

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 38
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600694267 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 14 tháng 09 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 22 tháng 06 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Hội đồng quản trị Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên
Ông Đỗ Hoài Thu	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	
Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc	(Nghỉ việc từ ngày 01/08/2023)
Bà Nguyễn Thị Kiều Trang	Phó Tổng Giám đốc	(Nghỉ việc từ ngày 01/08/2023)
Bà Trần Thị Thu Hương	Phụ trách kế toán	(Bổ nhiệm ngày 01/04/2023)
Bà Mai Thị Loan	Kế toán trưởng	(Nghỉ việc từ ngày 01/04/2023)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thúy Hoa	Trưởng ban
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên
Bà Phạm Thị Phương Loan	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hoàng Sỹ Quyết

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được lập ngày 20 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 Nhơn Trạch tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính về vấn đề Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai đang tiến hành điều tra về vụ án “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí” xảy ra tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch (xem chi tiết tại thuyết minh số 36).

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1
TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Thái
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 1623-2023-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		70.231.273.119	70.832.291.191
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	688.758.398	4.056.803.784
111	1. Tiền		688.758.398	4.056.803.784
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		53.209.043.816	49.544.159.175
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	8.326.914.632	8.326.914.632
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	414.021.800	489.262.742
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	39.126.016.809	35.614.766.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	5.358.488.913	5.118.726.801
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(16.398.338)	(5.511.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	11.730.007.251	12.848.737.551
141	1. Hàng tồn kho		11.805.399.827	12.924.130.127
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(75.392.576)	(75.392.576)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.603.463.654	4.382.590.681
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	23.930.749	138.303.420
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		699.912.032	365.143.406
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	3.879.620.873	3.879.143.855
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.519.702.428.460	1.532.322.346.559
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		23.906.280.958	24.353.515.327
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	3.774.060.958	4.221.295.327
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	20.132.220.000	20.132.220.000
220	II. Tài sản cố định		1.765.977.227	2.868.907.591
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.765.977.227	2.868.907.591
222	- Nguyên giá		23.234.573.696	25.164.182.518
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.468.596.469)	(22.295.274.927)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	1.466.995.464.754	1.465.084.855.559
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.466.995.464.754	1.465.084.855.559
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	27.034.705.521	40.013.723.952
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.500.000.000	2.500.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		113.250.000.000	113.250.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(88.715.294.479)	(75.736.276.048)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	1.344.130
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	-	1.344.130
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.589.933.701.579	1.603.154.637.750

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.000.977.928.380	978.239.415.299
310	I. Nợ ngắn hạn		828.573.684.279	805.835.171.198
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.978.189.827	1.782.835.548
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	5.177.122.556	5.177.122.556
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	4.894.625.023	2.971.909.564
314	4. Phải trả người lao động		479.900.853	694.713.467
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	591.153.929.963	591.237.263.296
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	-	951.363.627
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	63.231.847.242	90.327.452.161
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	153.779.065.753	104.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.879.003.062	8.692.510.979
330	II. Nợ dài hạn		172.404.244.101	172.404.244.101
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	172.404.244.101	172.404.244.101
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		588.955.773.199	624.915.222.451
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	588.955.773.199	624.915.222.451
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		660.000.000.000	660.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		660.000.000.000	660.000.000.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(4.710.000.000)	(4.710.000.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		9.596.547.696	9.596.547.696
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(75.930.774.497)	(39.971.325.245)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(39.971.325.245)	3.096.916.258
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(35.959.449.252)	(43.068.241.503)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.589.933.701.579	1.603.154.637.750




Trần Thị Thu Hương
 Người lập



Trần Thị Thu Hương
 Phụ trách kế toán




 Hoàng Sỹ Quyết
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.737.870.000	17.168.486.457
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.737.870.000	17.168.486.457
11	4. Giá vốn hàng bán	24	1.081.838.131	12.274.531.638
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		656.031.869	4.893.954.819
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	4.031.816.393	3.462.292.230
22	7. Chi phí tài chính	26	28.483.822.336	29.779.946.180
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		15.464.758.450	10.728.082.192
25	8. Chi phí bán hàng	27	-	110.666.506
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	14.329.308.803	19.371.116.468
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(38.125.282.877)	(40.905.482.105)
31	11. Thu nhập khác	29	2.984.209.794	2.518.158.412
32	12. Chi phí khác	30	818.376.169	485.631.813
40	13. Lợi nhuận khác		2.165.833.625	2.032.526.599
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(35.959.449.252)	(38.872.955.506)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.	-	4.195.285.997
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(35.959.449.252)	(43.068.241.503)



Trần Thị Thu Hương
Người lập



Trần Thị Thu Hương
Phụ trách kế toán



Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(35.959.449.252)	(38.872.955.506)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.102.930.364	1.138.643.787
03	- Các khoản dự phòng		12.989.905.769	19.127.255.034
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.507)	1.068
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.352.723.977)	(3.512.290.018)
06	- Chi phí lãi vay		15.464.758.450	10.728.082.192
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(10.754.580.153)	(11.391.263.443)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		189.375.308	160.186.757
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(791.878.895)	(3.893.837.763)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.401.486.085	(3.501.530.394)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		115.716.801	102.706.069
14	- Tiền lãi vay đã trả		(314.223.537)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(477.018)	(4.669.819)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(813.507.917)	(1.081.250.242)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(10.968.089.326)	(19.609.658.835)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(261.258.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		320.909.091	50.000.000
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	10.148.176.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		279.133.342	3.224.518.096
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		600.042.433	13.161.436.096
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		7.000.000.000	2.000.000.000
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(15.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		7.000.000.000	1.985.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(3.368.046.893)	(4.463.222.739)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.056.803.784	8.520.027.591
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.507	(1.068)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>688.758.398</u>	<u>4.056.803.784</u>

Trần Thị Thu Hương
Người lập

Trần Thị Thu Hương
Phụ trách kế toán



Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600694267 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 14 tháng 09 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 22 tháng 06 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 660.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 660.000.000.000 VND; tương đương 66.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 22 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 44 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Xây dựng các công trình đường sắt và đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Tư vấn, thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Khai thác đất, đá, sỏi;
- Cho thuê xe cơ giới;
- Trồng cây giống, cây kiểng, hoa các loại; Trồng chăm sóc cây cao su;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ giới); Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ xi mạ, gia công cơ giới); Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ giới);
- Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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.

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.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo 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 riêng yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Hội đồng Quản trị Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. 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

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê 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 giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm

2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.15 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.

2.16 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán: Căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán và chi phí thực tế tổng hợp.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.19 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định 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, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.20 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.21 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.23 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	16.972.310	70.227.829
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	671.786.088	3.986.575.955
	688.758.398	4.056.803.784

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty Cổ phần Xây xanh Nhơn Trạch	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên kết				
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	113.250.000.000	(88.715.294.479)	113.250.000.000	(75.736.276.048)
	115.750.000.000	(88.715.294.479)	115.750.000.000	(75.736.276.048)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 38.

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Xây xanh Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	67,57%	67,57%	Ươm, trồng và các dịch vụ về cây xanh
Công ty liên kết				
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	20,00%	20,00%	Kinh doanh Bất động sản

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Bên khác</i>				
Bà Lâm Bích Hương	1.273.628.000	-	1.273.628.000	-
Các khách hàng khác	7.053.286.632	-	7.053.286.632	-
	<u>8.326.914.632</u>	<u>-</u>	<u>8.326.914.632</u>	<u>-</u>
b) Dài hạn				
<i>Bên liên quan</i>				
Công ty CP Cây xanh Nhon Trạch	3.774.060.958	-	4.221.295.327	-
	<u>3.774.060.958</u>	<u>-</u>	<u>4.221.295.327</u>	<u>-</u>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai	200.000.000	-	200.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	214.021.800	-	289.262.742	-
	<u>414.021.800</u>	<u>-</u>	<u>489.262.742</u>	<u>-</u>

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan						
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	35.614.766.000	-	3.511.250.809	-	39.126.016.809	-
	<u>35.614.766.000</u>	<u>-</u>	<u>3.511.250.809</u>	<u>-</u>	<u>39.126.016.809</u>	<u>-</u>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn:

Hợp đồng vay vốn ngày 18/12/2017 và Phụ lục hợp đồng vay ký ngày 19/12/2023 với các điều khoản chi tiết sau:

- Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
- Số tiền cho vay: 39.126.016.809 VND;
- Thời hạn cho vay: 01 năm từ ngày 19/12/2023;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 39.126.016.809 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) <i>Chi tiết theo nội dung</i>				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.898.274.344	-	1.656.843.609	-
Tạm ứng	80.740.698	-	73.158.090	-
Tạm ứng cho dự án	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Phải thu khác	129.473.871	(16.398.338)	138.725.102	(5.511.000)
	<u>5.358.488.913</u>	<u>(16.398.338)</u>	<u>5.118.726.801</u>	<u>(5.511.000)</u>
a.2) <i>Chi tiết theo đối tượng</i>				
Bên liên quan	1.975.749.068	-	1.746.323.666	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhon Trạch	1.975.749.068	-	1.744.185.261	-
Công ty CP Cây xanh Nhon Trạch	-	-	2.138.405	-
Bên khác	3.382.739.845	(16.398.338)	3.372.403.135	(5.511.000)
Nguyễn Thanh Minh	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Khác	132.739.845	(16.398.338)	122.403.135	(5.511.000)
	<u>5.358.488.913</u>	<u>(16.398.338)</u>	<u>5.118.726.801</u>	<u>(5.511.000)</u>
b) Dài hạn				
b.1) <i>Chi tiết theo nội dung</i>				
Ký cược, ký quỹ	20.132.220.000	-	20.132.220.000	-
	<u>20.132.220.000</u>	<u>-</u>	<u>20.132.220.000</u>	<u>-</u>
b.2) <i>Chi tiết theo đối tượng</i>				
Bên khác				
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (*)	20.127.220.000	-	20.127.220.000	-
Khác	5.000.000	-	5.000.000	-
	<u>20.132.220.000</u>	<u>-</u>	<u>20.132.220.000</u>	<u>-</u>

(*) Đây số tiền ký quỹ theo Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 18 ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai và Công ty để xây dựng khu Trung tâm Hành chính, Văn hóa, Giáo dục, Thể dục Thể thao kết hợp Chợ và Khu phố chợ.

9 . NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Tài khoản phải thu khác	16.398.338	-	5.511.000	-
	<u>16.398.338</u>	<u>-</u>	<u>5.511.000</u>	<u>-</u>

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	9.608.108.583	(75.392.576)	9.608.108.583	(75.392.576)
Công cụ, dụng cụ	769.497.617	-	869.497.617	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	937.228.627	-	883.211.705	-
Hàng hoá	490.565.000	-	1.563.312.222	-
	<u>11.805.399.827</u>	<u>(75.392.576)</u>	<u>12.924.130.127</u>	<u>(75.392.576)</u>

11 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Phú Thạnh - Long Tân				
Chi phí bồi thường đất	740.326.100.767	740.326.100.767	740.897.742.767	740.897.742.767
Chi phí xây dựng Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	690.277.238.946	690.277.238.946	692.148.542.158	692.148.542.158
Chi phí đầu tư khác	36.392.125.041	36.392.125.041	32.038.570.634	32.038.570.634
	<u>1.466.995.464.754</u>	<u>1.466.995.464.754</u>	<u>1.465.084.855.559</u>	<u>1.465.084.855.559</u>

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị dụng cụ quản lý	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.294.744.499	11.121.981.281	12.747.456.738	25.164.182.518
- Thanh lý, nhượng bán	(30.761.905)	(1.898.846.917)	-	(1.929.608.822)
Số dư cuối năm	1.263.982.594	9.223.134.364	12.747.456.738	23.234.573.696
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.245.281.106	8.457.329.993	12.592.663.828	22.295.274.927
- Khấu hao trong năm	49.463.393	913.247.571	140.219.400	1.102.930.364
- Thanh lý, nhượng bán	(30.761.905)	(1.898.846.917)	-	(1.929.608.822)
Số dư cuối năm	1.263.982.594	7.471.730.647	12.732.883.228	21.468.596.469
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	49.463.393	2.664.651.288	154.792.910	2.868.907.591
Tại ngày cuối năm	-	1.751.403.717	14.573.510	1.765.977.227

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 14.094.137.261 VND.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.332.573	138.303.420
Chi phí bảo hiểm tài sản	12.387.012	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	10.211.164	-
	23.930.749	138.303.420
b) Dài hạn		
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	1.344.130
	-	1.344.130

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	958.298.165	958.298.165	552.028.011	552.028.011
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	670.680.000	670.680.000	359.856.000	359.856.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	16.655.670	16.655.670	45.585.460	45.585.460
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	270.962.495	270.962.495	144.898.551	144.898.551
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ Hóa lòng Tín Nghĩa	-	-	1.688.000	1.688.000
Bên khác	1.019.891.662	1.019.891.662	1.230.807.537	1.230.807.537
Công ty CP Đầu tư XL&TM Việt Cường Phát	159.345.300	159.345.300	159.345.300	159.345.300
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng CLAG	279.458.310	279.458.310	506.113.850	506.113.850
Công ty TNHH Thương mại SX & DV XNK 86	150.590.975	150.590.975	150.590.975	150.590.975
Phải trả người bán khác	430.497.077	430.497.077	414.757.412	414.757.412
	1.978.189.827	1.978.189.827	1.782.835.548	1.782.835.548

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tạ Thị Thanh Trà	2.284.126.839	2.284.126.839
- Bùi Khánh My	1.144.019.350	1.144.019.350
- Lê Thị Hồng Ly	1.144.019.350	1.144.019.350
- Người mua trả tiền trước khác	604.957.017	604.957.017
	5.177.122.556	5.177.122.556
b) Dài hạn		
- Người mua trả tiền trước của dự án (*)	172.404.244.101	172.404.244.101
	172.404.244.101	172.404.244.101

(*) Số dư người mua trả tiền trước dài hạn là số tiền khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn với Công ty để mua đất tại dự án.

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.879.143.855		-		-		477.018		3.879.620.873		-	
Thuế Thu nhập cá nhân	-		81.614.229		841.763.319		774.137.154		-		149.240.394	
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-		2.890.295.335		1.855.089.294		-		-		4.745.384.629	
Các loại thuế khác	-		-		3.000.000		3.000.000		-		-	
	3.879.143.855		2.971.909.564		2.699.852.613		777.614.172		3.879.620.873		4.894.625.023	

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	591.153.929.963	591.153.929.963
Chi phí phải trả khác	-	83.333.333
	591.153.929.963	591.237.263.296

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất trồng mĩ	-	951.363.627
	<u>-</u>	<u>951.363.627</u>

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	6.183.528	-
- Bảo hiểm xã hội	51.579.600	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	350.000.000	142.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	47.621.800.000	47.621.800.000
- Phải trả lãi vay	14.298.880.271	41.887.531.505
- Phải trả về lãi tiền chậm nộp thuế	410.705.400	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	492.698.443	676.120.656
	<u>63.231.847.242</u>	<u>90.327.452.161</u>
b) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	48.069.457.082	75.869.449.313
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (lãi vay)	13.910.689.959	41.869.449.313
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (cổ tức)	34.000.000.000	34.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tín Khai	140.958.904	-
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	17.808.219	-
Bên khác	14.751.684.760	14.458.002.848
- Tô Bá Quyết	218.082.189	18.082.192
- Các cổ đông về cổ tức	13.621.800.000	13.621.800.000
- Phải trả các đối tượng khác	911.802.571	818.120.656
	<u>62.821.141.842</u>	<u>90.327.452.161</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính riêng
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

20 . VAY

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Bên khác						
- Ông Tô Bá Quyết ⁽¹⁾	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
- Ông Tô Bá Quyết ⁽¹⁾	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Bên liên quan	102.000.000.000	102.000.000.000	49.779.065.753	-	151.779.065.753	151.779.065.753
- Công ty Cổ phần Tín Khai ⁽²⁾	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
- Biên Hòa ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ⁽⁴⁾	102.000.000.000	102.000.000.000	42.779.065.753	-	144.779.065.753	144.779.065.753
	104.000.000.000	104.000.000.000	49.779.065.753	-	153.779.065.753	153.779.065.753

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Hợp đồng vay vốn số 01/2022/HĐVV ngày 29/11/2022 và Phụ lục Hợp đồng số 01/2023/PLHĐVV ngày 29/01/2023; với các điều khoản như sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 2.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Chi trả lương và chi phí hoạt động công ty;
 - + Thời hạn cho vay: Đến 29/01/2024;
 - + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.000.000.000 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

- (2) Hợp đồng vay vốn số 02/2023/HĐKT ngày 24/03/2023 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 02/PLHĐV ngày 22/09/2023, với các điều khoản như sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 5.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của cho vay: Đến 24/03/2024;
 - + Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 5.000.000.000 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

- (3) Hợp đồng vay số 230829/HĐVV ngày 29/08/2023, với các điều khoản như sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 3.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của cho vay: 12 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: 10,0%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.000.000.000 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

- (4) Hợp đồng vay vốn số 02/2023/HĐVV ngày 10/02/2023; với các điều khoản như sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 144.779.065.753 VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: Từ ngày 01/02/2023 đến ngày 01/02/2024;
 - + Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 144.779.065.753 VND.

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	
Số dư đầu năm trước	660.000.000.000		(4.710.000.000)		9.596.547.696		3.096.916.258		667.983.463.954
Lỗ trong năm trước	-		-		-		(43.068.241.503)		(43.068.241.503)
Số dư cuối năm trước	660.000.000.000		(4.710.000.000)		9.596.547.696		(39.971.325.245)		624.915.222.451
Số dư đầu năm nay	660.000.000.000		(4.710.000.000)		9.596.547.696		(39.971.325.245)		624.915.222.451
Lỗ trong năm nay	-		-		-		(35.959.449.252)		(35.959.449.252)
Số dư cuối năm nay	660.000.000.000		(4.710.000.000)		9.596.547.696		(75.930.774.497)		588.955.773.199

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm		Đầu năm		Tỷ lệ (%)
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tin Nghĩa	340.000.000.000	51,515	340.000.000.000	51,515	
New Industry City Investment 26 Pte., Ltd	79.200.000.000	12,000	79.200.000.000	12,000	
Công ty Cổ phần Địa ốc Triệu Long	65.000.000.000	9,848	65.000.000.000	9,848	
Công ty TNHH MTV Hoàn Sơn	52.800.000.000	8,000	52.800.000.000	8,000	
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn cầu	50.000.000.000	7,576	50.000.000.000	7,576	
Các cổ đông khác	69.860.000.000	10,585	69.860.000.000	10,585	
Cổ phiếu quỹ	3.140.000.000	0,476	3.140.000.000	0,476	
	660.000.000.000	100	660.000.000.000	100	

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	660.000.000.000	660.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	<u>660.000.000.000</u>	<u>660.000.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	47.621.800.000	47.636.800.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	(15.000.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	(15.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>47.621.800.000</u>	<u>47.621.800.000</u>

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
- Cổ phiếu phổ thông	314.000	314.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	65.686.000	65.686.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.596.547.696	9.596.547.696
	<u>9.596.547.696</u>	<u>9.596.547.696</u>

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Ngoại tệ các loại	31/12/2023	01/01/2023
- Đồng đô la Mỹ (USD)	1,86	1,86

23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán Bất động sản	-	16.612.646.457
Doanh thu bán hàng hóa	1.737.870.000	555.840.000
	<u>1.737.870.000</u>	<u>17.168.486.457</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 38)	<u>524.777.173</u>	<u>515.670.352</u>

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của Bất động sản đã bán	-	11.988.637.006
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.081.838.131	210.502.056
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	75.392.576
	<u>1.081.838.131</u>	<u>12.274.531.638</u>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	<u>2.093.962.381</u>	<u>4.404.896.705</u>

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.781.814.886	3.212.290.018
Cổ tức, lợi nhuận được chia	250.000.000	250.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	2.212
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.507	-
	<u>4.031.816.393</u>	<u>3.462.292.230</u>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 38)</i>	<u>4.002.681.544</u>	<u>3.390.420.692</u>

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	15.464.758.450	10.728.082.192
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	462
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	1.068
Dự phòng tổn thất đầu tư	12.979.018.431	19.051.862.458
Chi phí tài chính khác	40.045.455	-
	<u>28.483.822.336</u>	<u>29.779.946.180</u>
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 38)</i>	<u>28.283.822.339</u>	<u>10.710.000.000</u>

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	110.666.506
	<u>-</u>	<u>110.666.506</u>

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	294.330.941	710.172.313
Chi phí nhân công	11.186.983.639	13.635.716.415
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.102.930.364	1.138.643.787
Chi phí dự phòng	10.887.338	-
Thuế, phí, và lệ phí	8.492.926	17.557.978
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.082.101.860	2.277.386.762
Chi phí khác bằng tiền	643.581.735	1.591.639.213
	<u>14.329.308.803</u>	<u>19.371.116.468</u>

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	320.909.091	50.000.000
Thu nhập từ cho thuê đất trồng mì	1.002.272.718	1.899.666.683
Thu tiền điện nước	549.040.894	568.200.289
Thu tiền bán cây cao su của phần đất do Nhà nước thu hồi làm đườn	201.312.000	-
Thu tiền bán cây tại nhà máy mù cao su	906.000.000	-
Thu nhập khác	4.675.091	291.440
	<u>2.984.209.794</u>	<u>2.518.158.412</u>

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Phí điện nước	387.870.589	445.539.898
Tiền chậm nộp thuế	410.705.400	-
Chi phí khác	19.800.180	40.091.915
	<u>818.376.169</u>	<u>485.631.813</u>

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(35.959.449.252)	(38.872.955.506)
Các khoản điều chỉnh tăng	12.759.050.710	11.941.531.034
- Chi phí không hợp lệ	1.076.107.146	1.213.448.842
- Chi phí lãi vay không được trừ khi tính thuế	11.682.943.564	10.728.082.192
Các khoản điều chỉnh giảm	(250.000.000)	(250.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(250.000.000)	(250.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(23.450.398.542)	(27.181.424.472)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(3.879.143.855)	(3.874.474.036)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(477.018)	(4.669.819)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	<u>(3.879.620.873)</u>	<u>(3.879.143.855)</u>

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại của khoản lỗ tính thuế	-	4.195.285.997
	<u>-</u>	<u>4.195.285.997</u>

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 05 năm tiếp theo kể từ năm ngay sau nă phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể có chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ tính thuế đã sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang năm sau	Có thể chuyển lỗ đến năm
	VND	VND	VND	
2019	28.640.947.794	-	28.640.947.794	2024
2020	35.251.157.954	-	35.251.157.954	2025
2021	10.331.578.928	-	10.331.578.928	2026
2022	30.260.271.430	-	30.260.271.430	2027
2023	23.450.398.542	-	23.450.398.542	2028
Tổng cộng	<u>127.934.354.648</u>	<u>-</u>	<u>101.484.640.162</u>	

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Tổng Công ty có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán năm nay.

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai của Công ty chưa được cơ quan Thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.167.258.267	11.833.647.804
Chi phí nhân công	11.186.983.639	13.635.716.415
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.102.930.364	1.138.643.787
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.082.101.860	3.254.724.323
Chi phí khác bằng tiền	643.581.735	1.591.639.213
	<u>19.182.855.865</u>	<u>31.454.371.542</u>

34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Tiền	671.786.088	-	-	671.786.088
Phải thu khách hàng, phải thu khác	13.669.005.207	3.779.060.958	20.127.220.000	37.575.286.165
Các khoản cho vay	39.126.016.809	-	-	39.126.016.809
	<u>53.466.808.104</u>	<u>3.779.060.958</u>	<u>20.127.220.000</u>	<u>77.373.089.062</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền	3.986.575.955	-	-	3.986.575.955
Phải thu khách hàng, phải thu khác	13.440.130.433	4.226.295.327	20.127.220.000	37.793.645.760
Các khoản cho vay	35.614.766.000	-	-	35.614.766.000
	<u>53.041.472.388</u>	<u>4.226.295.327</u>	<u>20.127.220.000</u>	<u>77.394.987.715</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Vay và nợ	153.779.065.753	-	-	153.779.065.753
Phải trả người bán, phải trả khác	65.210.037.069	-	-	65.210.037.069
Chi phí phải trả	-	-	591.153.929.963	591.153.929.963
	<u>218.989.102.822</u>	<u>-</u>	<u>591.153.929.963</u>	<u>810.143.032.785</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Vay và nợ	104.000.000.000	-	-	104.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	92.110.287.709	-	-	92.110.287.709
Chi phí phải trả	-	-	591.237.263.296	591.237.263.296
	<u>196.110.287.709</u>	<u>-</u>	<u>591.237.263.296</u>	<u>787.347.551.005</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

35 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chuyển công nợ phải thu tiền lãi cho vay thành gốc vay đối với khoản cho vay Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	3.511.250.809	-

b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	7.000.000.000	2.000.000.000
Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác: chuyển công nợ phải trả thành gốc vay đối với khoản vay Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	42.779.065.753	-

36 . THÔNG TIN KHÁC

Trong thời gian qua, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đang thực hiện cung cấp hồ sơ và báo cáo giải trình theo yêu cầu của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai đã khởi tố và đang tiến hành điều tra vụ án hình sự “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí” xảy ra tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. Đến thời điểm hiện tại Công ty vẫn chưa nhận được kết luận từ phía Cơ quan Cảnh sát điều tra, Ban Tổng giám đốc cam kết sẽ ghi nhận đầy đủ các thông tin liên quan đến vụ án ngay khi có kết luận cuối cùng.

37 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

38 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan có phát sinh giao dịch với Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty con
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Tín Khai	Công ty cùng tập đoàn

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	524.777.173	515.670.352
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	502.890.049	468.690.440
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	21.887.124	46.979.912
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	2.093.962.381	4.404.896.705
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	7.229.090	10.651.818
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.787.200.000	1.983.600.000
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	-	1.613.035.868
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	291.433.291	600.246.109
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	-	180.000.001
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	9.072.000
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Đồng Nai	8.100.000	8.290.909

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính	4.002.681.544	3.390.420.692
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	250.000.000	250.000.000
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	3.752.681.544	3.140.420.692
Chi phí tài chính	28.283.822.339	10.710.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	14.820.306.399	10.710.000.000
Công ty Cổ phần Tín Khai	447.100.249	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	37.397.260	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	12.979.018.431	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của người quản lý chủ chốt		Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
- Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT	-	63.333.333
- Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Thành viên HĐQT	-	63.333.333
- Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên HĐQT	-	63.333.333
- Ông Yang Zhe	Thành viên HĐQT	-	71.250.000
- Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	40.000.000	133.333.334
- Ông Đỗ Hoài Thu	Thành viên HĐQT	40.000.000	70.000.000
- Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên HĐQT	40.000.000	70.000.000
- Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc, TV HĐQT	740.000.000	1.273.000.000
- Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc	317.508.000	550.524.000
- Bà Nguyễn Thị Kiều Trang	Phó Tổng Giám đốc	375.000.000	723.000.000
- Bà Nguyễn Thúy Hoa	Trưởng ban BKS	422.592.593	423.000.000
- Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	26.000.000	66.666.666
- Bà Phạm Thị Phương Loan	Thành viên BKS	26.000.000	66.666.666
- Bà Mai Thị Loan	Kế toán trưởng	135.002.323	550.022.400
- Bà Trần Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	292.113.711	-

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.



Trần Thị Thu Hương
Người lập



Trần Thị Thu Hương
Phụ trách kế toán



Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2024