



MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited  
An independent member firm of Moore Global Network Limited

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ  
ĐÀ NẴNG**

## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

|                                         | Trang   |
|-----------------------------------------|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 01 - 03 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 04 - 05 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 06 - 09 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 10      |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 11 - 12 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH    | 13 - 44 |

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### 1. Thông tin chung về Công ty:

#### Thành lập:

Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 12 ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc Thành phố Đà Nẵng sáp nhập đơn vị hành chính.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần đại chúng niêm yết.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Xây dựng nhà để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng nhà không để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây dựng công trình điện từ 110kV trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu. Đầu tư nhà máy nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư chuyển giao (BT);
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở chính);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu.

**Tên tiếng anh:** DANANG HOUSING DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

**Tên viết tắt:** NDX.

**Mã chứng khoán:** NDX. Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

**Trụ sở chính:** 31 Núi Thành, Phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

**Hội đồng Quản trị**

|     |                         |                                              |
|-----|-------------------------|----------------------------------------------|
| Ông | Nguyễn Văn Hiếu         | Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 15/04/2023)          |
| Bà  | Võ Thị Ngọc             | Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/04/2023) |
| Ông | Nguyễn Quang Minh Khánh | Thành viên (bổ nhiệm ngày 15/04/2023)        |
| Ông | Nguyễn Quang Minh Khoa  | Thành viên (bổ nhiệm ngày 15/04/2023)        |
| Ông | Lương Thanh Viên        | Thành viên (bổ nhiệm ngày 15/04/2023)        |

**Ban Kiểm soát**

|    |                     |                                       |
|----|---------------------|---------------------------------------|
| Bà | Dương Thị Thanh Hải | Trưởng ban                            |
| Bà | Hoàng Yến Ninh      | Thành viên (bổ nhiệm ngày 15/04/2023) |
| Bà | Phạm Thị Thanh Thủy | Thành viên                            |

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

|     |                  |                                                                                     |
|-----|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Ông | Lương Thanh Viên | Tổng Giám đốc                                                                       |
| Ông | Nguyễn Văn Hiếu  | Phó Tổng Giám đốc                                                                   |
| Ông | Ông Văn Hùng     | Phó Tổng Giám đốc                                                                   |
| Ông | Phạm Trường Châu | Phó Tổng Giám đốc                                                                   |
| Bà  | Lê Thị Anh Trúc  | Kế toán trưởng (Quyền kế toán trưởng và bổ nhiệm kế toán trưởng từ ngày 22/04/2024) |

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:**

|     |                  |               |
|-----|------------------|---------------|
| Ông | Lương Thanh Viên | Tổng Giám đốc |
|-----|------------------|---------------|

**4. Các thông tin khác**

Trong năm 2024, doanh thu của Công ty giảm mạnh so với năm trước nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu hoạt động xây lắp giảm mạnh.

**5. Kiểm toán độc lập**

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC("MOORE AISC") tại Đà Nẵng được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên

TỔNG GIÁM ĐỐC

Số: A0724038-R/MOORE AISDN-DN

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ Phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng** tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên của Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 29 tháng 03 năm 2024 với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

**Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học Moore AISC tại Đà Nẵng**



**Nguyễn Thị Hiệp**

**Phó Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 1401-2023-005-1

**Hồ Thị Hà Lan**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 3080-2024-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>132.268.424.923</b> | <b>148.834.232.830</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>2.602.722.195</b>   | <b>793.559.394</b>     |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 2.602.722.195          | 793.559.394            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b> | <b>V.2a</b> | <b>1.035.250</b>       | <b>1.695.600</b>       |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | 1.758.830              | 2.773.411              |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | (723.580)              | (1.077.811)            |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>125.550.412.456</b> | <b>145.758.161.328</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 62.198.588.403         | 85.404.547.311         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 35.000.000             | 800.000                |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.6         | 65.428.829.579         | 62.459.444.543         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.7         | (2.112.005.526)        | (2.106.630.526)        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>V.8</b>  | <b>2.954.861.941</b>   | <b>1.861.630.614</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 2.954.861.941          | 3.000.068.881          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | (1.138.438.267)        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>1.159.393.081</b>   | <b>419.185.894</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.9a        | 770.075.732            | 400.215.444            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | 389.317.349            | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.15b       | -                      | 18.970.450             |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN                                         | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>37.315.513.612</b>  | <b>34.561.541.630</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>7.000.000.000</b>   | -                      |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        | V.5         | 7.000.000.000          | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        |             | -                      | -                      |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>11.414.630.352</b>  | <b>15.606.954.265</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.10        | 6.370.315.336          | 10.327.326.236         |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 62.375.230.491         | 62.375.230.491         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (56.004.915.155)       | (52.047.904.255)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                    | 225        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 226        |             | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.11        | 5.044.315.016          | 5.279.628.029          |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 5.317.449.029          | 5.317.449.029          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (273.134.013)          | (37.821.000)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.12</b> | <b>1.147.785.200</b>   | <b>1.202.885.415</b>   |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | 1.283.337.318          | 1.283.337.318          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232        |             | (135.552.118)          | (80.451.903)           |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> | <b>V.2b</b> | <b>17.244.847.256</b>  | <b>17.347.395.440</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | 23.057.000.000         | 23.057.000.000         |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | -                      | -                      |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (5.812.152.744)        | (5.709.604.560)        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>508.250.804</b>     | <b>404.306.510</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.9b        | 508.250.804            | 404.306.510            |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                      | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                      | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>169.583.938.535</b> | <b>183.395.774.460</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>57.963.804.382</b> | <b>68.168.886.440</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>57.792.804.382</b> | <b>68.168.886.440</b> |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                  | 311        | V.13        | 6.558.527.602         | 9.966.589.962         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.14        | 90.000                | 738.001               |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.15a       | 98.508.039            | 1.105.840.835         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | V.16        | 490.377.317           | 487.907.547           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        |             | -                     | -                     |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                     | -                     |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                     | -                     |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        | V.17        | 29.988.012            | -                     |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.18a       | 26.675.285.214        | 28.640.264.449        |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.19        | 23.201.023.227        | 26.709.162.342        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                     | -                     |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.20        | 739.004.971           | 1.258.383.304         |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                     | -                     |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                     | -                     |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>171.000.000</b>    | <b>-</b>              |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                     | -                     |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                     | -                     |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                     | -                     |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                     | -                     |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                     | -                     |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                     | -                     |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.18b       | 171.000.000           | -                     |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        |             | -                     | -                     |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                     | -                     |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                     | -                     |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                     | -                     |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                     | -                     |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                     | -                     |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>111.620.134.153</b> | <b>115.226.888.020</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.21</b> | <b>111.620.134.153</b> | <b>115.226.888.020</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 99.875.570.000         | 99.875.570.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 99.875.570.000         | 99.875.570.000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 250.000.000            | 250.000.000            |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                      | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                      | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | (7.426.893.655)        | (7.426.893.655)        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 1.272.340.620          | 1.272.340.620          |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                      | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | -                      | -                      |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 17.649.117.188         | 21.255.871.055         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 17.470.957.180         | 16.978.323.189         |
| - LNST chưa phân phối năm này                   | 421b       |             | 178.160.008            | 4.277.547.866          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                       | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>             | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ            | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>169.583.938.535</b> | <b>183.395.774.460</b> |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đỗ Thị Thùy Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lương Thanh Viên

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                         | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024        | Năm 2023        |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                        | 01    | VI.1        | 45.160.562.462  | 111.096.430.647 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                  | 02    |             | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                               | 10    | VI.2        | 45.160.562.462  | 111.096.430.647 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                              | 11    | VI.3        | 46.810.379.539  | 107.921.372.377 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)               | 20    |             | (1.649.817.077) | 3.175.058.270   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                 | 21    | VI.4        | 6.606.636.114   | 6.769.785.260   |
| 7. Chi phí tài chính                                                             | 22    | VI.5        | 1.671.057.250   | 1.593.003.728   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                        | 23    |             | 1.568.379.781   | 787.158.180     |
| 8. Chi phí bán hàng                                                              | 25    | VI.6        | 698.543.720     | 930.330.350     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                  | 26    | VI.7        | 2.265.429.982   | 1.916.767.224   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30    |             | 321.788.085     | 5.504.742.228   |
| 11. Thu nhập khác                                                                | 31    | VI.8        | 9.760.525       | 10.144.182      |
| 12. Chi phí khác                                                                 | 32    | VI.9        | 30.942.806      | 42.923.956      |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                | 40    |             | (21.182.281)    | (32.779.774)    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                          | 50    |             | 300.605.804     | 5.471.962.454   |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                  | 51    | VI.11       | 122.445.796     | 1.194.414.588   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                   | 52    |             | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)              | 60    |             | 178.160.008     | 4.277.547.866   |

NGƯỜI LẬP BIỂU

Đỗ Thị Thùy Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lương Thanh Viên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số               | Thuyết minh | Năm 2024                         | Năm 2023                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <strong>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</strong>                                |                     |             |                                  |                                   |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                   | 01                  |             | 78.807.153.872                   | 101.763.194.831                   |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 02                  |             | (59.567.965.550)                 | (116.490.374.630)                 |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                                         | 03                  |             | (4.114.639.896)                  | (5.355.519.864)                   |
| 4. Tiền lãi vay đã trả                                                                     | 04                  |             | (1.546.994.984)                  | (787.158.180)                     |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                       | 05                  |             | (964.138.631)                    | (1.995.592.650)                   |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 06                  |             | 326.030.719                      | 3.668.883.560                     |
| 7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 07                  |             | (3.639.048.661)                  | (5.734.340.971)                   |
| <strong>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</strong>                             | <strong>20</strong> |             | <strong>9.300.396.869</strong>   | <strong>(24.930.907.904)</strong> |
| <strong>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</strong>                                   |                     |             |                                  |                                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                     | 21                  |             | -                                | -                                 |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                  | 22                  |             | -                                | -                                 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23                  |             | (7.000.000.000)                  | -                                 |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24                  |             | -                                | -                                 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25                  |             | -                                | -                                 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26                  |             | -                                | -                                 |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                  | 27                  | VI.4        | 6.606.541.489                    | 6.769.785.260                     |
| <strong>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</strong>                                 | <strong>30</strong> |             | <strong>(393.458.511)</strong>   | <strong>6.769.785.260</strong>    |
| <strong>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</strong>                               |                     |             |                                  |                                   |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | 31                  |             | -                                | -                                 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32                  |             | -                                | -                                 |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33                  | IX.1        | 56.024.932.682                   | 35.206.007.363                    |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34                  | IX.2        | (59.533.071.797)                 | (12.446.845.021)                  |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35                  |             | -                                | -                                 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36                  |             | (3.589.636.442)                  | (8.607.782.835)                   |
| <strong>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</strong>                              | <strong>40</strong> |             | <strong>(7.097.775.557)</strong> | <strong>14.151.379.507</strong>   |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024             | Năm 2023           |
|---------------------------------------------------------|-------|-------------|----------------------|--------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)         | 50    |             | 1.809.162.801        | (4.009.743.137)    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                        | 60    |             | 793.559.394          | 4.803.302.531      |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61    |             | -                    | -                  |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)       | 70    | V.1         | <u>2.602.722.195</u> | <u>793.559.394</u> |

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 12 ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc Thành phố Đà Nẵng sáp nhập đơn vị hành chính.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần đại chúng niêm yết.

**Tên tiếng anh:** DANANG HOUSING DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

**Tên viết tắt:** NDX.

**Mã chứng khoán:** NDX. Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

**Trụ sở chính:** 31 Núi Thành, Phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh là xây lắp, sản xuất và dịch vụ

**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

- Xây dựng nhà để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng nhà không để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây dựng công trình điện từ 110kV trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu. Đầu tư nhà máy nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư chuyển giao (BT);
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở chính);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Trong năm 2024, doanh thu của Công ty giảm mạnh so với năm trước nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu hoạt động xây lắp giảm mạnh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 63 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 83 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có hai (02) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

| Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính                                                                                 | Hoạt động chính                   | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi - Tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi, Tỉnh Kon Tum, Việt Nam          | Khai thác, xử lý và cung cấp nước | 62.2%         | 62.2%         | 62.2%                  |
| Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới - Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | Thương mại, dịch vụ               | 92%           | 92%           | 92%                    |

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền gửi có kỳ hạn.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật - chỉ để cập nhật với công ty nhà nước).

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con**

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con.

(Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

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

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

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

**Dự phòng phải thu khó đòi** được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: doanh nghiệp ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành..
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- **Nguyên vật liệu:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- **Thành phẩm:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.)

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (tiếp theo)**

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 (trước 01/07/2004) mà Công ty đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Chương trình phần mềm*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn liền với phần cứng có liên quan đến vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc        | 06 - 30 năm |
| Máy móc, thiết bị               | 06 - 12 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 08 - 15 năm |
| Chương trình phần mềm           | 05 năm      |

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất (50 năm).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

**Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc

15 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất (50 năm).

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ:** Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 1 năm.

**Chi phí sửa chữa:** Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm

**Chi phí bảo hiểm:** Chi phí bảo hiểm vật chất xe, cháy nổ phát sinh từng lần được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 1 năm.

**Chi phí trả trước khác:** Các chi phí khác đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

**9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải trả người bán** phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- **Phải trả khác** phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

### 12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

#### Vốn góp của chủ sở hữu

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

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

#### Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

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

### 13. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán thành phẩm**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

**Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện:** khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phân công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì: Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn; Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, lãi đầu tư chứng khoán.

**Tiền lãi** được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, xây lắp và dịch vụ bán trong kỳ được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** chi phí đi vay vốn, lỗ đầu tư chứng khoán, lỗ đầu tư tài chính và chi phí khác

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

**Thuế thu nhập hiện hành** là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**Thuế thu nhập hoãn lại** là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2017.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20% trên thu nhập chịu thuế.

**18. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu về cho vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

19. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

- (i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm các công ty con);
- (ii) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

20. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 31/12/2024    | 01/01/2024  |
|---------------------------------------|---------------|-------------|
| Tiền                                  | 2.602.722.195 | 793.559.394 |
| Tiền mặt                              | 548.868.361   | 252.639.085 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn       | 2.053.853.834 | 540.920.309 |
| Cộng                                  | 2.602.722.195 | 793.559.394 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 40-41)****3. Phải thu của khách hàng**

|                                                                     | 31/12/2024            |                        | 01/01/2024            |                        |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                     | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                  | <b>62.198.588.403</b> | <b>(1.893.642.156)</b> | <b>85.404.547.311</b> | <b>(1.888.267.156)</b> |
| Khách hàng trong nước                                               | 62.198.588.403        | (1.893.642.156)        | 85.404.547.311        | (1.888.267.156)        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng                     | 13.489.072.050        | -                      | 13.489.072.050        | -                      |
| - Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt                                   | 15.056.067.015        | -                      | 27.297.471.667        | -                      |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Xi nghiệp dây dựng số 9 | 16.764.659.582        | -                      | 30.150.598.285        | -                      |
| - Khách hàng khác                                                   | 16.888.789.756        | (1.893.642.156)        | 14.467.405.309        | (1.888.267.156)        |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>62.198.588.403</b> | <b>(1.893.642.156)</b> | <b>85.404.547.311</b> | <b>(1.888.267.156)</b> |
| <b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>              |                       |                        |                       |                        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng                     | 13.489.072.050        | -                      | 13.489.072.050        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>13.489.072.050</b> | <b>-</b>               | <b>13.489.072.050</b> | <b>-</b>               |

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                         | 31/12/2024        |          | 01/01/2024     |          |
|-------------------------|-------------------|----------|----------------|----------|
|                         | Giá trị           | Dự phòng | Giá trị        | Dự phòng |
| Nhà cung cấp trong nước | 35.000.000        | -        | 800.000        | -        |
| Nhà cung cấp khác       | 35.000.000        | -        | 800.000        | -        |
| <b>Cộng</b>             | <b>35.000.000</b> | <b>-</b> | <b>800.000</b> | <b>-</b> |

**5. Phải thu về cho vay**

|                                                    | 31/12/2024           |          | 01/01/2024 |          |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------|------------|----------|
|                                                    | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị    | Dự phòng |
| <b>a. Dài hạn</b>                                  | <b>7.000.000.000</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới (*)            | 7.000.000.000        | -        | -          | -        |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>7.000.000.000</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> |
| <b>b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b> |                      |          |            |          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới                | 7.000.000.000        | -        | -          | -        |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>7.000.000.000</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> |

**Thuyết minh các khoản cho vay**

(\*) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới (là bên liên quan) vay theo hợp đồng số 01/2024/HĐ.NDX-TSM ngày 13/05/2024 với lãi suất 0,9%/năm, thời hạn vay 3 năm, từ ngày 13/05/2024 đến ngày 13/05/2027.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 6. Phải thu khác ngắn hạn                                                                                                                   | 31/12/2024     |               | 01/01/2024     |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                             | Giá trị        | Dự phòng      | Giá trị        | Dự phòng       |
| Ký cược, ký quỹ                                                                                                                             | 100.000.000    | -             | -              | -              |
| Phải thu tạm ứng                                                                                                                            | 36.743.585     | -             | 48.131.522     | -              |
| Lãi dự thu                                                                                                                                  | 39.834.247     | -             | -              | -              |
| Phải thu khác                                                                                                                               | 65.252.251.747 | (218.363.370) | 62.411.313.021 | (218.363.370)  |
| - Ban chỉ huy 2                                                                                                                             | 8.219.144.840  | -             | -              | -              |
| - Ban chỉ huy 5                                                                                                                             | 56.814.538.819 | -             | 61.540.745.038 | -              |
| - Phải thu khác                                                                                                                             | 218.568.088    | (218.363.370) | 870.567.983    | (218.363.370)  |
| Cộng                                                                                                                                        | 65.428.829.579 | (218.363.370) | 62.459.444.543 | (218.363.370)  |
| Phải thu khác theo công trình                                                                                                               |                |               | 31/12/2024     | 01/01/2024     |
| Xây dựng hạ tầng thu gom nước thải riêng và các tuyến cống chuyển nước mưa về Sông Hàn cho lưu vực từ Hồ Xuân Hương đến giáp tỉnh Quảng Nam |                |               | 43.251.151.392 | 46.072.147.638 |
| Trạm Xử lý nước thải Liên Chiểu-Xây dựng HTKT và các hạng mục phụ trợ                                                                       |                |               | 6.109.281.187  | 6.309.846.209  |
| Các công trình khác                                                                                                                         |                |               | 15.673.251.080 | 10.029.319.174 |
| Cộng                                                                                                                                        |                |               | 65.033.683.659 | 62.411.313.021 |

7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 42)

| 8. Hàng tồn kho       | 31/12/2024    |          | 01/01/2024    |                 |
|-----------------------|---------------|----------|---------------|-----------------|
|                       | Giá gốc       | Dự phòng | Giá gốc       | Dự phòng        |
| Nguyên liệu, vật liệu | 2.284.410.082 | -        | 283.125.273   | -               |
| Chi phí SXKD dở dang  | 615.095.155   | -        | 2.662.777.654 | (1.138.438.267) |
| Thành phẩm            | 55.356.704    | -        | 54.165.954    | -               |
| Cộng                  | 2.954.861.941 | -        | 3.000.068.881 | (1.138.438.267) |

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ:

|                      | 31/12/2024 | 01/01/2024    |
|----------------------|------------|---------------|
| Chi phí SXKD dở dang | -          | 2.662.777.654 |
| Cộng                 | -          | 2.662.777.654 |

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

|                    | Năm 2024        | Năm 2023      |
|--------------------|-----------------|---------------|
| Số đầu năm         | 1.138.438.267   | 1.138.438.267 |
| Hoàn nhập dự phòng | (1.138.438.267) | -             |
| Số cuối năm        | -               | 1.138.438.267 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 9. Chi phí trả trước                | 31/12/2024    | 01/01/2024  |
|-------------------------------------|---------------|-------------|
| a. Chi phí trả trước ngắn hạn       | 770.075.732   | 400.215.444 |
| Chi phí sửa chữa, bảo hiểm, khám xe | 765.252.759   | 365.377.314 |
| Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 4.822.973     | 28.614.640  |
| Các khoản khác                      | -             | 6.223.490   |
| b. Chi phí trả trước dài hạn        | 508.250.804   | 404.306.510 |
| Chi phí sửa chữa                    | 505.169.459   | 322.608.099 |
| Các khoản khác                      | 3.081.345     | 81.698.411  |
| Cộng                                | 1.278.326.536 | 804.521.954 |

| 10. Tài sản cố định hữu hình |                        |                  |                     |                |
|------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Khoản mục                    | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Tổng cộng      |
| Nguyên giá                   |                        |                  |                     |                |
| Số dư đầu năm                | 3.779.352.822          | 15.816.709.422   | 42.779.168.247      | 62.375.230.491 |
| Số dư cuối năm               | 3.779.352.822          | 15.816.709.422   | 42.779.168.247      | 62.375.230.491 |
| Giá trị hao mòn lũy kế       |                        |                  |                     |                |
| Số dư đầu năm                | 2.951.507.119          | 13.737.891.445   | 35.358.505.691      | 52.047.904.255 |
| Khấu hao trong năm           | 171.855.898            | 951.073.192      | 2.834.081.810       | 3.957.010.900  |
| Số dư cuối năm               | 3.123.363.017          | 14.688.964.637   | 38.192.587.501      | 56.004.915.155 |
| Giá trị còn lại              |                        |                  |                     |                |
| Số dư đầu năm                | 827.845.703            | 2.078.817.977    | 7.420.662.556       | 10.327.326.236 |
| Số dư cuối năm               | 655.989.805            | 1.127.744.785    | 4.586.580.746       | 6.370.315.336  |

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.203.866.961 đồng

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.108.619.240 đồng

| 11. Tài sản cố định vô hình |                       |                       |               |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Khoản mục                   | Quyền sử dụng đất (*) | Chương trình phần mềm | Tổng cộng     |
| Nguyên giá                  |                       |                       |               |
| Số dư đầu năm               | 5.279.628.029         | 37.821.000            | 5.317.449.029 |
| Số dư cuối năm              | 5.279.628.029         | 37.821.000            | 5.317.449.029 |
| Giá trị hao mòn lũy kế      |                       |                       |               |
| Số dư đầu năm               | -                     | 37.821.000            | 37.821.000    |
| Khấu hao trong năm          | 235.313.013           | -                     | 235.313.013   |
| Số dư cuối năm              | 235.313.013           | 37.821.000            | 273.134.013   |
| Giá trị còn lại             |                       |                       |               |
| Số dư đầu năm               | 5.279.628.029         | -                     | 5.279.628.029 |
| Số dư cuối năm              | 5.044.315.016         | -                     | 5.044.315.016 |

(\*) Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AC 148860 tại 31 Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với thời hạn sử dụng là 50 năm đến ngày 01/11/2054.

\* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.044.315.16 đồng

\* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 37.821.000 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

| Khoản mục              | Quyền sử dụng đất (*) | Nhà cửa    | Tổng cộng     |
|------------------------|-----------------------|------------|---------------|
| Nguyên giá             |                       |            |               |
| Số dư đầu năm          | 1.199.468.955         | 83.868.363 | 1.283.337.318 |
| Số dư cuối năm         | 1.199.468.955         | 83.868.363 | 1.283.337.318 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                       |            |               |
| Số dư đầu năm          | -                     | 80.451.903 | 80.451.903    |
| Khấu hao trong năm     | 53.460.331            | 1.639.884  | 55.100.215    |
| Số dư cuối năm         | 53.460.331            | 82.091.787 | 135.552.118   |
| Giá trị còn lại        |                       |            |               |
| Số dư đầu năm          | 1.199.468.955         | 3.416.460  | 1.202.885.415 |
| Số dư cuối năm         | 1.146.008.624         | 1.776.576  | 1.147.785.200 |

(\*) Bất động sản đầu tư là một phần diện tích đất và công trình trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 148860 tại 31 Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với thời hạn sử dụng là 50 năm đến ngày 01/11/2054 và đang được Công ty cho thuê.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

|                                                                                         | Nguyên giá    | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|
| Nhà văn phòng tại 31 Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng     | 83.868.363    | (82.091.787)   | 1.776.576       |
| Quyền sử dụng đất tại 31 Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng | 1.199.468.955 | (53.460.331)   | 1.146.008.624   |
| Cộng                                                                                    | 1.283.337.318 | (135.552.118)  | 1.147.785.200   |

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

|                           | Năm 2024    | Năm 2023    |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Thu nhập từ việc cho thuê | 378.557.444 | 235.167.778 |

\* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.147.785.200 đồng

\* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 0 đồng

\* Thuyết minh số liệu và giải trình khác: Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ. Tuy nhiên dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các tài sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 13. Phải trả người bán ngắn hạn                         | 31/12/2024    |                          | 01/01/2024     |                          |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
|                                                         | Giá trị       | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị        | Số có khả năng trả<br>nợ |
| Nhà cung cấp trong nước                                 | 6.558.527.602 | 6.558.527.602            | 9.966.589.962  | 9.966.589.962            |
| - Công ty TNHH Khởi<br>Phát Lộc                         | -             | -                        | 2.187.321.417  | 2.187.321.417            |
| - Công ty TNHH MTV<br>Distribution xi măng<br>Quảng Nam | 1.993.677.546 | 1.993.677.546            | 2.529.161.996  | 2.529.161.996            |
| - Công ty TNHH Vận tải<br>Mai Ngọc Ánh                  | 2.408.031.734 | 2.408.031.734            | 2.049.704.307  | 2.049.704.307            |
| - Công ty TNHH TMDV Lê<br>Trung Gia                     | 1.306.095.945 | 1.306.095.945            | 225.105.804    | 225.105.804              |
| - Nhà cung cấp khác                                     | 850.722.377   | 850.722.377              | 2.975.296.438  | 2.975.296.438            |
| Cộng                                                    | 6.558.527.602 | 6.558.527.602            | 9.966.589.962  | 9.966.589.962            |
|                                                         |               |                          |                |                          |
| 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                   |               |                          | 31/12/2024     | 01/01/2024               |
| Khách hàng trong nước                                   |               |                          | 90.000         | 738.001                  |
| Khách hàng khác                                         |               |                          | 90.000         | 738.001                  |
| Cộng                                                    |               |                          | 90.000         | 738.001                  |
|                                                         |               |                          |                |                          |
| Thuế và các khoản phải nộp                              |               | Số phải nộp              | Số đã thực nộp |                          |
| 15. nhà nước                                            | 01/01/2024    | trong năm                | trong năm      | 31/12/2024               |
|                                                         |               |                          |                |                          |
| a. Phải nộp                                             |               |                          |                |                          |
| Thuế GTGT hàng bán nội<br>địa                           | 175.381.461   | 1.122.786.235            | 1.298.167.696  | -                        |
| Thuế thu nhập doanh<br>nghiệp                           | 930.459.374   | 122.445.796              | 964.138.631    | 88.766.539               |
| Thuế thu nhập cá nhân                                   | -             | 136.057.431              | 126.315.931    | 9.741.500                |
| Thuế nhà đất và tiền thuê<br>đất                        |               | 10.440.738               | 10.440.738     | -                        |
| Các loại thuế khác                                      | -             | 3.000.000                | 3.000.000      | -                        |
| Các khoản phí, lệ phí và<br>các khoản phải nộp khác     | -             | 11.738.930               | 11.738.930     | -                        |
| Cộng                                                    | 1.105.840.835 | 1.406.469.130            | 2.413.801.926  | 98.508.039               |
|                                                         |               |                          |                |                          |
| b. Phải thu                                             |               |                          |                |                          |
| Thuế thu nhập cá nhân                                   | 18.970.450    | 18.970.450               | -              | -                        |
| Cộng                                                    | 18.970.450    | 18.970.450               | -              | -                        |

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

|                                                                                                                                                                                         | Mức thuế suất |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| - Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho xây lắp và cung cấp dịch vụ                                                                                                                       | 10%           |
| Trong 06 tháng đầu năm, Công ty được giảm thuế GTGT theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP giảm thuế GTGT 8% từ 01/01/2024 và Nghị quyết Kỳ họp thứ 6, Nghị quyết 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023.  |               |
| Trong 06 tháng cuối năm, Công ty được giảm thuế GTGT theo Nghị định 72/2024/NĐ-CP giảm thuế GTGT 8% từ 01/07/2024 và Nghị quyết Kỳ họp thứ 7, Nghị quyết 142/2024/QH15 ngày 29/06/2024. |               |

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

16. Phải trả người lao động

Tiền lương phải trả

Cộng

| 31/12/2024  | 01/01/2024  |
|-------------|-------------|
| 490.377.317 | 487.907.547 |
| 490.377.317 | 487.907.547 |

17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Doanh thu cho thuê mặt bằng nhận trước

Cộng

| 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|------------|------------|
| 29.988.012 | -          |
| 29.988.012 | -          |

18. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

Kinh phí công đoàn

Bảo hiểm xã hội

Cổ tức, lợi nhuận phải trả

Phải trả các đội giá trị Công ty ký hợp đồng

- Ban chỉ huy 1

- Ban chỉ huy 4

- Ban chỉ huy 5

- Các đội khác

Các khoản phải trả, phải nộp khác

Cộng

| 31/12/2024     | 01/01/2024     |
|----------------|----------------|
| 559.148.812    | 498.970.612    |
| -              | 111.869.000    |
| 79.419.882     | 73.722.449     |
| 25.913.787.598 | 27.830.228.609 |
| 1.687.543.901  | 1.565.973.321  |
| 9.043.494.692  | 9.602.504.846  |
| 13.731.973.898 | 16.608.490.620 |
| 1.450.775.107  | 53.259.822     |
| 122.928.922    | 125.473.779    |
| 26.675.285.214 | 28.640.264.449 |

b. Dài hạn

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

Cộng

| 31/12/2024  | 01/01/2024 |
|-------------|------------|
| 171.000.000 | -          |
| 171.000.000 | -          |

Phải trả các đội chi tiết theo công trình

Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy Block B

Trạm xử lý nước thải Liên Chiểu

Các công trình khác

Cộng

| 31/12/2024     | 01/01/2024     |
|----------------|----------------|
| 9.043.494.692  | 9.602.504.846  |
| 6.543.481.488  | 8.052.576.027  |
| 10.326.811.418 | 10.175.147.736 |
| 25.913.787.598 | 27.830.228.609 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay ngắn hạn

|                                                   | 31/12/2024     |                       | 01/01/2024     |                       |
|---------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
|                                                   | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngân hàng                                     | 23.201.023.227 | 23.201.023.227        | 26.709.162.342 | 26.709.162.342        |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn | 23.201.023.227 | 23.201.023.227        | 26.709.162.342 | 26.709.162.342        |
| Cộng                                              | 23.201.023.227 | 23.201.023.227        | 26.709.162.342 | 26.709.162.342        |

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 3014116454/2024/HĐHMCV/NHCT490-NDX ngày 06/09/2024. Với tổng hạn mức vay là 30 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức: từ ngày 06/09/2024 đến hết ngày 04/09/2025. Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là ô tô chuyên dụng, máy móc thiết bị và bất động sản bao gồm các hợp đồng thế chấp như sau:

- + Hợp đồng thế chấp số 3014116454/2021/HĐBĐ/NHCT490 ngày 26/08/2021
- + Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3014116454/2023/HĐBĐ/NHCT490 ngày 24/08/2023.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính trong năm như sau

| Vay ngắn hạn          | Năm 2024         | Năm 2023         |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Số đầu năm            | 26.709.162.342   | 3.950.000.000    |
| Số tiền vay phát sinh | 56.024.932.682   | 35.206.007.363   |
| Số tiền vay đã trả    | (59.533.071.797) | (12.446.845.021) |
| Số cuối năm           | 23.201.023.227   | 26.709.162.342   |

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

|                                | Năm 2024      | Năm 2023      |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Số đầu năm                     | 1.258.383.304 | 1.581.951.063 |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | 189.580.000   | 457.264.000   |
| Chi quỹ                        | (708.958.333) | (780.831.759) |
| Số cuối năm                    | 739.004.971   | 1.258.383.304 |

21. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 43

| 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu       | Tỷ lệ vốn góp | 31/12/2024     | 01/01/2024     |
|------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng | 44,12%        | 44.070.000.000 | 44.070.000.000 |
| Bà Võ Thị Ngọc                           | 5,24%         | 5.232.940.000  | 5.232.940.000  |
| Ông Trần Xuân Đức                        | 5,21%         | 5.200.000.000  | 5.094.000.000  |
| Vốn góp của các cổ đông khác             | 41,42%        | 41.372.630.000 | 41.478.630.000 |
| Cổ phiếu quỹ                             | 4,00%         | 4.000.000.000  | 4.000.000.000  |
| Cộng                                     | 100,00%       | 99.875.570.000 | 99.875.570.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

|                   | Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp |         | Vốn điều lệ đã góp | Vốn điều lệ còn phải góp |
|-------------------|-------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------------|
|                   | VND                                       | Tỷ lệ % | VND                | VND                      |
| Góp vốn bằng tiền | 99.875.570.000                            | 100%    | 99.875.570.000     | -                        |
| Cộng              | 99.875.570.000                            | 100%    | 99.875.570.000     | -                        |

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 99.875.570.000 đồng.

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

|                           | Năm 2024       | Năm 2023       |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu    |                |                |
| Vốn góp đầu năm           | 99.875.570.000 | 99.875.570.000 |
| Vốn góp cuối năm          | 99.875.570.000 | 99.875.570.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 3.595.333.875  | 8.628.801.300  |

4. Cổ tức

|                                             | Năm 2024     | Năm 2023 |
|---------------------------------------------|--------------|----------|
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ |              |          |
| Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường      | Chưa công bố | 3,75%    |

5. Cổ phiếu

|                                                          | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                      |            |            |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                   | 9.987.557  | 9.987.557  |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 9.987.557  | 9.987.557  |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                           | 400.000    | 400.000    |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 400.000    | 400.000    |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          | 9.587.557  | 9.587.557  |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 9.587.557  | 9.587.557  |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000     | 10.000     |

6. Phân phối lợi nhuận

Trình bày thông tin về việc phân phối lợi nhuận trong năm:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 20 tháng 04 năm 2024 đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

|                                | VND           |
|--------------------------------|---------------|
| Chia cổ tức cho các cổ đông    | 3.595.333.875 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | 189.580.000   |
| Cộng                           | 3.784.913.875 |

7. Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31/12/2024 số lượng cổ phiếu quỹ mua lại là 400.000 cổ phiếu với giá trị là 7.426.893.655 đồng (Tại ngày 31/12/2023 là 400.000 cổ phiếu quỹ giá trị 7.426.893.655 đồng)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                                                                                                                                                              |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 8. Các quỹ của doanh nghiệp                                                                                                                                                                  | 31/12/2024    | 01/01/2024    |
| Quỹ đầu tư phát triển                                                                                                                                                                        | 1.272.340.620 | 1.272.340.620 |
| Cộng                                                                                                                                                                                         | 1.272.340.620 | 1.272.340.620 |
| * Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp                                                                                                                                     |               |               |
| Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. |               |               |

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

|                                                    |                |                 |
|----------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | Năm 2024       | Năm 2023        |
| a. Doanh thu                                       |                |                 |
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa                 | 25.888.797.721 | 25.369.421.183  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                         | 436.375.626    | 235.167.778     |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                        | 18.835.389.115 | 85.491.841.686  |
| Cộng                                               | 45.160.562.462 | 111.096.430.647 |
| b. Doanh thu đối với các bên liên quan             | Năm 2024       | Năm 2023        |
| Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng      | -              | 3.676.712.364   |
| Cộng                                               | -              | 3.676.712.364   |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm 2024       | Năm 2023        |
| Doanh thu thuần bán thành phẩm, hàng hóa           | 25.888.797.721 | 25.369.421.183  |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ                   | 436.375.626    | 235.167.778     |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                        | 18.835.389.115 | 85.491.841.686  |
| Cộng                                               | 45.160.562.462 | 111.096.430.647 |
| 3. Giá vốn hàng bán                                | Năm 2024       | Năm 2023        |
| Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán            | 28.499.671.243 | 26.731.229.715  |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                    | 297.740.879    | 63.471.693      |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng                      | 18.012.967.417 | 81.126.670.969  |
| Cộng                                               | 46.810.379.539 | 107.921.372.377 |
| 4. Doanh thu hoạt động tài chính                   | Năm 2024       | Năm 2023        |
| Lãi tiền gửi, tiền sử dụng vốn                     | 6.606.541.489  | 6.769.785.260   |
| Lãi bán chứng khoán                                | 94.625         | -               |
| Cộng                                               | 6.606.636.114  | 6.769.785.260   |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                    |                |                 |
|----------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 5. Chi phí tài chính                               | Năm 2024       | Năm 2023        |
| Lãi tiền vay                                       | 1.568.379.781  | 787.158.180     |
| Lãi bán chứng khoán                                | 363.140        | -               |
| Dự phòng/Hoàn nhập đầu tư tài chính dài hạn        | 102.548.184    | 806.077.426     |
| Dự phòng/Hoàn nhập giảm giá chứng khoán thương mại | (354.231)      | (362.300)       |
| Phí lưu ký chứng khoán, phí SMS                    | 120.376        | 130.422         |
| Cộng                                               | 1.671.057.250  | 1.593.003.728   |
| 6. Chi phí bán hàng                                | Năm 2024       | Năm 2023        |
| Chi phí cho nhân viên                              | 593.820.220    | 903.555.350     |
| Các chi phí khác                                   | 104.723.500    | 26.775.000      |
| Cộng                                               | 698.543.720    | 930.330.350     |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | Năm 2024       | Năm 2023        |
| Chi phí cho nhân viên                              | 1.230.518.500  | 1.178.740.000   |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                   | 252.742.967    | 100.508.296     |
| Thuế, phí và lệ phí                                | 13.440.738     | 16.422.968      |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) phải thu khó đòi              | 5.375.000      | (26.751.000)    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                          | 115.579.413    | 115.350.120     |
| Các chi phí khác                                   | 647.773.364    | 532.496.840     |
| Cộng                                               | 2.265.429.982  | 1.916.767.224   |
| 8. Thu nhập khác                                   | Năm 2024       | Năm 2023        |
| Các khoản khác                                     | 9.760.525      | 10.144.182      |
| Cộng                                               | 9.760.525      | 10.144.182      |
| 9. Chi phí khác                                    | Năm 2024       | Năm 2023        |
| Các khoản phạt vi phạm hành chính                  | 14.938.930     | 32.987.774      |
| Các khoản khác                                     | 16.003.876     | 9.936.182       |
| Cộng                                               | 30.942.806     | 42.923.956      |
| 10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố       | Năm 2024       | Năm 2023        |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                      | 36.111.516.399 | 96.062.243.147  |
| Chi phí nhân công                                  | 5.129.369.654  | 6.233.364.971   |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                   | 4.247.424.128  | 3.958.650.800   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                          | 399.673.595    | 338.766.747     |
| Chi phí khác bằng tiền                             | 1.224.782.561  | 1.006.731.812   |
| Cộng                                               | 47.112.766.337 | 107.599.757.477 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                                            | Năm 2024    | Năm 2023      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:                                          |             |               |
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                        | 300.605.804 | 5.471.962.454 |
| 2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 158.791.921 | 337.733.762   |
| 2.1.Các khoản điều chỉnh tăng                                                                               | 164.791.921 | 337.733.762   |
| - Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh                                                                 | 44.791.921  | 228.233.762   |
| - Thù lao HĐQT không tham gia điều hành                                                                     | 120.000.000 | 109.500.000   |
| 2.2.Các khoản điều chỉnh giảm                                                                               | (6.000.000) | -             |
| - Bảo hiểm bồi thường                                                                                       | (6.000.000) | -             |
| 3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)                                                                               | 459.397.725 | 5.809.696.216 |
| 4. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                     | 20%         | 20%           |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp                                                                      | 91.879.545  | 1.161.939.243 |
| 6. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước                                         | 30.566.251  | 32.475.345    |
| Điều chỉnh quyết toán thuế TNDN các năm trước                                                               | 30.566.251  | 32.475.345    |
| 7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp                                                         | 122.445.796 | 1.194.414.588 |

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản  
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

|                 | Tăng/ giảm<br>điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến lợi<br>nhuận trước thuế |
|-----------------|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>Năm 2024</b> |                           |                                       |
| VND             | + 100                     | (205.983.010)                         |
| VND             | - 100                     | 205.983.010                           |
| <b>Năm 2023</b> |                           |                                       |
| VND             | + 100                     | (259.156.029)                         |
| VND             | - 100                     | 259.156.029                           |

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

|                           | Không quá hạn     |             | Quá hạn           |                 |
|---------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-----------------|
|                           | không bị suy giảm | bị suy giảm | không bị suy giảm | bị suy giảm     |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                   |             |                   |                 |
| Dưới 90 ngày              | 60.162.802.547    | -           | -                 | -               |
| >181 ngày                 | -                 | -           | -                 | 2.035.785.856   |
| Tổng cộng giá trị ghi sổ  | 60.162.802.547    | -           | -                 | 2.035.785.856   |
| Dự phòng giảm giá trị     | -                 | -           | -                 | (1.893.642.156) |
| Giá trị thuần             | 60.162.802.547    | -           | -                 | 142.143.700     |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                   |             |                   |                 |
| Dưới 90 ngày              | 83.368.761.455    | -           | -                 | -               |
| >181 ngày                 | -                 | -           | -                 | 2.035.785.856   |
| Tổng cộng giá trị ghi sổ  | 83.368.761.455    | -           | -                 | 2.035.785.856   |
| Dự phòng giảm giá trị     | -                 | -           | -                 | (1.888.267.156) |
| Giá trị thuần             | 83.368.761.455    | -           | -                 | 147.518.700     |

3. Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Dưới 1 năm     | Từ 1-5 năm | Trên 5 năm | Tổng cộng      |
|---------------------------|----------------|------------|------------|----------------|
| Các khoản vay và nợ       | 23.201.023.227 | -          | -          | 23.201.023.227 |
| Phải trả người bán        | 6.558.527.602  | -          | -          | 6.558.527.602  |
| Cộng                      | 29.759.550.829 | -          | -          | 29.759.550.829 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                |            |            |                |
| Các khoản vay và nợ       | 26.709.162.342 | -          | -          | 26.709.162.342 |
| Phải trả người bán        | 9.966.589.962  | -          | -          | 9.966.589.962  |
| Cộng                      | 36.675.752.304 | -          | -          | 36.675.752.304 |

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần máy móc, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất và bất động sản làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số V.19 - Vay ngắn hạn).

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Xem bảng trình bày trang 44

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

| 1. Số tiền đi vay thực thu trong năm            | Năm 2024       | Năm 2023       |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| - Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường  | 56.024.932.682 | 35.206.007.363 |
| 2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm        | Năm 2024       | Năm 2023       |
| - Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 59.533.071.797 | 12.446.845.021 |

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Công ty con, các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

3a. chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3a.1. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3a.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát

|                                                 | Chức vụ      | Năm 2024    | Năm 2023    |
|-------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Ông Nguyễn Văn Hiếu                             | Chủ tịch     | 60.000.000  | 60.000.000  |
| Bà Võ Thị Ngọc                                  | Phó Chủ tịch | 48.000.000  | 48.000.000  |
| Ông Nguyễn Quang Minh Khánh                     | Thành viên   | 36.000.000  | 36.000.000  |
| Ông Nguyễn Quang Minh Khoa (từ ngày 15/04/2023) | Thành viên   | 36.000.000  | 25.500.000  |
| Ông Lương Thanh Viên                            | Thành viên   | 36.000.000  | 36.000.000  |
| Bà Dương Thị Thanh Hải                          | Trưởng ban   | 36.000.000  | 36.000.000  |
| Bà Trần Nhật Thảo (đến ngày 15/04/2023)         | Thành viên   | -           | 24.000.000  |
| Bà Hoàng Yến Ninh (từ ngày 15/04/2023)          | Thành viên   | 24.000.000  | -           |
| Bà Phạm Thị Thanh Thùy                          | Thành viên   | 24.000.000  | 24.000.000  |
| Cộng                                            |              | 300.000.000 | 289.500.000 |

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc

|                      | Chức vụ           | Năm 2024    | Năm 2023    |
|----------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Ông Lương Thanh Viên | Tổng Giám đốc     | 296.885.000 | 301.827.000 |
| Ông Nguyễn Văn Hiếu  | Phó Tổng Giám đốc | 160.218.507 | 184.701.800 |
| Ông Ông Văn Hùng     | Phó Tổng Giám đốc | 76.526.000  | 74.000.000  |
| Ông Phạm Trường Châu | Phó Tổng Giám đốc | 95.178.000  | 188.611.000 |
| Cộng                 |                   | 628.807.507 | 749.139.800 |

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: công ty con và công ty là cổ đông lớn có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty.

| Bên liên quan khác                       | Mối quan hệ |
|------------------------------------------|-------------|
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng | Cổ đông lớn |
| Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi     | Công ty con |
| Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới           | Công ty con |

3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b.

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con như sau:

| Bên liên quan khác                       | Tính chất giao dịch | Năm 2024  | Năm 2023      |
|------------------------------------------|---------------------|-----------|---------------|
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng | Bán hàng            | -         | 3.676.712.364 |
|                                          | Mua dịch vụ         | 5.705.280 | -             |
|                                          | Thanh toán dịch vụ  | 5.705.280 | -             |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3b.2. Công nợ các bên liên quan khác**

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V.3b, V.5b.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy, báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

**Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**

**a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ năm 2024**

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bán thành phẩm, bán hàng hóa; cung cấp dịch vụ và xây lắp. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

| Bộ phận                            | Doanh thu thuần       | Giá vốn               | Lãi gộp                |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa | 25.888.797.721        | 28.499.671.243        | (2.610.873.522)        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 436.375.626           | 297.740.879           | 138.634.747            |
| Doanh thu xây lắp                  | 18.835.389.115        | 18.012.967.417        | 822.421.698            |
| <b>Cộng</b>                        | <b>45.160.562.462</b> | <b>46.810.379.539</b> | <b>(1.649.817.077)</b> |

**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ năm 2023**

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bán thành phẩm, bán hàng hóa; cung cấp dịch vụ và xây lắp. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

| Bộ phận                            | Doanh thu thuần        | Giá vốn                | Lãi gộp              |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa | 25.369.421.183         | 26.731.229.715         | (1.361.808.532)      |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 235.167.778            | 63.471.693             | 171.696.085          |
| Doanh thu xây lắp                  | 85.491.841.686         | 81.126.670.969         | 4.365.170.717        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>111.096.430.647</b> | <b>107.921.372.377</b> | <b>3.175.058.270</b> |

**5. Thông tin so sánh**

**Trình bày số liệu so sánh đầu năm**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán ngày 01 tháng 01 năm 2024, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



**Đỗ Thị Thùy Trang**

KẾ TOÁN TRƯỞNG



**Lê Thị Anh Trúc**

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025



TỔNG GIÁM ĐỐC

**Lương Thanh Viên**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.2. Các khoản đầu tư tài chính

## a. Chứng khoán kinh doanh

|                                                                                                                                                                              | 31/12/2024 |                | 01/01/2024 |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|------------|-----------|
|                                                                                                                                                                              | Giá gốc    | Giá trị hợp lý | Dự phòng   | Giá gốc   |
| Tổng giá trị cổ phiếu                                                                                                                                                        | 1.758.830  | 1.035.250      | (723.580)  | 2.773.411 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Đà Nẵng                                                                                                                                             | 1.758.830  | 1.035.250      | (723.580)  | 2.773.411 |
| Cộng                                                                                                                                                                         | 1.758.830  | 1.035.250      | (723.580)  | 2.773.411 |
| + Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội: giảm do bán 56 cổ phiếu với tổng giá bán 2.029.162 đồng. Số cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 101 cổ phiếu |            |                |            |           |

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

|                            | Năm 2024  |  | Năm 2023  |  |
|----------------------------|-----------|--|-----------|--|
| Số đầu năm                 | 1.077.811 |  | 1.440.111 |  |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 416.169   |  | 47.100    |  |
| Hoàn nhập dự phòng         | (770.400) |  | (409.400) |  |
| Số cuối năm                | 723.580   |  | 1.077.811 |  |

|                                      | 31/12/2024     |                 | 01/01/2024     |                 |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                      | Giá gốc        | Dự phòng        | Giá trị hợp lý | Giá gốc         |
| - Đầu tư vào công ty con             | 23.057.000.000 | (5.812.152.744) |                |                 |
| Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi | 20.527.000.000 | (5.294.538.390) | (*)            | 23.057.000.000  |
| Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới       | 2.530.000.000  | (517.614.354)   | (*)            | 20.527.000.000  |
| Cộng                                 | 23.057.000.000 | (5.812.152.744) |                | 2.530.000.000   |
|                                      |                |                 |                | (572.355.845)   |
|                                      |                |                 |                | (5.709.604.560) |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào công ty con.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288, đăng ký lại ngày 04 tháng 05 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kon Tum cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi là 20.527.000.000 đồng, tương đương 62,2% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm nay: kinh doanh có lãi nhưng Công ty lỗ lũy kế nên đã được lập dự phòng đầy đủ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401402429, đăng ký lại ngày 16 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới là 2.530.000.000 đồng, tương đương 92% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm nay: kinh doanh có lãi nhưng Công ty lỗ lũy kế nên đã được lập dự phòng đầy đủ.

(\*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty con chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày cuối năm và đầu năm do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

|                            | Năm 2024      | Năm 2023      |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Số đầu năm                 | 5.709.604.560 | 4.903.527.134 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 190.859.619   | 863.933.273   |
| Hoàn nhập dự phòng         | (88.311.435)  | (57.855.847)  |
| Số cuối năm                | 5.812.152.744 | 5.709.604.560 |

Giao dịch với các công ty con.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con như sau:

Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới  
Chi tiền cho vay  
Thu nhập lãi từ hợp đồng cho vay

| Năm 2024      | Năm 2023 |
|---------------|----------|
| 7.000.000.000 | -        |
| 39.834.247    | -        |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| V.7. Nợ xấu                                    | 31/12/2024    |                        |                   | 01/01/2024    |                        |                          |
|------------------------------------------------|---------------|------------------------|-------------------|---------------|------------------------|--------------------------|
|                                                | Giá gốc       | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn        |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng               | 2.035.785.856 | 142.143.700            |                   | 2.035.785.856 | 147.518.700            |                          |
| - Công ty CP Xây Dựng Thương Mại An Xuân Thịnh | 338.630.000   | 56.100.000             | Trên 3 năm        | 338.630.000   | 56.100.000             | Trên 3 năm               |
| - Công ty CP Xây Dựng Trường Xuân              | 229.261.006   | -                      | Trên 3 năm        | 229.261.006   | -                      | Trên 3 năm               |
| - Các đối tượng khác                           | 1.467.894.850 | 86.043.700             | Trên 3 năm        | 1.222.922.850 | 16.783.100             | Trên 3 năm               |
| - Các đối tượng khác                           | -             | -                      |                   | 244.972.000   | 74.635.600             | Trên 2 năm và dưới 3 năm |
| Phải thu ngắn hạn khác                         | 218.363.370   | -                      |                   | 218.363.370   | -                      |                          |
| - Phan Xuân Long                               | 218.363.370   | -                      | Trên 3 năm        | 218.363.370   | -                      | Trên 3 năm               |
| Tổng cộng                                      | 2.254.149.226 | 142.143.700            |                   | 2.254.149.226 | 147.518.700            |                          |

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

| Số đầu năm<br>Trích lập dự phòng bổ sung<br>Số cuối năm | Nợ phải thu ngắn hạn |  | Tổng cộng     |  |
|---------------------------------------------------------|----------------------|--|---------------|--|
|                                                         | 2.106.630.526        |  | 2.106.630.526 |  |
|                                                         | 5.375.000            |  | 5.375.000     |  |
|                                                         | 2.112.005.526        |  | 2.112.005.526 |  |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

|                                      | Giá trị ghi sổ        |                        |                       |                        | Giá trị hợp lý        |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | 31/12/2024            |                        | 31/12/2023            |                        | 31/12/2024            | 31/12/2023            |
|                                      | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |                       |                       |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                       |                        |                       |                        |                       |                       |
| - Phải thu khách hàng                | 62.198.588.403        | (1.893.642.156)        | 85.404.547.311        | (1.888.267.156)        | 60.304.946.247        | 83.516.280.155        |
| - Phải thu về cho vay                | 7.000.000.000         | -                      | -                     | -                      | 7.000.000.000         | -                     |
| - Phải thu khác                      | 218.363.370           | (218.363.370)          | 218.363.370           | (218.363.370)          | -                     | -                     |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 2.602.722.195         | -                      | 793.559.394           | -                      | 2.602.722.195         | 793.559.394           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>72.019.673.968</b> | <b>(2.112.005.526)</b> | <b>86.416.470.075</b> | <b>(2.106.630.526)</b> | <b>69.907.668.442</b> | <b>84.309.839.549</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>         |                       |                        |                       |                        |                       |                       |
| - Vay và nợ                          | 23.201.023.227        | -                      | 26.709.162.342        | -                      | 23.201.023.227        | 26.709.162.342        |
| - Phải trả người bán                 | 6.558.527.602         | -                      | 9.966.589.962         | -                      | 6.558.527.602         | 9.966.589.962         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>29.759.550.829</b> | <b>-</b>               | <b>36.675.752.304</b> | <b>-</b>               | <b>29.759.550.829</b> | <b>36.675.752.304</b> |

