.133.374
Cổ phiếu phổ thông	88.133.374	88.133.374
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	88.133.374	88.133.374
Cổ phiếu phổ thông	88.133.374	88.133.374
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu	2.734.253.607	5.952.956.859
Doanh thu cho thuê văn phòng	2.734.253.607	2.299.632.867
Doanh thu bán bất động sản	-	3.653.323.992
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	2.734.253.607	5.952.956.859
Trong đó:	Năm nay	Năm trước
* Doanh thu thuần bán hàng cho bên liên quan	-	9.900.000-

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ cho thuê văn phòng	559.263.975	537.900.850
Giá vốn bán bất động sản	-	3.306.224.700
Cộng	559.263.975	3.844.125.550

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.902.252	862.456.711
Cộng	29.902.252	862.456.711

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	348.455.920	1.210.168.761
Chi phí dụng cụ quản lý	-	599.091
Chi phí khấu hao tài sản cố định	168.363.636	168.363.636
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	635.932.427	737.622.965
Chi phí quản lý khác	485.073.414	455.939.493
Cộng	1.640.825.397	2.575.693.946

5. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các khoản phạt	220.995.008	182.504.080
Chi phí khác	11.000	4.500.000
Cộng	221.006.008	187.004.080

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	343.060.479	208.589.994
Điều chỉnh tăng	594.986.008	296.984.080
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	594.986.008	296.984.080
Thu nhập tính thuế	938.046.487	505.574.074
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo thuế suất phải nộp	187.609.297	101.114.815
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	46.403.884	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	234.013.181	101.114.815

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

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	109.047.298	107.475.179
Các khoản điều chỉnh:	-	107.475.179
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế	-	107.475.179
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	109.047.298	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành (cổ phiếu)	88.133.374	88.133.374
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan

Mối quan hệ

Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam
Ông Đoàn Danh Hưng
Bà Lê Thị Kim Hưng
Bà Nguyễn Thị Mai Anh
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Tây Hồ

Cổ đông lớn
Cổ đông lớn/ Thành viên HĐQT
Chủ tịch HĐQT/ Giám đốc
Thành viên HĐQT
Cổ đông lớn Đoàn Danh Hưng đồng
thời là Giám đốc của Công ty CP Đầu
tư và Phát triển Hạ tầng Tây Hồ

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan

Năm nay

Năm trước

Tạm ứng

Bà Lê Thị Kim Hưng

70.500.000.000

70.500.000.000

5.140.000.000

5.140.000.000

Hoàn ứng

Bà Lê Thị Kim Hưng

63.140.000.000

63.140.000.000

4.200.000.000

4.200.000.000

Cho thuê văn phòng (gồm thuế)

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Tây Hồ

60.499.200

60.499.200

10.890.000

10.890.000

Phí sử dụng nhãn hiệu (gồm thuế)

Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt
Nam

1.495.006

1.495.006

8.191.783

8.191.783

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan

Số cuối năm

Số đầu năm

Phải thu ngắn hạn khách hàng

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Tây Hồ

33.618.420

33.618.420

10.890.000

10.890.000

Tạm ứng

Bà Lê Thị Kim Hưng

12.500.000.000

12.500.000.000

5.140.000.000

5.140.000.000

Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt

Năm nay

Năm trước

Thu nhập của Giám đốc

607.891.999

610.095.188

Thu nhập của thành viên khác trong Ban Giám đốc
và Hội đồng quản trị

84.000.000

84.000.000

Cộng

691.891.999

694.095.188

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

2. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được lấy từ báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội.

Trong đó, chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi từ nguồn lợi nhuận của năm tài chính 2023 được công bố tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 01-2024/NQ-ĐHCD ngày 31/12/2024 của Công ty.

Chi tiết thuyết minh Lãi cơ bản cổ phiếu năm 2023 được trình bày lại như sau:

	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	Đơn vị tính: VND Số điều chỉnh
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	107.475.179	107.475.179	-
Các khoản điều chỉnh:	107.475.179	-	107.475.179
- Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế	107.475.179	-	107.475.179
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	-	107.475.179	(107.475.179)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành (cổ phiếu)	88.133.374	88.133.374	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	1	(1)



Lê Thị Kim Hưng
Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

Phạm Thị Hồng
Kế toán trưởng

Phạm Thị Hồng
Người lập biểu