

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023  
(đã được kiểm toán)



## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 37
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 37

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng, tiền thân là Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Cổ phần hoá theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2008 của UBND Thành phố Đà Nẵng. Công ty thành lập hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0400620833 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 02 tháng 5 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 25 tháng 10 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại 31 Núi Thành, phường Hoà Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch	
Bà Võ Thị Ngọc	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	

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

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	Quyền Kế toán trưởng

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban	
Bà Trần Nhật Thảo	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)
Bà Hoàng Yến Ninh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)
Bà Phạm Thị Thanh Thuý	Thành viên	

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

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

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

**Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng**

31 Núi Thành, phường Hoà Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

TM. Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên



Số: 60/2024/ASCO/BCKT

## 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 lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 6 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo kiểm toán số 139/2023/BCKT-E.AFA ngày 28 tháng 3 năm 2023, theo đó ngoại trừ về công nợ phải thu khác về ứng vốn thi công công trình và khoản nợ phải trả giá trị công trình số tiền lần lượt 9.826.775.090 VND và 1.812.982.688 VND.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO



**Phạm Ngọc Quân**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 4493-2024-149-1

Kiểm toán viên

**Phan Đình Dũng**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 4887-2024-149-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>148.834.232.830</b>	<b>142.649.356.955</b>
<b>110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>793.559.394</b>	<b>4.803.302.531</b>
111 1. Tiền		793.559.394	4.803.302.531
<b>120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>1.695.600</b>	<b>1.333.300</b>
121 1. Chứng khoán kinh doanh		2.773.411	2.773.411
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.077.811)	(1.440.111)
<b>130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>145.758.161.328</b>	<b>127.564.973.641</b>
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	85.404.547.311	68.951.269.680
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		800.000	-
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	6	62.459.444.543	60.747.085.487
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.106.630.526)	(2.133.381.526)
<b>140 IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.861.630.614</b>	<b>9.187.956.073</b>
141 1. Hàng tồn kho		3.000.068.881	10.326.394.340
149 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.138.438.267)	(1.138.438.267)
<b>150 V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>419.185.894</b>	<b>1.091.791.410</b>
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	400.215.444	894.546.435
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	124.064.414
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	18.970.450	73.180.561
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>34.561.541.630</b>	<b>39.533.316.243</b>
<b>220 II. Tài sản cố định</b>		<b>15.606.954.265</b>	<b>19.563.965.181</b>
221 1. Tài sản cố định hữu hình	9	10.327.326.236	14.284.337.152
222 - Nguyên giá		62.375.230.491	62.375.230.491
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(52.047.904.255)	(48.090.893.339)
227 2. Tài sản cố định vô hình	10	5.279.628.029	5.279.628.029
228 - Nguyên giá		5.317.449.029	5.317.449.029
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(37.821.000)	(37.821.000)
<b>230 III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>1.202.885.415</b>	<b>1.204.525.299</b>
231 - Nguyên giá		1.283.337.318	1.283.337.318
232 - Giá trị hao mòn lũy kế		(80.451.903)	(78.812.019)
<b>250 V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>17.347.395.440</b>	<b>18.153.472.866</b>
251 1. Đầu tư vào công ty con		23.057.000.000	23.057.000.000
254 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.709.604.560)	(4.903.527.134)
<b>260 VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>404.306.510</b>	<b>611.352.897</b>
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	12	404.306.510	611.352.897
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>183.395.774.460</b>	<b>182.182.673.198</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)


Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>68.168.886.440</b>	<b>62.147.267.744</b>
<b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>68.168.886.440</b>	<b>62.147.267.744</b>
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	9.966.589.962	14.683.834.719
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	738.001	3.067.822.188
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.105.840.835	1.731.637.436
314 4. Phải trả người lao động		487.907.547	612.868.450
318 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	-	83.187.500
319 6. Phải trả ngắn hạn khác	17	28.640.264.449	36.435.966.388
320 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	26.709.162.342	3.950.000.000
322 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.258.383.304	1.581.951.063
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>115.226.888.020</b>	<b>120.035.405.454</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>115.226.888.020</b>	<b>120.035.405.454</b>
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		99.875.570.000	99.875.570.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		99.875.570.000	99.875.570.000
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		250.000.000	250.000.000
415 3. Cổ phiếu quỹ		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
418 4. Quỹ đầu tư phát triển		1.272.340.620	1.272.340.620
421 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.255.871.055	26.064.388.489
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		16.978.323.189	16.406.736.446
421b - LNST chưa phân phối năm nay		4.277.547.866	9.657.652.043
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>183.395.774.460</b>	<b>182.182.673.198</b>

Người lập biểu



Đỗ Thị Thuý Trang

Kế toán trưởng



Lê Thị Anh Trúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	(Trình bày lại) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	111.096.430.647	175.658.836.889
02	1. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		111.096.430.647	175.658.836.889
11	3. Giá vốn hàng bán	21	107.921.372.377	158.855.002.104
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.175.058.270	16.803.834.785
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.769.785.260	5.528.918.921
22	6. Chi phí tài chính	23	1.593.003.728	2.911.598.359
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		787.158.180	98.801.261
25	7. Chi phí bán hàng	24	930.330.350	1.776.392.855
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	1.916.767.224	4.224.369.897
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.504.742.228	13.420.392.595
31	10. Thu nhập khác	26	10.144.182	101.851.852
32	11. Chi phí khác	27	42.923.956	1.174.353.131
40	12. Lợi nhuận khác		(32.779.774)	(1.072.501.279)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.471.962.454	12.347.891.316
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	1.194.414.588	2.690.239.273
52	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		4.277.547.866	9.657.652.043

Người lập biểu

Đỗ Thị Thủy Trang

Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	101.763.194.831	169.292.008.907
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(116.490.374.630)	(155.990.621.139)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(5.355.519.864)	(7.407.043.664)
04	4. Tiền lãi vay đã trả	(787.158.180)	(98.801.261)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.995.592.650)	(814.531.749)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	3.668.883.560	40.340.784.332
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(5.734.340.971)	(42.643.729.655)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(24.930.907.904)</b>	<b>2.678.065.771</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	101.851.852
26	2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(2.177.000.000)
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	6.769.785.260	4.097.875.287
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>6.769.785.260</b>	<b>2.022.727.139</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay	35.206.007.363	3.950.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(12.446.845.021)	(4.950.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(8.607.782.835)	(4.348.522.466)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>14.151.379.507</b>	<b>(5.348.522.466)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(4.009.743.137)</b>	<b>(647.729.556)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4.803.302.531</b>	<b>5.451.032.087</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3 793.559.394</b>	<b>4.803.302.531</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Đỗ Thị Thủy Trang

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2023

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng, tiền thân là Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Cổ phần hoá theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2008 của UBND Thành phố Đà Nẵng. Công ty thành lập hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0400620833 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 02 tháng 5 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 25 tháng 10 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại 31 Núi Thành, phường Hoà Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty là 99.875.570.000 đồng, tương đương 9.987.557 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 83 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 86 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, sản xuất và dịch vụ.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà ở. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng nhà không 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 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 sử dụng 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 hoà không khí;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm 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.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có hai công ty con như sau:

<b>Công ty</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Công ty Cổ phần 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	Số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ quản lý

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

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

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

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

**2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

*Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

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

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

**2.4 . Các khoản đầu tư tài chính**

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.

## 2.5 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

## 2.6 . Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.7 . Tài sản cố định

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

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

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc    | 06 - 30 năm    |
| - Máy móc, thiết bị         | 06 - 12 năm    |
| - Phương tiện vận tải       | 08 - 15 năm    |
| - Thiết bị văn phòng        | 03 - 10 năm    |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài | Không khấu hao |
| - Phần mềm quản lý          | 05 năm         |



## 2.8 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                          |                |
|--------------------------|----------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 15 năm         |
| - Quyền sử dụng đất      | Không khấu hao |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

## 2.9 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

## 2.10 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## 2.11 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.



## 2.12 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

## 2.13 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.14 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: 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...

## 2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty;
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.



Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.16 . Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm ...được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được 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, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

010

010

PHỔ H

## 2.17 . Giá vốn hàng bán

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

## 2.18 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

## 2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

### d) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

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

## 2.20 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

## 2.21 . Các bên liên quan

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

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

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

## 2.22 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty ty một cách toàn diện.

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	252.639.085	357.961.229
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	540.920.309	4.445.341.302
	<u>793.559.394</u>	<u>4.803.302.531</u>

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

	Mã chứng khoán	31/12/2023		01/01/2023	
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
		VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>		<b>2.773.411</b>	<b>1.695.600</b>	<b>2.773.411</b>	<b>1.333.300</b>
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	SHB	2.773.411	1.695.600	2.773.411	1.333.300
		<b>2.773.411</b>	<b>1.695.600</b>	<b>2.773.411</b>	<b>1.333.300</b>

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2022 và 29/12/2023.

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>23.057.000.000</b>	<b>(5.709.604.560)</b>	<b>23.057.000.000</b>	<b>(4.903.527.134)</b>
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	20.527.000.000	(5.137.248.715)	20.527.000.000	(4.655.121.446)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	2.530.000.000	(572.355.845)	2.530.000.000	(248.405.688)
	<b>23.057.000.000</b>	<b>(5.709.604.560)</b>	<b>23.057.000.000</b>	<b>(4.903.527.134)</b>





**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Tỉnh Kon Tum	62,2%	62,2%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	Thành phố Đà Nẵng	92,0%	92,0%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con, liên doanh, liên kết trong kỳ: Xem Thuyết minh 32.**



**5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	13.489.072.050	-	9.444.688.450	-
Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	27.297.471.667	-	16.821.572.311	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Xi nghiệp Xây dựng số 9	30.126.677.194	-	25.927.362.076	-
Các khách hàng khác	14.491.326.400	1.888.267.156	16.757.646.843	1.915.018.156
	<b>85.404.547.311</b>	<b>1.888.267.156</b>	<b>68.951.269.680</b>	<b>1.915.018.156</b>
<b>b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)</i>	<b>13.489.072.050</b>	<b>-</b>	<b>9.444.688.450</b>	<b>-</b>

**6 . PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng	48.131.522	-	24.908.696	-
Phải thu khác (i)	62.411.313.021	218.363.370	60.722.176.791	218.363.370
+ Ban chỉ huy 2 (*)	-	-	9.174.759.477	-
+ Ban chỉ huy 5 (*)	61.540.745.038	-	50.676.660.331	-
+ Các khoản khác	870.567.983	218.363.370	870.756.983	218.363.370
	<b>62.459.444.543</b>	<b>218.363.370</b>	<b>60.747.085.487</b>	<b>218.363.370</b>

(\*) Theo quyết định "Về việc bàn giao tiếp nhận công trình" ngày 02/01/2023, Ban chỉ huy 5 nhận toàn bộ trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan của các Công trình dở dang tại Ban chỉ huy 2, thay mặt Công ty tiếp tục trực tiếp điều hành mọi công việc tại các công trình mà Công ty đã ký hợp đồng và giao việc thi công.

**(i) Phải thu khác theo công trình**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Xây dựng hạ tầng thu gom nước thải riêng và tuyến cống chuyển nước mưa về sông Hàn cho lưu vực từ Hồ Xuân Hương đến giáp tỉnh Quảng Nam	46.072.147.638	40.025.059.482
Trạm xử lý nước thải Liên Chiểu - Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục phụ trợ	6.309.846.209	7.064.895.824
Các công trình khác	10.029.319.174	13.632.221.485
	<b>62.411.313.021</b>	<b>60.722.176.791</b>

7 . NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	2.254.149.226	147.518.700	2.280.900.226	147.518.700
- Ông Phan Xuân Long	218.363.370	-	218.363.370	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	338.630.000	56.100.000	338.630.000	56.100.000
- Các công ty khác	1.697.155.856	91.418.700	1.723.906.856	91.418.700
	<b>2.254.149.226</b>	<b>147.518.700</b>	<b>2.280.900.226</b>	<b>147.518.700</b>

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	283.125.273	-	1.001.302.319	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.662.777.654	(1.138.438.267)	9.125.033.617	(1.138.438.267)
Thành phẩm	54.165.954	-	200.058.404	-
	<b>3.000.068.881</b>	<b>(1.138.438.267)</b>	<b>10.326.394.340</b>	<b>(1.138.438.267)</b>

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	2.779.651.223	12.786.818.249	32.524.423.867	48.090.893.339
- Khấu hao trong năm	171.855.896	951.073.196	2.834.081.824	3.957.010.916
Số dư cuối năm	2.951.507.119	13.737.891.445	35.358.505.691	52.047.904.255
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	999.701.599	3.029.891.173	10.254.744.380	14.284.337.152
Tại ngày cuối	827.845.703	2.078.817.977	7.420.662.556	10.327.326.236

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 22.918.076.905 VND
- Nguyên giá TSCĐ đầu năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.726.395.327 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay: 6.528.077.893 VND
- Nguyên giá TSCĐ đầu năm đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay: 9.768.652.416 VND

**10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	37.821.000	37.821.000
Số dư cuối năm	-	37.821.000	37.821.000
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	5.279.628.029	-	5.279.628.029
Tại ngày cuối năm	5.279.628.029	-	5.279.628.029

(\*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 31 Núi Thành, phường Hoà Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 37.821.000 VND

**11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	78.812.019	78.812.019
- Khấu hao trong năm	-	1.639.884	1.639.884
Số dư cuối năm	-	80.451.903	80.451.903
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	1.199.468.955	5.056.344	1.204.525.299
Tại ngày cuối năm	1.199.468.955	3.416.460	1.202.885.415

Bất động sản đầu tư là một phần diện tích đất và công trình trên đất tại số 31 Núi Thành, phường Hoà Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đang được Công ty sử dụng với mục đích cho thuê.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. 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 tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	28.614.640	5.451.699
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm, khám xe	365.377.314	864.486.400
Các khoản khác	6.223.490	24.608.336
	<u><b>400.215.444</b></u>	<u><b>894.546.435</b></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa	322.608.099	558.018.595
Các khoản khác	81.698.411	53.334.302
	<u><b>404.306.510</b></u>	<u><b>611.352.897</b></u>



**14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH MTV Distribution Xi măng Quảng	2.529.161.996	2.529.161.996	3.088.916.716	3.088.916.716
Công ty TNHH Khởi Phát Lộc	2.187.321.417	2.187.321.417	2.829.241.407	2.829.241.407
Công ty TNHH Vận tải Mai Ngọc Ánh	2.049.704.307	2.049.704.307	2.922.619.953	2.922.619.953
Công ty TNHH Duy Thịnh	824.943.002	824.943.002	1.624.943.002	1.624.943.002
Phải trả các nhà cung cấp khác	2.375.459.240	2.375.459.240	4.218.113.641	4.218.113.641
	<b>9.966.589.962</b>	<b>9.966.589.962</b>	<b>14.683.834.719</b>	<b>14.683.834.719</b>

**15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Thanh Trọng Hiếu	-	556.886.591
- Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	-	1.131.810.245
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	738.001	1.379.125.352
	<b>738.001</b>	<b>3.067.822.188</b>



**16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	29.799.933	-	2.735.920.431	2.530.739.037	-	175.381.461
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.731.637.436	1.194.414.588	1.995.592.650	-	930.459.374
Thuế thu nhập cá nhân	43.380.628	-	257.080.743	232.670.565	18.970.450	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	13.422.968	13.422.968	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<b>73.180.561</b>	<b>1.731.637.436</b>	<b>4.203.838.730</b>	<b>4.775.425.220</b>	<b>18.970.450</b>	<b>1.105.840.835</b>

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

**17 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả	73.722.449	52.703.984
Kinh phí công đoàn	498.970.612	453.605.012
Bảo hiểm xã hội	111.869.000	-
Phải trả các đội giá trị Công ty ký hợp đồng (i)	27.830.228.609	35.808.727.377
+ Ban chỉ huy 1	1.565.973.321	1.453.160.682
+ Ban chỉ huy 2	-	1.812.982.688
+ Ban chỉ huy 4	9.602.504.846	13.097.456.830
+ Ban chỉ huy 5 (*)	16.608.490.620	19.391.867.355
+ Các đội khác	53.259.822	53.259.822
Các khoản phải trả khác	125.473.779	120.930.015
	<b>28.640.264.449</b>	<b>36.435.966.388</b>

(\*) Theo quyết định "Về việc bàn giao tiếp nhận công trình" ngày 02/01/2023, Ban chỉ huy 5 nhận toàn bộ trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan của các Công trình dở dang tại Ban chỉ huy 2, thay mặt Công ty tiếp tục trực tiếp điều hành mọi công việc tại các công trình mà Công ty đã ký hợp đồng và giao việc thi công.

**(i) Phải trả các đội chi tiết theo công trình:**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy Block B	9.602.504.846	13.097.456.830
Trạm xử lý nước thải Liên Chiểu	8.052.576.027	8.052.576.027
Nhà máy nước Hoà Liên	4.762.639.947	4.836.304.416
Các công trình khác	5.412.507.789	9.822.390.104
	<b>27.830.228.609</b>	<b>35.808.727.377</b>

**18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Doanh thu nhận trước	-	83.187.500
	<b>-</b>	<b>83.187.500</b>

**19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>(7.426.893.655)</b>	<b>1.272.340.620</b>	<b>20.949.973.799</b>	<b>114.920.990.764</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>(7.426.893.655)</b>	<b>1.272.340.620</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	9.657.652.043	-	-	9.657.652.043	9.657.652.043
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(228.836.703)	-	-	(228.836.703)	(228.836.703)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(4.314.400.650)	-	-	(4.314.400.650)	(4.314.400.650)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>(7.426.893.655)</b>	<b>1.272.340.620</b>	<b>26.064.388.489</b>	<b>120.035.405.454</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>26.064.388.489</b>	<b>120.035.405.454</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	4.277.547.866	-	-	4.277.547.866	4.277.547.866
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(457.264.000)	-	-	(457.264.000)	(457.264.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(8.628.801.300)	-	-	(8.628.801.300)	(8.628.801.300)
<b>Số Số dư cuối năm nay</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>(7.426.893.655)</b>	<b>1.272.340.620</b>	<b>21.255.871.055</b>	<b>115.226.888.020</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>21.255.871.055</b>	<b>115.226.888.020</b>

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 15 tháng 4 năm 2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế		9.657.652.043
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	5%	457.264.000
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 900 VND)	89%	8.628.801.300

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2023 VND	Tỷ lệ %	01/01/2023 VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	44.070.000.000	44,12	44.070.000.000	44,12
Các cổ đông khác	55.805.570.000	55,88	55.805.570.000	55,88
	<b>99.875.570.000</b>	<b>100</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>		
- Vốn góp đầu năm	99.875.570.000	99.875.570.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	<b>99.875.570.000</b>	<b>99.875.570.000</b>
<i>Cổ tức, lợi nhuận</i>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	52.703.984	86.825.800
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	8.628.801.300	4.280.278.834
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	8.628.801.300	4.280.278.834
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	8.607.782.835	4.314.400.650
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	8.607.782.835	4.314.400.650
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối năm	<b>73.722.449</b>	<b>52.703.984</b>

d) Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.987.557	9.987.557
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	9.987.557	9.987.557
- Cổ phiếu phổ thông	9.987.557	9.987.557
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	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: 10.000 VND/cổ phiếu		
e) Cổ tức	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm	-	8.628.801.300
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	8.628.801.300
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-
f) Các quỹ của Công ty	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.272.340.620	1.272.340.620
	<b>1.272.340.620</b>	<b>1.272.340.620</b>
<b>20 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá	25.369.421.183	43.023.021.503
Doanh thu xây lắp	85.491.841.686	132.216.089.599
Doanh thu cung cấp dịch vụ	235.167.778	419.725.787
	<b>111.096.430.647</b>	<b>175.658.836.889</b>
<b>21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hoá đã bán	26.731.229.715	37.156.189.025
Giá vốn xây lắp	81.126.670.969	120.184.754.730
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	63.471.693	375.620.082
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	1.138.438.267
	<b>107.921.372.377</b>	<b>158.855.002.104</b>

**22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi sử dụng vốn các đội	6.769.785.260	4.077.875.287
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	1.431.043.634
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	20.000.000
	<b>6.769.785.260</b>	<b>5.528.918.921</b>

**23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	787.158.180	98.801.261
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	4.626.284.595
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	806.077.426	639.821.996
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(362.300)	(2.454.288.747)
Phí lưu ký chứng khoán và phí khác	130.422	979.254
	<b>1.593.003.728</b>	<b>2.911.598.359</b>

**24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	903.555.350	1.776.392.855
Chi phí khác bằng tiền	26.775.000	-
	<b>930.330.350</b>	<b>1.776.392.855</b>

**25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.178.740.000	1.066.482.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	100.508.296	100.508.296
Thuế, phí và lệ phí	16.422.968	36.118.323
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	(26.751.000)	2.133.381.526
Chi phí dịch vụ mua ngoài	115.350.120	211.396.322
Chi phí khác bằng tiền	532.496.840	676.483.430
	<b>1.916.767.224</b>	<b>4.224.369.897</b>



**26 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	101.851.852
Các khoản khác	10.144.182	-
	<b>10.144.182</b>	<b>101.851.852</b>

**27 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính	32.987.774	29.280.212
Khắc phục thiệt hại đối với tài sản Nhà nước bị thất thoát trong quá trình cổ phần hoá (*)	-	1.142.037.876
Các khoản khác	9.936.182	3.035.043
	<b>42.923.956</b>	<b>1.174.353.131</b>

(\*) Công ty hỗ trợ tiền để khắc phục thiệt hại theo đề nghị của các bị can và nhân thân trong vụ án hình sự Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí xảy ra tại Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

**28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	5.471.962.454	12.347.891.316
Các khoản điều chỉnh tăng	337.733.762	1.392.269.567
- Chi phí khắc phục thiệt hại đối với tài sản Nhà nước bị thất thoát trong quá trình cổ phần hoá	-	1.142.037.876
- Các khoản phạt vi phạm hành chính	32.987.774	29.280.212
- Thủ lao HĐQT không tham gia điều hành	109.500.000	72.000.000
- Các khoản khác	195.245.988	148.951.479
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(916.548.400)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(20.000.000)
- Phần thu nhập đã tính thuế bổ sung các năm trước	-	(896.548.400)
Thu nhập tính thuế TNDN	5.809.696.216	12.823.612.483
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>1.161.939.243</b>	<b>2.564.722.497</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	32.475.345	125.516.776
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.731.637.436	(144.070.088)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.995.592.650)	(814.531.749)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>930.459.374</b>	<b>1.731.637.436</b>

**29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	96.062.243.147	137.758.492.912
Chi phí nhân công	6.233.364.971	16.467.773.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.958.650.800	3.964.820.952
Chi phí dịch vụ mua ngoài	338.766.747	646.111.450
Chi phí khác bằng tiền	1.006.731.812	3.207.703.789
	<b>107.599.757.477</b>	<b>162.044.902.740</b>

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

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

31 . BÁO CÁO BỘ PHẬN	Theo lĩnh vực kinh doanh:		Loại trừ	Tổng cộng toán doanh nghiệp
	Bán hàng hoá, thành phẩm	Xây lắp		
	VND	VND	VND	VND
<i>Năm nay</i>				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	25.369.421.183	85.491.841.686	235.167.778	111.096.430.647
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	10.528.104.973	-	316.856.944	10.844.961.917
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(1.361.808.532)</b>	<b>4.365.170.717</b>	<b>171.696.085</b>	<b>3.175.058.270</b>
Tổng chi phí mua tài sản cố				
				-
<i>Năm trước</i>				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	43.023.021.503	132.216.089.599	419.725.787	175.658.836.889
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	36.644.822.649	-	574.840.153	37.219.662.802
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>4.728.394.211</b>	<b>12.031.334.869</b>	<b>44.105.705</b>	<b>16.803.834.785</b>
Tổng chi phí mua tài sản cố				
				-

**Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng**

31 Núi Thành, phường Hoà Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính riêng**

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B09-DN

	Bán hàng hoá, thành phẩm	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>						
Tài sản bộ phận	15.769.187.388	124.757.045.970	1.639.399.532	142.165.632.890	-	142.165.632.890
Tài sản không phân bổ				6.668.599.940	-	6.668.599.940
<b>Tổng tài sản</b>	<b>15.769.187.388</b>	<b>124.757.045.970</b>	<b>1.639.399.532</b>	<b>148.834.232.830</b>	-	<b>148.834.232.830</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	9.419.360.637	27.871.159.483	211.456.740	37.501.976.860	-	37.501.976.860
Nợ phải trả không phân bổ				30.666.909.580	-	30.666.909.580
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>9.419.360.637</b>	<b>27.871.159.483</b>	<b>211.456.740</b>	<b>68.168.886.440</b>	-	<b>68.168.886.440</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>						
Tài sản bộ phận	17.320.390.236	94.058.849.195	1.204.525.299	112.583.764.730	-	112.583.764.730
Tài sản không phân bổ				30.065.592.225	-	30.065.592.225
<b>Tổng tài sản</b>	<b>17.320.390.236</b>	<b>94.058.849.195</b>	<b>1.204.525.299</b>	<b>142.649.356.955</b>	-	<b>142.649.356.955</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	14.555.078.234	38.899.381.002	83.876.501	53.538.335.737	-	53.538.335.737
Nợ phải trả không phân bổ				8.608.932.007	-	8.608.932.007
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>14.555.078.234</b>	<b>38.899.381.002</b>	<b>83.876.501</b>	<b>62.147.267.744</b>	-	<b>62.147.267.744</b>

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý, do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Công ty con
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	Công ty con
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và bên liên quan	Các thành viên quản lý chủ chốt và bên liên quan

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Khối lượng xây lắp</b>	<b>3.676.712.364</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	3.676.712.364	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>13.489.072.050</b>	<b>9.444.688.450</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	13.489.072.050	9.444.688.450

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

**Thù lao thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát**

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1	Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
2	Bà Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT	48.000.000	48.000.000
3	Ông Nguyễn Quang Minh Khánh (Bổ nhiệm ngày 29/04/2022)	Thành viên HĐQT	36.000.000	24.000.000
4	Ông Nguyễn Quang Minh Khoa (Bổ nhiệm ngày 15/04/2023)	Thành viên HĐQT	25.500.000	-
5	Ông Lương Thanh Viên	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
5	Ông Bùi Lê Duy (Miễn nhiệm ngày 25/10/2022)	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
6	Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng BKS	36.000.000	36.000.000
7	Bà Trần Nhật Thảo	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
8	Bà Phạm Thị Thanh Thuý	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
<b>Tổng</b>			<b>289.500.000</b>	<b>282.000.000</b>

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1	Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc	301.827.000	299.219.000
2	Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	184.701.800	242.921.503
3	Ông Bùi Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc	-	153.184.615
4	Ông Ông Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	74.000.000	187.988.000
5	Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc	188.611.000	176.079.000
Tổng			<b>749.139.800</b>	<b>1.059.392.118</b>

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn Ecovis AFA Việt Nam kiểm toán.

Người lập biểu

Đỗ Thị Thuý Trang

Q. Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên



**CÔNG TY CP XÂY LẮP  
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 05/CV-NDX  
“V/v: GT BCTC Mẹ Năm 2023 so  
với Năm 2022”

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

- Tên Công ty: Công ty cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
- Mã chứng khoán: NDX
- Địa chỉ trụ sở chính: 31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng
- Điện thoại: 0236.3631 157
- Người công bố thông tin: Bà Hồ Thị Trà Hương, chức vụ: Thư ký công ty
- Nội dung thông tin công bố:
  - Báo cáo tài chính năm 2023 gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, Thuyết minh BCTC.
  - Nội dung giải trình: giải trình chênh lệch > 10% LNST so với cùng kỳ năm trước:  
ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tỉ lệ tăng, giảm
1	Tổng Doanh thu	181,289.61	117,876.36	65.02%
2	Lợi nhuận trước thuế	12,347.89	5,471.96	44.31%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	9,657.65	4,277.55	44.29%

**Giải trình:**

Kết quả Năm 2023, Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng đạt 117.88 tỷ doanh thu, lợi nhuận sau thuế đạt 4.28 tỷ. So với năm trước Lợi nhuận sau thuế giảm do tình hình chung về nhu cầu xây dựng ở khu vực kém nên sản lượng mảng sản xuất giảm mạnh

- Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.ndx.com.vn](http://www.ndx.com.vn)  
Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT-NDX.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Hồ Thị Trà Hương