

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 – 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 – 39

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc nhiệm kì 2023-2028 trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
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
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên

Ban kiểm soát

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban
Bà Hoàng Yến Ninh	Thành viên
Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là ông Lương Thanh Viên, Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc 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 Nhóm 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty 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 hợp nhất của Nhóm công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm 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.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Nhóm công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mẫu số B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		156,663,255,596	147,457,975,696
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1,184,951,431	5,253,547,296
1. Tiền	111		1,184,951,431	5,253,547,296
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	1,695,600	301,333,300
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2,773,411	2,773,411
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1,077,811)	(1,440,111)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	300,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		145,943,448,152	127,753,830,557
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	86,323,060,036	70,029,627,737
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	800,000	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	62,459,267,543	60,752,436,172
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(2,839,679,427)	(3,028,233,352)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	5,686,540,997	9,539,844,605
1. Hàng tồn kho	141		6,824,979,264	10,678,282,872
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1,138,438,267)	(1,138,438,267)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3,846,619,416	4,609,419,938
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	412,723,777	915,995,085
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3,414,925,189	3,624,533,058
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	18,970,450	68,891,795
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		78,495,390,530	83,487,465,731
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		50,371,202,379	55,168,324,487
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	45,091,574,350	49,888,696,458
Nguyên giá	222		101,768,582,635	101,768,582,635
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(56,677,008,285)	(51,879,886,177)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	5,279,628,029	5,279,628,029
Nguyên giá	228		5,355,270,029	5,355,270,029
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(75,642,000)	(75,642,000)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	27,558,077,415	27,559,717,299
1. Nguyên giá	231		27,638,529,318	27,638,529,318
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(80,451,903)	(78,812,019)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		566,110,736	759,423,945
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	566,110,736	759,423,945
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		235,158,646,126	230,945,441,427

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mẫu số B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		111,524,018,419	102,047,973,930
I. Nợ ngắn hạn	310		98,766,027,632	89,474,310,502
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	9,979,349,962	14,696,594,719
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	32,638,861	3,171,246,292
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	1,165,422,403	1,751,449,485
4. Phải trả người lao động	314		579,396,547	649,921,450
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	17,594,000	217,894,580
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	-	83,187,500
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	36,809,502,324	41,157,487,524
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	48,909,162,342	26,150,000,000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,272,961,193	1,596,528,952
II. Nợ dài hạn	330		12,757,990,787	12,573,663,428
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	26,000,000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	11,592,958,001	11,592,958,001
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.17	1,139,032,786	980,705,427
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		123,634,627,707	128,897,467,497
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	123,634,627,707	128,897,467,497
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99,875,570,000	99,875,570,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		99,875,570,000	99,875,570,000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		250,000,000	250,000,000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7,426,893,655)	(7,426,893,655)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		1,272,340,620	1,272,340,620
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20,128,390,774	25,083,683,062
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		15,962,077,054	15,553,995,419
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4,166,313,720	9,529,687,643
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9,535,219,968	9,842,767,470
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		235,158,646,126	230,945,441,427



(Signature)

(Signature)

Lương Thanh Viên

Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lê Thị Anh Trúc

Quyền Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc

Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mẫu số B 02 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4 Năm 2023	Quý 4 Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	19,349,234,725	142,905,725,752	125,069,050,896	178,467,522,917
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		19,349,234,725	142,905,725,752	125,069,050,896	178,467,522,917
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	19,679,561,341	132,265,271,521	120,584,827,146	160,566,232,192
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(330,326,616)	10,640,454,231	4,484,223,750	17,901,290,725
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1,908,000,569	2,491,127,789	6,803,887,814	5,541,691,814
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	5.4	930,173,615	706,624,855	2,857,299,911	3,876,117,046
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		930,096,355	707,115,786	2,857,531,789	1,703,141,944
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	174,552,550	919,847,565	930,330,350	1,776,392,855
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	567,262,070	2,573,685,610	2,253,649,978	4,737,069,666
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(94,314,282)	8,931,423,990	5,246,831,325	13,053,402,972
12. Thu nhập khác	31	5.7	23,989,823	36,241,135	46,853,086	127,259,062
13. Chi phí khác	32	5.8	7,982,176	1,196,345,721	30,323,840	1,187,660,305
14. Lợi nhuận khác	40		16,007,647	(1,160,104,586)	16,529,246	(1,060,401,243)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(78,306,635)	7,771,319,404	5,263,360,571	11,993,001,729
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	15,305,208	1,845,280,742	1,246,266,994	2,719,756,475
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	18,017,867	44,286,238	158,327,359	127,964,399
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(111,629,710)	5,881,752,424	3,858,766,218	9,145,280,855
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(49,981,091)	6,046,729,391	4,166,313,720	9,529,687,643
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(61,648,619)	(164,976,967)	(307,547,502)	(384,406,788)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.6			435	994
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.7			435	994



Lương Thanh Viên
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lê Thị Anh Trúc
Quyền Kế toán trưởng

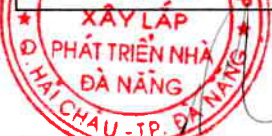
Lê Thị Anh Trúc
Người lập

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5,263,360,571	11,993,001,729
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4,798,761,992	4,812,496,344
Các khoản dự phòng	03		(188,916,225)	763,832,163
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6,803,887,814)	(4,212,500,032)
Chi phí lãi vay	06		2,857,531,789	1,703,141,944
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		5,926,850,313	15,059,972,148
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(17,741,534,456)	(53,510,345,121)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3,853,303,608	(821,670,082)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(13,169,875,718)	6,972,671,770
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		696,584,517	(518,530,978)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	19,566,635,447
Tiền lãi vay đã trả	14		(2,678,850,078)	(1,506,937,504)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2,019,124,298)	(834,111,207)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		457,264,000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(653,831,759)	(701,550,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(25,329,213,871)	(16,293,865,527)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	101,851,852
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(300,000,000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		300,000,000	
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6,809,238,499	4,105,297,495
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7,109,238,499	3,907,149,347
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1,323,000,000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	38,406,007,363	22,950,000,000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(15,646,845,021)	(9,150,000,000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8,607,782,835)	(4,348,522,466)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		14,151,379,507	10,774,477,534
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ	50		(4,068,595,865)	(1,612,238,646)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5,253,547,296	6,865,785,942
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70		1,184,951,431	5,253,547,296



Lương Thanh Viên

Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lê Thị Anh Trúc

Quyền Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc

Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (dưới đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được Cổ phần hoá theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400620833 ngày 02 tháng 05 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là vào ngày 25 tháng 10 năm 2022.

Công ty được chấp nhận niêm yết cổ phiếu phổ thông tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán NDX và ngày chính thức giao dịch đầu tiên của cổ phiếu là ngày 17 tháng 07 năm 2013.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 99.875.570.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Công ty có đầu tư vào 2 công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm Công ty").

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 73 (31 tháng 12 năm 2022 là: 90).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, sản xuất và dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm 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 thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây công trình điện từ 110KV trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu. Đầu tư nhà máy nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư - chuyển giao (BT);
- Lắp đặt hệ thống 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);

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- 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 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;

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc Nhóm Công ty

Nhóm Công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm Công ty mẹ và 02 công ty con trực tiếp.

1.6. Các công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp được hợp nhất

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:			
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Tổ dân phố 5, Thị trấn Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi, Tỉnh Kon Tum, Việt Nam	62,20%	62,20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	92,00%	92,00%

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2022.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng hình thức kế toán Chứng từ ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm 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.

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm Công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Nhóm Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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.

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 hợp nhất, 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 đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng 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.

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 hợp nhất.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

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. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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:

	<u>Năm 2022</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	06 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 15 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	06 năm

3.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

3.8. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.10. 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, Nhóm 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. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 15 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không trích khấu hao.

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (trong giai đoạn xây dựng phải kê toán theo Chuẩn mực kế toán – Tài sản cố định hữu hình.)

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính hợp nhất.

3.11. 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 giá vốn công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm,... 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) được phân bổ theo thời hạn hợp đồng;
- Chi phí sửa chữa được phân bổ không quá 3 năm;
- Các chi phí trả trước khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.12. 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.

3.13. 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 hợp nhất khi phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.14. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Chi phí phải trả của Nhóm Công ty là chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số dư gốc vay và lãi suất theo hợp đồng vay và giấy nhận nợ.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

3.16. 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 phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Nhóm 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 cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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 mục 3.18 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Nhóm Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư

Thu nhập từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

3.18. 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 năm tài chính theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc năm tài chính 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 thường 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.

3.19. 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.20. 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, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

3.21. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

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 (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.22. 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%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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 dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Nhóm công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Nhóm công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Xây lắp: 10%;
- Bán bê tông thương phẩm: 8%;
- Đá bột thành phẩm: 10%
- Nước sạch phục vụ sản xuất và sinh hoạt, không bao gồm các loại nước uống đóng chai, đóng bình và các loại nước giải khát khác: 5%;
- Các dịch vụ khác: áp dụng theo thuế suất hiện hành.

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm Công ty.

3.23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm 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 Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm 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 Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.25. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Xem thêm mục 7.

3.26. 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 Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty. Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm 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 HỢP NHẤT

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	320,703,311	439,231,145
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	864,248,120	4,814,316,151
Cộng	1,184,951,431	5,253,547,296

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023				Tại ngày 01/01/2023			
	SL cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	SL cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư cổ phiếu								
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP								
Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	134	2,773,411	1,675,000	(1,077,811)	134	2,773,411	1,333,300	(1,440,111)
Cộng	134	2,773,411	1,675,000	(1,077,811)	134	2,773,411	1,333,300	(1,440,111)

Nhóm Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu đang nắm giữ.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	13,489,072,050	9,444,688,450
Công ty CP Sông Đà 9	1,771,689,982	99,671,910
Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	27,297,471,667	16,821,572,311
CN Công ty CP Xây Dựng Số 5		
- Xí Nghiệp Xây Dựng Số 9	30,150,598,285	25,927,362,076
Các đối tượng khác	13,614,228,052	17,736,332,990
Cộng	86,323,060,036	70,029,627,737
Trong đó: phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	13,489,072,050	9,444,688,450

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	47,954,522	-	24,908,696	-
Phải thu khác	62,411,313,021	218,363,370	60,727,527,476	218,363,370
+ Lãi tiền gửi dự thu	-	-	5,350,685	-
+ Ban chỉ huy 2	8,419,709,862	-	9,174,759,477	-
+ Ban chỉ huy 5	53,121,035,176	-	50,676,660,331	-
+ Các khoản khác	870,567,983	218,363,370	870,756,983	218,363,370
Cộng	62,459,267,543	218,363,370	60,752,436,172	218,363,370

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	2,839,679,427	-	3,194,130,498	165,897,146
	2,839,679,427	-	3,194,130,498	165,897,146

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

Tại ngày 31/12/2023

VND

Tại ngày 01/01/2023

VND

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty CP đầu tư phát triển MT SFC Việt Nam	109,411,000	-	Trên 3 năm	109,411,000	-	Trên 3 năm
Công ty CP xây dựng công trình thủy Hà Nội	108,188,286	-	Trên 3 năm	273,138,181	-	Trên 3 năm
Công ty CP Xây dựng Trường Xuân	304,117,360	-	Trên 3 năm	304,117,360	-	Trên 3 năm
Liên danh Công ty TNHH kỹ thuật môi trường UPL và Công ty TNHH cơ sở hạ tầng KHLARI	149,752,258	-	Trên 3 năm	149,752,258	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH XD&TM Phú Xuân	17,120,233	-	Trên 3 năm	17,120,233	-	Trên 3 năm
Phan Xuân Long	218,363,370	-	Trên 3 năm	218,363,370	-	Trên 3 năm
CN Miền Trung - Công ty TNHH MTV Duyên Hải	112,115,000	-	Trên 3 năm	112,115,000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	226,430,000	-	Trên 3 năm	226,430,000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	112,200,000	56,100,000	Từ 1 - 2 năm	112,200,000	56,100,000	Từ 1 - 2 năm
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng và Thương mại VCON	125,880,000	-	Trên 3 năm	125,880,000	-	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	1,521,999,066	109,797,146	Từ 1 - 2 năm và từ 2 - 3 năm	1,545,603,096	109,797,146	Từ 2 - 3 năm và trên 3 năm
Cộng	3,005,576,573	165,897,146		3,194,130,498	165,897,146	

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	283,125,273	-	1,001,302,319	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	60,510,320	-
Chi phí SX, KD dở dang	6,487,688,037	(1,138,438,267)	9,416,411,829	(1,138,438,267)
Thành phẩm	54,165,954	-	200,058,404	-
Cộng	6,824,979,264	(1,138,438,267)	10,678,282,872	(1,138,438,267)

Không có hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm đã được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản phải trả.

4.7. Chi phí trả trước

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ 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
Cộng	412,723,777	915,995,085

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ 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
Cộng	566,110,736	759,423,945

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuần Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.8. 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	42,642,154,966	16,197,709,422	42,779,168,247	149,550,000	101,768,582,635
Tại ngày 31/12/2023	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:					
Tại ngày 01/01/2023	6,285,031,565	12,958,268,249	32,524,423,867	112,162,496	51,879,886,177
Khấu hao trong kỳ	948,942,088	989,173,196	2,834,081,824	24,925,000	4,797,122,108
Tại ngày 31/12/2023	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 01/01/2023	36,357,123,401	3,239,441,173	10,254,744,380	37,387,504	49,888,696,458
Tại ngày 31/12/2023	35,408,181,313	2,250,267,977	7,420,662,556	12,462,504	45,091,574,350

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay : đồng
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2023	5,279,628,029	75,642,000	5,355,270,029
Tại ngày 31/12/2023	<u>5,279,628,029</u>	<u>75,642,000</u>	<u>5,355,270,029</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2023	-	75,642,000	75,642,000
Tại ngày 31/12/2023	-	<u>75,642,000</u>	<u>75,642,000</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2023	5,279,628,029	-	5,279,628,029
Tại ngày 31/12/2023	<u>5,279,628,029</u>	-	<u>5,279,628,029</u>

(*) Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 75.462.000 VND.

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	27,554,660,955	-	-	27,554,660,955
Nhà	83,868,363	-	-	83,868,363
Cộng	<u>27,638,529,318</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,638,529,318</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	80,451,903	1,639,884	-	78,812,019
Cộng	<u>80,451,903</u>	<u>1,639,884</u>	<u>-</u>	<u>78,812,019</u>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	27,554,660,955			27,554,660,955
Nhà	3,416,460			5,056,344
Cộng	<u>27,558,077,415</u>			<u>27,559,717,299</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm:

- + Một phần diện tích đất (QSD đất vô thời hạn) và công trình trên đất tại 31 Núi Thành, phường Hoà Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- + 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 tại ngày 31/03/2023 là 26.355.192.000 VND, tại ngày 01/01/2023 là 26.355.192.000 VND).

Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng góp vốn vào Công ty CP 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 CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng đã chuyển nhượng cổ phần cho Công ty CP 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 lập phát triển Nhà 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 CP 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 CP Đầu tư Tia sáng mới đã nộp đủ số tiền trên vào Ngân sách nhà nước vào ngày 10/05/2021.

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Duy Thịnh	824,943,002	824,943,002	1,624,943,002	1,624,943,002
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 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 Vận tải Mai Ngọc Ánh	2,049,704,307	2,049,704,307	2,922,619,953	2,922,619,953
Các đối tượng khác	2,388,219,240	2,388,219,240	1,141,956,925	1,141,956,925
Cộng	9,979,349,962	9,979,349,962	14,696,594,719	11,607,678,003

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty CP Sông Đà 9	-	1,000,000,000
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Thanh Trọng Hiếu	-	556,886,591
Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt CN Công ty CP Xây Dựng Số 5 - Xi Nghiệp Xây Dựng Số 9 Các đối tượng khác	32,638,861	1,131,810,245
Cộng	32,638,861	3,171,246,292

4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	182,293,930	10,786,887,886	10,583,250,295	25,644,297	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	975,567,159	1,268,495,034	2,019,124,298	-	1,726,196,423
Thuế thu nhập cá nhân	18,970,450	133,130	277,127,449	252,717,271	43,247,498	-
Thuế tài nguyên	-	2,082,300	23,971,100	23,854,500	-	1,965,700
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	34,171,844	34,171,844	-	-
Thuế môn bài	-	-	8,000,000	8,000,000	-	-
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	5,345,884	291,649,749	309,591,227	-	23,287,362
Cộng	18,970,450	1,165,422,403	12,690,303,062	13,230,709,435	68,891,795	1,751,449,485

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trích trước chi phí lãi vay	17,594,000	217,894,580
Cộng	17,594,000	217,894,580

4.15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền cho thuê mặt bằng nhận trước	-	83,187,500
Cộng	-	83,187,500

4.16. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1,139,032,786	980,705,427
Cộng	1,139,032,786	980,705,427

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.17. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	677,018,714	630,444,314
Bảo hiểm xã hội	111,869,000	-
Cổ tức phải trả	73,722,449	52,703,984
Nhận ký quỹ, ký cược	-	8,000,000
Phải trả khác	35,946,892,161	40,466,339,226
+ Ban chỉ huy 1	1,565,973,321	1,453,160,682
+ Ban chỉ huy 2 (*)	877,415,900	1,812,982,688
+ Ban chỉ huy 4	13,041,918,785	13,097,456,830
+ Ban chỉ huy 5	15,731,074,720	19,391,867,355
+ Đội khác	53,259,822	53,259,822
Phải trả các BCH công trình khác	4,536,952,834	4,534,959,829
Phải trả khác	140,296,779	122,652,020
Cộng	36,809,502,324	41,157,487,524
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	26,000,000	-
Cộng	26,000,000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.18. Vay và nợ thuế tài chính**

	Tại ngày 31/12/2023		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Ngân hạn:						
Vay ngắn hạn:						
<i>Ngân hàng TMCP Công thương</i>	46,509,162,342	46,509,162,342	35,206,007,363	12,446,845,021	23,750,000,000	23,750,000,000
<i>Việt Nam - CN Sông Hàn (*)</i>	26,709,162,342	26,709,162,342	35,206,007,363	12,446,845,021	3,950,000,000	3,950,000,000
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển</i>						
<i>Nhà Đà Nẵng (**)</i>	19,800,000,000	19,800,000,000	-	-	19,800,000,000	19,800,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả:						
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương</i>	2,400,000,000	2,400,000,000	3,200,000,000	3,200,000,000	2,400,000,000	2,400,000,000
<i>Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum (****)</i>	2,400,000,000	2,400,000,000	3,200,000,000	3,200,000,000	2,400,000,000	2,400,000,000
Cộng	48,909,162,342	48,909,162,342	38,406,007,363	15,646,845,021	26,150,000,000	26,150,000,000
Trong đó: Vay ngắn hạn với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	19,800,000,000	19,800,000,000	-	-	19,800,000,000	19,800,000,000
Dài hạn:						
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương</i>						
<i>Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum (****)</i>	8,392,958,001	8,392,958,001	3,200,000,000	3,200,000,000	11,592,958,001	11,592,958,001
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển</i>						
<i>Nhà Đà Nẵng (**)</i>	3,200,000,000	3,200,000,000	3,200,000,000	-	-	-
Cộng	11,592,958,001	11,592,958,001	3,200,000,000	3,200,000,000	11,592,958,001	11,592,958,001
Trong đó: Vay dài hạn với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	3,200,000,000	3,200,000,000	-	-	-	-
Tổng cộng	60,502,120,343	60,502,120,343	41,606,007,363	18,846,845,021	37,742,958,001	37,742,958,001

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- (*) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Sông Hàn theo hợp đồng số 3014116454/2023/HĐHMCV/NHCT490-NDX với thời hạn vay từ 25/08/2023 đến 25/08/2024. Lãi suất theo từng lần nhận nợ.
- (**) Vay ngắn hạn Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng:
+ Hợp đồng vay số 01/2022/HĐ.NDN-TSM ngày 11/11/2022, thời hạn vay là 9 tháng, số tiền vay 18.800.000.000 VND, lãi suất vay là 12%/năm với mục đích bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo.
+ Hợp đồng 01/HĐ2021 và phụ lục số 01 ngày 31/12/2022, thời gian đến hạn 31/12/2023, số tiền 1.000.000.000 VND, vay không lãi suất.
- (***) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Kon Tum theo Hợp đồng vay nợ số 87.17/2017-HĐCVDADT/NHCT510-DANANGGOCHOI ngày 09/06/2017 với hạn mức cho vay là 42.000.000.000 VND. Thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất 9,1%/năm trong vòng 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Từ năm thứ 4 trở đi, lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau cộng biên độ 3,2%/năm. Mục đích vay để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi, công suất 5.000 m³/ngày đêm.
- (****) Vay không thời hạn Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng:
+ Hợp đồng vay số 34/2023/HĐCV/NDN-DNW ngày 24/08/2023, không có thời hạn vay, số tiền vay 3.200.000.000 VND, lãi suất vay là 4%/năm với mục đích bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo.

Các hợp đồng đảm bảo cho hợp đồng vay số 87.17/2017-HĐCVDADT/NHCT510-DANANGGOCHOI ngày 09/06/2017 như sau:

Số hợp đồng	Ngày Hợp đồng	Tài sản bảo đảm
Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17A/HĐTC	09/06/2017	- 09 công trình bao gồm công trình thu và trạm bơm cấp 1; Cụm xử lý - Nhà điều hành, nhà hoá 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 đầu nối hộ dân trên địa bàn Plei Kân 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 Kân và các vùng phụ cận.
Hợp đồng thế chấp tài sản số 87.17B/HĐTC	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 5000m ³ / ngày đêm theo giấy chứng nhận đầu tư số 38121000194 do UBND tỉnh Kon Tum chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2017.
Hợp đồng thế chấp tài sản số 87.17C/HĐTC	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 5000m ³ /ngày đêm theo giấy chứng nhận đầu tư số 3812100194 do UBND tỉnh Kon Tum chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2017.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.19. Vốn chủ sở hữu****4.19.1. 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	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư tại 01/01/2022	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
Vốn của Cổ đông không kiểm soát do tăng tại Công ty con	-	-	-	-	-	1,323,000,000	1,323,000,000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	9,529,687,643	(384,406,788)	9,145,280,855
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(228,836,703)	-	(228,836,703)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4,314,400,650)	-	(4,314,400,650)
Số dư tại 01/01/2023	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
Vốn của Cổ đông không kiểm soát do tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	4,166,313,720	(307,547,502)	3,858,766,218
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(457,264,000)	-	(457,264,000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(35,540,708)	-	(35,540,708)
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(8,628,801,300)	-	(8,628,801,300)
Số dư tại ngày 31/12/2023	99,875,570,000	250,000,000	(7,426,893,655)	1,272,340,620	20,128,390,774	9,535,219,968	123,634,627,707

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	44,070,000,000	44,070,000,000
Bà Võ Thị Ngọc	5,232,940,000	5,232,940,000
Vốn góp của các cổ đông khác	46,572,630,000	46,572,630,000
Cổ phiếu quỹ	4,000,000,000	4,000,000,000
Cộng	99,875,570,000	99,875,570,000

4.19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp tại ngày 01/01	99,875,570,000	99,875,570,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 31/12	99,875,570,000	99,875,570,000

4.19.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9,987,557	9,987,557
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9,987,557	9,987,557
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9,987,557	9,987,557
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	400,000	400,000
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	400,000	400,000
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9,587,557	9,587,557
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9,587,557	9,587,557
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND/cổ phần		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.19.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi / (Lỗ) sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	4,166,313,720	9,355,912,196
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lãi / (Lỗ) sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4,166,313,720	9,529,687,643
Số cổ phần lưu hành bình quân trọng kỳ	9,587,557	9,587,557
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	435	994

4.19.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi / (Lỗ) sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	4,166,313,720	9,529,687,643
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lãi (lỗ) để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	4,166,313,720	9,529,687,643
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	9,587,557	9,587,557
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	9,587,557	9,587,557
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	435	994

4.20. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2023	1,272,340,620
Trích trong kỳ	-
Chi trong kỳ	-
Tại ngày 31/12/2023	1,272,340,620

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá	35,904,930,156	43,023,021,503
Doanh thu xây lắp	85,491,841,686	132,216,089,599
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,672,279,054	3,228,411,815
Cộng	125,069,050,896	178,467,522,917

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hoá đã bán	37,259,334,688	37,156,189,025
Giá vốn xây lắp	81,126,670,969	120,184,754,730
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2,198,821,489	2,086,850,170
Cộng	120,584,827,146	160,566,232,192

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước 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
Cộng	6,803,887,814	5,541,691,814

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	2,857,531,789	1,703,141,944
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	4,626,284,595
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(362,300)	(2,454,288,747)
Phí lưu ký chứng khoán	130,422	979,254
Cộng	2,857,299,911	3,876,117,046

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên bán hàng	930,330,350	1,776,392,855
Cộng	930,330,350	1,776,392,855

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1,436,218,000	1,393,712,000
Chi phí nguyên vật liệu	20,563,820	64,123,810
Chi phí khấu hao TSCĐ	115,523,186	108,072,496
Thuế, phí và lệ phí	46,078,071	61,666,721
Trích/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(191,700,895)	2,081,310,364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116,747,886	279,925,048
Chi phí bằng tiền khác	710,219,910	748,259,227
Cộng	2,253,649,978	4,737,069,666

5.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	101,851,852
Thu nhập khác	46,853,086	25,407,210
Cộng	46,853,086	127,259,062

5.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước 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 hoá (*)	-	1,142,037,876
Chi phí khác	19,661,288	16,043,232
Cộng	30,323,840	1,187,660,305

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	5,263,360,571	11,993,001,729
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1,758,911,518	2,560,698,617
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	209,771,037	1,326,860,295
- Phạt hành chính, phạt thuế	11,096,057	-
- Chi phí lãi vay bị loại trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 về GDLK	922,389,365	1,161,838,322
- Thủ lao HĐQT không tham gia điều hành	109,500,000	72,000,000
- Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con	44,590,845	-
- Khoản lỗ tại Công ty con	461,564,214	-
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(746,138,305)	(1,556,370,396)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(20,000,000)
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con	(746,138,305)	(639,821,996)
- Thu nhập được miễn	-	(896,548,400)
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	-	(26,131,459)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	6,276,133,784	12,971,198,491
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1,246,266,994	2,719,756,475
Trong đó:		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	1,236,019,689	2,594,239,699
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN hiện hành các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	10,247,305	125,516,776

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	158,327,359	127,964,399
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	158,327,359	127,964,399

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	38,406,007,363	22,950,000,000
Cộng	38,406,007,363	22,950,000,000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	15,646,845,021	9,150,000,000
Cộng	15,646,845,021	9,150,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bán thành phẩm, hàng hoá
- Xây lắp
- Cung cấp dịch vụ

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

	Bán hàng hoá, thành phẩm		Hoạt động xây lắp		Hoạt động cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu								
Từ khách hàng	35,904,930,156	43,023,021,503	85,491,841,686	132,216,089,599	3,672,279,054	3,228,411,815	125,069,050,896	178,467,522,917
Cộng	35,904,930,156	43,023,021,503	85,491,841,686	132,216,089,599	3,672,279,054	3,228,411,815	125,069,050,896	178,467,522,917
Chi phí kinh doanh								
Giá vốn	37,259,334,688	37,156,189,025	81,126,670,969	121,323,192,997	2,198,821,489	2,086,850,170	120,584,827,146	160,566,232,192
Chi phí bán hàng							930,330,350	1,776,392,855
Chi phí QLDN							2,253,649,978	4,737,069,666
Cộng	37,259,334,688	37,156,189,025	81,126,670,969	121,323,192,997	2,198,821,489	2,086,850,170	123,768,807,474	167,079,694,713
Kết quả HĐKD	(1,354,404,532)	5,866,832,478	4,365,170,717	10,892,896,602	1,473,457,565	1,141,561,645	1,300,243,422	11,387,828,204
Doanh thu hoạt động tài chính							6,803,887,814	5,541,691,814
Chi phí tài chính							2,857,299,911	3,876,117,046
Thu nhập thuần khác							16,529,246	(1,060,401,243)
Lợi nhuận trước thuế TNDN							5,263,360,571	11,993,001,729
Chi phí thuế TNDN hiện hành							1,246,266,994	2,719,756,475
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							158,327,359	127,964,399
Lợi nhuận sau thuế							3,858,766,218	9,145,280,855

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng
- HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	13,489,072,050	9,444,688,450
Cộng – Xem thêm mục 4.3	13,489,072,050	9,444,688,450

Trong năm, Nhóm Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng		
Nhận tiền vay, mượn - xem thêm mục 4.18	23,000,000,000	-
Chi phí lãi vay phát sinh	566,421,918	-
Cộng	23,566,421,918	-

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty là bên đi thuê

Nhóm 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.

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.



Lương Thanh Viên
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lê Thị Anh Trúc
Quyền Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc
Người lập

**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: 04 /CV-NDX
“V/v: Giải trình BCTC hợp nhất
Quý 04/2023”

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. 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 Quý 04/2023 gồm: BCDKT 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:

DVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	Quý 04/2023	Quý 04/2022	Tỉ lệ tăng, giảm
1	Tổng Doanh thu	21,281,225,117	145,433,094,676	-85.37%
2	Lợi nhuận trước thuế	-78,306,635	7,771,319,404	-101.01%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	-111,629,710	5,881,752,424	-101.90%

Giải trình:

Kết quả Quý 4/2023, Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng đạt 21.3 tỷ doanh thu, lợi nhuận sau thuế -111,63 triệu. So cùng kì năm trước Lợi nhuận sau thuế giảm mạnh do tình hình chung về nhu cầu xây dựng ở khu vực kém nên sản lượng mảng sản xuất giảm mạnh.

Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.ndx.com.vn

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT-NDX.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN



Hồ Thị Trà Hương