



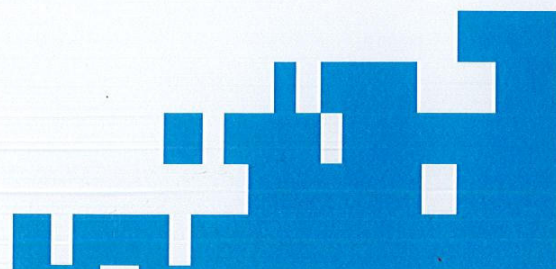
RSM



**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 2024



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

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

MỤC LỤC

	Trang
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

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

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

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 2024.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG 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 Tổng 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	Tổng Giám đốc
Ông Lâm Bá Quyền	Phó Tổng 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 2024 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 Mai, 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 2024, 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
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 03 năm 2025

RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn
www.rsm.global/vietnam

Số: 115/2025/BCKT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng quản trị
Ban Tổng 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 14 tháng 03 năm 2025 từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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 2024 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**Lê Việt Hà****Kiểm toán viên**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2025

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

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		47.414.527.553	58.866.943.932
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		8.003.529.006	5.627.013.819
1. Tiền	111	4.1	8.003.529.006	5.627.013.819
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	1.840.475.000	1.840.475.000
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
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		21.076.014.664	28.522.605.213
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	18.150.234.942	23.863.553.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	3.656.910.525	5.095.815.470
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		1.753.084.364	2.047.451.584
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(2.484.215.167)	(2.484.215.167)
IV. Hàng tồn kho	140		14.239.988.437	19.046.590.871
1. Hàng tồn kho	141	4.6	14.239.988.437	19.046.590.871
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.254.520.446	3.830.259.029
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		15.500.000	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	2.239.020.446	3.830.259.029
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		105.437.678.398	113.960.770.561
I. Tài sản cố định	220		1.723.442.893	2.346.487.905
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.723.442.893	2.346.487.905
Nguyên giá	222		19.893.140.910	20.660.778.701
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.169.698.017)	(18.314.290.796)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.8	63.903.922.128	52.202.916.041
1. Nguyên giá	231		109.827.087.539	94.665.192.174
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(45.923.165.411)	(42.462.276.133)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		36.569.892.102	50.065.767.420
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	36.569.892.102	50.065.767.420
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	5.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	5.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.240.421.275	4.345.599.195
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	3.240.421.275	4.345.599.195
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		152.852.205.951	172.827.714.493

(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 Mai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		93.615.116.644	113.655.987.773
I. Nợ ngắn hạn	310		46.368.080.753	58.042.437.025
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	13.943.302.397	19.751.872.810
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		278.247.492	170.078.210
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	167.846.758	441.022.952
4. Phải trả người lao động	314		575.677.027	1.260.341.180
5. Phải trả ngắn hạn khác	319		131.250.000	491.643.886
6. Vay ngắn hạn	320	4.14	31.084.268.256	35.613.589.164
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		187.488.823	313.888.823
II. Nợ dài hạn	330		47.247.035.891	55.613.550.748
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.11	11.339.120.891	18.527.412.264
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.13	25.907.915.000	25.300.000.000
3. Vay dài hạn	338	4.14	10.000.000.000	11.786.138.484
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		59.237.089.307	59.171.726.720
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.15	59.237.089.307	59.171.726.720
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		(1.882.607.219)	(1.947.969.806)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(1.947.969.806)	(3.847.809.403)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		65.362.587	1.899.839.597
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		152.852.205.951	172.827.714.493

Cao Tấn Minh
Tổng Giám đốcTrần Thị Kim Phượng
Kế toán trưởngNguyễn Thị Phú
Người lập

Đồng Nai, ngày 14 tháng 03 năm 2025

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

Địa chỉ: Số 15, đường Đồng Khởi, phường Tân Mai, 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 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	78.913.897.604	102.464.882.908
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		78.913.897.604	102.464.882.908
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	62.857.222.984	86.478.031.573
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.056.674.620	15.986.851.335
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		522.941.569	537.012.177
6. Chi phí tài chính	22	5.3	3.590.588.533	3.307.851.968
Trong đó, chi phí lãi vay	23		3.590.588.533	3.307.851.968
7. Chi phí bán hàng	25		137.761.773	223.488.033
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	13.592.390.083	11.852.131.920
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(741.124.200)	1.140.391.591
10. Thu nhập khác	31		1.360.351.458	1.971.724.026
11. Chi phí khác	32		484.678.673	895.008.868
12. Lợi nhuận khác	40		875.672.785	1.076.715.158
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		134.548.585	2.217.106.749
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	69.185.998	317.267.152
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		65.362.587	1.899.839.597
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.15.3	16	463
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.15.3	16	463

**Cao Tấn Minh**
Tổng Giám đốc**Trần Thị Kim Phượng**
Kế toán trưởng**Nguyễn Thị Phú**
Người lập

Đồng Nai, ngày 14 tháng 03 năm 2025