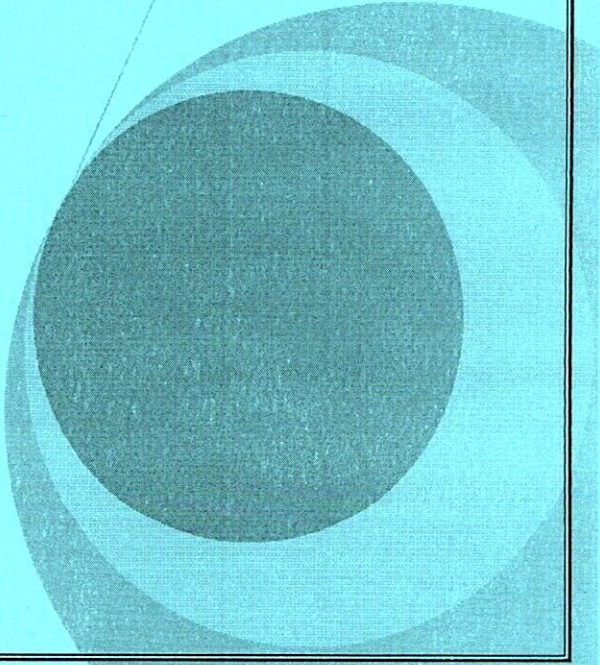




**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT  
TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN  
MÃ CỔ PHIẾU: DIH**



*Năm báo cáo: 2022*

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN XD – HỘI AN**  
Số: 08/BC-DICHA

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
Hội An, ngày 03 tháng 4 năm 2023

## BÁO CÁO

### Thường niên năm 2022

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch chứng khoán

### I. Thông tin chung

#### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số.: 4000391600
- Vốn điều lệ: 59.949.620.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 59.949.620.000 đồng
- Địa chỉ: Số 25 đường Hùng Vương - phường Cẩm Phô – thành phố Hội An – tỉnh

Quảng Nam

- Số điện thoại: 0235.3863531                      Số fax: 0235.3863193
- Website; [www.dichoian.vn](http://www.dichoian.vn)
- Mã cổ phiếu: DIH
- Quá trình hình thành và phát triển

+ Xí nghiệp Xây dựng Hội An - đơn vị tiền thân của Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An ngày nay được UBND tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (cũ) thành lập năm 1979 gồm những nghệ nhân, lao động có tay nghề truyền thống của làng Mộc Kim Bồng, đã góp phần không nhỏ của mình trong công cuộc xây dựng Hội An, hàn gắn vết thương chiến tranh. Cùng hoạt động, Xí nghiệp càng phát triển. Năm 1984 UBND tỉnh Quyết định thành lập Xí nghiệp Xây dựng Hội An sát nhập thêm hai đơn vị là Xí nghiệp Vôi Hội An và Hợp tác xã Mộc - Nê Cẩm Phô.

+ Những năm cuối thập kỷ 80, đầu thập kỷ 90 nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước theo định hướng xã hội chủ nghĩa đòi hỏi Xí nghiệp phải có bước chuyển đổi cho phù hợp với sự vận hành của cơ chế quản lý mới, và thực sự Xí nghiệp đã có bước chuyển biến tích cực, đổi mới nhanh phù hợp với tình hình mới.

+ Năm 2003, thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ II Ban chấp hành TW Đảng khóa 9 “V/v tiếp tục đổi mới, phát triển và nâng cao hiệu quả của Doanh nghiệp Nhà nước”. Được sự đồng ý của Chính phủ và Bộ Xây dựng, UBND Tỉnh Quảng Nam đã quyết định số 120/2003/QĐ-UB ngày 20/11/2003 V/v Chuyển giao Công ty Xây dựng Hội An sang làm thành viên của Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng thuộc Bộ Xây dựng,

cũng trên tinh thần đó Bộ Xây dựng đã ra Quyết định số 1666/QĐ-BXD ngày 11/12/2003 V/v tiếp nhận Công ty Xây dựng Hội An thuộc UBND Tỉnh Quảng Nam về làm công ty con 100% vốn Nhà nước trong mô hình thí điểm Công ty mẹ - Công ty con của Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC Corp) - Bộ Xây dựng đổi tên Công ty thành Công ty DIC - Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An.

+ Thực hiện Nghị quyết hội nghị lần thứ 3 của Ban Chấp hành TW khoá IX: Chỉ thị số 02/2004/CT-BXH ngày 16/02/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc tiếp tục đẩy mạnh công tác sắp xếp, đổi mới phát triển và nâng cao hiệu quả doanh nghiệp Nhà nước thuộc Bộ Xây dựng; Chương trình hành động của BCH Đảng Uỷ Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC-Corp); Nghị quyết của Hội đồng Giám đốc. Căn cứ Quyết định số 04/QĐ-BXD ngày 04/01/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng về việc bổ sung danh mục các đơn vị thực hiện cổ phần hóa năm 2005 (Công ty DIC - Đầu tư Xây dựng Hội An thuộc Công ty Đầu tư phát triển - Xây dựng), Công ty DIC - Đầu tư Xây dựng Hội An được Cổ phần hoá theo Quyết định Số: 202/QĐ-BXD ngày 06 tháng 02 năm 2006 của Bộ Xây dựng: Quyết định: “V/v Chuyển Công ty DIC-Đầu tư Xây dựng Hội An thuộc Công ty đầu tư Phát triển-Xây dựng thành Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An.

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (DIC-Hội An) chính thức hoạt động từ 01/03/2006, trải qua 03 năm chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước, Công ty đã có những kết quả đáng ghi nhận, doanh thu tăng qua từng năm 2006 (51 tỷ đồng), 2007 (79 tỷ đồng), 2008 (106 tỉ) tình hình lao động ổn định, số lượng CBCNV Công ty 95 người, thu nhập được đảm bảo ổn định trong từng giai đoạn, đặc biệt trong giai đoạn khó khăn hiện nay Ban lãnh đạo Công ty đã có rất nhiều cố gắng để đảm bảo ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và thu nhập cho người lao động trong công ty.

+ Quảng Nam là địa bàn sản xuất kinh doanh chính của đơn vị. Tuy nhiên, với năng lực hiện tại cộng với hàng chục năm kinh nghiệm, Công ty đã vươn xa, đảm nhận thi công nhiều công trình có qui mô lớn ở nhiều địa phương khác trên cả nước như: Đà Nẵng, Lâm Đồng, Thừa Thiên Huế , Hà Nội, KonTum.

+ Lực lượng lao động của Công ty hiện nay khá vững mạnh với đội ngũ kiến trúc sư, kỹ sư tài năng giàu kinh nghiệm trong công tác, cùng với hàng trăm công nhân thợ lành nghề bậc cao, nghệ nhân có tay nghề truyền thống về mộc, nề Kim Bồng nổi tiếng của xứ Quảng đang được phát huy bởi khoa học kỹ thuật xây dựng tiên tiến , hiện đại hoàn toàn đáp ứng và thoả mãn yêu cầu về kỹ, mỹ thuật của các công trình du lịch và cao tầng.

+ DIC-Hội An có một ban lãnh đạo đầy tâm huyết, năng động và sáng tạo. Với phương châm: Khách hàng luôn là những người bạn quý. Lãnh đạo công ty luôn tạo được mối quan hệ tốt, biết thông cảm, tôn trọng, giữ gìn chữ tín với khách hàng biểu hiện qua các công trình hoàn thành đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng cả về kỹ thuật và mỹ thuật, nhiều công trình đạt Huy Chương Vàng công trình đạt chất lượng cao...

+ DIC-Hội An luôn sẵn sàng liên doanh, liên kết với các đơn vị cơ quan trong và ngoài ngành xây dựng để thực hiện các dự án phát triển khu đô thị mới và sản xuất công nghiệp tại Quảng Nam và Đà Nẵng trên tinh thần hợp tác bình đẳng, đôi bên cùng có lợi.

+ Trong hoạt động quản trị và điều hành: Công ty luôn cập nhật và áp dụng những mô hình quản lý tối ưu phù hợp với tình hình công ty, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001-2008. Tất cả các sản phẩm của Công ty đều được hợp chuẩn theo tiêu chuẩn của nhà nước quy định. Công ty có hệ thống máy móc, trang thiết bị hiện đại, công nghệ tiên tiến.

+ Niêm yết: Đã niêm yết theo Giấy chứng nhận niêm yết cổ phiếu số 12/GCN-

SGDHN ngày 22 tháng 04 năm 2011 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

- Các sự kiện khác: *Không có*

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh:

+ *Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế.*

+ *Kinh doanh dịch vụ nhà đất.*

+ *Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng.*

- Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Quảng Nam

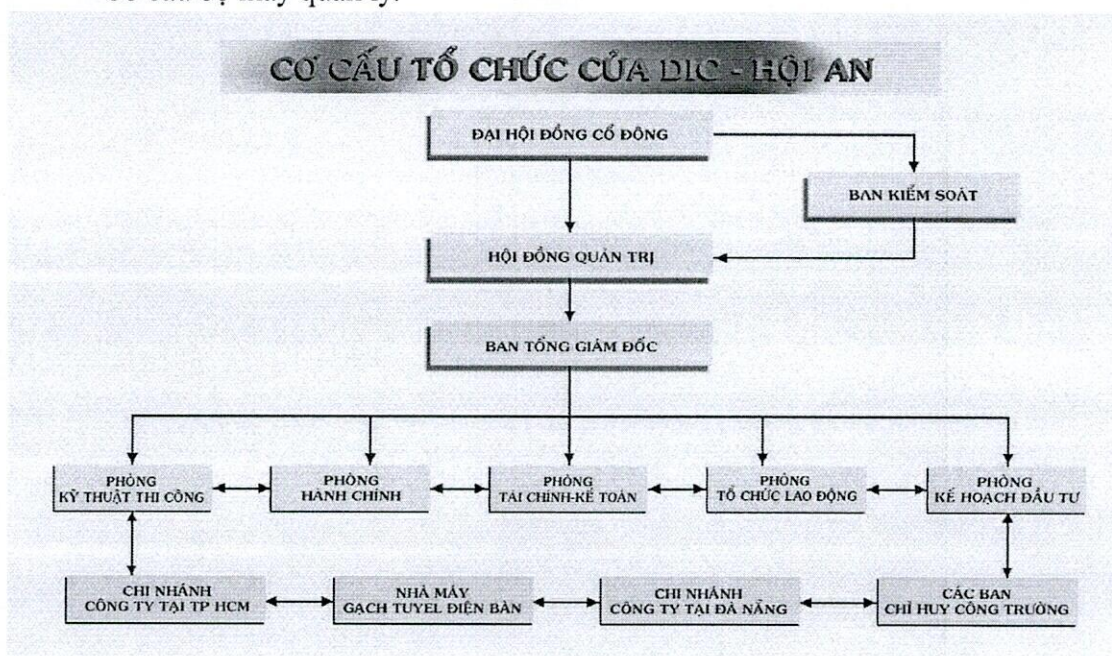
## 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị

Mô hình quản trị doanh nghiệp bao gồm: Đại hội Đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành đứng đầu là Tổng Giám đốc và các Phó Giám đốc Khối chức năng. Cơ cấu tổ chức được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các khối chức năng công việc, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Tổng Giám đốc điều hành thông qua việc phân cấp, phân quyền để trực tiếp giải quyết các công việc cụ thể của khối thông qua Phó Giám đốc phụ trách khối.

Nhìn chung, mô hình quản trị mới đã được xây dựng và tiếp cận với các chuẩn mực và thông lệ quốc tế. Việc cơ cấu lại mô hình quản trị đã bước đầu tăng cường hiệu quả quản lý, quản trị điều hành, nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng Quản trị (HĐQT) đối với bộ máy điều hành

- Cơ cấu bộ máy quản lý.



- Các công ty con, công ty liên kết: *Không có.*

## 4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Mục tiêu quan trọng nhất trong năm 2022 là phải đạt được các chỉ tiêu kế hoạch 2022 mà ĐHCĐ thường niên 2022 đã thông qua. Để thực hiện mục tiêu này, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra các giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2022 và các năm tiếp theo, tập trung vào một số nội dung sau: Xác định công tác xây lắp là mũi nhọn, công tác đầu tư dự án vẫn tiếp tục triển khai, phải cơ cấu lại bộ máy quản lý; đào tạo, đào tạo lại và phát triển nguồn lực.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

Trong thời gian tới và các năm tiếp theo, Công ty sẽ giữ ổn định các sản phẩm truyền thống, không ngừng đầu tư mở rộng thị trường; nghiên cứu các dự án ở địa bàn kinh doanh để đầu tư những năm tiếp theo.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty.

Trong năm 2022, Công ty quản lý chặt chẽ trong việc thi công công trình, đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Tiếp tục đẩy mạnh tham gia các công tác xã hội trong địa phương và các tỉnh lân cận.

### *5. Các rủi ro*

#### *Rủi ro về thanh toán*

Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Vì thế các Công ty phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Những rủi ro đặc thù ngành ảnh hưởng rất lớn đến tình hình tài chính và gây ra rủi ro mất khả năng thanh toán khi Dic – Hội An không thu hồi được các khoản nợ phải thu của các khách hàng lớn.

#### *Rủi ro về cạnh tranh*

Hiện nay, sự cạnh tranh trong đấu thầu trong lĩnh vực xây dựng, thực hiện các dự án diễn ra gay gắt. Công ty phải cạnh tranh với rất nhiều doanh nghiệp có tiềm năng hoạt động mạnh trong lĩnh vực xây dựng của Tỉnh Quảng Nam như Công ty CP Vinaconex 25, Công ty cổ phần xây dựng thủy lợi – thủy điện Quảng Nam... và hàng trăm doanh nghiệp trong và ngoài nước. Đây là một trong những yếu tố ảnh hưởng lớn đến hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

#### *Rủi ro về nguồn nguyên vật liệu*

So với cùng kỳ những năm gần đây, giá cả các mặt hàng vẫn còn chịu tác động của nhiều yếu tố trong nước cũng như quốc tế nên không ngừng tăng cao. Giá điện, giá nước, giá thép tăng, giá nhân công ... không ổn định, tất cả các yếu tố này đã cộng hưởng và đẩy chi phí sản xuất tăng cao làm giảm lợi nhuận của Công ty.

#### *Rủi ro về môi trường*

Nằm trong khu vực miền Trung nên hàng năm Công ty Dic – Hội An cũng bị ảnh hưởng bởi không ít bởi thiên tai bão, lũ lụt... Khi xảy ra thường gây hậu quả rất nặng nề ảnh hưởng đến tiến độ thi công các công trình, gây thiệt hại về tài sản và con người

#### *Rủi ro về dịch bệnh*

Tình hình dịch bệnh kéo dài ngoài dự kiến, việc khắc phục dịch bệnh gặp không ít khó khăn trong toàn Quốc nói chung và tỉnh Quảng Nam nói riêng đã ảnh hưởng không nhỏ đến Sản lượng, Doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong năm qua.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### *1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh*

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm: Nêu các kết quả đạt được trong năm. Nêu những thay đổi, biến động lớn về chiến lược kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận, chi phí, thị trường, sản phẩm, nguồn cung cấp,....

Trong năm 2022 vừa qua, do ảnh hưởng tình hình dịch bệnh trên toàn quốc việc thi công các công trình gặp rất nhiều khó khăn nên ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Mặc khác, sản xuất nguyên vật liệu gạch nung ít được tiêu thụ lợi nhuận thu lại không đáng kể. Bất động sản cũng theo tình hình chung mà đóng băng ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch và chiến lược ban đầu Công ty đã đề ra.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch: So sánh kết quả đạt được trong năm so với các chỉ tiêu kế hoạch và các chỉ tiêu năm liền kề. Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/đạt/vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề.

Đơn vị: Đồng

Số TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ %
1	Tổng Doanh thu	690.000.000.000	175.777.565.531	25,48%
	- Doanh thu xây lắp + Nhà máy gạch	180.000.000.000	139.545.257.567	77,53%
	- Doanh thu dự án	550.000.000.000	36.232.307.964	6,59%
2	Lợi nhuận trước thuế	80.000.000.000	7.793.913.144	9,74%

Đầu năm 2022, nhìn chung, tình hình kinh tế vẫn sẽ còn nhiều khó khăn, dịch bệnh còn kéo dài, tiếp tục ảnh hưởng đến nền kinh tế. Tình hình Công ty cũng sẽ bị ảnh hưởng do vốn đầu tư các công trình bị cắt giảm, lãi suất vay biến động tăng nhanh theo đó giá cả nguyên vật liệu...tăng đáng kể. Vì vậy, công tác đấu thầu, tài chính, đầu tư dự án cần được tập trung và chú trọng hơn nữa. Công ty hướng mục tiêu cao về khai thác thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa, phường Cẩm Phô và khối Bàu Đung, phường Thanh Hà, thành phố Hội An để tiến hành khai thác thu hồi vốn (Ước tính kế hoạch ban đầu đề ra phần Doanh thu dự án đạt 550 tỷ đồng). Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Công ty gặp rất nhiều khó khăn, tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đưa vào khai thác từng phần trong năm 2022 chưa hoàn tất. Cụ thể, ngày 20/01/2022, UBND tỉnh Quảng Nam đã cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 11.505m<sup>2</sup> (tương ứng với 88 lô) tại 03 Block, gồm: B2-1, B2-2 và B2-7. Ngày 20/9/2022, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam đã cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 5.505m<sup>2</sup> (tương ứng với 37 lô) tại 02 Block, gồm: B2-1 và B2-2; Tổng diện tích đã được cấp GCNQSD đất (đợt 1) là 16.545,4m<sup>2</sup> (tương ứng với 125 lô). Đến ngày 04/11/2022, UBND tỉnh Quảng Nam mới cho phép tách thửa, chuyển nhượng QSD đất đối với các Block đất ở phân lô (B2-1, B2-2 và B2-7) đã được cấp GCNQSD đất tại dự án theo Công văn 7306/UBND-KTN ngày 04/11/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam. Do tình hình xiết chặt việc giải ngân vốn vay trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản của các Ngân hàng nên việc tách thửa, chuyển nhượng QSD đất của dự án bị ảnh hưởng dẫn đến Doanh thu dự án không đạt kế hoạch đề ra. Theo đó, ảnh hưởng đến Lợi nhuận không đạt và chênh lệch khá cao so với kế hoạch là điều không tránh khỏi. Từ đó, Công ty cần xây dựng các biện pháp hữu hiệu để quản lý chặt chẽ và tiết giảm chi phí trong SXKD. Thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh một cách có hiệu quả nhất nhằm hoàn thành kế hoạch trong những năm đến. Về đầu tư dự án cần tập trung nghiên cứu các văn bản có liên quan để

chủ động trong việc triển khai dự án theo đúng quy định.

**2. Tổ chức và nhân sự**

- Danh sách Ban điều hành:

\* **Họ và tên khai sinh: TRẦN VĂN VIỆT**

**Tổng Giám đốc**

- Giới tính: Nam

- Ngày sinh: 22/5/1976

- Nơi sinh/ Quê quán: Điện An – Điện Bàn – Quảng Nam

- Số CMND: 205124741 do Công an tỉnh Quảng Nam cấp ngày 28/7/2005

- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

- Địa chỉ liên lạc: 12 Kiệt Trần Cao Vân – Hội An – QNam

- Điện thoại liên lạc: 0905119510

- Trình độ văn hoá: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

- **Quá trình công tác:**

An Từ 9/2001 - 10/2005: Cán bộ kỹ thuật Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội

Từ 11/2005 – 3/2012: Trưởng phòng Kế hoạch đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An

Từ 4/2012 đến nay Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An

- Chức vụ hiện nay: Tổng giám đốc

- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ:**

**59.031 Cổ phần**

- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:**

**0,99%**

\* **Họ và tên khai sinh: PHẠM ANH THI**

**Phó Tổng Giám đốc**

- Giới tính: Nam

- Ngày sinh: 01/5/1975

- Nơi sinh/ Quê quán: Điện Minh – Điện Bàn – Quảng Nam

- Số CMND: 205467688 do Công an tỉnh Quảng Nam cấp ngày 18/4/2007

- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

- Địa chỉ liên lạc: 104 Trần Cao Vân – Hội An – QNam

- Điện thoại liên lạc: 0913473673

- Trình độ văn hoá: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp

- **Quá trình công tác:**

An Từ 9/1999 - 10/2005: Cán bộ kỹ thuật Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội

Từ 11/2005 – 3/2011: Trưởng phòng kỹ thuật thi công Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An

Từ 4/2011 đến nay Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An

- Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc



- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ:** 14.854 Cổ phần
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** 0,25%
- \* **Họ và tên khai sinh: HỒ HẢI BẮC** Đại diện Nhà máy gạch
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 04/6/1973
- Nơi sinh/ Quê quán: Cẩm Phô – Hội An – Quảng Nam
- Số CMND: 205529329 do Công an tỉnh Quảng Nam cấp ngày 31/7/2007
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 71/11 Hùng Vương - Hội An - QNam
- Số điện thoại liên lạc: 0989229800
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- **Quá trình công tác:**
  - Từ 9/1996 - 10/2003: Nhân viên Công ty Xây dựng Hội An
  - Từ 11/2003 - 9/2005: Nhân viên Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội An
  - Từ 10/2005 - 4/2006: Phó phòng Tổ chức lao động Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội An
  - Từ 5/2006 - 6/2007: Phó Giám đốc Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An
  - Từ 7/2007 đến nay: Đại diện Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An
- Chức vụ hiện nay: Đại diện Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ:** 11.727 Cổ phần
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** 0,19%
- \* **Họ và tên khai sinh: VÕ HỒ QUỲNH GIAO** Kế toán trưởng
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 22/7/1972
- Nơi sinh/ Quê quán: Hội An – Quảng Nam
- Số CMND: 205529234 do Công An Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 05/7/2007
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 130 Lý Thường Kiệt – Hội An – Quảng Nam
- Số điện thoại liên lạc: 0916524950
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân (chuyên môn kế toán)
- **Quá trình công tác:**
  - Từ tháng 6/2000 đến tháng 2/2006 : Nhân viên phòng Tài chính – Kế toán Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An
  - Từ tháng 3/2006 đến tháng 8/2019: Phó phòng Tài chính – Kế toán Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An
  - Từ ngày 3/9/2019: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng



– Hội An

- Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ:

5.000 cổ phần

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

0,08%

- Những thay đổi trong ban điều hành: Trong năm 2022 không có sự thay đổi trong ban điều hành Công ty.

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tại thời điểm 31/12/2022 tổng số lao động tại Công ty cơ cấu như sau:

**Bảng: Cơ cấu lao động Công ty**

Trình độ	Số người	Tỷ lệ (%)
Trên đại học	01	0,43
Đại học	47	20,00
Cao đẳng	0	0,00
Trung cấp	5	2,13
Kỹ thuật viên	6	2,55
CNKT	176	74,89
<b>Tổng số</b>	<b>235</b>	<b>100,00</b>

\* Chế độ làm việc: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An luôn thực hiện đảm bảo tuân thủ các chế độ đối với người lao động trong Công ty theo đúng quy định của Pháp luật về lao động, Hợp đồng lao động và Thỏa ước lao động tập thể.

\* Chính sách đào tạo: Công ty luôn coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực. Hàng năm Công ty luôn thực hiện kết hợp đào tạo tại chỗ và cử cán bộ đi học tập, tập huấn về trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

\* Chính sách tuyển dụng: Hiện tại Công ty đang thực hiện áp dụng những chế độ ưu đãi, khuyến khích người lao động có trình độ, kinh nghiệm công tác về công tác lâu dài tại Công ty.

\* Chính sách lương, thưởng và phúc lợi: Công ty luôn có chính sách tiền lương, tiền thưởng, phúc lợi nhằm khuyến khích người lao động nhất là đối với lao động có trình độ, kinh nghiệm, lao động có chuyên môn, nghiệp vụ làm việc lâu dài tại Công ty. Năm 2021, mặc dù hoạt động sản xuất kinh doanh gặp phải một số khó khăn, Công ty vẫn thực hiện duy trì thu nhập bình quân người lao động đạt 14 triệu đồng/người/tháng

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn:

Tập trung mọi nguồn lực để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa, phường Cẩm Phô và khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, thành phố Hội An. Cố gắng trong năm 2022 có nguồn thu từ khai thác Dự án.

Nghiên cứu các Dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam để đầu tư cho những năm tiếp theo.

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có

### 4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm/ %
Tổng giá trị tài sản	883.836.389.857	919.906.727.087	104,08
Doanh thu thuần	173.996.447.169	175.777.565.531	101,02
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.422.187.556	7.867.767.840	553,22
Lợi nhuận khác	0	-73.854.696	-
Lợi nhuận trước thuế	1.422.187.556	7.793.913.144	548,02
Lợi nhuận sau thuế	1.085.827.533	6.042.477.105	556,49
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	165	1.022	619,39

- Các chỉ tiêu khác: Không.

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,15	1,17	
+ Hệ số thanh toán nhanh: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,30	0,25	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,89	0,89	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	8,76	8,59	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,43	0,23	

+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,19	0,19	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,006	0,034	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,012	0,063	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,001	0,007	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,008	0,045	

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 5.910.262 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông
- Số cổ phần được chuyển nhượng tự do: 5.895.262 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng (do chưa niêm yết) : 15.000 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông: Được phân loại theo tiêu chí cổ đông lớn, cổ đông nhỏ.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Vốn góp của chủ sở hữu tại thời điểm niêm yết ban đầu: 29.999.420.000 đồng
- Vốn góp của chủ sở hữu tăng đợt 1 tại thời điểm 7/9/2018 (tăng từ trả cổ tức bằng cổ phiếu với tổng số cổ phần đã phân phối là: 262.334 cổ phần) nâng vốn góp chủ sở hữu từ 29.999.420.000 đồng tăng thành 32.622.760.000 đồng.

-Vốn góp của chủ sở hữu tăng đợt 2 tại thời điểm 6/11/2018 (tăng từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ: 2.732.686 cổ phần gồm các đối tượng là cán bộ công nhân viên: 157.686 cổ phần tương ứng 5,77% và các nhà đầu tư khác: 2.575.000 cổ phần tương ứng 94,23%) nâng vốn góp chủ sở hữu từ 32.622.760.000 đồng tăng thành 59.949.620.000 đồng.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 84.700 cổ phiếu
- Các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm: Không có

e) Các chứng khoán khác: Không có

**6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty**

**6.1. Tác động lên môi trường:**

Là Nhà thầu thi công các công trình xây dựng luôn có trách nhiệm bảo vệ môi trường. Thực hiện kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường và các quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình thi công gói thầu; Dừng xây dựng công trình khi phát hiện nguy cơ xảy ra ô nhiễm, sự cố môi trường nghiêm trọng và có biện pháp khắc phục để đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường trước khi tiếp tục thi công.

**6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:**



a) Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là xây lắp nên việc quản lý nguồn nguyên vật liệu rất quan trọng. Với uy tín của mình trong ngành xây dựng và để đảm bảo chất lượng cho các công trình, DIC – Hội An đã xây dựng một hệ thống mạng lưới các nhà cung cấp nguyên vật liệu ngành xây dựng có tên tuổi, mạng lưới phân phối rộng cũng như nguồn hàng luôn phong phú. Bên cạnh đó, hàng năm công ty tiến hành đánh giá hoạt động của các nhà cung cấp để đảm bảo nguồn nguyên vật liệu của công ty luôn đảm bảo chất lượng, giá cả hợp lý.

b) Trong quá trình thi công cơ sở hạ tầng, tháo dỡ các công trình cũ để thi công xây dựng công trình mới, DIC – Hội An đã tận dụng tái xây dựng tiết kiệm được chi phí lớn trải..

#### 6.3. Tiêu thụ năng lượng:

a) Trong năm 2022, tổng điện năng thụ tại văn phòng Công ty tương ứng với giá trị là: 45.106.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu một trăm lẻ sáu ngàn đồng chẵn)

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có

#### 6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng

- Được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Công trình công Cộng Hội An.

- Lượng nước tiêu thụ: Trong năm 2022, tổng lượng nước tiêu thụ tại văn phòng Công ty tương ứng với giá trị là: 3.195.000 đồng (Bằng chữ: Ba triệu một trăm chín mươi lăm ngàn đồng chẵn)

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử: Không có

#### 6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

#### 6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

- Tổng số lao động hưởng lương tại Công ty trong năm 2022 là: 64 người- Mức lương trung bình đối với người lao động là: 14 triệu đồng/người/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An luôn coi trọng việc bảo đảm sức khỏe, an toàn trong lao động, toàn bộ nhân viên phải mặc đồ bảo hộ lao động tại các công trình .

Công ty luôn chú trọng các hoạt động an sinh, các hoạt động phúc lợi xã hội.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Công ty luôn coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực. Hàng năm Công ty luôn thực hiện kết hợp đào tạo tại chỗ và cử cán bộ đi học tập, tập huấn về trình độ chuyên môn nghiệp vụ.



6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

- Ngày 11/01/2022 Chi ủng hộ Hoạt động tết cho phường Cẩm Phô: 10.000.000 đồng.

- Ngày 11/01/2022 Chi ủng hộ Hoạt động tết cho phường Thanh Hà: 10.000.000 đồng.

- Tham gia thực hiện công tác Quỹ đền ơn đáp nghĩa, quỹ vì người nghèo, quỹ phòng chống thiên tai; phụng dưỡng bà mẹ VNAH; công tác đền ơn đáp nghĩa, xã hội, từ thiện thực hiện gần 100 triệu đồng.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN.

Công ty luôn tuân thủ đúng các điều luật quy định về vấn đề bảo vệ môi trường. Hiện tại Công ty đang nghiên cứu để thay đổi mô hình sản xuất gạch không nung nhằm hạn chế việc khai thác nguồn nguyên liệu đất sét, nâng cao hiệu quả bảo vệ nguồn tài nguyên, cải thiện chất lượng môi trường và bảo vệ sức khỏe con người. Thực hiện rà soát, điều chỉnh và hoàn thiện tiếp tục khai thác đất, mở rộng các dự án xanh, phương án sản xuất kinh doanh thân thiện với môi trường..

**III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty**

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Căn cứ định hướng chung và kế hoạch chi tiết cũng như Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2022 của Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng – Hội An, Công ty đã thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, đạt được một số kết quả cụ thể như sau:

- Doanh thu: gồm

+ Doanh thu từ hoạt động xây lắp kế hoạch 180 tỷ đồng, thực hiện 139,54 tỷ đồng, đạt 77,53% kế hoạch.

+ Doanh thu từ Dự án kế hoạch 550 tỷ đồng, thực hiện 36,23 tỷ đồng, đạt 6,59% kế hoạch

- Lợi nhuận (trước thuế): Kế hoạch 80 tỷ đồng, thực hiện 7,79 tỷ đồng, đạt 9,74% kế hoạch.

- Thu nhập bình quân của người lao động 14 triệu đồng/người/tháng.

- Ước chia cổ tức: 90-100 %.

Đầu năm 2022, do dịch bệnh còn kéo dài, tiếp tục ảnh hưởng đến nền kinh tế. Tình hình Công ty cũng sẽ bị ảnh hưởng do vốn đầu tư các công trình bị cắt giảm. Vì vậy, công tác đấu thầu, tài chính, đầu tư dự án cần được tập trung và chú trọng hơn nữa. Công ty hướng mục tiêu cao về khai thác thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa, phường Cẩm Phô và khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, thành phố Hội An để tiến hành khai thác thu hồi vốn (Ước tính kế hoạch ban đầu đề ra phần Doanh thu dự án đạt 550 tỷ đồng). Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Công ty gặp rất nhiều khó khăn, tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đưa vào khai thác từng phần trong năm 2022 chưa hoàn tất. Cụ thể, ngày 20/01/2022, UBND tỉnh Quảng Nam đã cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 11.505m<sup>2</sup> (tương ứng với 88 lô) tại 03 Block, gồm: B2-1, B2-2 và B2-7. Ngày 20/9/2022, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam đã cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 5.505m<sup>2</sup> (tương ứng với 37 lô) tại 02 Block, gồm: B2-1 và

B2-2; Tổng diện tích đã được cấp GCNQSD đất (đợt 1) là 16.545,4m<sup>2</sup> (tương ứng với 125 lô). Đến ngày 04/11/2022, UBND tỉnh Quảng Nam mới cho phép tách thửa, chuyển nhượng QSD đất đối với các Block đất ở phân lô (B2-1, B2-2 và B2-7) đã được cấp GCNQSD đất tại dự án theo Công văn 7306/UBND-KTN ngày 04/11/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam. Do tình hình xiết chặt việc giải ngân vốn vay trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản của các Ngân hàng nên việc tách thửa, chuyển nhượng QSD đất của dự án bị ảnh hưởng dẫn đến Doanh thu dự án không đạt kế hoạch đề ra.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được.

## 2. Tình hình tài chính

### a) Tình hình tài sản

Tổng tài sản năm 2022 trên Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 là 919.906.727.087 đồng.

### b) Tình hình nợ phải trả

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ

+ Nợ ngắn hạn: 782.374.322.695 đồng

+ Nợ dài hạn: 41.630.000.000 đồng

Được ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã thông qua chủ trương vay vốn để thanh toán chi phí hợp pháp của Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa, phường Cẩm Phô và khối Bàu Dung, phường Thanh Hà, thành phố Hội An nên tình hình nợ (vay ngắn hạn) biến động so với năm 2021.

- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay: Công ty không có các khoản nợ vay quá hạn

## 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Trong bối cảnh thế giới vẫn đang chịu tác động nặng nề từ đại dịch COVID-19, cùng với những bất ổn về tình hình chính trị, nền kinh tế thế giới vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi, kinh tế Việt Nam vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với tỷ lệ bao phủ Vaccine trong dân hiện nay, hy vọng tình hình kinh tế trong nước sẽ sớm ổn định và phát triển. Do vậy, Công ty cần chủ động và sẵn sàng chuẩn bị những điều kiện tốt nhất để nắm bắt kịp thời những cơ hội nhằm ổn định sản xuất và phát triển doanh nghiệp. Đó là :

- Tiếp tục tìm kiếm, nghiên cứu các dự án khác trên địa bàn tỉnh Quảng Nam để đầu tư cho những năm tiếp theo.

- Tập trung đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật và trang thiết bị thi công, nâng cao năng lực chuyên môn, phát huy hiệu quả tay nghề và cơ sở kỹ thuật hiện có. Duy trì và củng cố cơ cấu kinh tế đã được xác định trong nhiệm kỳ 2019 – 2024 là: Đầu tư dự án, xây lắp giao thông, hạ tầng kỹ thuật, dân dụng công nghiệp, sản xuất vật liệu, khai thác nguyên vật liệu.

- Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, bảo vệ uy tín thương hiệu DIC – Hội An, tăng sức cạnh tranh trên thị trường, SXKD đúng pháp luật, bảo vệ an toàn doanh nghiệp, góp phần bảo đảm an ninh chính trị - trật tự an toàn xã hội.

## 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Với điều kiện dịch Covid tiếp tục được khống chế ổn định ở trong nước và kinh tế thế giới bắt đầu khởi sắc do các biện pháp phong tỏa dần được gỡ bỏ, kinh tế trong nước

có điều kiện để đạt mức tăng trưởng cao. Tuy nhiên, tình hình dịch bệnh, đặc biệt với biến thể mới vẫn diễn biến phức tạp. Do đó, mục tiêu ưu tiên hàng đầu của Công ty là nắm bắt cơ hội, vượt qua thách thức, tăng cường sự ổn định của doanh nghiệp, bảo toàn được vốn và có lợi nhuận.

Ban Giám đốc tin tưởng rằng, với chiến lược phát triển bền vững mà DIC – Hội An đã kiên trì theo đuổi trong nhiều năm qua, kế thừa những kết quả mà đơn vị đã nỗ lực đạt được, năm 2022 Công ty sẽ đạt được mục tiêu đã đề ra, đảm bảo lợi ích lâu dài cho Quý cổ đông.

Để thực hiện được mục tiêu này Ban Giám đốc chủ trương thực hiện một số công việc sau:

- Tập trung mọi nguồn lực về thi công hạ tầng kỹ thuật, về công tác GPMB, BTTH Dự án Lâm Sa – Xuân Hòa – Tu Lễ, phường Cẩm Phô và khối Bầu Đưng, phường Thanh Hà, TP Hội An để tiến hành khai thác và thu hồi vốn, phần đầu đến cuối năm 2022 sẽ có nguồn thu và lợi nhuận của dự án đầu tiên và những năm tiếp theo.

5. *Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không.*

6. *Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty*

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường: Cam kết đảm bảo các Công trình Công ty thi công luôn đảm bảo khâu an toàn và vệ sinh môi trường, quát triệt tất cả các cán bộ công nhân viên thực hành tiết kiệm trong tiêu thụ năng lượng điện, nước, bỏ rác thải đúng nơi quy định.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Luôn quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa cho các cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của CBCNV.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Toàn thể CBCNV ý thức tốt đối với các hoạt động đoàn thể, tham gia đóng góp và hưởng ứng tất cả các hoạt động cộng đồng địa phương.

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.*

Năm 2022, mặc dù đối diện với nhiều khó khăn, thách thức trong bối cảnh khó khăn, các ngành, lĩnh vực chủ yếu vẫn phát triển ổn định. Riêng đối với Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng – Hội An – năm 2022 – là một năm vẫn còn rất nhiều khó khăn, thử thách, đặc biệt trong thời điểm những tháng đầu năm. Tuy nhiên, với sự quyết tâm cao của HĐQT, Ban giám đốc, các đơn vị trực thuộc và toàn thể CBCNV, cùng với sự quan tâm hỗ trợ của các cấp lãnh đạo chính quyền địa phương, sự tin tưởng và hợp tác của các đối tác, trong năm 2022 Công ty đã đạt được một số kết quả nhất định.

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty*

Ban giám đốc Công ty đã điều hành SXKD năm 2022 mặc dù chưa đạt hiệu quả đề ra nhưng HĐQT đánh giá cao tinh thần làm việc không ngừng nỗ lực hết mình của Ban giám đốc. Công ty có hoạch định cụ thể nhằm duy trì ổn định đời sống vật chất và tinh thần của CBCNV, lương thưởng đạt mức cao so với bình quân của ngành và địa phương.

3. *Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị*

HĐQT tiếp tục bám sát các quy định trong Điều lệ của Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT để thực hiện các quyền và nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao phó.

Mục tiêu trọng tâm của HĐQT là đảm bảo việc bảo toàn vốn và không có tăng

trưởng âm. Để thực hiện được mục tiêu này HĐQT chủ trương thực hiện một số công việc sau :

- Xây dựng các biện pháp hữu hiệu để quản lý chặt chẽ và tiết giảm chi phí trong SXKD.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn với biện pháp giảm thời hạn nợ, xử lý nợ khó đòi, tăng vòng quay vốn để nâng cao hiệu quả sử dụng. Rà soát các công trình để lựa chọn thứ tự ưu tiên, rút ngắn thời gian thi công, nhanh chóng đưa công trình vào bàn giao sử dụng.

- Tiếp tục chỉ đạo thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh một cách có hiệu quả nhất nhằm hoàn thành và phấn đấu vượt mức kế hoạch trong những năm đến, đạt mức tăng trưởng cao.

- Tập trung hoàn thiện khai thác dự án khu dân cư khối Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa phường Cẩm Phô.

- Thực hiện thi công các công trình khi có đủ 80% vốn trở lên.

- Đầu tư trang thiết bị thi công các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

- Tiếp tục nghiên cứu hồ sơ các dự án trên địa bàn Hội An và các địa phương khác.

- Phối hợp cùng Ban Giám đốc quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa cho các cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của CBCNV.

## **V. Quản trị công ty**

### **1. Hội đồng quản trị**

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

**\* Họ và tên: TRẦN ĐÌNH LỢI**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

- Số CCCD: 051063011940 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 27/6/2021

- Số điện thoại liên lạc: 0913202140

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Quản trị kinh doanh

- Chức vụ hiện nay: Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ năm giữ ở các tổ chức khác: Không có

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ:

**43.600 Cổ phần**

- Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết:

**0,74%**

**\* Họ và tên khai sinh: TRẦN VĂN VIỆT**

**Phó Chủ tịch hội đồng quản trị**

- Số CMND: 205124741 do Công an tỉnh Quảng Nam cấp ngày 28/7/2005

- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

- Chức vụ hiện nay: Tổng giám đốc kiêm Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Chức vụ năm giữ ở các tổ chức khác: Không

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ:

**59.031 Cổ phần**

- Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết:

**0,99%**

**\* Họ và tên khai sinh: TRẦN ĐÌNH DANH**

**Thành viên hội đồng quản trị**

- Số CMND: 200789117 do Công An tp. Đà Nẵng cấp ngày 25/7/2009

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị

- Chức vụ năm giữ ở các tổ chức khác: Không





- Số cổ phần cá nhân nắm giữ: **33.080 Cổ phần**
  - Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết: **0,56%**
  - \* **Họ và tên khai sinh: HỒ HẢI BẮC** **Thành viên hội đồng quản trị**
    - Số CMND: 205529329 do Công An Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 31/7/2007
    - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
    - Chức vụ hiện nay: Đại diện Nhà máy gạch Thành viên Hội đồng quản trị
    - Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
    - Số cổ phần cá nhân nắm giữ: **11.727 Cổ phần**
    - Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết: **0,19%**
  - \* **Họ và tên khai sinh: TRẦN MINH TOÀN** **Thành viên hội đồng quản trị**
    - Số CMND: 205123254 do Công an tỉnh Quảng Nam cấp ngày 21/9/2010
    - Số điện thoại liên lạc: 0903 582 414
    - Trình độ chuyên môn: Bằng đại học TĐTT, Bằng C, B, A, nâng cao AFC.
    - Chức vụ hiện nay: Thành viên hội đồng quản trị độc lập
    - Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ thể thao M.T
    - Số cổ phần cá nhân nắm giữ: **15.808 Cổ phần**
    - Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết: **0,27%**
- b) Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị: Chưa thành lập các tiêu ban.
- c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:
- Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị trong năm 2022: 04 lần
  - Nội dung và kết quả các cuộc họp
  - + Triển khai kế hoạch để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 vào ngày 25/04/2022.
  - + Giám sát công tác chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo đạt chỉ tiêu kế hoạch 6 tháng đầu năm 2022.
  - + Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính Quý I và II năm 2022 và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021.
  - + Tập trung đẩy nhanh tiến độ các công trình bàn giao trong 6 tháng đầu năm 2022.
  - + Giám sát chặt chẽ chi phí, đôn đốc thu hồi công nợ..
  - + Hàng tháng HĐQT có các cuộc họp với Ban điều hành để kiểm tra, đôn đốc, giám sát việc thực hiện mục tiêu của Ban điều hành đồng thời có các chỉ đạo, quyết định liên quan đến việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và nghị quyết HĐQT.
- d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiêu ban trong Hội đồng quản trị: Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị từ lúc được bổ nhiệm, thông qua đó góp phần không nhỏ vào công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022.
- Thành viên HĐQT độc lập không điều hành thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và sự phân công trong HĐQT.
- e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: ông Trần Đình Lợi

## 2. Ban Kiểm soát

- a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

\* **Họ và tên khai sinh: PHẠM THỊ THANH TÂM** **Tr- ởng ban kiểm soát**  
- Số CMND: 205670190, ngày cấp 02/04/2009, nơi cấp: Công an Quảng Nam  
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ chuyên ngành kế toán  
- Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát  
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Nhân viên kế toán tại Công ty TNHH Hiếu

Hội An

- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ:** **20.000 Cổ phần**  
- **Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết:** **0,34%**

\* **Họ và tên khai sinh: NGUYỄN HOÀNG PHƯƠNG** **Thành viên Ban kiểm soát**  
- Số CMND: 205099114 do Công an tỉnh Quảng Nam cấp ngày 09/7/1999  
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng và quản lý dự án  
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát, Trưởng phòng Hành chính  
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ:** **7.000 Cổ phần**  
- **Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết:** **0,12%**

\* **Họ và tên khai sinh: TRẦN ĐÌNH DŨNG** **Thành viên Ban kiểm soát**  
- Số CMND: 205467344 do Công an tỉnh Quảng Nam cấp ngày 29/3/2007  
- Trình độ chuyên môn: Trung cấp xây dựng  
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát kiêm Đội trưởng đội thi công  
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ:** **22.307 Cổ phần**  
- **Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết:** **0,38%**

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát gồm 3 thành viên. Năm 2022, Ban kiểm soát đã hoạt động trung thực, khách quan, chấp hành đúng pháp luật, điều lệ và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty.

Ban kiểm soát được nắm bắt đầy đủ nội dung các cuộc họp định kỳ của HĐQT, tham gia ý kiến trực tiếp về việc tuân thủ các quy định của Pháp Luật, điều lệ, quy trình và quy chế của Công ty.

Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. Kiểm tra giám sát việc ban hành các nghị quyết của HĐQT, BĐH trong công tác quản lý, điều hành.

Thực hiện giám sát việc quản lý, điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Thực hiện thẩm định BCTC quý và báo cáo tài chính năm. Phối hợp với kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán.

Đưa ra những ý kiến phản ánh tồn tại mà BKS nhận thấy rằng cần thay đổi để hoạt động sản xuất kinh doanh được tốt hơn.

Thù lao Ban kiểm soát năm 2022 đã được thực hiện chi theo đúng nghị quyết được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích;



STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương trong năm 2022	Thưởng trong năm 2022	Các khoản lợi ích khác
1	Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	-	-
2	Trần Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT	96.000.000	-	-
3	Trần Minh Toàn	Thành viên HĐQT	96.000.000	-	-
4	Trần Đình Danh	Thành viên HĐQT	96.000.000	-	-
5	Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	96.000.000	-	-
6	Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	420.000.000	-	-
7	Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	252.000.000	-	-
8	Hồ Hải Bắc	Đại diện NMG	67.807.692	-	-
9	Nguyễn Hoàng Phương	Trưởng phòng HC	192.000.000	-	-
10	Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng BKS	60.000.000	-	-
11	Trần Đình Dũng	Thành viên BKS	54.000.000	-	-
12	Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên BKS	54.000.000	-	-

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Trong năm 2022, cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và NCLQ không có giao dịch cổ phiếu

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: *Không có*

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Chấp hành nghiêm túc các quy định về quản trị công ty.

## **VI. Báo cáo tài chính**

### *1. Ý kiến kiểm toán*

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### *2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:*

#### **BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**Ngày 31 tháng 12 năm 2022**

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>913,717,975,171</b>	<b>876,200,212,184</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>16,180,518,965</b>	<b>16,539,803,746</b>
1. Tiền	111		15,058,878,689	15,453,158,547
2. Các khoản tương đương tiền	112		1,121,640,276	1,086,645,199
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>163,443,014,157</b>	<b>184,451,111,278</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	85,296,658,126	90,076,405,162
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	13,440,378,101	30,522,709,511
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	64,939,905,984	64,085,924,659
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(233,928,054)	(233,928,054)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.6</b>	<b>720,903,021,413</b>	<b>645,453,861,375</b>
1. Hàng tồn kho	141		720,903,021,413	645,453,861,375
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13,191,420,636</b>	<b>29,755,435,785</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13,191,420,636	14,289,876,825
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	-	15,465,558,960
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>6,188,751,916</b>	<b>7,636,177,673</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>321,208,549</b>	<b>320,673,984</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	321,208,549	320,673,984
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3,179,928,641</b>	<b>4,524,186,787</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	3,179,928,641	4,524,186,787
Nguyên giá	222		21,984,457,568	21,984,457,568
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18,804,528,927)	(17,460,270,781)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2,687,614,726</b>	<b>2,791,316,902</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2,687,614,726	2,791,316,902
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>919,906,727,087</b>	<b>883,836,389,857</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
**Ngày 31 tháng 12 năm 2022**

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>Tại ngày 01/01/2022</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>824,004,322,695</b>	<b>793,276,853,617</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>782,374,322,695</b>	<b>764,166,853,617</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	41,674,093,367	56,954,587,993
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	52,575,295,920	99,453,240,452
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	1,799,384,170	335,076,173
4. Phải trả người lao động	314		93,069,254	36,492,916
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.12	15,554,414,268	170,276,517
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	2,087,282,233	5,201,683,593
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.14	668,261,947,213	601,785,242,456
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		328,836,270	230,253,517
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>41,630,000,000</b>	<b>29,110,000,000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.14	41,630,000,000	29,110,000,000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>95,902,404,392</b>	<b>90,559,536,240</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.15</b>	<b>95,902,404,392</b>	<b>90,559,536,240</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		59,949,620,000	59,949,620,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		59,949,620,000	59,949,620,000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		18,865,793,764	18,865,793,764
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1,128,947,264)	(1,128,947,264)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		11,604,627,457	11,496,044,704
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6,611,310,435	1,377,025,036
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		568,833,330	291,197,503
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6,042,477,105	1,085,827,533
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>919,906,727,087</b>	<b>883,836,389,857</b>

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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	175,777,565,531	173,996,447,169
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		175,777,565,531	173,996,447,169
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	160,197,869,199	166,756,302,522
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15,579,696,332	7,240,144,647
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	247,730,017	458,490,267
7. Chi phí tài chính	22	5.4	627,087,015	882,364,494
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		627,087,015	882,364,494
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	78,512,352	61,933,700
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	7,254,059,142	5,332,149,164
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7,867,767,840	1,422,187,556
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	5.7	73,854,696	-
13. Lợi nhuận khác	40		(73,854,696)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7,793,913,144	1,422,187,556
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	1,751,436,039	336,360,023
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6,042,477,105	1,085,827,533
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.15.5	1,022	165
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.15.6	1,022	165

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		176,699,221,847	197,969,284,543
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(262,379,804,491)	(663,445,525,019)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(37,499,165,079)	(40,454,051,421)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(551,595,380)	(780,790,965)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(509,185,248)	(188,100,416)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		61,522,342,700	86,680,388,450
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16,294,507,704)	(23,055,733,361)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(79,012,693,355)</b>	<b>(443,274,528,189)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(60,079,136,631)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	60,079,136,631
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		247,730,017	458,172,772
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>247,730,017</b>	<b>458,172,772</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	353,575,074,364	738,072,929,627
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(274,578,369,607)	(303,513,589,626)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(591,026,200)	(591,026,200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>78,405,678,557</b>	<b>433,968,313,801</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(359,284,781)</b>	<b>(8,848,041,616)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		16,539,803,746	25,387,845,362
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>		<b>16,180,518,965</b>	<b>16,539,803,746</b>

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06/02/2006 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 01 tháng 03 năm 2006 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 09 tháng 09 năm 2021.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 64 (31 tháng 12 năm 2021 là: 65).

#### **1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản

#### **1.3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

#### **1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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



### 1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2022 gồm:

Tên	Địa chỉ
Nhà máy Gạch Tuynen Điện Bàn – Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An	Cụm công nghiệp Cẩm Sơn, Xã Điện Tiến, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An tại Đà Nẵng	76 Nguyễn Du, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An tại Thành phố Hồ Chí Minh	B20 Khu dân cư Phú Mỹ, Khu phố 6, Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### 1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3. Kỳ kế toán năm

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

### 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

### 3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.3. Nợ phải thu

#### *Nguyên tắc ghi nhận*

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

#### *Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

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

### 3.4. Hàng tồn kho

#### *Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

#### *Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho*

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

#### *Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

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



### 3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

#### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

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

#### ***Phương pháp khấu hao***

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

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

#### **Năm 2022**

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

### 3.6. Thuê tài sản

#### ***Thuê hoạt động***

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

### 3.7. Chi phí trả trước

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

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

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

### 3.8. Nợ phải trả

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

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

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

### **3.9. Chi phí đi vay**

#### ***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

### **3.10. Chi phí phải trả**

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

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

### **3.11. Nguồn vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

#### ***Cổ phiếu quỹ***

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

#### ***Cổ tức***

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

#### ***Phân phối lợi nhuận***

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

### **3.12. Doanh thu, thu nhập khác**

#### ***Doanh thu bán hàng***

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

#### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

#### ***Lãi tiền gửi***

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

### 3.13. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

### 3.14. Giá vốn hàng bán

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

### 3.15. Chi phí tài chính

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

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

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

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

### 3.17. Thuế

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%. Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% đối với hoạt động xây dựng kể từ ngày 01/02/2022 đến ngày 31/12/2022 theo quy định tại

Nghị định 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

**Các loại thuế khác**

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

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

**3.18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

**3.20. Báo cáo bộ phận**

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

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

**3.21. Các bên liên quan**

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

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

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt tại quỹ	766.883.704	1.893.049.267
Tiền gửi ngân hàng	14.291.994.985	13.560.109.280
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	1.121.640.276	1.086.645.199
<b>Cộng</b>	<b>16.180.518.965</b>	<b>16.539.803.746</b>

#### 4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Sở Y tế Tỉnh Quảng Nam	10.831.259.657	17.380.295.000
Ban Quản lý dự án và Quỹ đất Thành phố Hội An	7.343.389.000	20.643.389.000
Ngân hàng Nhà Nước - chi nhánh tỉnh Quảng Nam	12.852.348.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Công Nghiệp và Vận tải	19.988.487.761	21.902.293.850
Các khách hàng khác	34.281.173.708	30.150.427.312
<b>Cộng</b>	<b>85.296.658.126</b>	<b>90.076.405.162</b>

#### 4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trung tâm Phát triển Quỹ Đất TP. Hội An (*)	7.656.050.000	12.196.238.000
Các nhà cung cấp khác	5.784.328.101	18.326.471.511
<b>Cộng</b>	<b>13.440.378.101</b>	<b>30.522.709.511</b>

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

#### 4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Lãi dự thu	407.378.766	-	407.378.766	-
Tạm ứng	63.599.722.723	(40.222.825)	62.747.165.284	(40.222.825)
Phải thu khác	932.804.495	-	931.380.609	-
<b>Cộng</b>	<b>64.939.905.984</b>	<b>(40.222.825)</b>	<b>64.085.924.659</b>	<b>(40.222.825)</b>
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	321.208.549	-	320.673.984	-
<b>Cộng</b>	<b>321.208.549</b>	<b>-</b>	<b>320.673.984</b>	<b>-</b>

#### 4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	233.928.054	-	233.928.054	-
<b>Cộng</b>	<b>233.928.054</b>	<b>-</b>	<b>233.928.054</b>	<b>-</b>

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

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Sơn Trà	50.591.529	-	Trên 3 năm	50.591.529	-	Trên 3 năm
UBND Phường Cẩm An	69.623.900	-	Trên 3 năm	69.623.900	-	Trên 3 năm
Đường nội bộ Khu TDC	40.222.825	-	Trên 3 năm	40.222.825	-	Trên 3 năm
Công ty Xây dựng và Cấp nước Quảng Nam	56.489.800	-	Trên 3 năm	56.489.800	-	Trên 3 năm
Khác	17.000.000	-	Trên 3 năm	17.000.000	-	Trên 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>233.928.054</b>	<b>-</b>		<b>233.928.054</b>	<b>-</b>	

#### 4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.106.854.682	-	4.985.845.083	-
Công cụ, dụng cụ	2.362.591	-	2.125.327	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	714.877.496.214	-	639.783.959.836	-
Thành phẩm	916.307.926	-	681.931.129	-
<b>Cộng</b>	<b>720.903.021.413</b>	<b>-</b>	<b>645.453.861.375</b>	<b>-</b>

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

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



#### 4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	PI tiện vận tải, truyền dẫn VND	T/bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2022	4.534.182.995	13.104.706.706	4.232.940.867	112.627.000	21.984.457.568
Mua trong năm	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>4.534.182.995</b>	<b>13.104.706.706</b>	<b>4.232.940.867</b>	<b>112.627.000</b>	<b>21.984.457.568</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2022	4.261.984.885	9.951.134.696	3.134.524.200	112.627.000	17.460.270.781
Khấu hao trong năm	147.201.332	928.056.814	269.000.000	-	1.344.258.146
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>4.409.186.217</b>	<b>10.879.191.510</b>	<b>3.403.524.200</b>	<b>112.627.000</b>	<b>18.804.528.927</b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2022	272.198.110	3.153.572.010	1.098.416.667	-	4.524.186.787
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>124.996.778</b>	<b>2.225.515.196</b>	<b>829.416.667</b>	<b>-</b>	<b>3.179.928.641</b>

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 của TSCĐ hữu hình là 1.731.563.148 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.756.561.374 VND.

#### 4.8. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Chi phí thuê đất (*)	2.687.614.726	2.791.316.902
<b>Cộng</b>	<b>2.687.614.726</b>	<b>2.791.316.902</b>

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

#### 4.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Lê Văn Sa	3.107.588.894	3.107.588.894	5.583.990.089	5.583.990.089
Công ty TNHH TM&DV Duy Minh Thắng	1.097.928.415	1.097.928.415	2.621.709.281	2.621.709.281
Công ty CP Bê tông Hòa Cầm - Intimex	1.109.638.400	1.109.638.400	2.465.155.000	2.465.155.000
Công ty CP Phát triển Công nghệ Phú An	2.295.388.950	2.295.388.950	1.829.920.500	1.829.920.500
Các nhà cung cấp khác	34.063.548.708	34.063.548.708	44.453.813.123	44.453.813.123
<b>Cộng</b>	<b>41.674.093.367</b>	<b>41.674.093.367</b>	<b>56.954.587.993</b>	<b>56.954.587.993</b>

#### 4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng Tỉnh Quảng Nam	-	20.894.458.157
Công ty TNHH Lộc Tú	46.428.000.000	70.000.000.000
Ngân hàng Nhà Nước - Chi nhánh Quảng Nam	-	2.327.225.000
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Tam Kỳ	5.273.638.000	-
Các khách hàng khác	873.657.920	6.231.557.295
<b>Cộng</b>	<b>52.575.295.920</b>	<b>99.453.240.452</b>

#### 4.11. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp /khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	-	-	14.610.306.408	14.610.306.408	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.782.278.167	1.994.555.389	509.185.248	-	296.908.026
Thuế thu nhập cá nhân	-	17.106.003	534.317.267	537.529.411	-	20.318.147
Thuế tài nguyên	-	-	-	17.850.000	-	17.850.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	48.632.753	48.632.753	-	-
Các loại thuế khác	-	-	15.470.558.960	5.000.000	15.465.558.960	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.799.384.170</b>	<b>32.658.370.777</b>	<b>15.728.503.820</b>	<b>15.465.558.960</b>	<b>335.076.173</b>

#### 4.12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Chi phí lãi vay phải trả	15.295.084.268	35.261.226
Chi phí khác	259.330.000	135.015.291
<b>Cộng</b>	<b>15.554.414.268</b>	<b>170.276.517</b>

#### 4.13. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Kinh phí công đoàn, BHYT, BHXH, BHTN	62.785.000	19.599.000
Lãi vay phải trả	-	4.671.506.849
Phải trả khác	2.024.497.233	510.577.744
<b>Cộng</b>	<b>2.087.282.233</b>	<b>5.201.683.593</b>

#### 4.14. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn:</b>	<b>653.981.947.213</b>	<b>653.981.947.213</b>	<b>326.775.074.364</b>	<b>267.438.369.607</b>	<b>594.645.242.456</b>	<b>594.645.242.456</b>
Ngân hàng NN & PTNN Việt Nam	29.117.449.495	29.117.449.495	40.702.103.460	32.118.393.302	20.533.739.337	20.533.739.337
- Chi nhánh Hội An (1)						
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	69.592.597.718	69.592.597.718	141.072.970.904	160.591.876.305	89.111.503.119	89.111.503.119
- Chi nhánh Hội An (2)						
Công ty CP Tập đoàn VN Group (3)	555.271.900.000	555.271.900.000	145.000.000.000	74.728.100.000	485.000.000.000	485.000.000.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả:	14.280.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000	7.140.000.000	7.140.000.000	7.140.000.000
Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam (4)	14.280.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000	7.140.000.000	7.140.000.000	7.140.000.000
<b>Cộng</b>	<b>668.261.947.213</b>	<b>668.261.947.213</b>	<b>341.055.074.364</b>	<b>274.578.369.607</b>	<b>601.785.242.456</b>	<b>601.785.242.456</b>
<b>Vay dài hạn:</b>	<b>41.630.000.000</b>	<b>41.630.000.000</b>	<b>26.800.000.000</b>	<b>14.280.000.000</b>	<b>29.110.000.000</b>	<b>29.110.000.000</b>
Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam (4)	27.880.000.000	27.880.000.000	19.800.000.000	14.280.000.000	22.360.000.000	22.360.000.000
Ông Hoàng Minh Thông (5)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Ông Trần Văn Hiến (6)	6.250.000.000	6.250.000.000	2.500.000.000	-	3.750.000.000	3.750.000.000
Bà Ngô Thanh Hiếu (7)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoa (8)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>41.630.000.000</b>	<b>41.630.000.000</b>	<b>26.800.000.000</b>	<b>14.280.000.000</b>	<b>29.110.000.000</b>	<b>29.110.000.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>709.891.947.213</b>	<b>709.891.947.213</b>	<b>367.855.074.364</b>	<b>288.858.369.607</b>	<b>630.895.242.456</b>	<b>630.895.242.456</b>

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 4209-LAV-202100616. Hạn mức vay 30.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh...phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Thông báo về việc cấp giới hạn tín dụng ngày 15/11/2022. Hạn mức vay 200.000.000.000

VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh...phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

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

(5), (6), (7), (8) Vay dài hạn các cá nhân, thời hạn vay 3 năm, lãi suất 0%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

#### 4.15. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2021	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	11.423.538.674	1.027.235.723	90.137.240.897
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	1.085.827.533	1.085.827.533
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	72.506.030	(72.506.030)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(72.506.030)	(72.506.030)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(591.026.160)	(591.026.160)
<b>Số dư tại ngày 01/01/2022</b>	<b>59.949.620.000</b>	<b>18.865.793.764</b>	<b>(1.128.947.264)</b>	<b>11.496.044.704</b>	<b>1.377.025.036</b>	<b>90.559.536.240</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	6.042.477.105	6.042.477.105
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	108.582.753	(108.582.753)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(108.582.753)	(108.582.753)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(591.026.200)	(591.026.200)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>59.949.620.000</b>	<b>18.865.793.764</b>	<b>(1.128.947.264)</b>	<b>11.604.627.457</b>	<b>6.611.310.435</b>	<b>95.902.404.392</b>

(\*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 19/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 25 tháng 04 năm 2022.

#### 4.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ông Trần Đình Huy	11.423.350.000	11.423.350.000
Ông Đỗ Thành Quảng	5.276.640.000	5.276.640.000
Cổ phiếu quỹ	847.000.000	847.000.000
Các cổ đông khác	42.402.630.000	42.402.630.000
<b>Cộng</b>	<b>59.949.620.000</b>	<b>59.949.620.000</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn góp đầu năm	59.949.620.000	59.949.620.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>59.949.620.000</b>	<b>59.949.620.000</b>

#### 4.15.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.994.962	5.994.962
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.994.962	5.994.962
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	5.994.962	5.994.962
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	84.700	84.700
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	84.700	84.700
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.910.262	5.910.262
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	5.910.262	5.910.262
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phần		

#### 4.15.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	6.042.477.105	1.085.827.533
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	(108.582.753)
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	6.042.477.105	977.244.780
	5.910.262	5.910.262
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.022</b>	<b>165</b>

#### 4.15.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.042.477.105	1.085.827.533
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	(108.582.753)
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	6.042.477.105	977.244.780
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	5.910.262	5.910.262
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
	5.910.262	5.910.262
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.022</b>	<b>165</b>

Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2021 đã điều chỉnh giảm khoản trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo số thực tế.  
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2022 là toàn bộ lợi nhuận sau thuế do Công ty chưa có kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm nay.

#### 4.15.7. Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 25 tháng 04 năm 2022, Công ty đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2021 với tỷ lệ chi trả là 1%/vốn điều lệ.

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

#### 5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	134.941.516.306	170.923.728.975
Doanh thu bán gạch	4.603.741.261	3.072.718.194
Doanh thu bất động sản	36.232.307.964	-
<b>Cộng</b>	<b>175.777.565.531</b>	<b>173.996.447.169</b>

#### 5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	129.851.399.755	164.339.552.018
Giá vốn bán gạch	3.588.073.896	2.416.750.504
Giá vốn bất động sản	26.758.395.548	-
<b>Cộng</b>	<b>160.197.869.199</b>	<b>166.756.302.522</b>

### 5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	247.730.017	458.490.267
<b>Cộng</b>	<b>247.730.017</b>	<b>458.490.267</b>

### 5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	627.087.015	882.364.494
<b>Cộng</b>	<b>627.087.015</b>	<b>882.364.494</b>

### 5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	78.512.352	61.933.700
<b>Cộng</b>	<b>78.512.352</b>	<b>61.933.700</b>

### 5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.212.149.070	399.131.477
Chi phí nhân viên quản lý	1.985.754.508	2.045.944.399
Chi phí khấu hao TSCĐ	525.612.721	323.384.652
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.276.927.843	2.380.747.664
Chi phí bằng tiền khác	253.615.000	325.425.972
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(142.485.000)
<b>Cộng</b>	<b>7.254.059.142</b>	<b>5.332.149.164</b>

## 5.7. Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thuế truy thu, phạt chậm nộp	73.138.606	-
Chi phí khác	716.090	-
<b>Cộng</b>	<b>73.854.696</b>	<b>-</b>

## 5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	110.555.829.386	143.239.413.640
Chi phí nhân công	28.311.048.935	35.941.086.422
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.344.258.146	1.391.647.558
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.875.508.661	186.719.008.096
Chi phí khác bằng tiền	82.771.708.740	313.246.194.570
<b>Cộng</b>	<b>242.858.353.868</b>	<b>680.537.350.286</b>

## 5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.793.913.144	1.422.187.556
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	963.267.053	259.612.557
Điều chỉnh tăng	963.267.053	259.612.557
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	963.267.053	259.612.557
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	8.757.180.197	1.681.800.113
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	5.765.932.030	-
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác	2.991.248.167	1.681.800.113
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động bất động sản	1.153.186.406	-
Thuế TNDN từ hoạt động khác	598.249.633	336.360.023
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.751.436.039</b>	<b>336.360.023</b>

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

### 6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay	353.575.074.364	738.072.929.627
<b>Cộng</b>	<b>353.575.074.364</b>	<b>738.072.929.627</b>



## 6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay	274.578.369.607	303.513.589.626
<b>Cộng</b>	<b>274.578.369.607</b>	<b>303.513.589.626</b>

## 7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Doanh thu thuần</b>								
Từ khách hàng	4.603.741.261	3.072.718.194	134.941.516.306	170.923.728.975	36.232.307.964	-	175.777.565.531	173.996.447.169
<b>Cộng</b>	<b>4.603.741.261</b>	<b>3.072.718.194</b>	<b>134.941.516.306</b>	<b>170.923.728.975</b>	<b>36.232.307.964</b>	<b>-</b>	<b>175.777.565.531</b>	<b>173.996.447.169</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>								
Giá vốn hàng bán	3.588.073.896	2.416.750.504	129.851.399.755	164.339.552.018	26.758.395.548	-	160.197.869.199	166.756.302.522
Chi phí bán hàng	78.512.352	61.933.700	-	-	-	-	78.512.352	61.933.700
Chi phí quản lý doanh nghiệp	434.515.859	239.981.160	3.111.562.897	5.092.168.004	3.707.980.386	-	7.254.059.142	5.332.149.164
<b>Cộng</b>	<b>4.101.102.107</b>	<b>2.718.665.364</b>	<b>132.962.962.652</b>	<b>169.431.720.022</b>	<b>30.466.375.934</b>	<b>-</b>	<b>167.530.440.693</b>	<b>172.150.385.386</b>
<b>Kết quả HĐKD</b>	<b>502.639.154</b>	<b>354.052.830</b>	<b>1.978.553.654</b>	<b>1.492.008.953</b>	<b>5.765.932.030</b>	<b>-</b>	<b>8.247.124.838</b>	<b>1.846.061.783</b>
Doanh thu HĐTC							247.730.017	458.490.267
Chi phí tài chính							627.087.015	882.364.494
Thu nhập thuần khác							(73.854.696)	-
<b>Lợi nhuận trước thuế TNDN</b>							<b>7.793.913.144</b>	<b>1.422.187.556</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành							1.751.436.039	336.360.023
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>6.042.477.105</b>	<b>1.085.827.533</b>

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	10.896.404.555	11.081.875.616	191.135.662.404	872.754.514.241	717.874.660.128	-	919.906.727.087	883.836.389.857
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>10.896.404.555</b>	<b>11.081.875.616</b>	<b>191.135.662.404</b>	<b>872.754.514.241</b>	<b>717.874.660.128</b>	<b>-</b>	<b>919.906.727.087</b>	<b>883.836.389.857</b>
Nợ phải trả bộ phận	10.896.404.555	11.081.875.616	201.926.018.140	782.194.978.001	611.181.900.000	-	824.004.322.695	793.276.853.617
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>10.896.404.555</b>	<b>11.081.875.616</b>	<b>201.926.018.140</b>	<b>782.194.978.001</b>	<b>611.181.900.000</b>	<b>-</b>	<b>824.004.322.695</b>	<b>793.276.853.617</b>

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí khấu hao	112.264.182	112.264.182	1.231.993.964	1.279.383.376	-	-	1.344.258.146	1.391.647.558

## 8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

### Danh sách các bên liên quan

### Mối quan hệ

HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Nhân sự quản lý chủ chốt

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	720.000.000
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Trần Đình Danh	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban kiểm soát	60.000.000	40.000.000
Ông Lê Trí Minh	Thành viên BKS	-	5.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên BKS	54.000.000	54.000.000
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên BKS	54.000.000	54.000.000

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	420.000.000	420.000.000
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	252.000.000	252.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	67.807.692	90.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên BKS	192.000.000	192.000.000

## 9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

### *Công ty là bên đi thuê*

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	103.702.176	103.702.176

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

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

### *Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu: VT, ...

### XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**CHỦ TỊCH HĐQT**

*Trần Đình Lợi*



