



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

Thành viên độc lập của PrimeGlobal

**CÔNG TY CỔ PHẦN
GẠCH MEN COSEVCO**

Báo cáo tài chính

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

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	6 - 7
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Gạch men Cosevco công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Gạch men Cosevco (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Gạch men Cosevco theo Quyết định số 1783/QĐ - BXD ngày 26/12/2006 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3202001284 ngày 17/01/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400347937) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 08/05/2019. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Công ty đã đăng ký giao dịch cổ phiếu phổ thông trên thị trường UPCOM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DCR kể từ ngày 08/10/2018.

Vốn điều lệ: 65.000.000.000 đồng

Vốn góp thực tế đến thời điểm 31/12/2024: 65.000.000.000 đồng

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty có các chi nhánh như sau:

- Chi nhánh Hồ Chí Minh;
- Chi nhánh Nha Trang;
- Chi nhánh Vinh.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Đường số 9, Khu công nghiệp Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 236.3732371
- Fax: (84) 236.3842756
- Website: www.dacera.com.vn

Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác.

Nhân sự

Tổng số công nhân viên tại ngày 31/12/2024 là 211 người (tại ngày 01/01/2024 là 279 người).

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**Hội đồng quản trị**

• Ông Lê Nguyên Hải	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 10/5/2024
• Ông Vũ Tuấn Bình	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10/5/2024
• Bà Phạm Thị Dịu	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10/5/2024
• Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10/5/2024
• Ông Phạm Tất Vũ	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10/5/2024

Ban Kiểm soát

• Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 10/5/2024
• Ông Trần Đình Nghĩa	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 19/04/2019
		Miễn nhiệm ngày 10/5/2024
• Ông Huỳnh Bá Thuận	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10/5/2024
• Ông Nguyễn Văn Tâm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/5/2024

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

• Ông Vũ Tuấn Bình	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 19/04/2019
• Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 19/04/2019
• Bà Từ Thị Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31/03/2022
• Bà Trương Thị Phú	Kế toán trưởng	Tái bổ nhiệm ngày 01/01/2020

Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Lô 78-80 Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính trên nguyên tắc hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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.

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Vũ Tuấn Bình

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2025



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Lô 78 - 80, Đường 30 tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 676/2025/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Gạch men Cosevco**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính lập ngày 31/03/2025 của Công ty Cổ phần Gạch men Cosevco (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 6 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, 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 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến độc lập của mình 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 kiểm toán viên 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Năm 2024, chi phí phát sinh trong 05 tháng ngừng sản xuất của Công ty (6,2 tỷ đồng) đã được hạch toán vào giá thành sản phẩm nhập kho thay vì ghi nhận vào giá vốn hàng bán. Theo ước tính của kiểm toán viên, nếu hạch toán đúng quy định thì giá trị hàng tồn kho tại 31/12/2024 sẽ giảm đi khoảng 2,38 tỷ đồng và “Giá vốn hàng bán” năm 2024 tăng một lượng tương ứng. Theo đó, chỉ tiêu “Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp” trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 cũng sẽ giảm đi khoảng 2,38 tỷ đồng.

■ Trụ sở chính:

Lô 78 - 80, Đường 30 tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887

■ Chi nhánh:

Tầng 2, Số 132 - 134 Nguyễn Gia Trí, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
Tel: +84 (28) 3910 2235; Fax: +84 (28) 3910 2349

2. Tại Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính năm 2023, kiểm toán viên tiền nhiệm đã đưa ra ý kiến ngoại trừ về việc Công ty hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi của một số khoản nợ phải thu và hạch toán giảm chi phí quản lý doanh nghiệp (số tiền 8.966.688.363 đồng) mà không có cơ sở ghi nhận. Sau khi phát hành báo cáo, Công ty đã thu hồi toàn bộ các khoản nợ nêu trên. Việc hạch toán như trên là không đảm bảo tính đúng kỳ của Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành. Căn cứ vào chứng từ phát sinh, việc hoàn nhập dự phòng và giảm chi phí quản lý doanh nghiệp cần ghi nhận vào năm tài chính 2024 thay vì năm 2023.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC



Trần Thị Phương Lan – Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0396-2023-010-1
Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Lê Đức Tùng – Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5181-2021-010-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		185.512.299.416	197.147.532.309
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		6.484.198.607	2.449.196.094
1. Tiền	111	5	6.484.198.607	2.449.196.094
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		8.500.000.000	9.179.745.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	8.500.000.000	9.179.745.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16.230.138.366	23.333.293.109
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	12.701.053.615	21.592.508.525
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	801.000.417	461.245.339
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	4.225.000.000	1.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10.a	1.307.372.045	3.295.676.617
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(2.850.643.611)	(3.062.493.272)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	12	46.355.900	46.355.900
IV. Hàng tồn kho	140	13	151.083.804.150	159.518.524.638
1. Hàng tồn kho	141		151.083.804.150	159.518.524.638
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.214.158.293	2.666.773.468
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14.a	2.931.428.279	2.596.797.669
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		248.787.016	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	33.942.998	69.975.799
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		59.319.328.103	64.437.478.625
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.140.850.000	2.763.250.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	10.b	3.140.850.000	2.763.250.000
II. Tài sản cố định	220		53.079.334.171	56.446.261.384
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	42.580.418.086	44.686.682.288
- Nguyên giá	222		288.417.470.238	282.977.066.410
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(245.837.052.152)	(238.290.384.122)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	16	10.498.916.085	11.759.579.096
- Nguyên giá	225		12.364.510.388	12.364.510.388
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.865.594.303)	(604.931.292)
3. Tài sản cố định vô hình	227	17	-	-
- Nguyên giá	228		2.410.105.266	2.410.105.266
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.410.105.266)	(2.410.105.266)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		339.965.489	1.272.544.265
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	339.965.489	1.272.544.265
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.759.178.443	3.955.422.976
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14.b	2.759.178.443	3.955.422.976
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		244.831.627.519	261.585.010.934

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		168.460.274.151	185.424.117.347
I. Nợ ngắn hạn	310		155.158.689.913	168.377.636.041
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	28.014.214.603	22.039.458.421
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		116.017.169	157.653.860
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	914.933.337	808.122.700
4. Phải trả người lao động	314		1.933.645.874	1.030.640.105
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	801.312.088	176.720.597
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	22.a	2.605.752.774	2.494.292.264
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23.a	120.772.458.688	141.670.392.714
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		355.380	355.380
II. Nợ dài hạn	330		13.301.584.238	17.046.481.306
1. Phải trả dài hạn khác	337	22.b	6.168.000.000	5.268.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23.b	7.133.584.238	11.778.481.306
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		76.371.353.368	76.160.893.587
I. Vốn chủ sở hữu	410		76.371.353.368	76.160.893.587
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	24	65.000.000.000	65.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		65.000.000.000	65.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	24	105.855.380	105.855.380
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	24	11.265.497.988	11.055.038.207
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11.055.038.207	10.935.368.610
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		210.459.781	119.669.597
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		244.831.627.519	261.585.010.934



Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Kế toán trưởng

Trương Thị Phú

Người lập biểu

Võ Thị Minh Tâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	26	201.759.900.144	194.965.821.384
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	474.571.556,00	714.451.943
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		201.285.328.588	194.251.369.441
4. Giá vốn hàng bán	11	28	164.474.404.326	159.418.598.734
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		36.810.924.262	34.832.770.707
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	525.587.456	769.697.851
7. Chi phí tài chính	22	30	10.134.633.957	13.125.788.420
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.998.536.192	12.603.609.728
8. Chi phí bán hàng	25	31	15.743.020.323	18.627.543.440
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	10.714.041.362	3.489.896.307
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		744.816.076	359.240.391
11. Thu nhập khác	31	33	324.989.114	791.963.560
12. Chi phí khác	32	34	237.906.086	457.922.139
13. Lợi nhuận khác	40		87.083.028	334.041.421
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		831.899.104	693.281.812
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	621.439.323	573.612.215
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		210.459.781	119.669.597
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	32	18
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	36	32	18



Vũ Tuấn Bình

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Kế toán trưởng

Trương Thị Phú

Người lập biểu

Võ Thị Minh Tâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo TT số 200/2014/TT – BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		831.899.104	693.281.812
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao Tài sản cố định	02	15,16,17	9.421.834.700	9.075.016.473
- Các khoản dự phòng	03	32	(211.849.661)	(9.135.274.417)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.591.513)	(1.356.165)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	29,33	(850.576.570)	(717.609.076)
- Chi phí lãi vay	06	30	9.998.536.192	12.603.609.728
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		19.187.252.252	12.517.668.355
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10.084.792.623	(2.382.808.901)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		8.434.720.488	(13.417.105.470)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		8.756.179.095	(938.323.612)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		861.613.923	2.695.852.027
- Tiền lãi vay đã trả	14	21,30	(10.039.448.787)	(13.319.429.088)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	20	(368.216.365)	(726.277.714)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		36.916.893.229	(15.570.424.403)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(5.551.563.281)	(5.851.754.315)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		363.636.364	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	6,9	(10.500.000.000)	(2.144.745.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	6,9	7.954.745.000	2.700.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10,29	390.445.022	700.446.505
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.342.736.895)	(4.596.052.810)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	23	270.114.596.497	221.594.343.351
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	23	(292.670.830.523)	(201.469.467.192)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	23	(2.986.597.068)	(2.210.752.035)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(25.542.831.094)	17.914.124.124
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		4.031.325.240	(2.252.353.089)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	2.449.196.094	4.699.439.118
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.677.273	2.110.065
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	6.484.198.607	2.449.196.094

Tổng Giám đốc



Đà Nẵng, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Kế toán trưởng

Trương Thị Phú

Người lập biểu

Võ Thị Minh Tâm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành
và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần Gạch men Cosevco (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Gạch men Cosevco theo Quyết định số 1783/QĐ - BXD ngày 26/1/2006 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3202001284 ngày 17/01/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400347937) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 08/05/2019. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính: Sản xuất gạch men.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các chi nhánh như sau:

- Chi nhánh Hồ Chí Minh;
- Chi nhánh Nha Trang;
- Chi nhánh Vinh.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi Công ty giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ.

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào và các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Riêng các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì được đánh giá lại theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Chênh lệch tỷ giá được thực hiện theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, chênh lệch tỷ giá ngoại tệ phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phản ánh vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá ghi sổ sau khi đã đánh giá lại. Số dự phòng tổn thất được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Trường hợp các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thì được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm cuối kỳ.

Các khoản cho vay

Các khoản phải thu về cho vay được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối niên độ kế toán đối với các khoản cho vay đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: Phải thu khách hàng và phải thu khác.

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối niên độ kế toán đối với các khoản nợ đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Riêng một số tài sản cố định có nguồn gốc trước cổ phần hóa, khấu hao được xác định căn cứ vào giá trị còn lại và thời gian sử dụng còn lại tại ngày chính thức chuyển thành công ty cổ phần. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	5 - 21
Máy móc, thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 6

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4.7 Tài sản cố định thuê tài chính

Nguyên giá

Tài sản cố định thuê tài chính được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.
Hợp đồng thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo các điều khoản của hợp đồng, Công ty đã nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Giá trị của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản là giá trị hợp lý của tài sản thuê. Trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu thì giá trị của tài sản thuê là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khấu hao

Chính sách khấu hao tài sản cố định thuê tài chính nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cố định cùng loại của Công ty. Theo đó, tài sản thuê tài chính thực hiện khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Trường hợp Công ty không chắc chắn sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê và thời gian thuê ngắn hơn thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê, Công ty thực hiện khấu hao theo thời gian đi thuê.

Thời gian khấu hao tài sản cố định thuê tài chính tại Công ty cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phương tiện vận tải	4

4.8 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.
Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

- Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn);
- Tiền thuê đất trả trước (đã trả cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm) cho hợp đồng thuê đất trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí có liên quan trực tiếp đến việc có đưa vào quyền sử dụng đất hợp pháp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao. Đối với quyền sử dụng đất có thời hạn thì thời gian trích khấu hao là thời gian được phép sử dụng đất của Công ty.

Tài sản cố định vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình tại Công ty cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phần mềm máy tính	5
Thương hiệu Cosevco	10

4.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều thời kỳ. Các chi phí trả trước chủ yếu tại Công ty:

- Chi phí vật tư phụ tùng; công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa là 3 năm.
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.10 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả bao gồm: Phải trả người bán và phải trả khác.

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Công ty;
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

4.11 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.12 Vay và các khoản nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các khế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

4.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Điều lệ Công ty hoặc theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức.

4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó. Theo đó, tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
 - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được ghi nhận khi Công ty nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.
- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

4.15 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp doanh thu đã ghi nhận kỳ trước nhưng sau ngày kết thúc kỳ kế toán mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu tương ứng thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc sau:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo;
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì hạch toán giảm doanh thu của kỳ sau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4.16 Giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

4.17 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: Chi phí lãi vay, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

4.18 Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

4.19 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong niên độ kế toán với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

4.20 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với sản phẩm vật liệu xây dựng. Giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/12/2024, Công ty áp dụng mức thuế suất 8% đối với các sản phẩm này theo quy định của Nghị định 94/2023/NĐ-CP và Nghị định 72/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Các sản phẩm khác áp dụng thuế suất theo quy định hiện hành;
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%;
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.21 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi, các khoản đầu tư tài chính, cho vay, phải thu khách hàng và phải thu khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát (trực tiếp hoặc gián tiếp) hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

		31/12/2024		01/01/2024
	Ngoại tệ	VND	Ngoại tệ	VND
- Tiền mặt tại quỹ (VND)		502.815.629		437.635.286
- Tiền gửi ngân hàng		5.981.382.978		2.011.560.808
+ VND		5.902.328.915		1.935.854.974
+ USD	3.130,73 #	79.054.063	3.143,93 #	75.705.834
Cộng		6.484.198.607		2.449.196.094

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng (*)	8.500.000.000	9.179.745.000
Cộng	8.500.000.000	9.179.745.000

Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31/12/2024, được dùng để cầm cố thế chấp tại các ngân hàng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tiền gửi số 001030709740 với kỳ hạn 12 tháng số tiền 1.500.000.000 đồng được dùng để thế chấp cho Hợp đồng cấp tín dụng số 14/2022/CTD/VCB-KHDN giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Đà Nẵng.
- Hợp đồng tiền gửi số 480/2024/48475 với kỳ hạn 12 tháng, số tiền: 7.000.000.000 đồng được dùng để thế chấp cho Hợp đồng cho vay hạn mức số 300030266/2024-HĐCVHM/NHCT480 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty CP Xây dựng Cosevco 72	1.455.841.860	1.455.841.860
Công ty CP Gạch Phú Gia	1.507.561.668	5.745.141.991
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Vận tải Thanh Long	1.294.359.184	281.452.693
Công ty TNHH Nghĩa Phú	3.226.546.741	-
Các đối tượng khác	5.216.744.162	14.110.071.981
Cộng	12.701.053.615	21.592.508.525

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng NHL	155.000.000	155.000.000
Công ty TNHH MTV tư vấn xây dựng môi trường Tenco	221.000.000	221.000.000
Sacmi (Singapore) Pte Ltd	257.862.388	-
Các đối tượng khác	167.138.029	85.245.339
Cộng	801.000.417	461.245.339

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Ông Phùng Tiến Nam	3.500.000.000	-
Bà Phạm Thị Cẩm Tú		200.000.000
Các đối tượng khác	725.000.000	800.000.000
Cộng	4.225.000.000	1.000.000.000

10. Phải thu khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu	381.494.520	-	246.352.086	-
Tạm ứng	79.895.146	-	556.716.397	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	581.718.000	-
Thuế GTGT thuê tài chính	682.859.431	-	944.707.123	-
Phải thu khác	163.122.948	-	966.183.011	-
Cộng	1.307.372.045	-	3.295.676.617	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

b. Dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ ký cược dài hạn	3.140.850.000	-	2.763.250.000	-
Cộng	3.140.850.000	-	2.763.250.000	-

11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Năm 2024	Năm 2023
Số dư đầu năm	3.062.493.272	12.197.767.689
Trích lập dự phòng trong năm	-	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(211.849.661)	(9.135.274.417)
Số dự phòng cuối năm	2.850.643.611	3.062.493.272

Trong đó, nợ xấu tại ngày 31/12/2024

	31/12/2024			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Công ty CP Xây dựng Cosevco 72	1.455.841.860	-	>3 năm	
Công Ty TNHH MTV Diệp Sang	279.983.558	-	>3 năm	
Các đối tượng khác	1.114.818.193	-		
Cộng	2.850.643.611	-		

(*) Sau đây là các khoản công nợ mà Công ty đã hoàn nhập dự phòng trong năm 2023. Trong năm 2024, Công ty đã ghi giảm các khoản công nợ này, cụ thể:

Stt	Tên công nợ	Số dư tại 31/12/2023	Số đã thu tiền năm 2024	Số dự phòng đã hoàn năm 2023
1	Công ty CP Xây dựng và Sản xuất nhôm Cosevco	255.126.734	255.126.734	255.126.734
2	Công ty CP Xây dựng & TTNT	901.676.838	901.676.838	901.676.838
3	Công ty CP Xây Dựng 71	825.347.340	825.347.340	825.347.340
4	Công ty CP Xây Dựng 79	492.371.211	492.371.211	492.371.211
5	Công ty CP Phát triển Đầu tư Hà Nội	358.909.637	358.909.637	358.909.637
6	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng	553.647.298	553.647.298	553.647.298
7	Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ Đồng Tâm	139.234.983	139.234.983	139.234.983
8	Nguyễn Minh Ngọc	359.245.920	359.245.920	359.245.920
9	Công ty CP Du Lịch và Nước khoáng COSEVCO	101.053.272	101.053.272	101.053.272
12	Công ty TNHH Thiên Hương Quảng Nam	73.208.660	73.208.660,00	73.208.660
13	Lê Phước Hiền	96.545.000	96.545.000	96.545.000
15	Lê Thị Quỳnh Trâm	110.000.000	110.000.000	110.000.000
16	Các đối tượng khác	4.700.321.470	4.700.321.470	4.700.321.470
	Cộng	8.966.688.363	8.966.688.363	8.966.688.363

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chênh lệch thiếu quỹ tiền mặt (Hồ Thị Quỳnh)	22.645.316	-	22.645.316	-
Chênh lệch thuế GTGT chưa rõ nguyên nhân	23.710.584	-	23.710.584	-
Cộng	46.355.900	-	46.355.900	-

13. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	20.048.794.968	-	23.889.828.448	-
Công cụ, dụng cụ	5.980.000	-	25.024.648	-
Chi phí SX, KD dở dang	570.368.593	-	288.072.072	-
Thành phẩm	129.981.606.077	-	134.043.129.115	-
Hàng hóa	477.054.512	-	1.272.470.355	-
Cộng	151.083.804.150	-	159.518.524.638	-

- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại thời điểm 31/12/2024.
- Không có hàng tồn kho ứ đọng, hư hỏng, mất phẩm chất tại thời điểm 31/12/2024.

14. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Phụ tùng, công cụ, dụng cụ đã xuất dùng	1.961.992.786	1.448.927.159
Chi phí bảo hiểm	54.425.425	151.115.899
Chi phí sửa chữa	95.791.668	40.748.333
Chi phí thuê kho và văn phòng	819.218.400	956.006.278
Cộng	2.931.428.279	2.596.797.669

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

b. Dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Vật tư phụ tùng, công cụ, dụng cụ đã xuất dùng	2.571.972.472	3.548.932.541
Chi phí sửa chữa	23.328.888	169.941.316
Chi phí bảo hiểm	163.169.814	234.898.818
Các khoản khác	707.269	1.650.301
Cộng	2.759.178.443	3.955.422.976

15. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	36.065.956.489	231.010.931.208	15.712.628.713	187.550.000	282.977.066.410
Đ/tư XDCB h/thành	4.154.104.737	-	-	-	4.154.104.737
Mua sắm trong năm	-	1.880.950.000	-	58.500.000	1.939.450.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	653.150.909	-	653.150.909
Số cuối năm	40.220.061.226	232.891.881.208	15.059.477.804	246.050.000	288.417.470.238
Khấu hao					
Số đầu năm	33.747.918.055	190.688.598.404	13.666.317.663	187.550.000	238.290.384.122
Khấu hao trong năm	1.058.823.189	6.466.981.773	624.094.124	11.272.603	8.161.171.689
Thanh lý, nhượng bán	-	-	614.503.659	-	614.503.659
Số cuối năm	34.806.741.244	197.155.580.177	13.675.908.128	198.822.603	245.837.052.152
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2.318.038.434	40.322.332.804	2.046.311.050	-	44.686.682.288
Số cuối năm	5.413.319.982	35.736.301.031	1.383.569.676	47.227.397	42.580.418.086

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 213.940.010.659 đồng.

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp để đảm bảo nợ vay tại ngày 31/12/2024 là 33.217.934.829 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

16. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.819.496.247	2.545.014.141	12.364.510.388
Thuê tài chính trong năm		-	-
Mua lại TSCĐ thuê TC		-	-
Số cuối năm	9.819.496.247	2.545.014.141	12.364.510.388
Khấu hao			
Số đầu năm	-	604.931.292	604.931.292
Khấu hao trong năm	836.493.988	424.169.023	1.260.663.011
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối kỳ	836.493.988	1.029.100.315	1.865.594.303
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.819.496.247	1.940.082.849	11.759.579.096
Số cuối năm	8.983.002.259	1.515.913.826	10.498.916.085

Chi tiết các tài sản thuê tài chính như sau:

- Thuê tài chính 2 “Xe nâng Lonking 3,5 tấn, số khung SM80092 và số khung SM80093” của Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease. Tổng giá trị tài sản cả VAT là 760.000.000 đồng, thanh toán trước 136.800.000 đồng, nợ thuê tài chính còn lại tại ngày 31/12/2024 là 272. 650.012 đồng. Thời hạn thuê là 4 năm.
- Thuê tài chính 2 “Xe nâng Lonking 3,5 tấn, số khung SM80097 và số khung SM80094” của Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam. Tổng giá trị tài sản cả VAT là 775.760.000 đồng, ký cược đảm bảo 116.400.000 đồng, nợ thuê tài chính còn lại tại ngày 31/12/2024 là 247.259.990 đồng. Thời hạn thuê là 4 năm.
- Thuê tài chính “Máy xúc lật bánh lốp Liu Gong” của Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam. Tổng giá trị tài sản cả VAT là 1.213.200.000 đồng, ký cược đảm bảo 182.100.000 đồng, nợ thuê tài chính còn lại tại ngày 31/12/2024 là 386.662.500 đồng. Thời hạn thuê là 4 năm.
- Thuê tài chính “Máy nghiền” của Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam. Tổng giá trị tài sản cả VAT là 4.095.847.632 đồng, ký cược đảm bảo 240.450.000 đồng, thanh toán trước 240.450.000 đồng, nợ thuê tài chính còn lại tại ngày 31/12/2024 là 906.374.656 đồng. Thời hạn thuê là 3 năm.
- Thuê tài chính “Máy in kỹ thuật số” của Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam. Tổng giá trị tài sản cả VAT là 9.211.808.838 đồng, ký cược đảm bảo 1.381.500.000 đồng, thanh toán trước 1.381.500.000 đồng, nợ thuê tài chính còn lại tại ngày 31/12/2024 là 5.864.984.148 đồng. Thời hạn thuê là 4 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Thương hiệu Cosevco	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	59.034.314	351.070.952	2.000.000.000	2.410.105.266
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	59.034.314	351.070.952	2.000.000.000	2.410.105.266
Khấu hao				
Số đầu năm	59.034.314	351.070.952	2.000.000.000	2.410.105.266
Khấu hao trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	59.034.314	351.070.952	2.000.000.000	2.410.105.266
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	-	-	-
Số cuối năm	-	-	-	-

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 2.410.105.266 đồng.

18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024	01/01/2024
Xây dựng cơ bản dở dang	339.965.489	1.272.544.265
- Hệ thống thoát nước		980.091.913
- Các hạng mục khác	339.965.489	292.452.352
Cộng	339.965.489	1.272.544.265

19. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty CP Đầu tư TM & Khai thác khoáng sản Vũ Bình	15.275.389.604	17.650.285.854
Công ty CP Đầu tư công nghệ và TM tổng hợp Hà Nội	2.785.767.600	-
Công ty CP Tập Đoàn VINATOP	16.849.080	407.436.400
Các đối tượng khác	9.936.208.319	3.981.736.167
Cộng	28.014.214.603	22.039.458.421

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm	
	Phải thu	Phải trả			Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	146.443.041	2.638.724.397	2.785.167.438	-	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	33.340.656	33.340.656	-	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	178.109.891	178.109.891	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	660.816.139	621.439.323	368.216.365	-	914.039.097
Thuế thu nhập cá nhân	69.975.799	-	36.032.801	-	33.942.998	-
Thuế tài nguyên	-	863.520	8.651.040	8.620.320	-	894.240
Các loại thuế khác	-	-	68.992.684	68.992.684	-	-
Cộng	69.975.799	808.122.700	3.585.290.792	3.442.447.354	33.942.998	914.933.337

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

21. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí lãi vay ngân hàng	135.808.002	176.720.597
Tiền điện	641.643.192	-
Các khoản trích trước khác	23.860.894	-
Cộng	801.312.088	176.720.597

22. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Kinh phí công đoàn	1.711.276.764	1.636.193.764
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	413.720.000	413.720.000
Phải trả khác	480.756.010	444.378.500
Cộng	2.605.752.774	2.494.292.264

b. Dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.168.000.000	5.268.000.000
Cộng	6.168.000.000	5.268.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

23. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay ngắn hạn	135.622.122.974	270.114.596.497	289.609.157.851	116.127.561.620
- Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	98.601.368.219	57.605.350.078	40.996.018.141
- Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	54.111.004.130	100.788.606.529	100.789.279.089	54.110.331.570
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đà Nẵng	-	8.596.459.048	1.000.000.000	7.596.459.048
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Đà Nẵng	6.019.634.753	13.462.573.524	13.484.679.777	5.997.528.500
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Đà Nẵng	5.414.739.860	6.358.615.920	11.773.355.780	-
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	3.779.110.377	981.095.500	4.760.205.877	-
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Nam Đà Nẵng	46.457.633.854	6.476.163.569	52.933.797.423	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đà Nẵng	-	3.142.489.827	3.142.489.827	-
- Cán bộ nhân viên Công ty	19.840.000.000	31.707.224.361	44.120.000.000	7.427.224.361
Vay dài hạn đến hạn trả	6.048.269.740	4.644.897.068	6.048.269.740	4.644.897.068
- Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	836.405.708	-	836.405.708	-
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - CN Đà Nẵng (ii)	875.000.000	437.500.000	875.000.000	437.500.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Đà Nẵng (iii)	129.466.964	-	129.466.964	-
- Quỹ đầu tư phát triển - Thành phố Đà Nẵng (v)	1.220.800.000	1.220.800.000	1.220.800.000	1.220.800.000
- Nợ thuê Tài chính	2.986.597.068	2.986.597.068	2.986.597.068	2.986.597.068
Cộng	141.670.392.714	274.759.493.565	295.657.427.591	120.772.458.688

b. Vay dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay dài hạn	7.162.222.672	-	3.061.672.672	4.100.550.000
- Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng (i)	836.405.708	-	836.405.708	-
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - CN Đà Nẵng (ii)	1.312.500.000	-	875.000.000	437.500.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Đà Nẵng (iii)	129.466.964	-	129.466.964	-
- Quỹ đầu tư phát triển - Thành phố Đà Nẵng (iv)	4.883.850.000	-	1.220.800.000	3.663.050.000
Nợ thuê tài chính (v)	10.664.528.374	-	2.986.597.068	7.677.931.306
Cộng	17.826.751.046	-	6.048.269.740	11.778.481.306
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	6.048.269.740			4.644.897.068
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	11.778.481.306			7.133.584.238

(i) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng vay số 106/2018/VCB – KHDN ngày 05/11/2018. Thời hạn cho vay là 66 tháng; mục đích vay là để thanh toán các chi phí phục vụ phương án đầu tư hệ thống lò than hóa khí mới 100%. Lãi suất cho vay thả nổi. Tài sản đảm bảo tiền vay là tài sản hình thành từ vốn vay.

(ii) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng tín

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

dụng số 1002LAV210045850 ngày 04/06/2021. Thời hạn vay 48 tháng; mục đích vay thanh toán tiền mua Máy ép gạch thủy lực tự động YP2080. Lãi suất cho vay thả nổi. Tài sản đảm bảo tiền vay là tài sản hình thành từ vốn vay.

(iii) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Đà Nẵng theo các Hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay số 246/2021/HĐTD/HCU/01 ngày 07/10/2021. Thời hạn cho vay 36 tháng; mục đích vay để thanh toán tiền mua xe ô tô theo Hợp đồng mua bán xe số 08/07/2021 ngày 13/07/2021 giữa Công ty CP Ô tô Trường Hải – Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty. Lãi suất cho vay thả nổi. Tài sản đảm bảo tiền vay là tài sản hình thành từ vốn vay.
- Hợp đồng vay số 284/2021/HĐTD/HCU/01 ngày 29/10/2021. Thời hạn cho vay 36 tháng; mục đích vay để thanh toán tiền mua xe ô tô theo Hợp đồng mua bán xe số 10/10/2021 ngày 06/10/2021 phục vụ nhu cầu kinh doanh của Công ty. Lãi suất cho vay thả nổi. Tài sản đảm bảo tiền vay là tài sản hình thành từ vốn vay.

(iv) Vay dài hạn tại Quỹ Đầu tư Phát triển – Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 16/2022/HĐTD ngày 22/11/2022. Thời hạn vay 60 tháng; mục đích vay là để thanh toán tiền mua tài sản cố định. Lãi suất cho vay: 6,5%/năm. Tài sản đảm bảo tiền vay là tài sản hình thành từ vốn vay.

(v) Thuê tài chính dài hạn tại Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease và Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam theo các Hợp đồng cho thuê tài chính phát sinh trong năm 2022, 2023. Lãi suất thuê cố định với từng hợp đồng. Thời hạn thuê từ 3 đến 4 năm bắt đầu từ thời điểm đi thuê.

24. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2023	65.000.000.000	105.855.380	10.935.368.610	76.041.223.990
Tăng trong năm	-	-	119.669.597	119.669.597
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	65.000.000.000	105.855.380	11.055.038.207	76.160.893.587
Số dư tại 01/01/2024	65.000.000.000	105.855.380	11.055.038.207	76.160.893.587
Tăng trong năm	-	-	210.459.781	210.459.781
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	65.000.000.000	105.855.380	11.265.497.988	76.371.353.368

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024	01/01/2024
Ông Vũ Tuấn Bình	14.298.100.000	14.298.100.000
Bà Trần Hà Linh	11.000.000.000	11.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	39.701.900.000	39.701.900.000
Cộng	65.000.000.000	65.000.000.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.500.000	6.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.500.000	6.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	6.500.000	6.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.500.000	6.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	6.500.000	6.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	11.055.038.207	10.935.368.610
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	210.459.781	119.669.597
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	11.265.497.988	11.055.038.207

25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2024	01/01/2024
Ngoại tệ các loại (USD)	3.130,73	3.143,93

26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu bán gạch men	142.260.291.186	178.467.470.311
Doanh thu khác	59.499.608.958	16.498.351.073
Cộng	201.759.900.144	194.965.821.384

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

27. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2024	Năm 2023
Hàng bán bị trả lại	474.571.556	714.451.943
Cộng	474.571.556	714.451.943

28. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn của hoạt động bán gạch men	112.325.367.848	145.607.586.683
Giá vốn của hoạt động khác	52.149.036.478	13.811.012.051
Cộng	164.474.404.326	159.418.598.734

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	525.587.456	769.697.851
Cộng	525.587.456	769.697.851

30. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí lãi vay	9.998.536.192	12.603.609.728
Lỗ chênh lệch tỷ giá	20.659.630	74.099.512
Chi phí khác	115.438.135	448.079.180
Cộng	10.134.633.957	13.125.788.420

31. Chi phí bán hàng

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	437.714.362	223.478.908
Chi phí nhân viên bán hàng	4.934.024.548	6.162.247.986
Chi phí khấu hao tài sản cố định	924.885.008	921.336.218
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.747.296.804	9.421.297.875
Các khoản khác	1.699.099.601	1.899.182.453
Cộng	15.743.020.323	18.627.543.440

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	292.237.145	287.128.939
Chi phí lương nhân viên quản lý	6.047.356.121	6.795.766.222
Chi phí khấu hao tài sản cố định	100.499.879	203.115.194
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(211.849.661)	(9.135.274.417)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.205.756.323	2.785.415.657
Các khoản khác	2.280.041.555	2.553.744.712
Cộng	10.714.041.362	3.489.896.307

33. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi thanh lý TSCĐ	324.989.114	-
Xử lý công nợ tồn lâu	-	701.880.732
Thu nhập khác	-	90.082.828
Cộng	324.989.114	791.963.560

34. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	52.088.775
Các khoản bị truy thu, phạt chậm nộp thuế	181.136.036	305.908.320
Chi phí khác	56.770.050	99.925.044
Cộng	237.906.086	457.922.139

35. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	831.899.104	693.281.812
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	1.828.395.426	700.896.955
- Điều chỉnh tăng	1.828.395.426	700.896.955
+ Các khoản phạt nộp chậm, truy thu tiền thuế, BHXH	181.136.036	305.908.320
+ Các chi phí không được trừ theo Luật thuế	1.647.259.390	394.988.635
Tổng thu nhập chịu thuế	2.660.294.530	1.394.178.767
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	621.439.323	573.612.215
Trong đó:		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	532.058.906	278.835.753
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	89.380.417	294.776.462

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

36. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	210.459.781	119.669.597
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
- Điều chỉnh tăng	-	-
- Điều chỉnh giảm	-	-
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	210.459.781	119.669.597
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	6.500.000	6.500.000
Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu	32	18

37. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79.446.215.822	115.577.508.347
Chi phí nhân công	20.337.662.348	31.431.235.578
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.421.834.700	9.075.016.473
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.926.206.259	21.623.049.050
Chi phí khác bằng tiền	7.886.235.445	11.148.112.984
Cộng	136.018.154.574	188.854.922.432

38. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chủ yếu là bán gạch men và theo khu vực địa lý là nước Việt Nam.

39. Quản lý rủi ro

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

b. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về lãi suất, rủi ro về tỷ giá và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro thị trường: Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất, tỷ giá và giá.

Quản lý rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức kiểm soát được.

Quản lý rủi ro về tỷ giá

Do có các giao dịch mua hàng có gốc ngoại tệ, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Rủi ro này được Công ty quản lý thông qua các biện pháp như: tối ưu hóa thời hạn thanh toán các khoản nợ, lựa chọn thời điểm mua và thanh toán các khoản ngoại tệ phù hợp, dự báo tỷ giá ngoại tệ trong tương lai, sử dụng tối ưu nguồn tiền hiện có để cân bằng giữa rủi ro tỷ giá và rủi ro thanh khoản.

Giá trị ghi sổ của các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
Tài sản tài chính		
Tiền (USD)	3.130,73	3.143,93
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán (USD)	960,00	1.260,00

Quản lý rủi ro về giá

Đầu vào chủ yếu tại Công ty là các nguyên vật liệu phục vụ sản xuất gạch men. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc tìm kiếm nhà cung cấp với giá bán thấp nhất có thể, tập trung số lượng đặt hàng lớn để được hưởng các chính sách ưu đãi về giá từ nhà cung cấp đồng thời theo dõi biến động thị trường để đảm bảo nguồn nguyên liệu với giá cả hợp lý nhất. Công ty cho rằng rủi ro về giá trong hoạt động sản xuất kinh doanh là ở mức trung bình.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Ngoài ra, các khoản nợ của những khách hàng chậm thanh toán đã được Công ty trích lập dự phòng đầy đủ. Do đó, Công ty cho rằng rủi ro tín dụng là ở mức kiểm soát được.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

Đơn vị tính: VND			
31/12/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	28.014.214.603	-	28.014.214.603
Chi phí phải trả	801.312.088	-	801.312.088
Vay và nợ thuê tài chính	120.772.458.688	7.133.584.238	127.906.042.926
Phải trả khác	894.398.710	6.168.000.000	7.062.398.710
Cộng	150.482.384.089	13.301.584.238	163.783.968.327
01/01/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	22.039.458.421	-	22.039.458.421
Chi phí phải trả	176.720.597	-	176.720.597
Vay và nợ thuê tài chính	141.670.392.714	11.778.481.306	153.448.874.020
Phải trả khác	859.098.500	5.268.000.000	6.127.098.500
Cộng	164.745.670.232	17.046.481.306	181.792.151.538

Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro thanh khoản của Công ty hiện đang ở mức rất cao nhưng tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

31/12/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.484.198.607	-	6.484.198.607
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.500.000.000	-	8.500.000.000
Phải thu khách hàng	9.850.410.004	-	9.850.410.004
Phải thu về cho vay	4.225.000.000	-	4.225.000.000
Phải thu khác	544.617.468	3.140.850.000	3.685.467.468
Cộng	29.604.226.079	3.140.850.000	32.745.076.079
01/01/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.449.196.094	-	2.449.196.094
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	9.179.745.000	-	9.179.745.000
Phải thu khách hàng	18.530.015.253	-	18.530.015.253
Phải thu về cho vay	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Phải thu khác	1.547.901.011	2.763.250.000	4.311.151.011
Cộng	32.706.857.358	2.763.250.000	35.470.107.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

40. Thông tin về các bên liên quan
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Chức vụ			Năm 2024	Năm 2023
Ông Lê Nguyên Hải	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	48.000.000	48.000.000
		Lương	213.338.000	215.910.455
Ông Vũ Tuấn Bình	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	Thù lao	48.000.000	48.000.000
		Lương	398.578.539	432.304.545
Bà Phạm Thị Diệu	Thành viên HĐQT	Thù lao	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	Thù lao	48.000.000	48.000.000
		Lương	300.060.182	300.838.182
Ông Phạm Tất Vũ	Thành viên HĐQT	Thù lao	48.000.000	48.000.000
		Lương	156.582.923	169.633.462
Ông Nguyễn Văn Tâm	Thành viên BKS	Thù lao	9.000.000	-
		Lương	36.603.161	-
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Trưởng BKS	Thù lao	48.000.000	48.000.000
Ông Trần Đình Nghĩa	Thành viên BKS	Thù lao	15.000.000	36.000.000
		Lương	66.122.538	178.853.233
Ông Huỳnh Bá Thuận	Thành viên BKS	Thù lao	36.000.000	36.000.000
		Lương	136.254.636	160.405.455
Chức vụ			Năm 2024	Năm 2023
Bà Từ Thị Hiền	Phó Tổng Giám đốc Thư ký HĐQT	Lương	307.101.347	221.150.000
		Thù lao	36.000.000	36.000.000
Bà Trương Thị Phú	Kế toán trưởng	Lương	225.592.636	250.360.455

41. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

42. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi AAC.



Tổng Giám đốc

Vũ Tuấn Bình

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Kế toán trưởng

Trương Thị Phú

Người lập biểu

Võ Thị Minh Tâm