BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41

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 hợp nhất 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 Hòa Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng, Việt Nam.

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 04 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 04 năm 2023)
Bà Hoàng Yến Ninh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 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 Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Lương Thanh Viên

Số: 61/2024/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 hợp nhất 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 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 - Thẩm định giá AFA và Tư vấn ECOVIS AFA Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính năm 2022 tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 140/2023/BCKTHN-E.AFA ngày 28/03/2023, như sau:

- Ngoại trừ về số khoản nợ phải thu khác liên quan đến ứng vốn thi công công trình và khoản nợ phải trả giá trị công trình tại ngày 31/12/2022 với giá trị lần lượt 9.826.775.090 VND và 1.812.982.688 VND.

- Kiểm toán viên chưa tiếp cận các hồ sơ gốc về quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO

Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Phạm Ngọc Quân	**Phan Đình Dũng**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 4493-2024-149-1	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 4887-2024-149-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**153.227.063.134**	**147.457.975.696**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	4	**1.184.951.431**	**5.253.547.296**
111	1. Tiền		1.184.951.431	5.253.547.296
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	5	**1.695.600**	**301.333.300**
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)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	300.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**145.943.625.152**	**127.753.830.557**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	86.323.060.036	70.029.627.737
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		800.000	-
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	62.459.444.543	60.752.436.172
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.839.679.427)	(3.028.233.352)
140	**IV. Hàng tồn kho**	9	**2.247.127.058**	**9.539.844.605**
141	1. Hàng tồn kho		3.385.565.325	10.678.282.872
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.138.438.267)	(1.138.438.267)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**3.849.663.893**	**4.609.419.938**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	412.723.777	915.995.085
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.417.969.666	3.624.533.058
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	18.970.450	68.891.795
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**78.495.390.530**	**83.487.465.731**
220	**II. Tài sản cố định**		**50.371.202.379**	**55.168.324.487**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	45.091.574.350	49.888.696.458
222	*- Nguyên giá*		*101.768.582.635*	*101.768.582.635*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(56.677.008.285)*	*(51.879.886.177)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	5.279.628.029	5.279.628.029
228	*- Nguyên giá*		*5.355.270.029*	*5.355.270.029*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(75.642.000)*	*(75.642.000)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	12	**27.558.077.415**	**27.559.717.299**
231	- Nguyên giá		27.638.529.318	27.638.529.318
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(80.451.903)	(78.812.019)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**566.110.736**	**759.423.945**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	566.110.736	759.423.945
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**231.722.453.664**	**230.945.441.427**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**108.119.540.392**	**102.047.973.930**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**98.554.968.949**	**89.474.310.502**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	9.979.349.962	14.696.594.719
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		32.638.861	3.171.246.292
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.152.500.227	1.751.449.485
314	4. Phải trả người lao động		579.396.547	649.921.450
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	58.694.432	217.894.580
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	83.187.500
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	33.370.265.385	41.157.487.524
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	52.109.162.342	26.150.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.272.961.193	1.596.528.952
330	**II. Nợ dài hạn**		**9.564.571.443**	**12.573.663.428**
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	26.000.000	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	8.392.958.001	11.592.958.001
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30	1.145.613.442	980.705.427
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**123.602.913.272**	**128.897.467.497**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**19**	**123.602.913.272**	**128.897.467.497**
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		20.110.257.612	25.083.683.061
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*15.997.617.761*	*15.553.995.418*
421b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		*4.112.639.851*	*9.529.687.643*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		9.521.638.695	9.842.767.471
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**231.722.453.664**	**230.945.441.427**

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Anh Trúc	Lê Thị Anh Trúc	Lương Thanh Viên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND (Trình bày lại)
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**114.224.088.979**	**178.467.522.917**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**114.224.088.979**	**178.467.522.917**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**22**	**109.777.921.184**	**160.566.232.192**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**4.446.167.795**	**17.901.290.725**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	6.803.887.814	5.541.691.814
22	7. Chi phí tài chính	24	2.857.299.911	3.876.117.046
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*2.857.531.789*	*1.703.141.944*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	25	930.330.350	1.776.392.855
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2.253.649.978	4.737.069.666
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**5.208.775.370**	**13.053.402.972**
31	12. Thu nhập khác	27	46.853.086	127.259.062
32	13. Chi phí khác	28	43.636.508	1.187.660.305
40	**14. Lợi nhuận khác**		**3.216.578**	**(1.060.401.243)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**5.211.991.948**	**11.993.001.729**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	1.255.572.858	2.719.756.475
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30	164.908.015	127.964.399
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**3.791.511.075**	**9.145.280.855**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		4.112.639.851	9.529.687.643
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		(321.128.776)	(384.406.788)
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**31**	**429**	**946**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**		**429**	**946**

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Anh Trúc	Lê Thị Anh Trúc	Lương Thanh Viên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***5.211.991.948***	***11.993.001.729***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.798.761.992	4.812.496.344
03	- Các khoản dự phòng		(189.010.425)	763.832.163
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.803.887.814)	(4.212.500.032)
06	- Chi phí lãi vay		2.857.531.789	1.703.141.944
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***5.875.387.490***	***15.059.972.148***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(17.744.755.933)	(53.510.345.121)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		7.292.717.547	(821.670.082)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(16.554.605.357)	6.972.671.770
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		696.584.517	(518.530.978)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		-	19.566.635.447
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.678.850.078)	(1.506.937.504)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.019.124.298)	(834.111.207)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		457.264.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(653.831.759)	(701.550.000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(25.329.213.871)***	***(16.293.865.527)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	101.851.852
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(300.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		300.000.000	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.809.238.499	4.105.297.495
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***7.109.238.499***	***3.907.149.347***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	1.323.000.000
33	2. Tiền thu đi vay		38.406.007.363	22.950.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(15.646.845.021)	(9.150.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(8.607.782.835)	(4.348.522.466)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***14.151.379.507***	***10.774.477.534***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(4.068.595.865)**	**(1.612.238.646)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**5.253.547.296**	**6.865.785.942**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**1.184.951.431**	**5.253.547.296**

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Anh Trúc	Lê Thị Anh Trúc	Lương Thanh Viên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 Hòa Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng, Việt Nam.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số cán bộ nhân viên của nhóm Công ty là 73 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 98 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 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 thuỷ lợi, thuỷ điện , cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô đị, 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.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước: Chi tiết: Sản xuất, kinh doanh nước sạch;

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước); Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình giao thông (đường bộ); Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng, công nghiệp; Giám sát thi công xây dựng công trình cấp- thoát nước. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	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	62,20%	62,20%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	TP. Đà Nẵng	92,00%	92,00%	Dịch vụ quản lý

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát đạt được khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

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

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.5 . 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 nắm giữ đến ngày đáo hạn:* căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

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

2.7 . 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 hợp nhất 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.

2.8 . 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 luỹ 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 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị khác	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 15 năm
- Thiết bị văn phòng	06 năm

2.9 . 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 luỹ 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 hợp nhất 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 hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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. Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

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. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

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 . Chi phí phải trả

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

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

2.15 . 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...

2.16 . 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. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. 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 đôngphê 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 hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

2.17 . 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.18 . 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.

2.19 . 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.

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

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

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.

2.21 . 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 mẹ (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.

2.22 . 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.23 . 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.

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	320.703.311	439.231.145
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	864.248.120	4.814.316.151
	1.184.951.431	**5.253.547.296**

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**-**	**-**	**300.000.000**	**-**
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	300.000.000	-
	-	-	**300.000.000**	-

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2023			01/01/2023		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu		**2.773.411**	**1.695.600**	**(1.077.811)**	**2.773.411**	**1.333.300**	**(1.440.111)**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	SHB	2.773.411	1.695.600	(1.077.811)	2.773.411	1.333.300	(1.440.111)
		2.773.411	**1.695.600**	**(1.077.811)**	**2.773.411**	**1.333.300**	**(1.440.111)**

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.

6 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
CN Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Xí nghiệp Xây dựng số 9	30.150.598.285	-	25.927.362.076	-
Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	27.297.471.667	-	16.821.572.311	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	13.489.072.050	-	944.688.450	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Thanh Trọng Hiếu	3.640.484.525	-	366.165.364	-
Các đối tượng khác	11.745.433.509	2.621.343.057	25.969.839.536	2.809.896.982
	86.323.060.036	**2.621.343.057**	**70.029.627.737**	**2.809.896.982**
c) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**13.489.072.050**	**-**	**9.444.688.450**	**-**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	48.131.522	-	24.908.696	-
Phải thu khác	62.411.313.021	218.336.370	60.727.527.476	218.336.370
+ 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*	*218.336.370*	*876.107.668*	*218.336.370*
	62.459.444.543	**218.336.370**	**60.752.436.172**	**218.336.370**

(*) Chuyển toàn bộ giá trị ứng vốn thi công từ các công trình thuộc Ban chỉ huy 2 sang Ban chỉ huy 5 theo quyết định "Về việc bàn giao tiếp nhận công trình" ngày 02/01/2023. Theo đó, Ban chỉ huy 5 nhận nợ 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	46.072.147.638	40.025.059.482
Trạm xử lý nước thải Liên Chiểu - Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các	6.309.846.209	7.064.895.824
Các công trình khác	10.029.319.174	13.637.572.170
	62.411.313.021	**60.727.527.476**

8 . 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
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	338.630.000	56.100.000	338.630.000	56.100.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Xuân	304.117.360	-	304.117.360	-
Phan Xuân Long	218.363.370	-	218.363.370	-
Các đối tượng khác	2.144.465.843	109.797.146	2.333.075.210	109.852.588
	3.005.576.573	**165.897.146**	**3.194.185.940**	**165.952.588**

9 . 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	-
Công cụ, dụng cụ	94.118.232	-	60.510.320	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.954.155.866	(1.138.438.267)	9.416.411.829	(1.138.438.267)
Thành phẩm	54.165.954	-	200.058.404	-
	3.385.565.325	**(1.138.438.267)**	**10.678.282.872**	**(1.138.438.267)**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	42.642.154.966	16.197.709.422	42.779.168.247	149.550.000	101.768.582.635
Số dư cuối năm	**42.642.154.966**	**16.197.709.422**	**42.779.168.247**	**149.550.000**	**101.768.582.635**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	6.285.031.565	12.958.268.249	32.524.423.867	112.162.496	51.879.886.177
- Khấu hao trong năm	948.942.088	989.173.196	2.834.081.824	24.925.000	4.797.122.108
Số dư cuối năm	**7.233.973.653**	**13.947.441.445**	**35.358.505.691**	**137.087.496**	**56.677.008.285**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	36.357.123.401	3.239.441.173	10.254.744.380	37.387.504	49.888.696.458
Tại ngày cuối năm	**35.408.181.313**	**2.250.267.977**	**7.420.662.556**	**12.462.504**	**45.091.574.350**

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 36.024.414.902 VND
- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 45.373.011.722 VND
- Nguyên giá TSCĐ tại ngày 31/12/2023 đã khấu hao hết còn sử dụng: 23.071.598.331 VND
- Nguyên giá TSCĐ tại ngày 31/12/2022 đã khấu hao hết còn sử dụng: 23.108.618.240 VND

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	5.279.628.029	75.642.000	5.355.270.029
Số dư cuối năm	**5.279.628.029**	**75.642.000**	**5.355.270.029**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	75.642.000	75.642.000
Số dư cuối năm	**-**	**75.642.000**	**75.642.000**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	5.279.628.029	-	5.279.628.029
Tại ngày cuối năm	**5.279.628.029**	**-**	**5.279.628.029**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2023 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 75.642.000 VND
  Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2022 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 75.642.000 VND

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài tại 31 Núi Thành, Phường Hòa Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất (ii)	Nhà (i)	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	27.554.660.955	83.868.363	27.638.529.318
Số dư cuối năm	**27.554.660.955**	**83.868.363**	**27.638.529.318**
Giá trị hao mòn lũy kế			
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**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	27.554.660.955	5.056.344	27.559.717.299
Tại ngày cuối năm	**27.554.660.955**	**3.416.460**	**27.558.077.415**

(i) 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.

(ii) Quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 13 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BA645997 do UBND Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/01/2011 (Nguyên giá tăng tại ngày 31/03/2023 là 26.355.192.000 VND, tại ngày 01/01/2023 là 26.355.192.000 VND).

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới bằng quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh theo biên bản định giá tài sản góp vốn số 03/BB-HĐQT ngày 19/09/2011. Tại ngày 21/12/2017. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng đã chuyển nhượng cổ phần cho Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 80/2017/NDN-WET. Ngày 30/10/2020, Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Đà Nẵng.

Theo công văn số 2176/CT-HKDCN ngày 26/04/2021 của Cục Thuế Thành phố Đà Nẵng về việc thực hiện kết luận của Thanh tra Chính phủ tại Kết luận 34/KL-TTCP ngày 08/01/2019 thì số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới Phải nộp do thu hồi về ngân sách số tiền sử dụng đất đã giảm 10% với giá trị khu đất 13 Nguyễn Chí Thanh là 1.158.040.000 VND. Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới đã nộp đủ số tiền trên vào Ngân sách nhà nước vào ngày 10/05/2021.

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.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	16.754.620	26.900.349
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm, khám xe	372.377.314	864.486.400
Các khoản khác	23.591.843	24.608.336
	412.723.777	**915.995.085**
b) Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	175.852.864	148.071.048
Chi phí sửa chữa	322.608.099	558.018.595
Các khoản khác	67.649.773	53.334.302
	566.110.736	**759.423.945**

14 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn (i)	3.950.000.000	3.950.000.000	35.206.007.363	12.446.845.021	26.709.162.342	26.709.162.342
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đà Nẵng (ii)	19.800.000.000	19.800.000.000	3.200.000.000	-	23.000.000.000	23.000.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Kon Tum (iii)	2.400.000.000	2.400.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
	26.150.000.000	**26.150.000.000**	**41.606.007.363**	**15.646.845.021**	**52.109.162.342**	**52.109.162.342**
b) Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Kon Tum (iii)	13.992.958.001	13.992.958.001	-	3.200.000.000	10.792.958.001	10.792.958.001
	13.992.958.001	**13.992.958.001**	**-**	**3.200.000.000**	**10.792.958.001**	**10.792.958.001**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)	(3.200.000.000)	(3.200.000.000)	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**11.592.958.001**	**11.592.958.001**			**8.392.958.001**	**8.392.958.001**

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

(i) Hợp đồng cho vay hạn mức số 3014116454/2022/HĐHMCV/NHCT490-NDX ngày 26/09/2022, gia hạn bởi hợp đồng cho vay hạn mức 3014116454/2023/HĐHMCV/NHCT490-NDX ngày 15/08/2023 gồm các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp, hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, điện; Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Thoát
+ Thời hạn cho vay: Đến hết ngày 26/08/2024;
+ Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
+ Phương thức đảm bảo: Thế chấp ô tô chuyên dùng, máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp số 3014116454/2021/HĐBĐ/NHCT490 ngày 28/6/2021;
+ Số dư nợ gốc tại 31/12/2023: 26.709.162.342 VND.

(ii) Khoản vay với bên liên quan là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng gồm các hợp đồng vay, như sau:

- Hợp đồng vay số 01/2022/HĐ.NDN-TSM ngày 11/11/2022, và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 11/08/2023:
+ Thời gian đến hạn: 30/06/2024;
+ Lãi suất: 4%/năm;
+ Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2023 là 18.800.000.000 VND.

- Hợp đồng vay số 01/HĐ2021 ngày 05/05/2021, và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 31/12/2023:
+ Thời gian đến hạn: 30/6/2024;
+ Lãi suất: không lãi suất;
+ Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2023 là 1.000.000.000 VND.

- Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng theo Hợp đồng số 34/2023/HĐCV/NDN-DNW ngày 24/8/2023, chi tiết:
+ Mục đích vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh;
+ Số tiền vay: 3.200.000.000 VND;
+ Thời hạn vay: Đến khi Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đà Nẵng yêu cầu;
+ Lãi suất: 4,0%/năm kể từ ngày nhận tiền;
+ Khoản vay không có tài sản đảm bảo;
+ Dư nợ tại ngày 31/12/2023: 3.200.000.000 VND.

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn:

(ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum theo Hợp đồng vay nợ số 87.17/2017-HDDCVDDADDT/NHCT510-DANANGNGOCHOI ngày 09/06/2017 chi tiết:

+ Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi, công suất 5.000m3/ ngày đêm;
+ Hạn mức cho vay: 42.000.000.000 VND;
+ Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
+ Lãi suất: Lãi suất 9,1%/năm trong vòng 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Từ năm thứ tư trở đi, lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12
+ Dư nợ tại ngày 31/12/2023: 10.792.958.001 VND.
+ Các hợp đồng đảm bảo cho khoản vay số 87.17/2017-HDDCVDDADDT/NHCT510-DANANGNGOCHOI ngày 09/06/2017 chi tiết:

(1) Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17A/HĐTC ngày 09/06/2017:

- 09 công trình bao gồm công trình thu và trạm bơm cấp 1; Cụm xử lý - Nhà điều hành, nhà hóa chất; bể chứa; Trạm bơm rửa lọc; Bể thu hồi nước rửa lọc; Cụm xử lý bùn; Nhà bảo vệ, nhà vệ sinh; Cổng, tường rào;
- Toàn bộ hệ thống tuyến ống truyền tải nước sạch, tuyến ống nước thô và đấu nối hộ dân trên địa bàn Plei Kần và các vùng lân cận;
- Toàn bộ máy móc thiết bị thuộc dự án đầu tư phát triển, quản lý hệ thống cấp nước trên địa bàn thị trấn Plei Kần và các vùng phụ cận.

(2) Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17B/HĐTC ngày 09/06/2017:

- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ và /hoặc có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi công suất 5000m3/ ngày đêm theo giấy chứng nhận đầu tư số 38121000194 do UBND tỉnh Kon Tum chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2017.

(3) Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17C/HĐTC ngày 09/06/2017:

- Toàn bộ nguồn thu và các khoản lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác dự án đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi công suất 5000m3/ngày đêm theo giấy chứng nhận đầu tư số 3812100194 do UBND tỉnh Kon Tum chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2017.

15 . 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 Nam	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
Các đối tượng khác	2.388.219.240	2.388.219.240	4.230.873.641	4.230.873.641
	9.979.349.962	**9.979.349.962**	**14.696.594.719**	**14.696.594.719**

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	25.644.297	-	10.791.188.522	10.583.250.295	-	182.293.930
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.726.196.423	1.255.572.858	2.019.124.298	-	962.644.983
Thuế thu nhập cá nhân	43.247.498	-	277.127.449	252.717.271	18.970.450	133.130
Thuế tài nguyên	-	1.965.700	23.971.100	23.854.500	-	2.082.300
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	34.171.844	34.171.844	-	-
Các loại thuế khác	-	23.287.362	299.649.749	317.591.227	-	5.345.884
	68.891.795	**1.751.449.485**	**12.681.681.522**	**13.230.709.435**	**18.970.450**	**1.152.500.227**

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	58.694.432	217.894.580
	58.694.432	**217.894.580**

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	677.018.714	630.444.314
Bảo hiểm xã hội	111.869.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.000.000	8.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	73.722.449	52.703.984
Các khoản phải trả, phải nộp khác (i)	32.492.655.222	40.466.339.226
+ Ban chỉ huy 1 - Chi phí các công trình	*1.565.973.321*	*1.453.160.682*
+ Ban chỉ huy 2 - Chi phí các công trình	-	*1.812.982.688*
+ Ban chỉ huy 4 - Chi phí các công trình	*9.602.504.846*	*13.097.456.830*
+ Ban chỉ huy 5 - Chi phí các công trình (*)	*16.608.490.620*	*19.391.867.355*
+ Ban chỉ huy các công trình khác	*4.536.952.834*	*4.534.959.829*
+ Phải trả khác	*178.733.601*	*175.911.842*
	33.370.265.385	**41.157.487.524**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	26.000.000	-
	26.000.000	-

(*) Chuyển toàn bộ giá trị chi phí từ các công trình thuộc Ban chỉ huy 2 sang Ban chỉ huy 5 theo quyết định "Về việc bàn giao tiếp nhận công trình" ngày 02/01/2023. Theo đó, Ban chỉ huy 5 nhận nợ 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	13.041.918.785	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	6.635.520.463	14.480.001.953
	32.492.655.222	**40.466.339.226**

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**99.875.570.000**	**250.000.000**	**(7.426.893.655)**	**1.272.340.620**	**20.097.232.772**	**8.904.174.258**	**122.972.423.995**
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	1.323.000.000	1.323.000.000
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	-	9.529.687.643	(384.406.788)	9.145.280.855
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	(228.836.703)	-	(228.836.703)
Chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	(4.314.400.650)	-	(4.314.400.650)
Số dư cuối năm trước	**99.875.570.000**	**250.000.000**	**(7.426.893.655)**	**1.272.340.620**	**25.083.683.062**	**9.842.767.470**	**128.897.467.497**
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	-	-	4.112.639.851	(321.128.776)	3.791.511.075
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2022	-	-	-	-	(457.264.000)	-	(457.264.000)
Chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận năm 2022	-	-	-	-	(8.628.801.300)	-	(8.628.801.300)
Số Số dư cuối năm nay	**99.875.570.000**	**250.000.000**	**(7.426.893.655)**	**1.272.340.620**	**20.110.257.613**	**9.521.638.694**	**123.602.913.272**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	44.070.000.000	44,12	44.070.000.000	44,12
Bà Võ Thị Ngọc	5.232.940.000	5,24	5.232.940.000	5,24
Vốn góp của các cổ đông khác	46.572.630.000	46,63	46.572.630.000	46,63
Cổ phiếu quỹ	4.000.000.000	4,00	4.000.000.000	4,00
	99.875.570.000	**100**	**99.875.570.000**	**100**

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	99.875.570.000	99.875.570.000
- **Vốn góp cuối năm**	**99.875.570.000**	**99.875.570.000**
Cổ tức, lợi nhuận		
- 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	4.314.400.650
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*8.628.801.300*	*4.314.400.650*
+ *Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay*	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	8.607.782.835	4.348.522.466
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*8.607.782.835*	*4.348.522.466*
+ *Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay*	-	-
- **Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối năm**	**73.722.449**	**52.703.984**

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

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
	1.272.340.620	**1.272.340.620**

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

Công ty thuê đất tại Tổ dân phố 5, Thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum theo quyết định cho thuê đất số 1401/QĐ-UBND ngày 16/11/2016, thời hạn thuê từ tháng 12/2016 đến tháng 11/2066 và được miễn tiền thuê đất theo Quyết định số 6848/QĐ-CT ngày 14/12/2016.

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	25.604.588.961	43.023.021.503
Doanh thu hợp đồng xây lắp	85.491.841.686	132.216.089.599
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.127.658.332	3.228.411.815
	114.224.088.979	**178.467.522.917**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**3.676.712.364**	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)		

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	26.416.012.655	38.867.419.113
Giá vốn của hợp đồng xây lắp đã cung cấp	81.505.359.722	120.184.754.730
Giá vốn của dịch vụ khác đã cung cấp	1.856.548.807	375.620.082
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	1.138.438.267
	109.777.921.184	**160.566.232.192**

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi sử dụng vốn các đội	6.803.887.814	4.090.648.180
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	20.000.000
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	1.431.043.634
	6.803.887.814	**5.541.691.814**

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.857.531.789	1.703.141.944
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(362.300)	2.171.995.848
Chi phí tài chính khác	130.422	979.254
	2.857.299.911	**3.876.117.046**
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính trả cho các bên liên quan	**566.421.918**	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)		

25 . 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	-
	930.330.350	**1.776.392.855**

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	35.578.710	-
Chi phí nhân công	1.541.418.000	1.600.753.618
Chi phí khấu hao tài sản cố định	100.508.296	100.508.296
Thuế, phí và lệ phí	21.422.968	38.118.323
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	(188.553.925)	2.050.501.759
Chi phí dịch vụ mua ngoài	141.402.989	244.909.447
Chi phí khác bằng tiền	601.872.940	702.278.223
	2.253.649.978	**4.737.069.666**

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	101.851.852
Các khoản khác	46.853.086	25.407.210
	46.853.086	**127.259.062**

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nộp phạt hành chính, thuế	10.662.552	29.579.197
Khắc phục thiệt hại đối với tài sản Nhà nước bị thất thoát trong quá trình cổ phần hóa	-	1.142.037.876
Các khoản khác	32.973.956	16.043.232
	43.636.508	**1.187.660.305**

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	1.194.414.588	2.690.239.273
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	61.158.270	29.517.202
- *Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi*	-	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới*	*61.158.270*	*29.517.202*
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**1.255.572.858**	**2.719.756.475**

30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.145.613.442	980.705.427
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**1.145.613.442**	**980.705.427**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	164.908.015	127.964.399
	164.908.015	**127.964.399**

31 . LÃI CƠ BẢN/SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế	4.112.639.851	9.529.687.643
Các khoản điều chỉnh:	-	(457.264.000)
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành*	-	*(457.264.000)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	4.112.639.851	9.072.423.643
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.587.557	9.587.557
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**429**	**946**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

Do Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động làm suy giảm lãi trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định có giá trị bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	96.166.019.577	137.875.803.292
Chi phí nhân công	6.993.245.971	17.161.111.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.798.761.992	4.812.496.344
Chi phí dịch vụ mua ngoài	364.819.616	746.172.574
Chi phí khác bằng tiền	1.429.138.957	3.725.319.912
	109.751.986.113	**164.320.903.759**

33 . 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 hợp nhất này.

34 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cung cấp dịch vụ khác	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	25.604.588.961	85.491.841.686	3.127.658.332	114.224.088.979	-	114.224.088.979
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	10.528.104.973		316.856.944	10.844.961.917	(10.844.961.917)	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**9.716.681.279**	**3.986.481.964**	**1.587.966.469**	**15.291.129.712**	**(10.844.961.917)**	**4.446.167.795**
Tài sản bộ phận	15.769.187.388	124.757.045.970	67.313.474.176	207.839.707.534	-	207.839.707.534
Tài sản không phân bổ				23.882.746.130	-	23.882.746.130
Tổng tài sản	**15.769.187.388**	**124.757.045.970**	**67.313.474.176**	**231.722.453.664**	**-**	**231.722.453.664**
Nợ phải trả của các bộ phận	9.419.360.637	27.871.159.483	39.016.497.250	76.307.017.370	-	76.307.017.370
Nợ phải trả không phân bổ				30.666.909.580	-	30.666.909.580
Tổng nợ phải trả	**9.419.360.637**	**27.871.159.483**	**39.016.497.250**	**106.973.926.950**	**-**	**106.973.926.950**

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.

35 . 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 Ngọc Hồi Đà Nẵng	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 người có liên quan	Các thành viên quản lý chủ chốt và người có 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	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**3.676.712.364**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	3.676.712.364	-
Vay tiền	**3.200.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	3.200.000.000	-
Chi phí tài chính	**566.421.918**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	566.421.918	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu khách hàng	**13.489.072.050**	**9.444.688.450**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	13.489.072.050	9.444.688.450
Vay nợ	**23.000.000.000**	**19.800.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	23.000.000.000	19.800.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1	Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
2	Bà Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch	48.000.000	48.000.000
3	Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	36.000.000	24.000.000
4	Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	36.000.000	36.000.000
5	Ông Nguyễn Quang Minh Khoa *(Bổ nhiệm từ ngày 15/04/2023)*	Thành viên	25.500.000	-
6	Ông Bùi Lê Duy *(Miễn nhiệm từ ngày 25/10/2022)*	Thành viên	-	30.000.000
			205.500.000	**198.000.000**

Thù lao Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1	Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
2	Bà Phạm Thị Thanh Thuỷ	Thành viên	24.000.000	24.000.000
3	Bà Hoàng Yến Ninh *(Bổ nhiệm từ ngày 15/04/2023)*	Thành viên	17.000.000	-
4	Trần Nhật Thảo *(Miễn nhiệm từ ngày 15/04/2023)*	Thành viên	7.000.000	24.000.000
			84.000.000	**84.000.000**

Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1	Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc	301.827.000	299.219.000
2	Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	200.321.800	257.416.103
3	Ông Ông Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	86.000.000	174.988.000
4	Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc	206.611.000	179.319.000
5	Bùi Lê Duy *(Miễn nhiệm từ ngày 25/10/2022)*	Phó Tổng Giám đốc	-	153.184.615
			794.759.800	**1.064.126.718**

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Anh Trúc	Lê Thị Anh Trúc	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: 06 /CV-NDX "V/v: Giải trình BCTC hợp nhất năm 2023 so với năm 2022"	*Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024*

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

1. Tên Công ty: Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Mã chứng khoán: NDX
3. Địa chỉ trụ sở chính: 31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng
4. Điện thoại: 0236.3631 157
5. Người công bố thông tin: Bà Hồ Thị Trà Hương, chức vụ: Thư ký công ty
6. Nội dung thông tin công bố:

6.1 Báo cáo tài chính Năm 2023 gồm: BCĐKT hợp nhất, BCKQKD hợp nhất, BCLCTT hợp nhất, Thuyết minh BCTC hợp nhất.

6.2 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	184,136.47	125,069.05	67.92%
2	Lợi nhuận trước thuế	11,993.00	5,211.99	43.46%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	9,145.28	3,791.51	41.46%

Giải trình:

Kết quả năm 2023, Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng đạt 125,069 tỷ doanh thu, lợi nhuận sau thuế đạt 3.79 tỷ. So cùng kì 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.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: 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 snội dung thông tin công bố.

HỒ THỊ TRÀ HƯƠNG

Được ký bởi HỒ THỊ TRÀ HƯƠNG
Ngày ký: 30.03.2024 15:55

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT-NDX.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

M.S.D.N: 04...35 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
Q. HẢI CHÂU - TP. ĐÀ NẴNG

Hồ Thị Trà Hương