

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY  
DỰNG – HỘI AN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 36

## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày 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.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc 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 Trần Đình Lợi	Chủ tịch
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)
Ông Trần Đình Danh	Thành viên
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên
Ông Trần Quốc Tuấn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)

#### Ban kiểm soát

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)

#### Ban Tổng Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Huy	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 Trần Đình Lợi, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

### TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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 kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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 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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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, 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. Chủ tịch Hội đồng



**BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: [www.ecovis.com/vietnam/audit](http://www.ecovis.com/vietnam/audit)).

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận 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 vào 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, 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.



**Trần Đình Lợi**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Hội An, ngày 26 tháng 03 năm 2025



Số: 145/2025/BCKT-E.AFA

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2025 từ trang 05 đến trang 36, 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty 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, 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.



**Trần Thị Như Phương**  
**Giám đốc kiểm toán**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2293-2023-240-1

Người được ủy quyền

**Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM**  
Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2025

**Nguyễn Thanh Lam**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 4231-2023-240-1



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN**

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

**Mẫu số B 01 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>617.985.456.817</b>	<b>771.105.040.612</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>3.665.761.501</b>	<b>10.641.297.022</b>
1. Tiền	111		2.481.448.218	9.477.381.715
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.184.313.283	1.163.915.307
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>112.579.716.245</b>	<b>138.534.939.986</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	42.104.991.079	56.926.089.515
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	6.824.069.589	9.402.654.067
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	63.884.583.631	72.440.124.458
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(233.928.054)	(233.928.054)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.6</b>	<b>498.375.789.236</b>	<b>617.181.314.122</b>
1. Hàng tồn kho	141		498.375.789.236	617.181.314.122
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.364.189.835</b>	<b>4.747.489.482</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.364.189.835	4.747.489.482
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.866.057.635</b>	<b>4.919.741.454</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>322.605.417</b>	<b>321.959.141</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	322.605.417	321.959.141
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.063.241.844</b>	<b>2.013.869.763</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	2.063.241.844	2.013.869.763
Nguyên giá	222		23.167.622.551	21.984.457.568
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.104.380.707)	(19.970.587.805)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.480.210.374</b>	<b>2.583.912.550</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.480.210.374	2.583.912.550
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>622.851.514.452</b>	<b>776.024.782.066</b>



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN**

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

**Mẫu số B 01 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>502.994.753.054</b>	<b>670.189.116.266</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>459.674.253.054</b>	<b>375.192.316.266</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	28.196.596.115	27.555.600.604
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	15.148.394.978	69.848.263.181
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	1.964.730.800	2.416.200.186
4. Phải trả người lao động	314	4.12	464.689.432	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	1.158.170.629	23.161.343.674
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	21.909.128.033	500.348.816
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	389.197.357.439	250.832.975.825
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.635.185.628	877.583.980
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>43.320.500.000</b>	<b>294.996.800.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	43.320.500.000	294.996.800.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>119.856.761.398</b>	<b>105.835.665.800</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.16</b>	<b>119.856.761.398</b>	<b>105.835.665.800</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		68.941.640.000	59.949.620.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		68.941.640.000	59.949.620.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		19.801.941.805	18.865.793.764
3. Cổ phiếu quỹ	415		-	(1.128.947.264)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		13.617.241.799	12.208.875.167
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17.495.937.794	15.940.324.133
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		4.131.570.869	1.856.657.815
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.364.366.925	14.083.666.318
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>622.851.514.452</b>	<b>776.024.782.066</b>



**Trần Đình Lợi**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hội An, ngày 26 tháng 03 năm 2025

**Võ Hồ Quỳnh Giao**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Thu Thảo**  
Người lập



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN**

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

**Mẫu số B 02 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	222.112.989.462	290.916.836.128
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		222.112.989.462	290.916.836.128
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	180.174.290.457	238.022.863.395
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41.938.699.005	52.893.972.733
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	28.687.937	54.290.325
7. Chi phí tài chính	22	5.4	6.080.199.160	3.027.813.677
Trong đó, chi phí lãi vay	23		6.080.199.160	3.027.813.677
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	7.008.960.000	18.687.237.565
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	11.647.450.898	12.828.076.940
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.230.776.884	18.405.134.876
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		-	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.230.776.884	18.405.134.876
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	3.866.409.959	4.321.468.558
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13.364.366.925	14.083.666.318
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.16.5	1.941	1.861
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.16.6	1.941	1.861



Trần Đình Lợi  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hội An, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Võ Hồ Quỳnh Giao  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thảo  
Người lập



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN**

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

**Mẫu số B 03 – DN**(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(Theo phương pháp trực tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		224.801.890.146	501.870.803.127
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(145.647.954.099)	(200.602.609.735)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(12.925.245.709)	(15.323.766.469)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(7.484.856.141)	(5.933.708.829)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(4.488.068.558)	(3.699.336.039)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		54.505.921.884	65.960.533.452
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(3.335.922.917)	(5.560.299.187)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>105.425.764.606</b>	<b>336.711.616.320</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.183.164.983)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.687.937	54.290.325
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.154.477.046)</b>	<b>54.290.325</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		2.065.095.305	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	206.975.307.605	249.650.269.355
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(320.287.225.991)	(588.409.240.743)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		-	(3.546.157.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(111.246.823.081)</b>	<b>(342.305.128.588)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(6.975.535.521)</b>	<b>(5.539.221.943)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		10.641.297.022	16.180.518.965
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>		<b>3.665.761.501</b>	<b>10.641.297.022</b>



**Trần Đình Lợi**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hội An, ngày 26 tháng 03 năm 2025

**Võ Hồ Quỳnh Giao**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Thu Thảo**  
Người lập



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06/02/2006 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 01 tháng 03 năm 2006 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 02 tháng 08 năm 2024.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu phổ thông tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là DIH kể từ ngày 22/02/2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu số 78/QĐ-SDGHN.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 68.941.640.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 48 (31 tháng 12 năm 2023 là: 51).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

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

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

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

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2024 gồm:

Tên	Địa chỉ
Nhà máy Gạch Tuynen Điện Bàn – Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An	Cụm công nghiệp Cẩm Sơn, Xã Điện Tiến, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An tại Đà Nẵng (*)	76 Nguyễn Du, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An tại Thành phố Hồ Chí Minh (*)	B20 Khu dân cư Phú Mỹ, Khu phố 6, Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

(\*) Công ty đang thực hiện các thủ tục giải thể của 2 chi nhánh này.

**1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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 2024 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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 (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. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được 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.

**3.4. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại ngày lập báo cáo tài chính, 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.



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

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.

**3.5. 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

***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:

**Năm 2024**

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 10 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 08 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07 năm

**3.6. Thuê tài sản**

***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.

**3.7. 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 xuất dùng. 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 24 tháng đến 36 tháng vào kết quả hoạt động kinh doanh;

**3.8. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán 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; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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.

**3.9. Chi phí đi vay**

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

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

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

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

**3.10. 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 công ty là chi phí lãi vay, được xác định theo số nợ gốc còn lại cho số ngày chưa tính lãi và lãi suất quy định.

**3.11. 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.

***Cổ tức***

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

***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 Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.



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

**3.12. 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.

***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 3.13 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.

**3.13. Hợp đồng xây dựng**

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

**3.14. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp 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.

**3.15. 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.

**3.16. 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 cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí nhân viên bán hàng trong kỳ.

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; 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).



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

**3.17. 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 các mức thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%. Công ty được áp dụng mức thuế suất 8% kể từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 và Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30/06/2024 của Thủ tướng Chính phủ

***Các loại thuế khác***

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

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

**3.18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

**3.20. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của 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 trên Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

**3.21. Các bên liên quan**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt tại quỹ	943.845.688	286.100.349
Tiền gửi ngân hàng	1.537.602.530	9.191.281.366
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	1.184.313.283	1.163.915.307
<b>Cộng</b>	<b>3.665.761.501</b>	<b>10.641.297.022</b>

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, số tiền 1.184.313.283 VND đang được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 45012/2019/HĐBĐ/NHCT484 ngày 27/08/2019.

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Sở Y tế Tỉnh Quảng Nam	9.733.177.657	10.831.259.657
Công ty CP Đầu tư Phát triển Công Nghiệp và Vận tải	23.700.944.402	20.938.050.728
Các khách hàng khác	8.670.869.020	25.156.779.130
<b>Cộng</b>	<b>42.104.991.079</b>	<b>56.926.089.515</b>

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trung tâm Phát triển Quỹ Đất TP. Hội An (*)	2.111.353.000	3.957.890.000
Công ty CP Đăng Khoa Quảng Nam	1.340.984.000	1.564.877.000
Các nhà cung cấp khác	3.371.732.589	3.879.887.067
<b>Cộng</b>	<b>6.824.069.589</b>	<b>9.402.654.067</b>

(\*) Tạm ứng nguồn kinh phí cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tp. Hội An để thực hiện việc thu hồi, bồi thường đất tại dự án Khu dân cư Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa theo Công văn số 212/UBND ngày 18/01/2017 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hội An và Công văn số 178/PTQĐ ngày 20/12/2017 của Trung Tâm Phát triển Quỹ Đất Thành phố Hội An.



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN**

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.4. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Ký cược, ký quỹ	-	-	75.000.000	-
Tạm ứng	63.651.894.805	(40.222.825)	71.430.840.550	(40.222.825)
Phải thu khác	232.688.826	-	934.283.908	-
<b>Cộng</b>	<b>63.884.583.631</b>	<b>(40.222.825)</b>	<b>72.440.124.458</b>	<b>(40.222.825)</b>
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	322.605.417	-	321.959.141	-
<b>Cộng</b>	<b>322.605.417</b>	<b>-</b>	<b>321.959.141</b>	<b>-</b>

**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	233.928.054	-	233.928.054	-
<b>Cộng</b>	<b>233.928.054</b>	<b>-</b>	<b>233.928.054</b>	<b>-</b>

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản nợ này đã tồn tại lâu và chưa thu hồi được.

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

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	VND			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 Cổ phần Sơn Trà	50.591.529	-	Trên 3 năm	50.591.529	-	Trên 3 năm
UBND Phường Cẩm An	69.623.900	-	Trên 3 năm	69.623.900	-	Trên 3 năm
Đường nội bộ Khu TDC	40.222.825	-	Trên 3 năm	40.222.825	-	Trên 3 năm
Công ty Xây dựng và Cấp nước Quảng Nam	56.489.800	-	Trên 3 năm	56.489.800	-	Trên 3 năm
Khác	17.000.000	-	Trên 3 năm	17.000.000	-	Trên 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>233.928.054</b>	<b>-</b>		<b>233.928.054</b>	<b>-</b>	

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

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.901.847.807	-	4.901.847.807	-
Chi phí SXKD dở dang	493.020.922.996	-	611.826.447.882	-
Thành phẩm	453.018.433	-	453.018.433	-
<b>Cộng</b>	<b>498.375.789.236</b>	<b>-</b>	<b>617.181.314.122</b>	<b>-</b>

Không có hàng tồn kho ứ đọng, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm.

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	P/ tiện vận tải, truyền dẫn VND	T/bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2024	4.534.182.995	13.104.706.706	4.232.940.867	112.627.000	21.984.457.568
Mua trong năm	-	1.183.164.983	-	-	1.183.164.983
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>4.534.182.995</b>	<b>14.287.871.689</b>	<b>4.232.940.867</b>	<b>112.627.000</b>	<b>23.167.622.551</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2024	4.463.570.869	11.721.865.736	3.672.524.200	112.627.000	19.970.587.805
Khấu hao trong năm	54.384.652	810.408.250	269.000.000	-	1.133.792.902
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>4.517.955.521</b>	<b>12.532.273.986</b>	<b>3.941.524.200</b>	<b>112.627.000</b>	<b>21.104.380.707</b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2024	70.612.126	1.382.840.970	560.416.667	-	2.013.869.763
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>16.227.474</b>	<b>1.755.597.703</b>	<b>291.416.667</b>	<b>-</b>	<b>2.063.241.844</b>

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 của TSCĐ hữu hình là 548.106.059 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 15.113.750.332 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí thuê đất (*)	2.480.210.374	2.583.912.550
<b>Cộng</b>	<b>2.480.210.374</b>	<b>2.583.912.550</b>

(\*) Tiền thuê đất nộp 1 lần cho khu đất tại 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, hiện là trụ sở của Công ty. Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An.

**4.9. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Lê Văn Sa	2.365.872.748	2.365.872.748	2.950.150.037	2.950.150.037
Công ty CP Phát triển Công nghệ Phú An	1.486.388.950	1.486.388.950	2.086.388.950	2.086.388.950
Các nhà cung cấp khác	24.344.334.417	24.344.334.417	22.519.061.617	22.519.061.617
<b>Cộng</b>	<b>28.196.596.115</b>	<b>28.196.596.115</b>	<b>27.555.600.604</b>	<b>27.555.600.604</b>

**4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Công ty TNHH Lộc Tú	-	46.428.000.000
Ban QLDA Đầu tư xây dựng TP Hội An	8.284.952.818	-
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Tam Kỳ	157.772.890	3.008.171.568
Ban QLDA ĐT Xây dựng các CTGT tỉnh Quảng Nam	4.985.645.873	-
Các khách hàng khác	1.720.023.397	20.412.091.613
<b>Cộng</b>	<b>15.148.394.978</b>	<b>69.848.263.181</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Trong năm VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp /khấu trừ
Thuế GTGT	-	9.640.603.533	9.640.603.533
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.782.752.087	3.866.409.959	4.488.068.558
Thuế thu nhập cá nhân	15.378.713	182.347.143	178.757.930
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	157.827.035	157.827.035
Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000
Các loại thuế khác	166.600.000	1.152.741.805	986.141.805
Cộng	1.964.730.800	15.003.929.475	15.455.398.861
			2.416.200.186

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

## 4.12. Phải trả người lao động

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền lương	464.689.432	-
<b>Cộng</b>	<b>464.689.432</b>	<b>-</b>

## 4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả	898.840.629	22.902.013.674
Chi phí khác	259.330.000	259.330.000
<b>Cộng</b>	<b>1.158.170.629</b>	<b>23.161.343.674</b>

## 4.14. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Kinh phí công đoàn, BHYT, BHXH, BHTN	57.243.000	19.635.000
Lãi vay phải trả	21.379.001.494	-
Phải trả khác	472.883.539	480.713.816
<b>Cộng</b>	<b>21.909.128.033</b>	<b>500.348.816</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2024		Trong năm		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn:</b>						
Ngân hàng NN & PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hội An (1)	45.972.098.212	45.972.098.212	46.391.664.293	45.696.978.651	45.277.412.570	45.277.412.570
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (2)	41.539.202.351	41.539.202.351	63.860.902.895	58.133.445.773	35.811.745.229	35.811.745.229
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hội An	-	-	-	2.137.562.384	2.137.562.384	2.137.562.384
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (3)	18.614.156.876	18.614.156.876	20.909.566.417	7.949.765.183	5.654.355.642	5.654.355.642
Công ty CP Tập đoàn VN Group (4)	178.671.900.000	178.671.900.000	46.000.000.000	15.000.000.000	147.671.900.000	147.671.900.000
Bà Lê Thị Hà (5)	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-	-
Ông Phan Nguyên Khoa (6)	6.800.000.000	6.800.000.000	6.800.000.000	-	-	-
Ông Trương Minh Hòa (7)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
<b>Nợ vay dài hạn đến hạn trả:</b>						
Quý Đầu tư phát triển Quảng Nam (8)	13.600.000.000	13.600.000.000	13.600.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000
Công ty CP Tập đoàn Trường Hải (9)	72.000.000.000	72.000.000.000	72.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>389.197.357.439</b>	<b>389.197.357.439</b>	<b>281.562.133.605</b>	<b>143.197.751.991</b>	<b>250.832.975.825</b>	<b>250.832.975.825</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2024		Trong năm		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn:						
Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam (8)	-	-	-	13.600.000.000	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty CP Tập đoàn Trường Hải (9)	-	-	-	72.000.000.000	72.000.000.000	72.000.000.000
Vay cá nhân khác (10)	43.320.500.000	43.320.500.000	11.013.174.000	177.089.474.000	209.396.800.000	209.396.800.000
Cộng	43.320.500.000	43.320.500.000	11.013.174.000	262.689.474.000	294.996.800.000	294.996.800.000
Tổng cộng	432.517.857.439	432.517.857.439	292.575.307.605	405.887.225.991	545.829.775.825	545.829.775.825
Trong đó, vay và nợ thuế tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000



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

- (1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 4209-LAV-202400 ngày 28/06/2024. Hạn mức vay 46.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh... phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Thông báo về việc cấp giới hạn tín dụng ngày 12/01/2024. Hạn mức vay 200.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh... phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 122/24/324/HĐTD.NH ngày 28/08/2024. Hạn mức vay 19.660.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh... phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (4) Được sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 28/05/2020, Hội đồng Quản trị đã họp ngày 28/01/2021 và thông qua chủ trương vay vốn Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group để thanh toán các khoản chi phí hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa phường Cẩm Phô và Khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, Thành phố Hội An. Theo đó, Công ty đã ký hợp đồng vay vốn với Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group theo hợp đồng số 01/2021/HĐVV ngày 03/02/2021, phụ lục Hợp đồng số 03/2022/HĐVV/PL01 ngày 19/03/2022, phụ lục Hợp đồng số 03/2023/HĐVV/PL02 ngày 19/03/2023 và phụ lục Hợp đồng số 03/2024/HĐVV/PL03 ngày 19/03/2024. Hạn mức vay 600.000.000.000 VND, lãi suất 2%/năm, thời hạn vay đến 01/03/2025. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Hợp đồng này được thanh lý ngày 01/01/2024.
- Ngoài ra, Công ty vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group theo Hợp đồng vay vốn số 017/2024/HĐVV ngày 01/07/2024. Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 3,5%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- (5) Vay ngắn hạn Bà Lê Thị Hà theo Hợp đồng vay vốn số 01/2024/HĐVV ngày 02/04/2024. Thời hạn vay 1 năm kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 7,4%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- (6) Vay ngắn hạn Ông Phan Nguyên Khoa theo Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐVV ngày 02/04/2024. Thời hạn vay 1 năm kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 7,4%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- (7) Vay ngắn hạn Ông Trương Minh Hòa theo Hợp đồng vay vốn số 03/2024/HĐVV ngày 26/12/2024. Thời hạn vay 1 năm kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 7,4%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- (8) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam theo Hợp đồng số 03/2018/HĐTD-QĐT ngày 17/09/2018, Phụ lục số 09/2021/PLHĐTD-QĐT ngày 20/12/2021 và Phụ lục số 06/2022/PLHĐTD-QĐT ngày 28/06/2022. Hạn mức vay 50.000.000.000 VND, thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 1 năm, lãi suất 6,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng. Mục đích vay: thanh toán chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa Phường Cẩm Phô và Khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, Thành phố Hội An.
- (9) Vay dài hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải theo biên bản số 01/HĐ ĐC/DICTHAOCO ngày 24/10/2023 thời hạn 24 tháng. Mục đích vay: thực hiện nghĩa vụ nhà nước liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa Phường Cẩm Phô và Khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, Thành phố Hội An, lãi suất 10%/năm.
- (10) Vay các cá nhân, lãi suất 0%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Vốn chủ sở hữu

4.16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	
Số dư tại ngày 01/01/2023	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	11.604.627.457	6.611.310.435	95.902.404.392
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	14.083.666.318	14.083.666.318
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	604.247.710	(604.247.710)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(604.247.710)	(604.247.710)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3.546.157.200)	(3.546.157.200)
Số dư tại ngày 01/01/2024	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	12.208.875.167	15.940.324.133	105.835.665.800
Tăng vốn trong năm nay (***)	8.992.020.000	-	-	-	(8.992.020.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	13.364.366.925	13.364.366.925
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	-	(1.408.366.632)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	1.408.366.632	(1.408.366.632)	(1.408.366.632)
Bán cổ phiếu quỹ (**)	-	936.148.041	1.128.947.264	-	-	2.065.095.305
Số dư tại ngày 31/12/2024	68.941.640.000	19.801.941.805	-	13.617.241.799	17.495.937.794	119.856.761.398

(\*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 26/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2024.

(\*\*) Ngày 15/11/2023 Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Quyết định số 74/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt phương án bán cổ phiếu quỹ. Ngày 31/01/2024, Công ty đã hoàn tất giao dịch bán cổ phiếu quỹ trên bảng hình thức khớp lệnh trên sàn HNX.

(\*\*\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 26/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 35/NQ-HĐTQ ngày 14/05/2024 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 với tỷ lệ 15%.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ông Trần Đình Huy	13.136.850.000	11.423.350.000
Ông Đỗ Thành Quảng	6.068.130.000	5.276.640.000
Cổ phiếu quỹ	-	847.000.000
Các cổ đông khác	49.736.660.000	42.402.630.000
<b>Cộng</b>	<b>68.941.640.000</b>	<b>59.949.620.000</b>

**4.16.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn góp đầu năm	59.949.620.000	59.949.620.000
Vốn góp tăng trong năm	8.992.020.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>68.941.640.000</b>	<b>59.949.620.000</b>

**4.16.4. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.894.164	5.994.962
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.894.164	5.994.962
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	6.894.164	5.994.962
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	84.700
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	-	84.700
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.894.164	5.910.262
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	6.894.164	5.910.262
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phần		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.16.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	13.364.366.925	14.083.666.318
(Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(1.408.366.632)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.364.366.925	12.675.299.686
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm (*)	6.886.970	6.809.464
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.941</b>	<b>1.861</b>

**4.16.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	13.364.366.925	14.083.666.318
(Tạm) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.408.366.632)
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	13.364.366.925	12.675.299.686
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (*)	6.886.970	6.809.464
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.886.970	6.809.464
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.941</b>	<b>1.861</b>

Năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty chưa thông qua kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Theo đó, lợi nhuận sau thuế TNDN để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 là toàn bộ lãi sau thuế của cổ đông Công ty, các chỉ tiêu này của năm 2024 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

Số liệu trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023 được trình bày lại dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về việc phân phối lợi nhuận năm 2023. Theo đó, lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2023 được trình bày lại là 1.861 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo năm trước là 2.383 VND/cổ phiếu).

(\*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm 2024 và năm 2023 đã được điều chỉnh theo kết quả phát hành thành công cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023, số lượng 899.202 cổ phiếu theo Thông báo số 45/BC-DICHA ngày 17/07/2024.

**4.16.7. Cổ tức**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 26/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2024, Công ty đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ. Theo Thông báo số 40/TB-DICHA ngày 13/06/2024, ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền chi trả cổ tức là ngày 10/07/2024. Theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 45/BC-DICHA ngày 17/07/2024, Công ty đã thực hiện phân phối 899.202 cổ phiếu.



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

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Doanh thu hoạt động xây lắp	33.292.957.720	37.032.817.107
Doanh thu bán gạch	-	1.812.518.679
Doanh thu bất động sản	188.820.031.742	252.071.500.342
<b>Cộng</b>	<b>222.112.989.462</b>	<b>290.916.836.128</b>
Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	-	28.972.925.791

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Giá vốn hoạt động xây lắp	31.783.014.273	35.380.039.312
Giá vốn bán gạch	-	1.439.027.691
Giá vốn bất động sản	148.391.276.184	201.203.796.392
<b>Cộng</b>	<b>180.174.290.457</b>	<b>238.022.863.395</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Lãi tiền gửi	28.687.937	54.290.325
<b>Cộng</b>	<b>28.687.937</b>	<b>54.290.325</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Chi phí lãi vay	6.080.199.160	3.027.813.677
<b>Cộng</b>	<b>6.080.199.160</b>	<b>3.027.813.677</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm 2024</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	-	28.401.565
Chi phí môi giới	7.008.960.000	18.658.836.000
<b>Cộng</b>	<b>7.008.960.000</b>	<b>18.687.237.565</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2024</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	208.514.733	335.042.592
Chi phí nhân viên quản lý	7.770.449.194	7.723.297.102
Chi phí khấu hao TSCĐ	534.381.077	759.627.933
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.513.442.023	3.375.016.418
Chi phí bằng tiền khác	620.663.871	635.092.895
<b>Cộng</b>	<b>11.647.450.898</b>	<b>12.828.076.940</b>

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

	<b>Năm 2024</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.780.409.795	30.238.231.450
Chi phí nhân công	15.578.702.083	16.241.569.036
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.133.792.902	1.166.058.878
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.073.052.523	20.310.724.533
Chi phí khác bằng tiền	25.459.219.166	98.027.804.124
<b>Cộng</b>	<b>80.025.176.469</b>	<b>165.984.388.021</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	17.230.776.884	18.405.134.876
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	2.101.272.909	3.202.207.913
Điều chỉnh tăng	2.101.272.909	3.202.207.913
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.101.272.909	3.202.207.913
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	19.332.049.793	21.607.342.789
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	18.975.733.787	20.738.850.632
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác	356.316.006	868.492.157
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động bất động sản	3.795.146.757	4.147.770.126
Thuế TNDN từ hoạt động khác	71.263.202	173.698.432
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.866.409.959</b>	<b>4.321.468.558</b>

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

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Tiền thu từ đi vay	206.975.307.605	249.650.269.355
<b>Cộng</b>	<b>206.975.307.605</b>	<b>249.650.269.355</b>

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

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay	320.287.225.991	588.409.240.743
<b>Cộng</b>	<b>320.287.225.991</b>	<b>588.409.240.743</b>

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, 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:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Doanh thu thuần</b>								
Từ khách hàng	-	1.812.518.679	33.292.957.720	37.032.817.107	188.820.031.742	252.071.500.342	222.112.989.462	290.916.836.128
<b>Cộng</b>	-	<b>1.812.518.679</b>	<b>33.292.957.720</b>	<b>37.032.817.107</b>	<b>188.820.031.742</b>	<b>252.071.500.342</b>	<b>222.112.989.462</b>	<b>290.916.836.128</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>								
Giá vốn hàng bán	-	1.439.027.691	31.783.014.273	35.380.039.312	148.391.276.184	201.203.796.392	180.174.290.457	238.022.863.395
Chi phí bán hàng	-	28.401.565	-	-	7.008.960.000	18.658.836.000	7.008.960.000	18.687.237.565
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	234.760.437	240.858.158	521.878.884	11.406.592.740	12.071.437.619	11.647.450.898	12.828.076.940
<b>Cộng</b>	-	<b>1.702.189.693</b>	<b>32.023.872.431</b>	<b>35.901.918.196</b>	<b>166.806.828.924</b>	<b>231.934.070.011</b>	<b>198.830.701.355</b>	<b>269.538.177.900</b>
<b>Kết quả HĐKD</b>	-	<b>110.328.986</b>	<b>1.269.085.289</b>	<b>1.130.898.911</b>	<b>22.013.202.818</b>	<b>20.137.430.331</b>	<b>23.282.288.107</b>	<b>21.378.658.228</b>
Doanh thu HĐTC							28.687.937	54.290.325
Chi phí tài chính							6.080.199.160	3.027.813.677
Thu nhập thuần khác							-	-
<b>Lợi nhuận trước thuế TNDN</b>							<b>17.230.776.884</b>	<b>18.405.134.876</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành							3.866.409.959	4.321.468.558
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>13.364.366.925</b>	<b>14.083.666.318</b>



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	8.162.766.474	10.896.404.555	140.536.068.296	170.142.702.709	474.152.679.682	594.985.674.802	622.851.514.452	776.024.782.066
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>8.162.766.474</b>	<b>10.896.404.555</b>	<b>140.536.068.296</b>	<b>170.142.702.709</b>	<b>474.152.679.682</b>	<b>594.985.674.802</b>	<b>622.851.514.452</b>	<b>776.024.782.066</b>
Nợ phải trả bộ phận	8.162.766.474	10.896.404.555	230.560.086.580	411.740.811.711	264.271.900.000	247.551.900.000	502.994.753.054	670.189.116.266
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>8.162.766.474</b>	<b>10.896.404.555</b>	<b>230.560.086.580</b>	<b>411.740.811.711</b>	<b>264.271.900.000</b>	<b>247.551.900.000</b>	<b>502.994.753.054</b>	<b>670.189.116.266</b>

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	1.183.164.983	-	-	-	1.183.164.983	-
Chi phí khấu hao	112.264.182	112.264.182	1.021.528.720	1.053.794.696	-	-	1.133.792.902	1.166.058.878

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan  
 HĐQT và Ban Tổng Giám đốc  
 Bà Võ Hồ Quỳnh Giao  
 Ông Đỗ Thành Quảng  
 Ông Hoàng Minh Thống

Mối quan hệ  
 Nhân sự quản lý chủ chốt  
 Kế toán trưởng  
 Cổ đông lớn  
 Người có liên quan

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư với các bên liên quan như sau:

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>		
Hoàng Minh Thống	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.15</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>

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

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
<b>Chuyển nhượng bất động sản</b>		
Đỗ Thành Quảng	-	6.237.891.300
Trần Đình Huy	-	10.259.251.891
Trần Văn Sơn	-	6.237.891.300
Võ Hồ Quỳnh Giao	-	6.237.891.300
<b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>	<b>-</b>	<b>28.972.925.791</b>
<b>Trả cổ tức</b>		
Ông Trần Đình Huy	1.713.500.000	685.401.000
Ông Đỗ Thành Quảng	791.490.000	316.598.400



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN**

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

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

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	720.000.000
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	32.000.000	96.000.000
Ông Trần Đình Danh	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Trần Quốc Tuấn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	64.000.000	-
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	54.000.000	31.500.000
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	36.000.000	-
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	18.000.000	54.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/04/2023)	-	22.500.000

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các nhân viên quản lý chủ chốt khác:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	480.000.000	455.000.000
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	282.110.000	273.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	272.788.406	238.873.162
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc	271.776.190	226.825.000
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	-
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	-	47.554.231
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	219.770.186	195.959.598
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	216.377.075	208.000.000

**9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG****Công ty là bên đi thuê**

Công ty thuê đất văn phòng theo Hợp đồng thuê đất số 204/HĐTĐ ngày 03/09/2008 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam, diện tích 287,2 m<sup>2</sup>, thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048. Tiền thuê đất được thanh toán cho toàn bộ thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048 và phân bổ dần vào chi phí trong kỳ:


	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	103.702.176	103.702.176


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


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

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



  
**Trần Đình Lợi**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hội An, ngày 26 tháng 03 năm 2025

  
**Võ Hồ Quỳnh Giao**  
Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Thị Thu Thảo**  
Người lập