

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG DÂN DỤNG  
CÔNG NGHIỆP SỐ 1 – ĐỒNG NAI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 31

1789  
CÔNG TY  
TH  
& TƯ  
LIỆT NA  
HỒ C

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Sơn Đăng	Chủ tịch
Ông Cao Tấn Minh	Thành viên
Ông Lâm Bá Quyền	Thành viên
Ông Nguyễn Duy Linh	Thành viên
Ông Trần Anh Dũng	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Tống Thị Kim Hoa	Trưởng ban
Bà Vũ Thị Thu Hòa	Thành viên
Bà Trần Thị Minh Xuyên	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Cao Tấn Minh	Giám đốc
Ông Lâm Bá Quyền	Phó Giám đốc

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

**TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)**

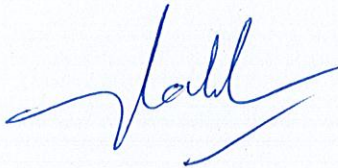
Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Hội đồng quản trị Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Hội đồng quản trị Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị,



**Cao Tấn Minh**

**Giám đốc**

(Theo Giấy Ủy quyền số 72A/UQ-C1C-HCNS  
ngày 06 tháng 05 năm 2021)

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Số: 137/2024/BCKT-RSMHCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng quản trị  
Ban Giám đốc**  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15 tháng 03 năm 2024 từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

#### Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2024



Lê Việt Hà

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
4732-2024-026-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>58.866.943.932</b>	<b>53.632.500.783</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>5.627.013.819</b>	<b>3.629.870.221</b>
1. Tiền	111	4.1	5.627.013.819	3.629.870.221
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>1.840.475.000</b>	<b>1.840.475.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		840.475.000	840.475.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.000.000.000	1.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>28.522.605.213</b>	<b>25.245.412.140</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	23.863.553.326	18.998.455.322
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	5.095.815.470	8.884.139.816
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		2.047.451.584	666.937.123
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.484.215.167)	(3.304.120.121)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>19.046.590.871</b>	<b>16.921.927.552</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.5	19.046.590.871	16.921.927.552
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.830.259.029</b>	<b>5.994.815.870</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	121.379.545
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.11	3.830.259.029	5.873.436.325
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>113.960.770.561</b>	<b>113.700.648.794</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.346.487.905</b>	<b>1.988.419.833</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	2.346.487.905	1.988.419.833
Nguyên giá	222		20.660.778.701	19.758.949.925
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.314.290.796)	(17.770.530.092)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.7	<b>52.202.916.041</b>	<b>54.585.626.093</b>
1. Nguyên giá	231		94.665.192.174	94.665.192.174
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(42.462.276.133)	(40.079.566.081)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>50.065.767.420</b>	<b>49.132.299.893</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	50.065.767.420	49.132.299.893
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.345.599.195</b>	<b>2.994.302.975</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	4.345.599.195	2.994.302.975
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>172.827.714.493</b>	<b>167.333.149.577</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DẪN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>113.655.987.773</b>	<b>109.619.667.584</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>58.042.437.025</b>	<b>59.401.206.454</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	19.751.872.810	3.677.540.742
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		170.078.210	30.007.842.216
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	441.022.952	82.827.921
4. Phải trả người lao động	314		1.260.341.180	1.672.009.915
5. Phải trả ngắn hạn khác	319		491.643.886	399.245.091
6. Vay ngắn hạn	320	4.13	35.613.589.164	22.962.302.908
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	182.748.838
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		313.888.823	416.688.823
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>55.613.550.748</b>	<b>50.218.461.130</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.10	18.527.412.264	29.700.322.646
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.12	25.300.000.000	5.300.000.000
3. Vay dài hạn	338	4.13	11.786.138.484	15.218.138.484
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>59.171.726.720</b>	<b>57.713.481.993</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.14	<b>59.171.726.720</b>	<b>57.713.481.993</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		40.992.000.000	40.992.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		40.992.000.000	40.992.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		12.710.500.000	12.710.500.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.417.196.526	7.417.196.526
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.947.969.806)	(3.406.214.533)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(3.847.809.403)	(5.417.130.072)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.899.839.597	2.010.915.539
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>172.827.714.493</b>	<b>167.333.149.577</b>


**Cao Tân Minh**  
Giám đốc(Theo Giấy Ủy quyền  
số 72A/UQ-C1C-HCNS ngày 06/05/2021)

**Trần Thị Kim Phượng**  
Kê toán trưởng

**Trương Thị Quỳnh Mai**  
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	102.464.882.908	123.496.454.229
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		102.464.882.908	123.496.454.229
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	86.478.031.573	107.056.519.496
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.986.851.335	16.439.934.733
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		537.012.177	480.574.600
6. Chi phí tài chính	22	5.3	3.307.851.968	3.388.433.437
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		3.307.851.968	3.388.433.437
7. Chi phí bán hàng	25		223.488.033	516.954.846
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	11.852.131.920	11.276.858.788
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.140.391.591	1.738.262.262
10. Thu nhập khác	31		1.971.724.026	730.017.783
11. Chi phí khác	32		895.008.868	457.364.506
12. Lợi nhuận khác	40		1.076.715.158	272.653.277
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.217.106.749	2.010.915.539
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	317.267.152	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.899.839.597	2.010.915.539
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.14.3	463	491
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.14.3	463	491

**Cao Tấn Minh**  
**Giám đốc**(Theo Giấy Ủy quyền  
số 72A/UQ-C1C-HCNS ngày 06/05/2021)**Trần Thị Kim Phượng**  
**Kế toán trưởng****Trương Thị Quỳnh Mai**  
**Người lập**

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		<b>2.217.106.749</b>	<b>2.010.915.539</b>
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	2.926.470.756	2.860.196.436
Các khoản dự phòng	03		(1.002.653.792)	(58.432.852)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(537.012.177)	(480.574.600)
Chi phí lãi vay	06	5.3	3.307.851.968	3.388.433.437
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>6.911.763.504</b>	<b>7.720.537.960</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(414.110.823)	25.037.874.061
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.124.663.319)	13.804.462.695
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(5.311.787.176)	(21.463.785.807)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.229.916.675)	(913.688.313)
Tiền lãi vay đã trả	14		(3.210.749.173)	(3.318.960.847)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.11	(441.594.870)	(105.055.592)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(102.800.000)	(45.099.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(5.923.858.532)</b>	<b>20.716.284.957</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.835.296.303)	(7.255.486.514)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		537.012.177	480.574.600
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.298.284.126)</b>	<b>(6.774.911.914)</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

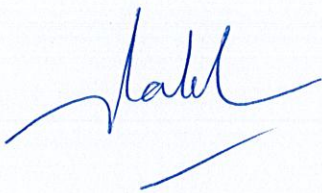
Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

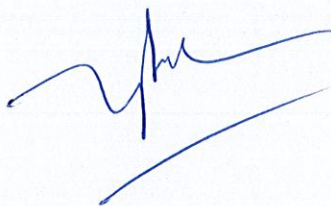
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	59.613.248.423	49.691.723.136
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(50.393.962.167)	(68.581.277.586)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>9.219.286.256</b>	<b>(18.889.554.450)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b> <b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>1.997.143.598</b>	<b>(4.948.181.407)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.629.870.221	8.578.051.628
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> <b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>5.627.013.819</b>	<b>3.629.870.221</b>



Cao Tấn Minh  
Giám đốc

(Theo Giấy Ủy quyền số 72A/UQ-C1C-HCNS  
ngày 06 tháng 05 năm 2021)



Trần Thị Kim Phượng  
Kế toán trưởng



Trương Thị Quỳnh Mai  
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2024

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4703000016 ngày 16 tháng 07 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 05 tháng 07 năm 2021 với mã số doanh nghiệp 3600503226 để tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 40.992.000.000 VND được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	6.148.800.000	15,00	6.148.800.000	15,00
Ông Nguyễn Sơn Đăng	6.430.640.000	15,69	11.030.640.000	26,91
Các cổ đông khác	28.412.560.000	69,31	23.812.560.000	58,09
<b>Cộng</b>	<b>40.992.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>40.992.000.000</b>	<b>100,00</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 74 (31/12/2022: 86).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây lắp và sản xuất.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng công trình công nghiệp;
- Sản xuất gạch lát, sản xuất gạch ngói lò nung;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Nhà máy gạch Thống Nhất	Sản xuất gạch Tuynel	Xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng quản trị phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng quản trị về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.2. Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**3.3. Đầu tư tài chính**

***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm: Giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu.

*(Xem trang tiếp theo)*

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

*Đối với các khoản đầu tư chứng khoán*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

### **3.4. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

### **3.5. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Phương pháp khấu hao**

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 - 07 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

### 3.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

#### **Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

#### **Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính là 05 - 28 năm.

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

### 3.9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến tiền thuê đất trả trước, chi phí sửa chữa,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 3.10. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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

### 3.11. Chi phí đi vay

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

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

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

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

### 3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### *Cổ tức*

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

#### *Quỹ dự trữ*

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

#### *Phân phối lợi nhuận*

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

### 3.13. Doanh thu

#### *Doanh thu bán hàng*

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại Mục 3.14 dưới đây.

**3.14. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

**3.15. Giá vốn hàng bán**

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

**3.16. Chi phí tài chính**

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

**3.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

**3.18. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%.

Theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 101/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 06 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

***Các loại thuế khác***

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

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

**3.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

**3.21. Các bên liên quan**

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

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

**4.1. Tiền**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	438.721.842	501.554.660
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.188.291.977	3.128.315.561
<b>Cộng</b>	<b>5.627.013.819</b>	<b>3.629.870.221</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

Tại ngày 31/12/2023  
VND

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư cổ phiếu:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	840.475.000	1.052.274.700	-	840.475.000	890.903.500	-

Tại ngày 01/01/2023  
VND

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

Tại ngày 31/12/2023  
VND

	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:		
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.000.000.000	1.000.000.000

Tại ngày 01/01/2023  
VND

	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn:		
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (**)	5.000.000.000	5.000.000.000

Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (\*\*)

(\*) Giá trị các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn tại ngày 31/12/2023 đang được đảm bảo cho các khoản vay tại Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai - Xem thêm Mục 4.13.

(\*\*) Khoản trái phiếu dài hạn tại ngày 31/12/2023 đang được đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp Biên Hòa - Xem thêm Mục 4.13.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	6.983.816.450	6.348.924.045
Ban Quản lý Dự án huyện Định Quán	6.882.556.000	-
Công ty TNHH Thế Giới Việt	3.717.637.854	-
Các khách hàng khác (*)	6.279.543.022	12.649.531.277
<b>Cộng</b>	<b><u>23.863.553.326</u></b>	<b><u>18.998.455.322</u></b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Đông Đô	1.802.920.000	1.802.920.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Hà	895.300.000	895.300.000
Công ty TNHH Hải Anh Dương	766.476.841	273.894.057
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Công	661.540.560	661.540.560
Các nhà cung cấp khác (*)	969.578.069	5.250.485.199
<b>Cộng</b>	<b><u>5.095.815.470</u></b>	<b><u>8.884.139.816</u></b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

**4.5. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	672.839.143	-	2.553.161.662	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.906.008.153	-	11.145.085.078	-
<i>Chi phí xây dựng và đền bù khu đất phường Trảng Dài</i>	8.851.626.418	-	8.851.626.418	-
<i>Nhà máy chế biến thực phẩm (giai đoạn 4)</i>	2.814.583.989	-	-	-
<i>Các công trình khác</i>	239.797.746	-	2.293.458.660	-
Thành phẩm	6.467.743.575	-	3.223.680.812	-
<b>Cộng</b>	<b><u>19.046.590.871</u></b>	<b>-</b>	<b><u>16.921.927.552</u></b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2023	11.241.820.082	4.240.859.867	3.754.775.203	521.494.773	19.758.949.925
Mua trong năm	681.742.566	220.086.210	-	-	901.828.776
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>11.923.562.648</b>	<b>4.460.946.077</b>	<b>3.754.775.203</b>	<b>521.494.773</b>	<b>20.660.778.701</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2023	10.974.382.958	3.993.699.046	2.280.953.315	521.494.773	17.770.530.092
Khấu hao trong năm	190.725.168	135.670.080	217.365.456	-	543.760.704
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>11.165.108.126</b>	<b>4.129.369.126</b>	<b>2.498.318.771</b>	<b>521.494.773</b>	<b>18.314.290.796</b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2023	267.437.124	247.160.821	1.473.821.888	-	1.988.419.833
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>758.454.522</b>	<b>331.576.951</b>	<b>1.256.456.432</b>	<b>-</b>	<b>2.346.487.905</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 16.196.557.588 VND.

Nhà máy sản xuất gạch Thống Nhất đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.13.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b><u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u></b>			
Nguyên giá:			
Chi phí đền bù, chi phí cải tạo mặt bằng Siêu thị Vinatex	16.885.364.326	-	16.885.364.326
Trung tâm tổ chức tiệc cưới	77.779.827.848	-	77.779.827.848
<b>Cộng</b>	<b><u>94.665.192.174</u></b>	<b>-</b>	<b><u>94.665.192.174</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Chi phí đền bù, chi phí cải tạo mặt bằng Siêu thị Vinatex	16.885.364.326	-	16.885.364.326
Trung tâm tổ chức tiệc cưới	25.576.911.807	2.382.710.052	23.194.201.755
<b>Cộng</b>	<b><u>42.462.276.133</u></b>	<b><u>2.382.710.052</u></b>	<b><u>40.079.566.081</u></b>
Giá trị còn lại:			
Chi phí đền bù, chi phí cải tạo mặt bằng Siêu thị Vinatex	-		-
Trung tâm tổ chức tiệc cưới	52.202.916.041		54.585.626.093
<b>Cộng</b>	<b><u>52.202.916.041</u></b>		<b><u>54.585.626.093</u></b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 28.492.244.807 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí xây dựng Trung tâm thương mại Dịch vụ khu B	26.810.000.101	26.810.000.101
Kho chứa Nhà máy gạch Thống Nhất (*)	13.573.229.681	12.639.762.154
Chi phí xây dựng và đền bù kết cấu khu chợ điện máy	6.396.515.023	6.396.515.023
Chi phí đền bù giá trị đất khu chợ điện máy	2.971.237.500	2.971.237.500
Các công trình khác	314.785.115	314.785.115
<b>Cộng</b>	<b>50.065.767.420</b>	<b>49.132.299.893</b>

(\*) Kho chứa Nhà máy gạch Thống Nhất đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay tại Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai - Xem thêm Mục 4.13.

**4.9. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền thuê đất trả trước	1.996.476.107	2.063.962.619
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	1.784.818.288	-
Chi phí sửa chữa nhà hàng Eros 1	564.304.800	930.340.356
<b>Cộng</b>	<b>4.345.599.195</b>	<b>2.994.302.975</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Ông Ưông Sĩ Bằng - Nhà máy chế biến thực phẩm	6.209.251.325	6.209.251.325	-	-
Ông Vũ Hồng Hà - Nhà máy chế biến thực phẩm	4.796.606.575	4.796.606.575	-	-
Các nhà cung cấp khác (*)	8.746.014.910	8.746.014.910	3.677.540.742	3.677.540.742
<b>Cộng</b>	<b>19.751.872.810</b>	<b>19.751.872.810</b>	<b>3.677.540.742</b>	<b>3.677.540.742</b>
Dài hạn:				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	6.148.839.241	6.148.839.241	6.174.875.028	6.174.875.028
Ông Lâm Quang Thơ - Sân vận động huyện Định Quán	5.935.837.443	5.935.837.443	-	-
Ông Lê Hùng Lượng - Công trình Nhà hàng Eros 2	2.233.826.747	2.233.826.747	2.340.434.707	2.340.434.707
Các nhà cung cấp khác (*)	4.208.908.833	4.208.908.833	21.185.012.911	21.185.012.911
<b>Cộng</b>	<b>18.527.412.264</b>	<b>18.527.412.264</b>	<b>29.700.322.646</b>	<b>29.700.322.646</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2023, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán.

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023	Số phát sinh	Số đã khấu trừ	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.830.259.029	8.467.779.628	(10.510.956.924)	5.873.436.325
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	317.267.152	(441.594.870)	(10.510.956.924)	-
Thuế thu nhập cá nhân	123.755.800	(597.557.349)	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	(1.499.886.203)	-	82.827.921
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	(297.565.517)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>441.022.952</b>	<b>(2.836.603.939)</b>	<b>(10.510.956.924)</b>	<b>82.827.921</b>

**4.12. Phải trả dài hạn khác**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư (giai đoạn 2) tại phường Trảng Dài	20.000.000.000	-
Ký quỹ cho thuê Trung tâm tổ chức tiệc cưới	5.300.000.000	5.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>25.300.000.000</b>	<b>5.300.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.13. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023		Trong năm		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	27.312.234.899	27.312.234.899	45.790.347.833	34.855.924.215	16.377.811.281	16.377.811.281
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa	4.869.354.265	4.869.354.265	8.822.900.590	7.106.037.952	3.152.491.627	3.152.491.627
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	3.432.000.000	3.432.000.000	-	-	3.432.000.000	3.432.000.000
<b>Cộng</b>	<b>35.613.589.164</b>	<b>35.613.589.164</b>	<b>54.613.248.423</b>	<b>41.961.962.167</b>	<b>22.962.302.908</b>	<b>22.962.302.908</b>
Dài hạn:						
Ông Nguyễn Đình Thảo	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Bà Bùi Thị Nền	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	1.786.138.484	1.786.138.484	-	3.432.000.000	5.218.138.484	5.218.138.484
<b>Cộng</b>	<b>11.786.138.484</b>	<b>11.786.138.484</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>8.432.000.000</b>	<b>15.218.138.484</b>	<b>15.218.138.484</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 40.000.000.000 đồng

Thời hạn vay: 12 tháng

Lãi suất: 7,8% - 11,0%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CR 410153 tại xã Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25 tháng 07 năm 2019 - Xem thêm Mục 4.6

- Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp Biên Hòa:

Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng

Thời hạn vay: 06 tháng - 09 tháng

Lãi suất: 7,5% - 9,5%/ năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty

Tài sản đảm bảo: Trái phiếu của Công ty - Xem thêm Mục 4.2

- Vay Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai:

Số tiền vay: 10.296.000.000 đồng

Thời hạn vay: 36 tháng

Lãi suất: 7,5%/năm

Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà kho chứa gạch nhà máy gạch Thống Nhất tại cụm Công nghiệp Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Tài sản đảm bảo: Tiền gửi kỳ hạn và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty - Xem thêm Mục 4.2 và Mục 4.8

- Vay Ông Nguyễn Đình Thảo:

Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng

Thời hạn vay: 13 tháng

Lãi suất: 10,0%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động xây dựng của Công ty

Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Vay Bà Bùi Thị Nền:

Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng

Thời hạn vay: 13 tháng

Lãi suất: 11,6%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động xây dựng của Công ty

Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo

**4.14. Vốn chủ sở hữu****4.14.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	40.992.000.000	12.710.500.000	7.417.196.526	(5.312.074.480)	55.807.622.046
Lãi trong năm trước	-	-	-	2.010.915.539	2.010.915.539
Giảm khác	-	-	-	(105.055.592)	(105.055.592)
Tại ngày 01/01/2023	40.992.000.000	12.710.500.000	7.417.196.526	(3.406.214.533)	57.713.481.993
Lãi trong năm nay	-	-	-	1.899.839.597	1.899.839.597
Giảm khác	-	-	-	(441.594.870)	(441.594.870)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>40.992.000.000</b>	<b>12.710.500.000</b>	<b>7.417.196.526</b>	<b>(1.947.969.806)</b>	<b>59.171.726.720</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14.2. Cổ phiếu**

	<u>Tại ngày 31/12/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	4.099.200	4.099.200
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	4.099.200	4.099.200
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	4.099.200	4.099.200
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.		

**4.14.3. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm 2023 VND</u>	<u>Năm 2022 VND</u>
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty	1.899.839.597	2.010.915.539
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.899.839.597	2.010.915.539
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	4.099.200	4.099.200
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>463</u></b>	<b><u>491</u></b>

(\*) Đến ngày 31/12/2023, Đại hội đồng cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

**4.15. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	<u>Tại ngày 31/12/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
Nợ khó đòi đã xử lý do khách hàng ngừng hoạt động:		
Công ty TNHH Cheerfiled Vina	376.659.004	-
Doanh nghiệp tư nhân Thiên Phước Đại	292.669.950	-
Công ty TNHH Thêm Lộc	72.170.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Đạt	40.651.500	-
Công ty TNHH MTV Ngô Dũng	37.754.500	-
Công ty TNHH Một thành viên Thuận Ngọc Việt	17.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>837.504.954</u></b>	<b><u>-</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI**

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>
Doanh thu hoạt động xây lắp	73.271.366.843	86.641.261.488
Doanh thu nhà máy gạch	13.913.909.157	23.891.137.782
Doanh thu hoạt động kinh doanh khác	15.279.606.908	12.964.054.959
<b>Cộng</b>	<b><u>102.464.882.908</u></b>	<b><u>123.496.454.229</u></b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>
Giá vốn hoạt động xây lắp	70.465.530.613	84.316.813.689
Giá vốn nhà máy gạch	13.612.690.908	20.356.995.755
Giá vốn hoạt động kinh doanh khác	2.399.810.052	2.382.710.052
<b>Cộng</b>	<b><u>86.478.031.573</u></b>	<b><u>107.056.519.496</u></b>

**5.3. Chi phí tài chính**

Là chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

**5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	7.235.905.024	6.501.996.751
Chi phí vật liệu quản lý	112.635.451	131.028.093
Chi phí khấu hao tài sản cố định	217.365.456	217.365.456
Thuế, phí, lệ phí	1.509.162.873	3.500.916.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	421.103.901	228.235.682
Chi phí bằng tiền khác	2.355.959.215	697.316.442
<b>Cộng</b>	<b><u>11.852.131.920</u></b>	<b><u>11.276.858.788</u></b>

*(Xem trang tiếp theo)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	66.738.481.775	55.617.741.933
Chi phí nhân công	22.176.599.002	32.685.970.088
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.926.470.756	2.860.196.436
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.437.776.608	5.301.174.341
Chi phí bằng tiền khác	7.279.309.223	8.222.082.076
<b>Cộng</b>	<b>102.558.637.364</b>	<b>104.687.164.874</b>

**5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	2.217.106.749	2.010.915.539
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	520.165.517	234.403.868
Trừ: Thu nhập miễn thuế	(141.199.800)	(84.047.500)
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	(1.009.736.708)	(2.161.271.907)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	1.586.335.758	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>317.267.152</b>	<b>-</b>

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí, thu nhập khi tính thuế TNDN.

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	59.613.248.423	49.691.723.136

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(50.393.962.167)	(68.581.277.586)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc

Nhân sự quản lý chủ chốt

Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:

<b><u>Tên</u></b>	<b><u>Chức vụ</u></b>	<b><u>Năm 2023 VND</u></b>	<b><u>Năm 2022 VND</u></b>
Ông Nguyễn Sơn Đăng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	438.780.000	410.384.000
Ông Nguyễn Duy Linh	Thành viên Hội đồng quản trị	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Anh Dũng	Thành viên Hội đồng quản trị	60.000.000	40.666.667
Ông Cao Tấn Minh	Thành viên Hội đồng quản trị	60.000.000	60.000.000
Ông Lâm Bá Quyền	Thành viên Hội đồng quản trị	60.000.000	60.000.000
Ông Phạm Trần Hoà Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 26/04/2022)	-	19.333.333
<b>Cộng</b>		<b><u>678.780.000</u></b>	<b><u>650.384.000</u></b>

Thu nhập của Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

<b><u>Tên</u></b>	<b><u>Chức vụ</u></b>	<b><u>Năm 2023 VND</u></b>	<b><u>Năm 2022 VND</u></b>
Ông Cao Tấn Minh	Giám đốc	386.536.000	352.325.000
Ông Lâm Bá Quyền	Phó Giám đốc	307.101.000	279.455.000
<b>Cộng</b>		<b><u>693.637.000</u></b>	<b><u>631.780.000</u></b>

Thù lao và thu nhập của Ban Kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

<b><u>Tên</u></b>	<b><u>Chức vụ</u></b>	<b><u>Năm 2023 VND</u></b>	<b><u>Năm 2022 VND</u></b>
Bà Tống Thị Kim Hoa	Trưởng ban	60.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Minh Xuyên	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Bà Vũ Thị Thu Hòa	Thành viên	266.426.500	263.526.000
<b>Cộng</b>		<b><u>356.426.500</u></b>	<b><u>353.526.000</u></b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**8. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2023 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



**Cao Tấn Minh**  
**Giám đốc**  
(Theo Giấy Ủy quyền  
số 72A/UQ-C1C-HCNS ngày 06/05/2021)



**Trần Thị Kim Phượng**  
**Kế toán trưởng**



**Trương Thị Quỳnh Mai**  
**Người lập**



Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2024