

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT  
TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN  
MÃ CỔ PHIẾU: DIH**

*Năm báo cáo: 2023*



**BÁO CÁO**  
**Thường niên năm 2023**

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. Càng 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 khoá 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 Ủy 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*

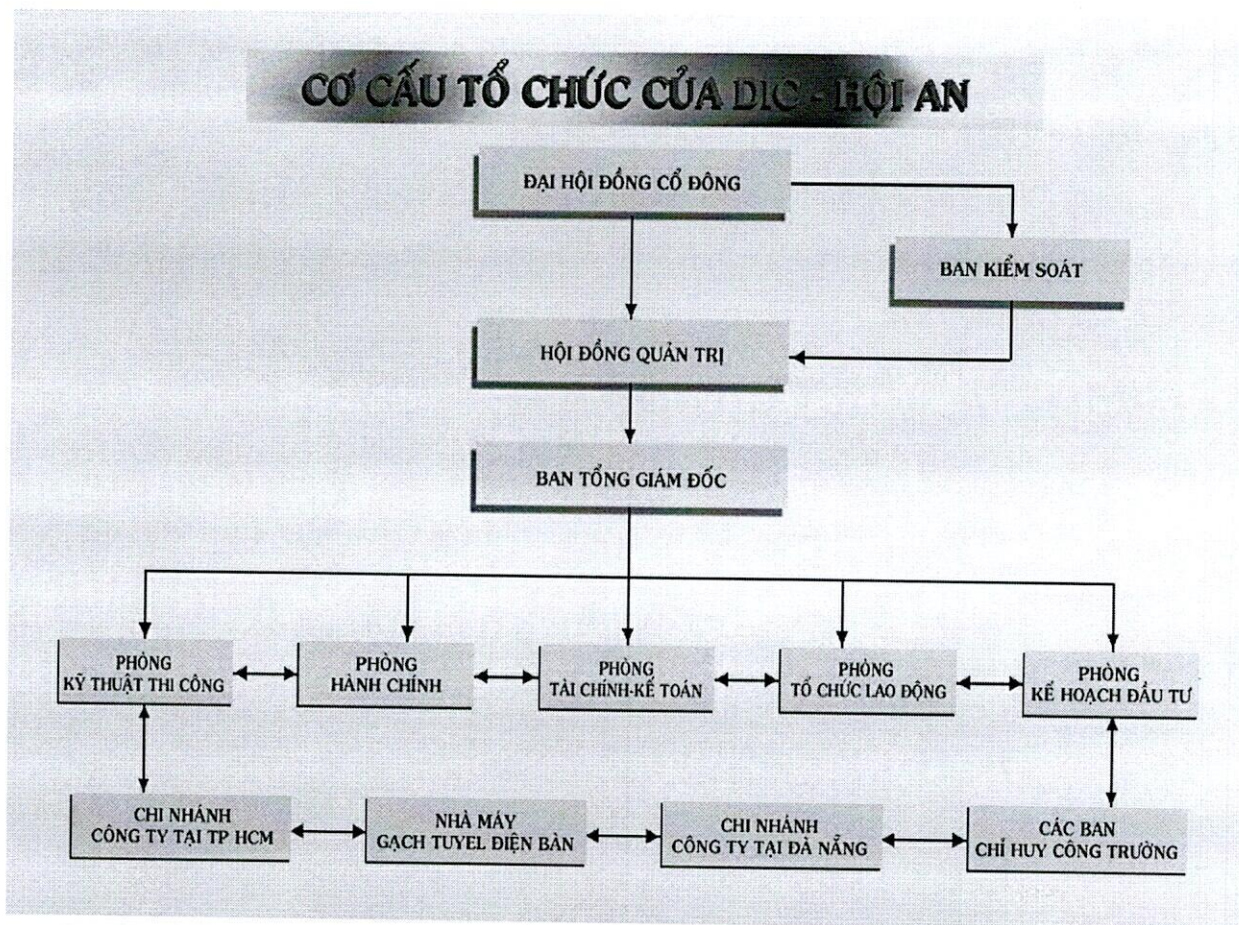
### 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

#### - 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 2023 là phải đạt được các chỉ tiêu kế hoạch 2023 mà ĐHĐCĐ thường niên 2023 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 2023 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 2023, 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, việc đấu thầu qua mạng khá mới mẻ, trong hoàn cảnh còn khó khăn, Công ty đang hạn chế nguồn nhân lực, mặc khác giá nhân công tại địa phương so với các tỉnh thành khác khá cao nên ảnh hưởng không nhỏ trong quá trình xây dựng toàn bộ chi phí cho các công trình tham dự đấu thầu dẫn đến khả năng cạnh tranh thấp. 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*

Chúng ta đang trong giai đoạn khắc phục hậu quả từ dịch bệnh kéo dài trong những năm qua, điều này đã và đang ảnh hưởng không nhỏ đến các Quốc gia nói chung và tỉnh Quảng Nam nói riêng, trực tiếp là tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2023 vẫn còn nhiều hạn chế đáng kể.

## **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 2023 vừa qua 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 còn rất nhiều hạn chế 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.

Sè TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ %
1	Tổng Doanh thu	360.000.000.000	290.916.836.128	80,81%
	- Doanh thu xây lắp + Nhà máy gạch	60.000.000.000	38.845.335.786	64,74%
	- Doanh thu dự án	300.000.000.000	252.071.500.342	84,02%
2	Lợi nhuận trước thuế	55.000.000.000	18.405.134.876	33,46%

Đầu năm 2023, 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 thu hồi vốn (Ước tính kế hoạch ban đầu đề ra phần Doanh thu dự án đạt 300 tỷ đồng). Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Công ty gặp rất nhiều khó khăn. Ngày 12/4/2023, UBND tỉnh Quảng Nam đã dừng thực hiện việc giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân theo Công văn số 2179/UBND-KTN nên việc tách thửa, chuyển nhượng QSD đất đối với các Block đất ở phân lô (B2-1, B2-2 và B2-7) với tổng diện tích là 16.545,4m<sup>2</sup> (tương ứng với 125 lô) không thực hiện được. Đồng thời thị trường kinh doanh bất động sản bị đóng băng. Do vậy, việc chuyển nhượng QSD đất của dự án bị ảnh hưởng dẫn đến Doanh thu dự án và lợi nhuận không đạt kế hoạch đề ra. Tại thời điểm Quý 3 năm 2023 Dự án không phát sinh doanh thu, bên cạnh đây Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn – Chi nhánh Công ty tạm ngưng sản xuất gạch do không có đầu ra. Bên cạnh đây, việc đấu thầu qua mạng khá mới mẻ, trong hoàn cảnh còn khó khăn, Công ty đang hạn chế nguồn nhân lực, mặt khác giá nhân công tại địa phương so với các tỉnh thành khác khá cao nên ảnh hưởng không nhỏ trong quá trình xây dựng toàn bộ chi phí cho các công trình tham dự đấu thầu dẫn đến khả năng cạnh tranh thấp. Đây là một trong những yếu tố ảnh hưởng lớn đến doanh thu từ hoạt động xây lắp của Công ty trong năm qua.

## 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 CCCD: 049076013111 do CCSQLHCVTTXH cấp ngày 25/06/2021

- 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:

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

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 CCCD: 049075000852 do CCSQLHCVTTXH cấp ngày 01/04/2021
- 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:**
  - Từ 9/1999 - 10/2005: Cán bộ kỹ thuật Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội An
  - 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: NGUYỄN HOÀNG PHƯƠNG** **Phó Tổng Giám đốc**
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 30/09/1984
- Nơi sinh/ Quê quán: Cẩm Thanh – Hội An- Quảng Nam
- Số CCCD: 049084016502 do CCSQLHCVTTXH cấp ngày 28/06/2022
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ liên lạc: Thôn Thanh Đông, Xã Cẩm Thanh, TP.Hội An, Tỉnh Quảng Nam
- Điện thoại liên lạc: 0983930512
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng & Quản lý dự án
- **Quá trình công tác:**
  - 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: **7.000 Cổ phần**
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: **0,12%**
- \* **Họ và tên khai sinh: TRẦN ĐÌNH HUY** **Phó Tổng Giám đốc**
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 18/03/1992
- Nơi sinh/ Quê quán: Hội An - Quảng Nam
- Số CCCD: 049092027787 do CCSQLHCVTTXH cấp ngày 22/12/2021
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

- Địa chỉ liên lạc: 35 Bình Minh 2, Tổ 01, Bình Thuận, Hải Châu, Đà Nẵng
- Điện thoại liên lạc: 0934738778
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị tài chính

**- Quá trình công tác:**

- 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: 1.142.335 Cổ phần**

**- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 19,33%**

**\* Họ và tên khai sinh: HỒ HẢI BẮC Đại diện Nhà máy gạch kiêm Người Quản trị Công ty**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 04/6/1973
- Nơi sinh/ Quê quán: Cẩm Phô – Hội An – Quảng Nam
- Số CCCD: 003073013965 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 10/08/2021
- 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
  - Từ 7/2007 đến nay: Đại diện Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn thuộc Công ty Tháng 4/2023 Bổ nhiệm làm Người Quản trị Công ty
- Chức vụ hiện nay: Đại diện Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn kiêm Người Quản trị Công ty

- 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 CCCD: 048172005675 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 27/06/2021
- 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 2023 có sự thay đổi trong ban điều hành Công ty, cụ thể như sau:

+ Bổ nhiệm ông Hồ Hải Bắc chức vụ Người Quản trị Công ty theo Quyết định số 12/QĐ-HĐQT ngày 07/4/2023.

+ Bổ nhiệm ông Trần Đình Huy chức vụ Phó Tổng Giám đốc theo Quyết định số 31/QĐ-HĐQT ngày 09/5/2023.

+ Bổ nhiệm ông Nguyễn Hoàng Phương chức vụ Phó Tổng Giám đốc theo Quyết định số 32/QĐ-HĐQT ngày 09/5/2023

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tại thời điểm 31/12/2023 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 2023, 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 2023 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 2022	Năm 2023	% tăng giảm/ %
Tổng giá trị tài sản	919.906.727.087	776.024.782.066	84,36
Doanh thu thuần	175.777.565.531	290.916.836.128	165,50
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.867.767.840	18.405.134.876	233,93
Lợi nhuận khác	-73.854.696	-	-
Lợi nhuận trước thuế	7.793.913.144	18.405.134.876	236,15
Lợi nhuận sau thuế	6.042.477.105	14.083.666.318	233,07
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	920	2.383	259,02

- Các chỉ tiêu khác: Không.

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	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	1,17	2,06	
+ Hệ số thanh toán nhanh: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,25	0,41	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,89	0,86	

+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	8,59	6,33	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,23	0,36	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,19	0,34	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,034	0,048	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,063	0,133	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,007	0,018	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,045	0,063	

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

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành trong năm 2023: 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 lán trại..

#### 6.3. Tiêu thụ năng lượng:

a) Trong năm 2023, tổng điện năng thụ tại văn phòng Công ty tương ứng với giá trị là: 55.089.916 đồng (Bằng chữ: Năm mươi lăm triệu không trăm tám mươi chín ngàn chín trăm mười sáu 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 2023, tổng lượng nước tiêu thụ tại văn phòng Công ty tương ứng với giá trị là: 2.683.000 đồng (Bằng chữ: Hai triệu sáu trăm tám mươi ba ngàn đồng chẵn)

b) Tỷ lệ phân trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: 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 2023 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 06/01/2023 Chi ủng hộ Xuân Ấm Áp Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam: 30.000.000 đồng.

- Ngày 11/01/2023 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 30 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 2023 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 60 tỷ đồng, thực hiện 38,85 tỷ đồng, đạt 64,74% kế hoạch.

+ Doanh thu từ Dự án kế hoạch 300 tỷ đồng, thực hiện 252,07 tỷ đồng, đạt 84,02% kế hoạch

- Lợi nhuận (trước thuế): Kế hoạch 55 tỷ đồng, thực hiện 18,41 tỷ đồng, đạt 33,46% kế hoạch.

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

- Chia cổ tức (dự kiến): 10-16%

Đầu năm 2023, hậu quả của dịch bệnh qua các năm 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 300 tỷ đồng). Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Công ty gặp rất nhiều khó khăn. Ngày 12/4/2023, UBND tỉnh Quảng Nam đã dừng thực hiện việc giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân theo Công văn số 2179/UBND-KTN nên việc tách thửa, chuyển nhượng QSD đất đối với các Block đất ở phân lô (B2-1, B2-2 và B2-7) với tổng diện tích là 16.545,4m<sup>2</sup> (tương ứng với 125 lô) không thực hiện được. Đồng thời thị trường kinh doanh

bất động sản bị đóng băng. Do vậy, việc chuyển nhượng QSD đất của dự án bị ảnh hưởng dẫn đến Doanh thu dự án và lợi nhuận không đạt kế hoạch đề ra. Tại thời điểm Quý 3 năm 2023 Dự án không phát sinh doanh thu, bên cạnh đây Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn – Chi nhánh Công ty tạm ngưng sản xuất gạch do không có đầu ra. Bên cạnh đây, việc đấu thầu qua mạng khá mới mẻ, trong hoàn cảnh còn khó khăn, Công ty đang hạn chế nguồn nhân lực, mặt khác giá nhân công tại địa phương so với các tỉnh thành khác khá cao nên ảnh hưởng không nhỏ trong quá trình xây dựng toàn bộ chi phí cho các công trình tham dự đấu thầu dẫn đến khả năng cạnh tranh thấp. Đây là một trong những yếu tố ảnh hưởng lớn đến doanh thu từ hoạt động xây lắp của Công ty trong năm qua..

- Những tiến bộ công ty đã đạt được.

## 2. Tình hình tài chính

### a) Tình hình tài sản

Tổng tài sản năm 2023 trên Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023 là 776.024.782.066 đồng.

### b) Tình hình nợ phải trả

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

+ Nợ ngắn hạn: 375.192.316.266 đồng

+ Nợ dài hạn: 294.996.800.000 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 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 nên tình hình nợ phải trả vẫn rất cao, Công ty xây dựng kế hoạch trả theo quy định các bên cho vay nên cơ bản nợ biến động giảm so với năm 2022.

- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hời 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.

- 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

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 2023 Công ty gặp khá nhiều khó khăn nên chưa đạt mục tiêu đã đề ra, tuy nhiên Công ty vẫn 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 Đung, phường Thanh Hà, TP Hội An để tiến hành khai thác và thu hồi vốn, phần đầu năm 2024 tiếp tục có nguồn thu và lợi nhuận của dự án đầu tiên và những vẫn không ngừng cố gắng cho các 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 2023, 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 2023 – 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 2023 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 2023 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 phần đầu 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 22/6/2023
  - 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 CCCD: 049076013111 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 25/06/2021
  - 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 CCCD: 049067000741 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 10/04/2021
  - 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 CCCD: 003073013965 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 10/08/2021
  - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
  - Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT, Đại diện NMG, Người Quản trị Công ty
  - Chức vụ năm 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 CCCD: 049063010017 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 25/06/2021
  - 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 tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Chưa thành lập các tiểu ban.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị trong năm 2023: 05 lần

- Nội dung và kết quả các cuộc họp

+ Triển khai kế hoạch để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 vào ngày 26/4/2023.

+ 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 2023.

+ Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính Quý I và II năm 2023 và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022.

+ Tập trung đẩy nhanh tiến độ các công trình bàn giao năm 2023.

+ 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 ĐHĐCĐ và nghị quyết HĐQT.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu 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 2023.

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** **Trưởng ban kiểm soát**

- Số CCCD: 049181010669 do CCSQLHCVTTXH ngày cấp 20/08/2021

- 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: TRẦN VĂN SƠN** **Thành viên Ban kiểm soát**

- Số CCCD: 049081015780 do CCSQLHCVTTXH cấp ngày 23/02/2022

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng và quản lý dự án

- Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát, Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư

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

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ: 5.500 Cổ phần

- Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết: 0,09%

\* **Họ và tên khai sinh: TRẦN ĐÌNH DŨNG** **Thành viên Ban kiểm soát**

- Số CCCD: 049064001898 do CCSQLHCVTTXH cấp ngày 21/04/2021

- 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 2023, 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 2023. 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 2023 đã được thực hiện chi theo đúng nghị quyết được thông qua tại ĐHCĐ thường niên năm 2023.

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 2023	Thưởng trong năm 2023	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	455.000.000	-	-
7	Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	273.000.000	-	-
8	Hồ Hải Bắc	Đại diện NMG	47.554.231	-	-
9	Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	238.873.162	-	-
10	Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc	226.825.000	-	-
11	Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng BKS	60.000.000	-	-
12	Trần Đình Dũng	Thành viên BKS	54.000.000	-	-

13	Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên BKS	22.500.000	-	-
14	Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	31.500.000	-	-
15	Trần Văn Sơn	Trưởng phòng KHĐT	195.959.598	-	-

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Trong năm 2023, 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:

Trong năm 2023, Công ty có các giao dịch liên quan đến người nội bộ cụ thể như sau:

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ liên quan với công ty	Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Quyết định của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Trần Đình Huy	Cổ đông lớn, Người nội bộ người có liên quan với người nội bộ	35 Bình Minh 2, Tổ 01, Bình Thuận, Hải Châu, Đà Nẵng	28/04/2023	27/QĐ-HĐQT-DICHA	Lô đất số 28, khu B2-2 diện tích chuyển nhượng: 246,7m <sup>2</sup> . Giá trị: 10,855 tỷ đồng
2	Trần Văn Sơn	Thành viên Ban kiểm soát	khối Hà Quảng Tây, P. Điện Dương, TX. Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	28/04/2023	27/QĐ-HĐQT-DICHA	Lô đất số 17, khu B2-2, diện tích chuyển nhượng: 150m <sup>2</sup> . Giá trị: 6,6 tỷ đồng
3	Võ Hồ Quỳnh Giao	Kế toán trưởng	130 Lý Thường Kiệt, phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam	28/04/2023	27/QĐ-HĐQT-DICHA	Lô đất số 19, khu B2-2, diện tích chuyển nhượng: 150m <sup>2</sup> . Giá trị: 6,6 tỷ đồng
4	Đỗ Thành Quảng	Cổ đông lớn	26 Điện Biên Phủ, Thanh Hà, Hội An, Quảng Nam	28/04/2023	27/QĐ-HĐQT-DICHA	Lô đất số 20, khu B2-2, diện tích chuyển nhượng: 150m <sup>2</sup> . Giá trị: 6,6 tỷ đồng

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 2023 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 2023**

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày	Tại ngày
			31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>771.105.040.612</b>	<b>913.717.975.171</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>10.641.297.022</b>	<b>16.180.518.965</b>
1. Tiền	111		9.477.381.715	15.058.878.689
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.163.915.307	1.121.640.276
<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>138.534.939.986</b>	<b>163.443.014.157</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	56.926.089.515	85.296.658.126
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	9.402.654.067	13.440.378.101
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	72.440.124.458	64.939.905.984
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>617.181.314.122</b>	<b>720.903.021.413</b>
1. Hàng tồn kho	141		617.181.314.122	720.903.021.413
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.747.489.482</b>	<b>13.191.420.636</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.747.489.482	13.191.420.636
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.919.741.454</b>	<b>6.188.751.916</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>321.959.141</b>	<b>321.208.549</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	321.959.141	321.208.549
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.013.869.763</b>	<b>3.179.928.641</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	2.013.869.763	3.179.928.641
Nguyên giá	222		21.984.457.568	21.984.457.568
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.970.587.805)	(18.804.528.927)
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>2.583.912.550</b>	<b>2.687.614.726</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.583.912.550	2.687.614.726
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>776.024.782.066</b>	<b>919.906.727.087</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>670.189.116.266</b>	<b>824.004.322.695</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>375.192.316.266</b>	<b>782.374.322.695</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	27.555.600.604	41.674.093.367
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	69.848.263.181	52.575.295.920
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	2.416.200.186	1.799.384.170
4. Phải trả người lao động	314		-	93.069.254
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.12	23.161.343.674	15.554.414.268
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	500.348.816	2.087.282.233
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.14	250.832.975.825	668.261.947.213
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		877.583.980	328.836.270
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>294.996.800.000</b>	<b>41.630.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.14	294.996.800.000	41.630.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>105.835.665.800</b>	<b>95.902.404.392</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.15</b>	<b>105.835.665.800</b>	<b>95.902.404.392</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		12.208.875.167	11.604.627.457
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.940.324.133	6.611.310.435
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		1.856.657.815	568.833.330
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.083.666.318	6.042.477.105
<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>776.024.782.066</b>	<b>919.906.727.087</b>

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	290.916.836.128	175.777.565.531
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		290.916.836.128	175.777.565.531
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	238.022.863.395	160.197.869.199
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		52.893.972.733	15.579.696.332
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	54.290.325	247.730.017
7. Chi phí tài chính	22	5.4	3.027.813.677	627.087.015
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		3.027.813.677	627.087.015
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	18.687.237.565	78.512.352
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	12.828.076.940	7.254.059.142
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.405.134.876	7.867.767.840
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		18.405.134.876	7.793.913.144
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	4.321.468.558	1.751.436.039
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14.083.666.318	6.042.477.105
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.15.5	2.383	920
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.15.6	2.383	920

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
<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		501.870.803.127	176.699.221.847
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(200.602.609.735)	(262.379.804.491)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(15.323.766.469)	(37.499.165.079)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(5.933.708.829)	(551.595.380)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(3.699.336.039)	(509.185.248)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		65.960.533.452	61.522.342.700
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5.560.299.187)	(16.294.507.704)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>336.711.616.320</b>	<b>(79.012.693.355)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		54.290.325	247.730.017
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>54.290.325</b>	<b>247.730.017</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	249.650.269.355	353.575.074.364
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(588.409.240.743)	(274.578.369.607)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(3.546.157.200)	(591.026.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(342.305.128.588)</b>	<b>78.405.678.557</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		16.180.518.965	16.539.803.746
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>10.641.297.022</b>	<b>16.180.518.965</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 07 tháng 08 năm 2023.

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 2023 là 51 (31 tháng 12 năm 2022 là: 64).

## 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 2023 gồm:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
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



- Ngày 07/07/2023, Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Quyết định số 43/QĐ-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An tại Đà Nẵng.
- Ngày 09/11/2023, Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Quyết định số 69/QĐ-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An tại thành phố Hồ Chí Minh.

## 1.6. Số liệu so sánh

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 2022.

## 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 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. 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 2023

- Nhà cửa, vật kiến trúc 07 – 10 năm
- Máy móc thiết bị 05 – 08 năm
- Phương tiện vận tải 08 – 10 năm
- truyền dẫn
- 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 các hàng hóa dịch vụ kể từ ngày 01/07/2023 đến ngày 31/12/2023 theo quy định tại Nghị định 44/2023/NĐ-CP ngày 30/06/2023 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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt tại quỹ	286.100.349	766.883.704
Tiền gửi ngân hàng	9.191.281.366	14.291.994.985
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	1.163.915.307	1.121.640.276
<b>Cộng</b>	<b>10.641.297.022</b>	<b>16.180.518.965</b>

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, số tiền 1.163.915.307 VND đang được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 45012/2019/HĐBĐ/NHCT484 ngày 27/08/2019.

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Sở Y tế Tỉnh Quảng Nam	10.831.259.657	10.831.259.657
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	20.938.050.728	19.988.487.761
Các khách hàng khác	25.156.779.130	41.624.562.708
<b>Cộng</b>	<b>56.926.089.515</b>	<b>85.296.658.126</b>

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trung tâm Phát triển Quỹ Đất TP. Hội An (*)	3.957.890.000	7.656.050.000
Công ty CP Đăng Khoa Quảng Nam	1.564.877.000	1.340.984.000
Các nhà cung cấp khác	3.879.887.067	4.443.344.101
<b>Cộng</b>	<b>9.402.654.067</b>	<b>13.440.378.101</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 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Lãi dự thu	-	-	407.378.766	-
Ký cược, ký quỹ	75.000.000	-	-	-
Tạm ứng	71.430.840.550	(40.222.825)	63.599.722.723	(40.222.825)
Phải thu khác	934.283.908	-	932.804.495	-
<b>Cộng</b>	<b>72.440.124.458</b>	<b>(40.222.825)</b>	<b>64.939.905.984</b>	<b>(40.222.825)</b>
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	321.959.141	-	321.208.549	-
<b>Cộng</b>	<b>321.959.141</b>	<b>-</b>	<b>321.208.549</b>	<b>-</b>

#### 4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	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 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.901.847.807	-	5.106.854.682	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	2.362.591	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	611.826.447.882	-	714.877.496.214	-
Thành phẩm	453.018.433	-	916.307.926	-
<b>Cộng</b>	<b>617.181.314.122</b>	<b>-</b>	<b>720.903.021.413</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	P/ tiện vận tải, truyền dẫn VND	T/bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2023	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 31/12/2023</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 01/01/2023	4.409.186.217	10.879.191.510	3.403.524.200	112.627.000	18.804.528.927
Khấu hao trong năm	54.384.652	842.674.226	269.000.000	-	1.166.058.878
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>4.463.570.869</b>	<b>11.721.865.736</b>	<b>3.672.524.200</b>	<b>112.627.000</b>	<b>19.970.587.805</b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2023	124.996.778	2.225.515.196	829.416.667	-	3.179.928.641
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>70.612.126</b>	<b>1.382.840.970</b>	<b>560.416.667</b>	<b>-</b>	<b>2.013.869.763</b>

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 của TSCĐ hữu hình là 1.157.007.588 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 13.728.295.786 VND.

#### 4.8. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí thuê đất (*)	2.583.912.550	2.687.614.726
<b>Cộng</b>	<b>2.583.912.550</b>	<b>2.687.614.726</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 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Lê Văn Sa	2.950.150.037	2.950.150.037	3.107.588.894	3.107.588.894
Công ty CP Phát triển Công nghệ Phú An	2.086.388.950	2.086.388.950	2.295.388.950	2.295.388.950
Các nhà cung cấp khác	22.519.061.617	22.519.061.617	36.271.115.523	36.271.115.523
<b>Cộng</b>	<b>27.555.600.604</b>	<b>27.555.600.604</b>	<b>41.674.093.367</b>	<b>41.674.093.367</b>

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



	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty TNHH Lộc Tú	46.428.000.000	46.428.000.000
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Tam Kỳ	3.008.171.568	5.273.638.000
Các khách hàng khác	20.412.091.613	873.657.920
<b>Cộng</b>	<b>69.848.263.181</b>	<b>52.575.295.920</b>

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Trong năm VND	Đã nộp /khấu trừ	Tại ngày 01/01/2023 VND
	Phải nộp	Phải nộp		Phải nộp
Thuế GTGT	-	49.112.621.061	49.112.621.061	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.404.410.686	4.321.468.558	3.699.336.039	1.782.278.167
Thuế thu nhập cá nhân	11.789.500	336.177.344	341.493.847	17.106.003
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	72.927.810.004	72.927.810.004	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.416.200.186</b>	<b>126.701.076.967</b>	<b>126.084.260.951</b>	<b>1.799.384.170</b>

#### 4.12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí lãi vay phải trả	22.902.013.674	15.295.084.268
Chi phí khác	259.330.000	259.330.000
<b>Cộng</b>	<b>23.161.343.674</b>	<b>15.554.414.268</b>

#### 4.13. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Kinh phí công đoàn, BHYT, BHXH, BHTN	19.635.000	62.785.000
Phải trả khác	480.713.816	2.024.497.233
<b>Cộng</b>	<b>500.348.816</b>	<b>2.087.282.233</b>

#### 4.14. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023		Trong năm		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn:</b>						
Ngân hàng NN & PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hội An (1)	45.277.412.570	45.277.412.570	46.277.412.570	30.117.449.495	29.117.449.495	29.117.449.495
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (2)	35.811.745.229	35.811.745.229	93.480.945.009	127.261.797.498	69.592.597.718	69.592.597.718
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hội An (3)	2.137.562.384	2.137.562.384	4.987.456.134	2.849.893.750	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (4)	5.654.355.642	5.654.355.642	5.654.355.642	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn VN Group (5)	147.671.900.000	147.671.900.000	6.300.100.000	413.900.100.000	555.271.900.000	555.271.900.000
<b>Nợ vay dài hạn đến hạn trả:</b>						
Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam (6)	14.280.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000
<b>Cộng</b>	<b>250.832.975.825</b>	<b>250.832.975.825</b>	<b>170.980.269.355</b>	<b>588.409.240.743</b>	<b>668.261.947.213</b>	<b>668.261.947.213</b>

	Tại ngày 31/12/2023		Trong năm		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn:</b>						
Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam (6)	13.600.000.000	13.600.000.000	-	14.280.000.000	27.880.000.000	27.880.000.000
Công ty CP Tập đoàn Trường Hải (7)	72.000.000.000	72.000.000.000	72.000.000.000	-	-	-
Vay cá nhân	209.396.800.000	209.396.800.000	195.646.800.000	-	13.750.000.000	13.750.000.000
<b>Cộng</b>	<b>294.996.800.000</b>	<b>294.996.800.000</b>	<b>267.646.800.000</b>	<b>14.280.000.000</b>	<b>41.630.000.000</b>	<b>41.630.000.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>545.829.775.825</b>	<b>545.829.775.825</b>	<b>438.627.069.355</b>	<b>602.689.240.743</b>	<b>709.891.947.213</b>	<b>709.891.947.213</b>
Trong đó, vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000

(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 ngày 17/05/2023. Hạn mức vay 46.000.000.000 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 năm 2023-2024.

(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 12/01/2024. 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) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam theo hợp

đồng hạn mức số QNM.73200.02069/2022/HĐTD ngày 17/0/2022. 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.

(4) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo hợp đồng hạn mức số 122/23/674/HĐTD.NH gày 22/12/2023. Hạn mức vay 8.000.000.000 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.

(5) 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 Đưng, 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 và các phụ lục số 03/2022/HĐVV/PL01 ngày 19/03/2022, 03/2023/PL-HĐVV ngày 19/03/2023 . Hạn mức vay 600.000.000.000 VND, lãi suất 2%/năm, thời hạn vay đến 01/03/2024. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(6) 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 Đưng, phường Thành Hà, Thành phố Hội An.

(7) Vay dài hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải theo biên bản số 01/HĐ ĐC/DICTHACO ngày 24/10/2023, thời hạn vay 24 tháng, mục đích vay thực hiện các nghĩa vụ nhà nước liên quan đến dự án, lãi suất 10%/năm.

(8) Vay dài hạn các cá nhân, 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)	11.496.044.704	1.377.025.036	90.559.536.240
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	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 01/01/2022</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>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	14.083.666.318	14.083.666.318
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	604.247.710	(604.247.710)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(604.247.710)	(604.247.710)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(3.546.157.200)	(3.546.157.200)
<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>12.208.875.167</b>	<b>15.940.324.133</b>	<b>105.835.665.800</b>

(\*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 22/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 26 tháng 04 năm 2023. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 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 2023 VND	Năm 2022 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 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
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 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	14.083.666.318	6.042.477.105
(Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(604.247.710)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	14.083.666.318	5.438.229.395
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	5.910.262	5.910.262
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.383</b>	<b>920</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	14.083.666.318	6.042.477.105 (604.247.710)
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	5.910.262	5.910.262
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
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>2.383</b>	<b>920</b>

Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2022 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 2023 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 22/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 26 tháng 04 năm 2023, Công ty đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2022 với tỷ lệ chi trả là 6%/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 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	37.032.817.107	134.941.516.306
Doanh thu bán gạch	1.812.518.679	4.603.741.261
Doanh thu bất động sản	252.071.500.342	36.232.307.964
<b>Cộng</b>	<b>290.916.836.128</b>	<b>175.777.565.531</b>
Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	28.972.925.791	-

### 5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	35.380.039.312	129.851.399.755
Giá vốn bán gạch	1.439.027.691	3.588.073.896
Giá vốn bất động sản	201.203.796.392	26.758.395.548
<b>Cộng</b>	<b>238.022.863.395</b>	<b>160.197.869.199</b>

### 5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi	54.290.325	247.730.017
<b>Cộng</b>	<b>54.290.325</b>	<b>247.730.017</b>

#### 5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	3.027.813.677	627.087.015
<b>Cộng</b>	<b>3.027.813.677</b>	<b>627.087.015</b>

#### 5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	28.401.565	78.512.352
Chi phí môi giới	18.658.836.000	-
<b>Cộng</b>	<b>18.687.237.565</b>	<b>78.512.352</b>

#### 5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	335.042.592	1.212.149.070
Chi phí nhân viên quản lý	7.723.297.102	1.985.754.508
Chi phí khấu hao TSCĐ	759.627.933	525.612.721
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.375.016.418	3.276.927.843
Chi phí bằng tiền khác	635.092.895	253.615.000
<b>Cộng</b>	<b>12.828.076.940</b>	<b>7.254.059.142</b>

#### 5.7. Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thuế truy thu, phạt chậm nộp	-	73.138.606
Chi phí khác	-	716.090
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>73.854.696</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	30.238.231.450	110.555.829.386
Chi phí nhân công	16.241.569.036	28.311.048.935
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.166.058.878	1.344.258.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.310.724.533	19.875.508.661
Chi phí khác bằng tiền	98.027.804.124	82.771.708.740
<b>Cộng</b>	<b>165.984.388.021</b>	<b>242.858.353.868</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	18.405.134.876	7.793.913.144
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	3.202.207.913	963.267.053
Điều chỉnh tăng	3.202.207.913	963.267.053
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.202.207.913	963.267.053
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	21.607.342.789	8.757.180.197
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	20.738.850.632	5.765.932.030
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác	868.492.157	2.991.248.167
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động bất động sản	4.147.770.126	1.153.186.406
Thuế TNDN từ hoạt động khác	173.698.432	598.249.633
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>4.321.468.558</b>	<b>1.751.436.039</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 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay	249.650.269.355	353.575.074.364
<b>Cộng</b>	<b>249.650.269.355</b>	<b>353.575.074.364</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay	588.409.240.743	274.578.369.607
<b>Cộng</b>	<b>588.409.240.743</b>	<b>274.578.369.607</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 31/12/2023

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu thuần</b>								
Từ khách hàng	1.812.518.679	4.603.741.261	37.032.817.107	134.941.516.306	252.071.500.342	36.232.307.964	290.916.836.128	175.777.565.531
<b>Cộng</b>	<b>1.812.518.679</b>	<b>4.603.741.261</b>	<b>37.032.817.107</b>	<b>134.941.516.306</b>	<b>252.071.500.342</b>	<b>36.232.307.964</b>	<b>290.916.836.128</b>	<b>175.777.565.531</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>								
Giá vốn hàng bán	1.439.027.691	3.588.073.896	35.380.039.312	129.851.399.755	201.203.796.392	26.758.395.548	238.022.863.395	160.197.869.199
Chi phí bán hàng	28.401.565	78.512.352	-	-	18.658.836.000	-	18.687.237.565	78.512.352
Chi phí quản lý doanh nghiệp	234.760.437	434.515.859	521.878.884	3.111.562.897	12.071.437.619	3.707.980.386	12.828.076.940	7.254.059.142
<b>Cộng</b>	<b>1.702.189.693</b>	<b>4.101.102.107</b>	<b>35.901.918.196</b>	<b>132.962.962.652</b>	<b>231.934.070.011</b>	<b>30.466.375.934</b>	<b>269.538.177.900</b>	<b>167.530.440.693</b>
<b>Kết quả HĐKD</b>	<b>110.328.986</b>	<b>502.639.154</b>	<b>1.130.898.911</b>	<b>1.978.553.654</b>	<b>20.137.430.331</b>	<b>5.765.932.030</b>	<b>21.378.658.228</b>	<b>8.247.124.838</b>
Doanh thu HĐTC							54.290.325	247.730.017
Chi phí tài chính							3.027.813.677	627.087.015
Thu nhập thuần khác							-	(73.854.696)
<b>Lợi nhuận trước thuế TNDN</b>							<b>18.405.134.876</b>	<b>7.793.913.144</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành							4.321.468.558	1.751.436.039
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>14.083.666.318</b>	<b>6.042.477.105</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
	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	10.896.404.555	10.896.404.555	59.744.684.902	191.135.662.404	705.344.240.555	717.874.660.128	775.985.330.012	919.906.727.087
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>10.896.404.555</b>	<b>10.896.404.555</b>	<b>59.744.684.902</b>	<b>191.135.662.404</b>	<b>705.344.240.555</b>	<b>717.874.660.128</b>	<b>775.985.330.012</b>	<b>919.906.727.087</b>
Nợ phải trả bộ phận	10.896.404.555	10.896.404.555	657.115.697.273	201.926.018.140	2.137.562.384	611.181.900.000	670.149.664.212	824.004.322.695
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>10.896.404.555</b>	<b>10.896.404.555</b>	<b>657.115.697.273</b>	<b>201.926.018.140</b>	<b>2.137.562.384</b>	<b>611.181.900.000</b>	<b>670.149.664.212</b>	<b>824.004.322.695</b>

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí khấu hao	112.264.182	112.264.182	1.053.794.696	1.231.993.964	-	-	1.166.058.878	1.344.258.146



## 8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan  
 HĐQT và Ban Tổng Giám đốc  
 Bà Võ Hồ Quỳnh Giao  
 Ông Đỗ Thành Quảng  
 Ông Hoàng Minh Thống

Mối quan hệ  
 Nhân sự quản lý chủ chốt  
 Kế toán trưởng  
 Cổ đông lớn  
 Người có liên quan

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>		
Hoàng Minh Thống	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.14</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>

Trong năm, Công ty đã có những giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Chuyển nhượng bất động sản</b>		
Đỗ Thành Quảng	6.237.891.300	-
Trần Đình Huy	10.259.251.891	-
Trần Văn Sơn	6.237.891.300	-
Võ Hồ Quỳnh Giao	6.237.891.300	-
<b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>	<b>28.972.925.791</b>	<b>-</b>
<b>Trả cổ tức</b>		
Ông Trần Đình Huy	685.401.000	114.233.500
Ông Đỗ Thành Quảng	316.598.400	52.766.400
	<b>1.001.999.400</b>	<b>166.999.900</b>

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 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	60.000.000
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 26/04/2023)	31.500.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/04/2023)	22.500.000	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 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	455.000.000	420.000.000
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	273.000.000	252.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	238.873.162	192.000.000
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc	226.825.000	158.392.546
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	47.554.231	67.807.692
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	195.959.598	196.176.190

## 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/HĐTĐ 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 2023 VND	Năm 2022 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

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 22/NQ\_ĐHĐCĐ-DICHA ngày 26/04/2023 đã thống nhất xử lý cổ phiếu quỹ theo phương án bán và ủy quyền cho HĐQT quyết định và thực hiện tất cả các nội dung liên quan đến việc xử lý cổ phiếu quỹ.

Ngày 15/11/2023 Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Quyết định số 74/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt phương án bán cổ phiếu quỹ. Đến ngày 31/01/2024, Công ty thông báo đã hoàn tất giao dịch bán cổ phiếu quỹ trên bằng hình thức khớp lệnh trên sàn HNX.

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán 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*