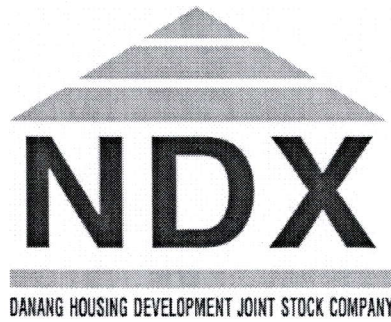


**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**  
**31 Núi Thành, P. Bình Thuận, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng**  
**ĐT: 0236.3631157**  
**www.ndx.com.vn**

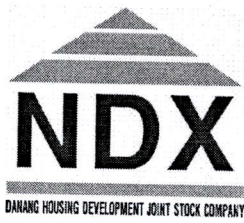


Tài liệu  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG**  
**NIÊN NĂM 2025**



**Đà Nẵng, Tháng 04 năm 2025**





**CÔNG TY CP XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - NDX**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng  
Email: [congtyndx@gmail.com](mailto:congtyndx@gmail.com) Website: [www.ndx.com.vn](http://www.ndx.com.vn)

**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

**Thời gian Đại hội: 8h00 ngày thứ Bảy 26/04/2025**

**Địa điểm:** Khách sạn HaiAn Riverfront Danang, 182 Bạch Đằng, Q. Hải Châu, TPĐN

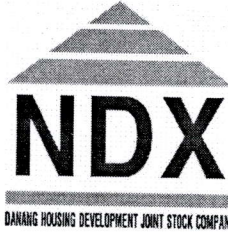
THỜI GIAN	NỘI DUNG
08h00-08h45	<b>Đón tiếp, Thủ tục đăng ký và kiểm tra tư cách Đại biểu:</b> Quý vị cổ đông hoặc đại diện cổ đông sẽ trình trước “Ban kiểm tra tư cách cổ đông”: Thư mời, CCCD và Giấy uỷ quyền (nếu có); nhận tài liệu Đại hội.
	<b>NỘI DUNG ĐẠI HỘI</b>
8h45 –9h15	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Chào cờ - Tuyên bố lý do - Giới thiệu Đại biểu</li><li>2. Báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông dự đại hội</li><li>3. Thông qua Chương trình nghị sự và Quy chế làm việc tại Đại hội</li><li>4. Thông qua Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký và Ban Kiểm phiếu</li></ol>
9h15 – 10h15	<b>Thông qua các Báo cáo / Tờ trình</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Báo cáo Ban điều hành về kết quả Sản xuất kinh doanh năm 2024</li><li>2. Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2024</li><li>3. Báo cáo của HĐQT năm 2024 và phương hướng năm 2025</li><li>4. Tờ trình Thông qua BCTC kiểm toán năm 2024 và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024</li><li>5. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán 2025.</li><li>6. Các vấn đề khác.</li></ol>
10h15 - 10h30	<b>Nghỉ giải lao</b>
10h30 - 11h00	<b>Đại hội thảo luận và giải đáp thắc mắc của cổ đông</b>
11h00 - 11h15	<b>Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội.</b>
11h30	<b>BẾ MẠC ĐẠI HỘI</b>

**BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LƯƠNG THANH VIÊN**





## CÔNG TY CP XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - NDX

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng  
Email: [congtynhx@gmail.com](mailto:congtynhx@gmail.com) Website: [www.ndx.com.vn](http://www.ndx.com.vn)

### DỰ THẢO

#### QUY CHẾ LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025 CÔNG TY CP XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển nhà Đà Nẵng,  
Ban Tổ chức kính trình Đại hội nội dung Quy chế làm việc tại Đại hội cổ đông thường niên  
2023, như sau:

#### CHƯƠNG I

##### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

##### Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

- Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông 2025 (sau đây được gọi tắt là Đại hội) của Công ty CP Xây lập Phát triển nhà Đà Nẵng.
- Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của cổ đông và các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

##### Điều 2. Điều kiện tham dự Đại hội

Các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt quyền tham dự Đại hội có quyền trực tiếp tham dự Đại hội hoặc uỷ quyền cho người khác tham dự Đại hội.

#### CHƯƠNG II

##### QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG VÀ CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI

##### Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền

- Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền được quyền tham dự Đại hội, được biểu quyết tất cả các vấn đề của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.
- Tại Đại hội, mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội phải mang theo Chứng minh nhân dân (hoặc giấy tờ tùy thân khác có khả năng chứng minh), Giấy mời, Giấy uỷ quyền (nếu có), nộp cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông và được nhận Phiếu biểu quyết.
- Giá trị biểu quyết của Phiếu biểu quyết tương ứng với tỷ lệ số cổ phần có quyền biểu quyết mà người đó sở hữu hoặc đại diện theo đăng ký tham dự Đại hội trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các đại biểu có mặt tại Đại hội.
- Cổ đông, đại diện uỷ quyền đến Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.
- Tuân thủ sự điều khiển của Chủ tọa và tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

#### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông**

Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng ban và 1 ủy viên do Ban Tổ chức đề nghị, có chức năng kiểm tra tư cách cổ đông hoặc đại diện ủy quyền đến dự họp: Kiểm tra Chứng minh nhân dân (hoặc giấy tờ tùy thân khác có khả năng chứng minh), Giấy mời, Giấy ủy quyền (nếu có), có nghĩa vụ phát Phiếu biểu quyết cho cổ đông hoặc người đại diện ủy quyền của các cổ đông và Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu**

1. Ban kiểm phiếu gồm 01 Trưởng ban và 02 ủy viên do Ban Tổ chức đề nghị và được thông qua trước Đại hội.
2. Ban kiểm phiếu báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu.

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch đoàn và Thư ký đoàn**

1. Chủ tịch đoàn gồm 01 Chủ tọa và 2 ủy viên do Đại hội biểu quyết thông qua, có chức năng điều khiển Đại hội.
2. Quyết định của Chủ tịch đoàn về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
3. Chủ tịch đoàn tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự, hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đấng tham dự.
4. Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Chủ tịch đoàn cũng có thể trì hoãn Đại hội đến một thời điểm khác (phù hợp với quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ, khi đã được thông qua) và tại một địa điểm khác do Chủ tịch đoàn quyết định nếu nhận thấy rằng:
  - a. Hành vi của những người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở diễn biến có trật tự của cuộc họp.
  - b. Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của Đại hội được tiến hành một cách hợp lệ.
5. Thư ký đoàn gồm 2 người, có chức năng lập Biên bản và Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội biểu quyết thông qua.

### **CHƯƠNG III TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

#### **Điều 7. Điều kiện tiến hành Đại hội**

Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất **51%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm triệu tập cuộc họp Đại hội.

#### **Điều 8. Cách thức tiến hành Đại hội**

1. Đại hội dự kiến diễn ra trong ½ ngày.
2. Đại hội sẽ lần lượt thảo luận, thông qua các nội dung nêu tại Chương trình Đại hội đồng cổ đông.

#### **Điều 9. Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Các vấn đề được thông qua tại Đại hội phải được số cổ đông đại diện ít nhất **51%** tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền có mặt tại Đại hội chấp thuận.
2. Việc biểu quyết bầu thay đổi thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện theo phương thức biểu quyết, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát.



**Điều 10. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

Tất cả các nội dung tại Đại hội phải được Thư ký đoàn ghi vào Sổ biên bản. Biên bản được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội và được lưu giữ vào Sổ biên bản theo quy định.

**CHƯƠNG IV  
ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

**Điều 11. Trường hợp tổ chức họp Đại hội không thành**

1. Trường hợp cuộc họp Đại hội lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 7 Quy chế này, thì việc triệu họp lần thứ hai phải được thực hiện trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày cuộc họp Đại hội lần thứ nhất dự định khai mạc. Cuộc họp của Đại hội lần thứ hai được tiến hành khi có số thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện ủy quyền dự họp đại diện cho ít nhất 33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp triệu tập lần thứ 2 không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 điều này thì được triệu tập lần thứ 3 trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày cuộc họp lần thứ hai dự định khai mạc. Trong trường hợp này, cuộc họp của Đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào số lượng cổ đông hay đại diện ủy quyền tham dự và được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề mà Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất có thể phê chuẩn.

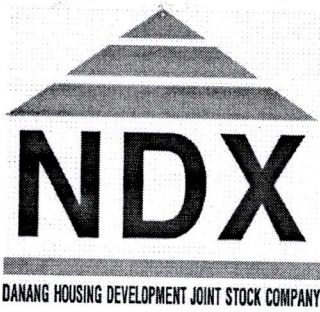
**CHƯƠNG V  
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 12:** Quy chế này gồm 5 chương, 12 điều, được thông qua ngày 26 tháng 04 năm 2025 và có hiệu lực kể từ khi được thông qua.

**TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Hiếu**



# CÔNG TY CP XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - NDX

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng  
Email: [congtyndx@gmail.com](mailto:congtyndx@gmail.com) Website: [www.ndx.com.vn](http://www.ndx.com.vn)

Đà Nẵng, Ngày 26 tháng 04 năm 2025

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024

*Kính thưa Đại hội đồng cổ đông,*

Căn cứ chỉ tiêu, nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông đã đề, thay mặt Ban Điều hành Công ty, tôi xin báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2024 của Công ty như sau:

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024

#### I. TÌNH HÌNH CHUNG NĂM 2024

Năm 2024, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Xung đột quân sự tiếp tục leo thang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt. Kinh tế phục hồi nhưng với tốc độ chậm và không đồng đều giữa các khu vực.

Kinh tế Việt Nam đạt mức tăng trưởng ấn tượng với GDP tăng 7,09% so với năm trước, vượt mục tiêu 6,5% do Quốc hội đề ra. Tuy nhiên, ngành xây dựng còn đối mặt với một số khó khăn thách thức Hai năm trở lại đây, trong bối cảnh thị trường bất động sản nguội lạnh, dòng tiền của chủ đầu tư gặp khó, vấn đề nợ đọng cũng là một bài toán khó của các doanh nghiệp. Thêm sức cầu yếu và tiến trình cấp phép, phê duyệt dự án còn chậm đã làm trầm trọng thêm tình trạng thiếu nguồn việc tạo nên mất cân đối cung cầu đã khiến cho thị trường xây dựng trở nên cạnh tranh khốc liệt hơn bao giờ hết. Bên cạnh đó dù giá nguyên, vật liệu xây dựng đã hạ nhiệt so với thời kỳ bão giá cách đây một năm, song việc biến động giá, khan hiếm vật liệu đầu vào vẫn là nỗi lo thường trực đối với các doanh nghiệp xây dựng.

Đối mặt với những khó khăn Ban Điều hành Công ty đã chỉ đạo các giải pháp phù hợp với thực tiễn. Tuy kết quả sản xuất năm 2024 không đạt mục tiêu như kết hoạch đề ra nhưng với sự nỗ lực, phát huy các nguồn lực hiện có, củng cố, phát triển thị trường hứa hẹn năm 2025 với nhiều khởi sắc hơn đảm bảo quyền lợi của quý vị cổ đông.



## II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024

### 1. Tổng hợp kết quả SXKD năm 2024 như sau:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Đạt tỷ lệ (%)
1	Tổng doanh thu	115.789,69	55.184,24	47.66 %
2	Tổng chi phí	110.008,75	54.963,99	49.96 %
3	Lợi nhuận trước thuế	5.789,93	220,24	3.8 %
4	Lợi nhuận sau thuế	4.631,95	66,07	1.43%

### 2. Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch năm 2024

#### a. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổng Doanh thu và thu nhập khác của Công ty năm 2024 đạt 55.184,24 triệu đồng. Trong đó, doanh thu Xây lắp đạt 18.835,39 triệu đồng; kinh doanh bê tông thương phẩm, nghiên, dịch vụ xe máy công trình và thu nhập khác đạt 29.738,71 triệu đồng.

Bằng sự nỗ lực của Ban điều hành và sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị đã giúp Công ty khắc phục những mặt còn tồn tại, đưa ra những quyết sách cho sự thay đổi tích cực trong quản lý, bổ sung điều chuyển nhân sự hợp lý theo yêu cầu của hoạt động SXKD, giảm chi phí sản xuất, tập trung thu hồi công nợ cũ...

#### b. Tình hình tài chính 31/12/2024

##### • Tài sản

- Tổng Tài sản:	<b><u>213.547.027.442 đồng</u></b>
Tài sản ngắn hạn:	139.950.467.041 đồng
Tài sản dài hạn:	73.596.560.401 đồng

##### • Nguồn vốn

- Tổng nguồn vốn:	<b><u>213.547.027.442 đồng</u></b>
Nợ phải trả:	93.662.956.032 đồng
Vốn chủ sở hữu:	119.884.071.410 đồng

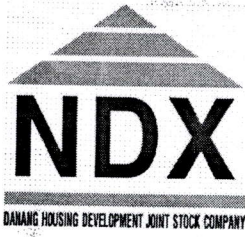
*Xin trân trọng cảm ơn!*

**TM. BAN ĐIỀU HÀNH CTY**

**Tổng Giám Đốc**



**Lương Thanh Viên**



## CÔNG TY CP XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - NDX

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Email: [congtyndx@gmail.com](mailto:congtyndx@gmail.com)

Website: [www.ndx.com.vn](http://www.ndx.com.vn)



Đà Nẵng, ngày 26 tháng 04 năm 2025

### BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông,

Ban kiểm soát báo cáo Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 kết quả hoạt động kiểm soát tại Công ty CP Xây lập phát triển Nhà Đà Nẵng (Công ty) như sau:

#### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT:

##### 1. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Thực hiện Điều lệ của Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát (BKS), Ban kiểm soát đã triển khai hoạt động giám sát, kiểm tra, kiểm soát trong Công ty theo đúng chức năng nhiệm vụ, bao gồm tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị (HĐQT) với Ban điều hành Công ty nhằm ổn định tổ chức nhân sự, đề ra nhiệm vụ kế hoạch kinh doanh và định hướng hoạt động của Công ty. Một số hoạt động cụ thể của BKS như sau:

- Giám sát việc chấp hành Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ và Nghị quyết của HĐQT.

- Tham dự các cuộc họp của HĐQT.

- Thẩm định BCTC năm 2024, đánh giá công tác quản lý của HĐQT, công tác điều hành kinh doanh và công tác tài chính kế toán năm 2024 của Ban điều hành và các nội dung khác có liên quan.

- Ngoài các buổi họp và làm việc trực tiếp, BKS cũng đã thường xuyên liên lạc, trao đổi thông tin, tài liệu với Công ty và đề ra các giải pháp cụ thể và cấp bách trong việc thực hiện các nhiệm vụ của BKS nhằm tăng cường vai trò quản trị rủi ro.

Trong quá trình làm việc, BKS luôn nhận được sự ủng hộ và phối hợp rất kịp thời của Ban điều hành.

Trong năm qua, BKS không nhận được bất cứ khiếu nại nào của cổ đông.

##### 2. Giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành Công ty

- Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp để thống nhất một số nội dung quan trọng như: thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024, ổn định công tác nhân sự, tổ chức các phòng, ban cho phù hợp với tình hình kinh doanh, công tác chuẩn bị ĐHCĐ thường niên. Trong năm HĐQT đã thông qua 04 nghị quyết chỉ đạo, thực hiện vai trò quản lý.



- Ban điều hành đã triển khai thực hiện toàn bộ các nội dung tại Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT và Điều lệ Công ty.

- Ban Kiểm soát cho rằng HĐQT đã chỉ đạo và giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024 và lên kế hoạch cho năm 2025. Ban điều hành đã hoạt động theo đúng nhiệm vụ, quyền hạn đã được quy định tại Điều lệ và quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

- Tổng kết năm 2024, Ban Kiểm soát không ghi nhận điều gì bất thường trong hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty.

### 3. Về công tác kế toán tài chính và lập BCTC năm 2024:

Qua xem xét, Ban kiểm soát nhận thấy công tác tài chính kế toán được thực hiện theo đúng quy định hiện hành:

- Hệ thống chứng từ kế toán, ghi chép sổ sách kế toán được lập rõ ràng và chuẩn xác, lưu trữ đúng quy định.

- Báo cáo tài chính (“BCTC”) năm 2024 bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định của pháp luật về kế toán, bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính năm 2024 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty được soát xét, kiểm tra chấp thuận bởi Chi Nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học MOORE AISC Tại Đà Nẵng.

Một số chỉ tiêu chủ yếu của bảng cân đối kế toán năm 2024 đã được kiểm toán:  
ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	139.950,47	153.227,06
B. Tài sản dài hạn	73.596,56	78.495,39
<b>Cộng Tài sản</b>	<b>213.547,03</b>	<b>231.722,45</b>
C. Nợ phải trả	93.662,96	108.119,53
D. Vốn Chủ sở hữu	119.884,07	123.602,91
<b>Cộng Nguồn vốn</b>	<b>213.547,03</b>	<b>231.722,45</b>

### 4. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024:

Trong năm 2024 với diễn biến hầu như các doanh nghiệp, tất cả các ngành không ngoại trừ ngành xây dựng cũng gặp rất nhiều khó khăn. Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đã có nhiều cố gắng để đem lại kết quả kinh doanh với chi phí được kiểm soát, đạt kết quả kinh doanh khả quan nhất có thể, với doanh thu và lợi nhuận năm 2024 cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Đạt tỷ lệ (%)
1	Tổng doanh thu	115.789,69	55.184,24	47.66 %
2	Tổng chi phí	110.008,75	54.963,99	49.96 %
3	Lợi nhuận trước thuế	5.789,93	220,24	3.8 %
4	Lợi nhuận sau thuế	4.631,95	66,07	1.43%

Ban điều hành đã chưa hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2024.

## II. MỘT SỐ ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CỦA BKS:

- Đề nghị Ban Điều hành hoàn thiện và vận hành có hiệu quả thiết chế kiểm toán nội bộ và quản trị rủi ro (KTNB & QTRR), bao gồm ban hành đầy đủ và cập nhật cải tiến liên tục các quy trình làm việc của nhân viên, kiện toàn nhân sự và kinh nghiệm tác nghiệp của Bộ phận KTNB & QTRR, xây dựng kế hoạch kiểm tra định kỳ và đột xuất nhằm hạn chế đến mức thấp nhất những rủi ro tiềm ẩn có thể xảy ra đối với tài sản của công ty.

- Văn bản pháp quy của Nhà nước liên tục được ban hành, điều chỉnh, thay đổi. Công ty cần có biện pháp tiếp cận, cập nhật để củng cố, hoàn thiện các quy chế, quy trình quản lý điều hành phù hợp, nâng cao hơn nữa hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính.

## III. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC KIỂM SOÁT NĂM 2025

Sau Đại hội thường niên này, Ban kiểm soát sẽ lập chương trình kiểm soát cụ thể theo đúng chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cụ thể:

- Thực hiện công tác thẩm định báo cáo tài chính, Báo cáo hoạt động kinh doanh, và Báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội Đồng quản trị;

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, công tác lãnh đạo, điều hành của HĐQT và Ban điều hành;

- Chủ động nghiên cứu, nâng cao nghiệp vụ kiểm tra và giám sát nhằm hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao;

- Đặc biệt chú trọng kiểm soát công tác KTNB & QTRR, qua đó có chương trình cụ thể hỗ trợ hoạt động quản trị rủi ro của Công ty theo đề nghị của HĐQT.

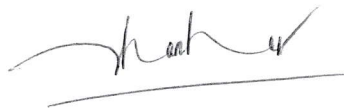
Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông năm 2025 xem xét.

Trân trọng!

Nơi nhận:

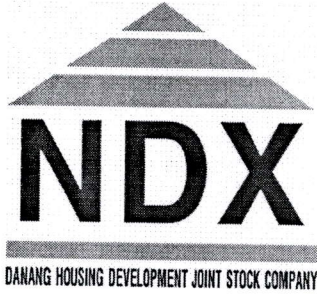
- ĐHĐCĐ
- HĐQT
- Ban TGD
- Lưu BKS

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Dương Thị Thanh Hải**





## CÔNG TY CP XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - NDX

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng  
Email: [congtyndx@gmail.com](mailto:congtyndx@gmail.com) Website: [www.ndx.com.vn](http://www.ndx.com.vn)

Đà Nẵng, Ngày 26 tháng 04 năm 2025

### BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2025

**Kính gửi:** Quý vị cổ đông Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng

Thực hiện Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng xin báo cáo các hoạt động của Hội đồng quản trị gồm các nội dung sau:

#### **I. Tổng kết hoạt động quản trị năm 2024**

##### **1. Đánh giá tình hình chung năm 2024**

Trong năm 2024 với diễn biến thị trường chung không thuận lợi, phải đối mặt với nhiều cạnh tranh khó khăn, song với sự nỗ lực và quyết tâm, Ban điều hành Công ty đã chỉ đạo kịp thời các giải pháp phù hợp, bám sát tình hình thị trường, định hướng phát triển Công ty là dứt điểm các công trình cũ, tìm kiếm công trình mới, mở rộng thị trường bê tông thương phẩm.

##### **2. Công tác hoàn thiện tổ chức và cơ chế quản trị doanh nghiệp**

- Trong năm 2024: HĐQT công ty đã có những buổi làm việc với từng phòng ban công ty để nâng cao tinh thần ý thức trách nhiệm của CBNV; yêu cầu mỗi CBNV cần phải thay đổi, nỗ lực sáng tạo trong công việc để cùng Ban Điều hành đối phó với giai đoạn kinh tế khó khăn hiện nay.

- Giao trách nhiệm cho Ban điều hành kiên quyết Thanh lý Hợp đồng lao động đối với các cá nhân thiếu nhiệt huyết và làm việc không hiệu quả tại Công ty.

##### **3. Các hoạt động khác:**

- Thực hiện chỉ đạo của HĐQT, Ban điều hành công ty đã tổ chức tái cơ cấu lại bộ máy làm việc nhằm nâng cao tính hiệu quả trong các phòng ban công ty, xây dựng một bộ máy năng động, tập trung thu hồi công nợ.

- Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã nghiêm túc tuân thủ các quy định về công bố thông tin định kỳ như Báo cáo tài chính Công ty mẹ, Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tình hình quản trị công ty, Báo cáo thường niên đồng thời công bố đầy đủ và kịp thời các thông tin bất thường khác;

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp với Ban điều hành và các phòng ban của Công ty để nghe báo cáo về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời có ý kiến chỉ đạo trực tiếp tại cuộc họp.

Giám sát công tác chỉ đạo và điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty ở tất cả các hoạt động: xây lắp, bê tông thương phẩm, nghiên cứu, máy thi công công trình.

#### 4. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và BCTC năm 2024

Kết quả công ty đã thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024 như sau:

Tổng Doanh thu và thu nhập khác của Công ty năm 2024 đạt 55.184,24 triệu đồng. Trong đó, doanh thu Xây lắp đạt 18.835,39 triệu đồng; kinh doanh bê tông thương phẩm, nghiền, dịch vụ xe máy công trình và thu nhập khác đạt 36.348,85 triệu đồng.

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Đạt tỷ lệ (%)
1	Tổng doanh thu	115.789,69	55.184,24	47.66 %
2	Tổng chi phí	110.008,75	54.963,99	49.96 %
3	Lợi nhuận trước thuế	5.789,93	220,24	3.8 %
4	Lợi nhuận sau thuế	4.631,95	66,07	1.43%

#### II. Phương hướng và Kế hoạch hoạt động năm 2025

##### 1. Quản trị Công ty

- Cải tiến hệ thống quản trị Công ty để nâng cao tính minh bạch, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và uy tín của Công ty. Hoàn thiện Bộ phận kiểm soát nội bộ và hoàn chỉnh Quy trình hoạt động để tăng cường quản trị rủi ro cho công ty.

- Tổ chức các phiên họp thường kỳ ít nhất mỗi quý 1 lần để thảo luận, giám sát và có chỉ đạo kịp thời việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Tích cực mở rộng quan hệ với các Công ty Tư vấn đầu tư uy tín để tiếp cận các nhà đầu tư tiềm năng nhằm hợp tác phát triển.

- Đăng ký cho CBNV tham gia các khóa đào tạo nghiệp vụ, nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng mềm phục vụ cho nhu cầu công ty.

##### 2. Kế hoạch Sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025
1	Vốn điều lệ	99.875,57	99.875,57
2	Tổng doanh thu	48.574,09	178.000
3	Tổng chi phí	48.353,85	169.100
4	Lợi nhuận trước thuế	220,24	8.900
5	Lợi nhuận sau thuế	66,07	7.120
6	Tỷ lệ cổ tức	Không chia cổ tức	7%

#### III. Kế hoạch thù lao HĐQT, BKS, Thư ký và Người phụ trách quản trị công ty năm 2025:

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch tổng mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 như sau:



STT	Nội dung	Kế hoạch thù lao năm 2025
1	Chủ tịch HĐQT	5.000.000 đồng/tháng
2	Phó Chủ tịch HĐQT	4.000.000 đồng/tháng
3	Thành viên HĐQT (3 TV)	3.000.000 đồng/người/tháng
4	Trưởng BKS	3.000.000 đồng/tháng
5	Thành viên BKS (2 TV)	2.000.000 đồng/người/tháng
6	Thư ký kiêm Người phụ trách quản trị Công ty	2.500.000 đồng/tháng

Để thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đặt ra, HĐQT chúng tôi mong muốn tiếp tục nhận được sự tin tưởng, ủng hộ và gắn bó lâu dài của Quý vị cổ đông.

Trân trọng cảm ơn Quý vị cổ đông!



**Nguyễn Văn Hiếu**



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH**  
**“V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2025”**

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP XÂY LẮP  
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Hội đồng quản trị Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng kính trình Đại hội đồng cổ đông:

Về việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính soát xét bán niên và cả năm 2025 cho Công ty theo tiêu chí: Công ty kiểm toán có nhiều kinh nghiệm về hoạt động xây lắp, bất động sản và được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho kiểm toán các tổ chức niêm yết. Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một Công ty kiểm toán với tiêu chí trên để thực hiện kiểm toán cho Công ty trong năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét biểu quyết thông qua.



Nguyễn Văn Hiếu





Đà Nẵng, ngày 26 tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH**

**“V/v Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán 2024 và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024”**

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP XÂY LẬP  
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng,
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

**1. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024:**

1.1. Bảng cân đối kế toán: Số liệu tại ngày 31/12/2024 như sau:

**\* Tài sản**

- Tổng Tài sản:	<b>213.547.027.442 đồng</b>
Tài sản ngắn hạn:	139.950.467.041 đồng
Tài sản dài hạn:	73.596.560.401 đồng

**\* Nguồn vốn**

- Tổng nguồn vốn:	<b>213.547.027.442 đồng</b>
Nợ phải trả:	93.662.956.032 đồng
Vốn chủ sở hữu:	119.884.071.410 đồng

1.2. Kết quả kinh doanh:

DVT: Đồng

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2024	Năm 2023
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	48,574,095,529	114,224,088,979
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	48,574,095,529	114,224,088,979
4	Giá vốn hàng bán	48,744,479,112	109,777,921,184
5	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>(170,383,583)</b>	<b>4,446,167,795</b>
6	Doanh thu hoạt động tài chính	6,584,343,335	6,803,887,814
7	Chi phí tài chính	2,676,914,996	2,857,299,911

	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	2,676,785,711	2,857,531,789
8	Chi phí bán hàng	698,543,720	930,330,350
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2,811,508,564	2,253,649,978
10	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>226,992,472</b>	<b>5,208,775,370</b>
11	Thu nhập khác	25,797,574	46,853,086
12	Chi phí khác	32,548,249	43,636,508
13	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(6,750,675)</b>	<b>3,216,578</b>
14	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>220,241,797</b>	<b>5,211,991,948</b>
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	133,660,147	1,255,572,858
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	20,509,637	164,908,015
17	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>66,072,013</b>	<b>3,791,511,075</b>

**2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024:** Không phân chia lợi nhuận năm 2024. Lý do: Nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính để thực hiện các mục tiêu năm 2025.

Kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Lương Thanh Viên**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>139.950.467.041</b>	<b>153.227.063.134</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>4.602.445.954</b>	<b>1.184.951.431</b>
1. Tiền	111		3.602.445.954	1.184.951.431
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2a</b>	<b>1.035.250</b>	<b>1.695.600</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.758.830	2.773.411
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(723.580)	(1.077.811)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>125.652.773.095</b>	<b>145.943.625.152</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	63.032.020.092	86.323.060.036
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	35.000.000	800.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	65.432.560.172	62.459.444.543
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(2.846.807.169)	(2.839.679.427)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>5.153.825.885</b>	<b>2.247.127.058</b>
1. Hàng tồn kho	141		5.153.825.885	3.385.565.325
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1.138.438.267)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.540.386.857</b>	<b>3.849.663.893</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	777.211.844	412.723.777
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.745.911.360	3.417.969.666
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	17.263.653	18.970.450
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>73.596.560.401</b>	<b>78.495.390.530</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>45.351.229.768</b>	<b>50.371.202.379</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	40.306.914.752	45.091.574.350
- Nguyên giá	222		101.768.582.635	101.768.582.635
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.461.667.883)	(56.677.008.285)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.044.315.016	5.279.628.029
- Nguyên giá	228		5.355.270.029	5.355.270.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(310.955.013)	(75.642.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>27.502.977.200</b>	<b>27.558.077.415</b>
- Nguyên giá	231		27.638.529.318	27.638.529.318
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(135.552.118)	(80.451.903)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>742.353.433</b>	<b>566.110.736</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	742.353.433	566.110.736
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>213.547.027.442</b>	<b>231.722.453.664</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>93.662.956.032</b>	<b>108.119.540.392</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>87.132.874.952</b>	<b>98.554.968.949</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	6.593.787.602	9.979.349.962
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	36.336.328	32.638.861
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	139.576.189	1.152.500.227
4. Phải trả người lao động	314	V.15	574.466.817	579.396.547
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	371.398.811	58.694.432
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	29.988.012	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	31.432.715.106	33.370.265.385
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	47.201.023.227	52.109.162.342
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	753.582.860	1.272.961.193
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.530.081.080</b>	<b>9.564.571.443</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	171.000.000	26.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	5.192.958.001	8.392.958.001
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21	1.166.123.079	1.145.613.442
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>119.884.071.410</b>	<b>123.602.913.272</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>119.884.071.410</b>	<b>123.602.913.272</b>
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. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.272.340.620	1.272.340.620
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.482.519.381	20.110.257.612
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		16.325.343.738	15.997.617.761
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		157.175.643	4.112.639.851
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.430.535.064	9.521.638.695
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>213.547.027.442</b>	<b>231.722.453.664</b>

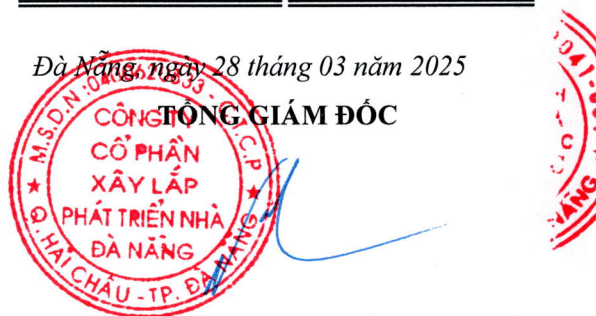
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	48.574.095.529	114.224.088.979
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	48.574.095.529	114.224.088.979
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	48.744.479.112	109.777.921.184
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>(170.383.583)</b>	<b>4.446.167.795</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	6.584.343.335	6.803.887.814
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.676.914.996	2.857.299.911
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.676.785.711	2.857.531.789
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	698.543.720	930.330.350
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	2.811.508.564	2.253.649.978
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>226.992.472</b>	<b>5.208.775.370</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.8	25.797.574	46.853.086
13. Chi phí khác	32	VI.9	32.548.249	43.636.508
<b>14. Lợi nhuận khác</b> (40 = 31 - 32)	<b>40</b>		<b>(6.750.675)</b>	<b>3.216.578</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>220.241.797</b>	<b>5.211.991.948</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	133.660.147	1.255.572.858
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	20.509.637	164.908.015
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>66.072.013</b>	<b>3.791.511.075</b>
Cổ đông của Công ty mẹ	61		157.175.643	4.112.639.851
Cổ đông không kiểm soát	62		(91.103.630)	(321.128.776)
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.13</b>	<b>16</b>	<b>429</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.14</b>	<b>16</b>	<b>429</b>

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		220.241.797	5.211.991.948
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	5.075.072.826	4.798.761.992
- Các khoản dự phòng	03		(1.131.664.756)	(189.010.425)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.584.248.710)	(6.803.887.814)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	2.676.785.711	2.857.531.789
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		256.186.868	5.875.387.490
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		19.997.720.925	(17.744.755.933)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(1.768.260.560)	7.292.717.547
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(5.306.470.032)	(16.554.605.357)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(540.730.764)	696.584.517
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		1.014.581	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.384.393.665)	(2.678.850.078)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(974.856.143)	(2.019.124.298)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	457.264.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(708.958.333)	(653.831.759)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>8.571.252.877</b>	<b>(25.329.213.871)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH				
1. khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH				
2. khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.4	6.544.017.203	6.809.238.499
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>6.544.017.203</b>	<b>7.109.238.499</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	55.424.932.682	38.406.007.363
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(63.533.071.797)	(15.646.845.021)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.589.636.442)	(8.607.782.835)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(11.697.775.557)</b>	<b>14.151.379.507</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>3.417.494.523</b>	<b>(4.068.595.865)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>1.184.951.431</b>	<b>5.253.547.296</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>4.602.445.954</b>	<b>1.184.951.431</b>

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc



Lương Thanh Viên