Mẫu số 01

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 42/2024/CV-DCF	----------
	TP.HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty |Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Hợp nhất năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
   - Mã chứng khoán: DCF
   - Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi – P.ĐaKao – Q.1 – TP.HCM
   - Điện thoại liên hệ/Tel: 028.38230276 Fax: 028.38225050
   - Email: banthuky@decofi.vn Website: www.decofi.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

   - BCTC năm 2023

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);☐

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);☐

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).☐

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có ☐ Không☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có ☐ Không☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không☐

+ Lợi nhuận sau thế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29/03/2024 tại đường dẫn: www.decofi.vn.

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

Tài liệu đính kèm: - BCTC Hợp nhất năm 2023;	**Đại diện tổ chức** Người Uỷ quyền CBTT **HUỲNH THỊ NGỌC THỊNH**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
đã được kiểm toán

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 – 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Khái quát

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21 tháng 03 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 13 ngày 02 tháng 10 năm 2023.

Hoạt động chính của Công ty là: Thi công xây dựng, cho thuê nhà xưởng.

Trụ sở chính của Công ty tại 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch	Từ 28/02/2023
Ông Hoàng Văn Thắng	Chủ tịch	Đến 28/02/2023
Ông Chu Quang Huân	Phó chủ tịch	Từ 14/07/2023
Ông Phan Duy Quang	Phó chủ tịch	Đến 20/04/2023
Ông Nguyễn Bá Thọ	Phó chủ tịch	Đến 14/07/2023
Ông Hoàng Văn Thắng	Thành viên	
Ông Nguyễn Minh Tâm	Thành viên	
Ông Hồ Viết Trung	Thành viên	Từ 20/04/2023

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng Giám đốc
Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Bình An	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên	Đến 14/07/2023
Bà Lê Thị Minh	Thành viên	
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên	Từ 14/07/2023

Người đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 06 đến trang 41, và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Minh Tâm
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT
NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)
54/3 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Tel: 028. 3910 3908; 3910 6162 - Fax: 028. 3910 4880

Số: 178/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng và thiết kế số 1

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con, được lập ngày 29/03/2024, từ trang 06 đến trang 41 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban 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

Khoản đầu tư của Công ty vào Công ty CP Đầu tư Eras Đà Lạt (công ty liên kết) đang hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận giá trị 147.837.456.673 đồng (giá gốc đi đầu tư 150 tỷ đồng) trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, và phần lỗ 2.162.543.327 đồng trong phần sở hữu của Công ty tại công ty CP Đầu tư Eras Đà Lạt được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2023 của Công ty. Các số liệu này công ty đang ghi nhận dựa trên báo cáo tài chính năm 2023 công ty CP Đầu tư Eras Đà Lạt lập chưa được kiểm toán. Chúng tôi không thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá chính xác giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại 31/12/2023 cũng như phần lỗ 2.162.543.327 đồng đang ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2023. Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)
Phó Tổng Giám đốc

Cao Thị Hồng Nga
Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 1732-2023-152-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Chí Thanh
Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 2819-2024-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		**507.747.401.862**	**422.613.487.683**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**26.398.852.198**	**7.509.068.858**
1. Tiền	111		26.398.852.198	7.509.068.858
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**409.369.871.284**	**325.589.491.569**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	210.396.666.101	116.854.309.074
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	61.157.375.793	14.825.534.553
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	137.815.829.390	193.909.647.942
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		**48.245.409.364**	**66.383.539.560**
1. Hàng tồn kho	141	V.5	48.245.409.364	66.383.539.560
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		**23.733.269.016**	**23.131.387.696**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	1.928.233.436	1.023.886.884
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.776.336.149	22.107.500.812
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		28.699.431	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu CP	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		**218.545.798.909**	**64.305.451.592**
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		**262.650.000**	**247.650.000**
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	V.4	262.650.000	247.650.000
7.Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
II. Tài sản cố định	**220**		**49.940.160.503**	**54.795.660.364**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	40.470.879.423	45.029.746.760
- Nguyên giá	222		66.125.491.388	71.260.996.712
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(25.654.611.965)	(26.231.249.952)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.7	1.405.116.480	1.959.684.660
- Nguyên giá	225		2.218.272.727	2.218.272.727
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		(813.156.247)	(258.588.067)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	8.064.164.600	7.806.228.944
- Nguyên giá	228		12.041.716.889	11.466.985.889
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(3.977.552.289)	(3.660.756.945)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**4.086.294.510**	**813.274.763**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	4.086.294.510	813.274.763
IV. Đ tư tài chính dài hạn	**250**		**147.837.456.673**	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.10	147.837.456.673	-
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		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**16.419.237.223**	**8.448.866.465**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	16.419.237.223	8.448.866.465
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**726.293.200.771**	**486.918.939.275**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**279.415.343.067**	**199.504.578.199**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**273.899.721.627**	**189.821.367.559**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	68.347.919.309	48.367.926.941
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	21.441.093.255	8.491.175.005
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	11.379.914.017	3.423.786.973
4. Phải trả người lao động	314		2.708.400.004	4.898.838.850
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	24.215.620.764	23.272.366.711
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		54.545.455	54.545.455
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	846.996.710	5.873.970.491
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	144.182.106.447	95.431.624.671
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		723.125.666	7.132.462
II. Nợ dài hạn	**330**		**5.515.621.440**	**9.683.210.640**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	2.000.000.000	3.890.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	3.515.621.440	5.793.210.640
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**446.877.857.704**	**287.414.361.076**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.18	**446.877.857.704**	**287.414.361.076**
1. Vốn góp của chủ sỡ hữu	411		300.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.598.505.300	100.873.505.300
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		29.824.530.535	29.380.923.738
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.454.821.869	7.159.932.038
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5.857.133.396	114.668.321
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.597.688.473	7.045.263.717
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**726.293.200.771**	**486.918.939.275**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	Nguyễn Minh Tâm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**611.228.355.791**	**379.007.558.685**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**611.228.355.791**	**379.007.558.685**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.2	**544.067.095.612**	**342.251.507.406**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**67.161.260.179**	**36.756.051.279**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	110.528.933	32.425.353
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	35.559.879.093	5.162.734.019
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		34.031.495.582	*4.909.019.019*
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.162.543.327)	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	441.236.272	198.300.712
10.Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	34.854.121.198	22.369.334.440
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(5.745.990.778)**	**9.058.107.461**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	26.924.457.446	828.133.175
13. Chi phí khác	32	VI.7	742.779.686	1.063.194.405
14. Lợi nhuận khác	**40**		**26.181.677.760**	**(235.061.230)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**20.435.686.982**	**8.823.046.231**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	9.837.998.509	1.777.782.514
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**10.597.688.473**	**7.045.263.717**
19. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		10.597.688.473	7.045.263.717
20. Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	424	412
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	424	412

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	Nguyễn Minh Tâm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**20.435.686.982**	**8.823.046.231**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.511.074.551	4.362.593.894
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- 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		4.165.549.595	(377.879.898)
- Chi phí lãi vay	06		34.031.495.582	4.909.019.019
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		**63.143.806.710**	**17.716.779.246**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(98.938.767.711)	(100.351.754.649)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		12.269.454.991	(1.484.350.946)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		35.183.030.112	30.032.080.091
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(13.196.705.765)	(6.702.317.256)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(34.817.550.377)	(4.995.429.976)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.822.869.273)	(297.783.951)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(143.198.641)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		**(38.322.799.954)**	**(66.082.777.441)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.125.095.168)	(3.830.638.852)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		418.664.545	345.454.545
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		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(150.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		11.344.011.908	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		110.528.933	32.425.353
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		**(139.251.889.782)**	**(3.452.758.954)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		150.000.000.000	-
2. Tiền chi trả 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		739.211.695.212	117.083.158.787
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(692.281.289.436)	(47.304.671.464)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(457.513.200)	(518.804.845)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8.419.500)	(155.502.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**196.464.473.076**	**69.104.179.978**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		**18.889.783.340**	**(431.356.417)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**7.509.068.858**	**7.940.425.275**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		**26.398.852.198**	**7.509.068.858**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	Nguyễn Minh Tâm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21 tháng 03 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 13 ngày 02 tháng 10 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 191 người (số đầu năm là 199 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Thi công xây dựng, cho thuê nhà xưởng.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường :

Do đặc thù của Công ty xây dựng nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là không cố định.

5. Cấu trúc tập đoàn

Tổng số các Công ty con : 1

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 1

Số lượng Công ty con không được hợp nhất: 0

Danh sách các công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc như sau:

Tên	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	Mua bán vật liệu xây dựng, xây dựng	15.000.000.000	100%	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Danh sách các công ty liên kết hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

Tên	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Đầu tư bất động sản	350.000.000.000	42,86%	42,86%

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

Trong năm Công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với kỳ trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con:

Các công ty con là các đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các công ty liên kết và liên doanh

Các công ty liên kết là các đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Các công ty liên doanh là các đơn vị có các hoạt động mà tập đoàn có quyền đồng kiểm soát, được thành lập theo thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí hoàn toàn về các quyết định tài chính và hoạt động chiến lược. Các công ty liên kết và công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Công ty trong các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi các đơn vị này đã thực hiện những điều chỉnh các chính sách kế toán của mình cho phù hợp với các chính sách kế toán của Công ty, kể từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát đến ngày kết thúc ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát. Nếu phần lỗ của công ty vượt quá khoản đầu tư của công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đó (bao gồm toàn bộ các khoản đầu tư dài hạn) được ghi giảm xuống bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ, trừ khi công ty có một nghĩa vụ phải thực hiện hay đã thực hiện các khoản thanh toán thay cho các đơn vị nhận đầu tư.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của tập đoàn trong các đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh tại ngày Công ty mẹ đạt quyền kiểm soát được trình bày như một loại tài sản khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa 10 năm. Trường hợp giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất trong năm cao hơn giá trị phân bổ hàng năm thì thực hiện phân bổ theo giá trị tổn thất

Khi thoái vốn khỏi Công ty con thì giá trị khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi giảm tương ứng với tỷ lệ vốn thoái và tính vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán trong trường hợp Công ty mẹ vẫn năm quyền kiểm soát Công ty con hoặc được ghi giảm toàn bộ vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong trường hợp Công ty mẹ hết quyền kiểm soát tại Công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với tiền tệ sử dụng trong kế toán được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế phát sinh, trên cơ sở sau:

- Các khoản nợ phải thu phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi chỉ định khách hàng thanh toán
- Các khoản nợ phải trả phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch;
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại thời điểm cuối năm các khoản mục mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ như tài sản (tiền, phải thu và tài sản tiền tệ khác) và công nợ (vay, phải trả và công nợ khác) được quy đổi theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại mà Công ty có tài khoản tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền bao gồm : tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo qui định hiện hành

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu, và thu tiền.

Các khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo, nếu:
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.
Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 50 năm
- Máy móc, thiết bị	10 – 25 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	05 – 49 năm
- Phần mềm máy tính	10 năm

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc ghi nhận ghi nhận các khoản trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ý chứng khoán được xác lập.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kế thúc kỳ kế toán năm.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo.
+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp hoàn thành trong năm.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; Chi phí bằng tiền khác

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

18. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

19. 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 ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận;
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	1.260.460.823	4.801.938.719
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.138.391.375	2.707.130.139
Cộng	**26.398.852.198**	**7.509.068.858**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công Ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỷ Nguyên Mới	367.941.116	22.346.267.579
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Eras Đà Lạt	-	43.937.368.353
Công Ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	58.407.479.551	21.991.734.180
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Green Hill	-	18.008.026.651
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Dịch Vụ Du Lịch Hải Thuận	79.169.096.686	-
Các đối tượng khác	72.452.148.748	10.570.912.311
Cộng	**210.396.666.101**	**116.854.309.074**

b. Phải thu khách hàng là bên liên quan : Xem thuyết minh VII.1.

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Eras Land	34.000.000.000	-
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Tư Vấn Xây Dựng Bình Nam Đại	4.726.989.000	4.726.989.000
Công Ty TNHH Xây Dựng Cơ Điện Trí Trung	-	1.473.035.397
Công Ty Cổ Phần Bê Tông Đức Trọng	-	2.343.000.000
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Thành Lộc	-	2.003.569.830
Các đối tượng khác	22.430.386.793	4.278.940.326
Cộng	**61.157.375.793**	**14.825.534.553**

b. Trả trước cho người bán là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Phải thu khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng	1.394.387.531	2.173.487.083
Công ty CP Đầu tư Eras Bình Thuận (a.1)	6.200.000.000	83.000.000.000
Công ty TNHH Dược Liệu Xanh(a.2)	108.196.249.315	108.196.249.315
Công ty CP Đầu tư BĐS Eras Land (a.3)	13.030.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam (a.3)	8.035.000.000	-
Phải thu khác	960.192.544	539.911.544
Cộng	**137.815.829.390**	**193.909.647.942**
b. Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ dài hạn	262.650.000	247.650.000
Cộng	**262.650.000**	**247.650.000**

(a.1) Góp vốn hợp tác với Công ty CP Đầu tư Eras Bình Thuận theo hợp đồng hợp tác số 01/2021/HĐHT/EBT-DCF ngày 26/02/2021 để thực hiện đầu tư thi công xây dựng cơ sở hạ tầng dự án khu dân cư nông thôn Thuận quý 1 (26,81 ha) và Thuận Quý 2 (47,36 ha) tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Hiện tại các bên đã thanh lý không thực hiện hợp đồng.

(a.2) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Dược Liệu Xanh theo hợp đồng hợp tác số 002/2021/HĐHT/DLX-DCF ngày 18/04/2021 để thực hiện dự án Cây thuốc Nam (Chè, Cà phê) có diện tích 238ha thuộc xã Lộc An, huyện Bảo Lâm và xã Hòa Linh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, toàn bộ phần diện tích 238ha chè và cà phê được nhận chuyển giao quyền quản lý sản xuất và khai thác từ Công ty CP Chè Lâm Đồng. Theo đó Công ty TNHH Dược Liệu Xanh sẽ làm đại diện pháp nhân để nhận chuyển giao quyền khai thác, quản lý sản xuất và kinh doanh các sản phẩm thu được từ dự án. Hiện tại các bên đã thanh lý không thực hiện hợp đồng và đang thu hồi vốn góp.

(a.3) Là khoản tiền lãi phạt hợp đồng theo các biên bản thanh lý hợp đồng. Tổng tiền phạt hợp đồng 25.065.000.000 đồng, hiện tại đã thu hồi toàn bộ tiền lãi phạt.

5. Hàng tồn kho

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.028.102.216	16.755.514.418
Công cụ, dụng cụ	1.715.867.935	15.312.215.115
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	42.501.439.213	34.280.424.588
Hàng hóa	-	35.385.439
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**48.245.409.364**	**66.383.539.560**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**40.234.861.506**	**21.834.593.976**	**7.904.691.102**	**1.286.850.128**	**71.260.996.712**
Số tăng trong năm	-	88.352.880	-	813.017.088	901.369.968
- Mua trong kỳ	-	*88.352.880*	-	*813.017.088*	*901.369.968*
Số giảm trong năm	76.151.970	3.323.835.376	2.400.497.946	236.390.000	6.036.875.292
- Thanh lý, nhượng bán	-	*1.185.278.182*	-	*236.390.000*	*1.421.668.182*
- Bán công ty con	*76.151.970*	*2.138.557.194*	*2.400.497.946*	-	4.615.207.110
Số dư cuối năm	**40.158.709.536**	**18.599.111.480**	**5.504.193.156**	**1.863.477.216**	**66.125.491.388**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	**16.419.303.103**	**4.177.146.431**	**5.265.510.373**	**369.290.045**	**26.231.249.952**
Số tăng trong năm	1.498.387.284	1.376.921.984	514.939.812	244.021.239	3.634.270.319
- Khấu hao trong năm	*1.498.387.284*	*1.376.921.984*	*514.939.812*	*244.021.239*	*3.634.270.319*
Số giảm trong năm	76.151.970	1.729.549.887	2.405.206.449	-	4.210.908.306
- Phân loại lại	-	*263.143.444*	*4.708.503*	-	*267.851.947*
- Bán công ty con	*76.151.970*	*1.466.406.443*	*2.400.497.946*	-	3.943.056.359
Số dư cuối năm	**17.841.538.417**	**3.824.518.528**	**3.375.243.736**	**613.311.284**	**25.654.611.965**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	**23.815.558.403**	**17.657.447.545**	**2.639.180.729**	**917.560.083**	**45.029.746.760**
Tại ngày cuối năm	**22.317.171.119**	**14.774.592.952**	**2.128.949.420**	**1.250.165.932**	**40.470.879.423**

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 1.475.561.411 đồng
Giá trị còn lại cuối kỳ dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay: 32.476.786.639 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải
Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính	
Số dư đầu năm	**2.218.272.727**
Số tăng trong năm	-
Số giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	**2.218.272.727**
Giá trị đã hao mòn	
Số dư đầu năm	**258.588.067**
Khấu hao trong năm	554.568.180
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	**813.156.247**
Giá trị còn lại của tài sản cố định thuê tài chính	
Tại ngày đầu năm	**1.959.684.660**
Tại ngày cuối năm	**1.405.116.480**

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**10.793.470.889**	**673.515.000**	**11.466.985.889**
Số tăng trong năm	-	612.986.000	612.986.000
Số giảm trong kỳ	-	38.255.000	38.255.000
- Bán công ty con		*38.255.000*	*38.255.000*
Số dư cuối năm	**10.793.470.889**	**1.248.246.000**	**12.041.716.889**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	**3.524.210.064**	**136.546.881**	**3.660.756.945**
Số tăng trong năm	213.801.792	108.434.260	322.236.052
Số giảm trong kỳ	-	5.440.708	5.440.708
- Bán công ty con	-	*5.440.708*	*5.440.708*
Số dư cuối năm	**3.738.011.856**	**239.540.433**	**3.977.552.289**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	**7.269.260.825**	**536.968.119**	**7.806.228.944**
Tại ngày cuối năm	**7.055.459.033**	**1.008.705.567**	**8.064.164.600**

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 413.700.000 đồng
Giá trị còn lại cuối kỳ dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay: 7.055.459.033 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Cải tạo văn phòng	4.086.294.510	-
Thi công mở rộng nối hai nhà máy Decofi	-	574.013.963
Phần mềm Fast	-	239.260.800
Cộng	**4.086.294.510**	**813.274.763**

10. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết

	31/12/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá trị đầu tư
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	42,86%	150.000.000.000	-	-
Cộng	**42,86%**	**150.000.000.000**	**-**	**-**

(**) Đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt 150 tỷ tương đương tỷ lệ sở hữu/biểu quyết 42,86%.

11. Chi phí trả trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ sử dụng	300.221.420	511.755.251
Chi phí khác	1.628.012.016	512.131.633
Cộng	**1.928.233.436**	**1.023.886.884**
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cải tạo	402.369.296	1.207.107.860
Công cụ dụng cụ xuất dùng	15.836.370.562	7.241.758.605
Chi phí khác	180.497.365	-
Cộng	**16.419.237.223**	**8.448.866.465**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

12. Phải trả người bán

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư 3T	1.289.657.008	1.289.657.008	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư và Xây dựng INDEC	1.052.514.317	1.052.514.317	5.736.940.440	5.736.940.440
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bách Việt	9.479.460.000	9.479.460.000	-	-
Các đối tượng khác	56.526.287.984	56.526.287.984	42.630.986.501	42.630.986.501
Cộng	**68.347.919.309**	**68.347.919.309**	**48.367.926.941**	**48.367.926.941**

b. Phải trả người bán là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công Ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết	4.993.586.321	-
Công Ty TNHH RK Resources	-	7.316.257.201
Lê Quang Nhân	-	809.166.297
Công ty Cổ phần Thiên Bình Minh	2.264.381.896	-
Công ty TNHH Du lịch khách sạn Phúc Đạt	5.732.144.143	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	8.147.788.904	-
Các đối tượng khác	303.191.991	365.751.507
Cộng	**21.441.093.255**	**8.491.175.005**

b. Người mua trả trước là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.564.982.895	5.540.534.332	5.385.454.929	1.720.062.298
Thuế thu nhập DN	1.482.809.930	9.867.734.928	1.822.869.273	9.527.675.585
Thuế thu nhập cá nhân	375.984.148	1.523.880.833	1.767.688.847	132.176.134
Thuế đất, tiền thuê đất	10.000	55.342.058	55.352.058	-
Thuế khác	-	124.868.122	124.868.122	-
Cộng	**3.423.786.973**	**17.112.360.273**	**9.156.233.229**	**11.379.914.017**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trích trước chi phí công trình	24.215.620.764	22.196.311.916
Trích trước lãi vay	-	786.054.795
Chi phí khác	-	290.000.000
Cộng	**24.215.620.764**	**23.272.366.711**

16. Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	-	93.949.300
Bảo hiểm xã hội	-	578.025
Cổ tức phải trả	606.937.450	615.356.950
Phải trả trợ cấp thôi việc	58.435.149	93.544.149
Phan Duy Quang	-	4.716.178.907
Các khoản phải trả, phải nộp khác	181.624.111	354.363.160
Cộng	**846.996.710**	**5.873.970.491**
b. Dài hạn		
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	2.000.000.000	3.890.000.000
Cộng	**2.000.000.000**	**3.890.000.000**

c. Phải trả khác là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính : VND

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**144.182.106.447**	**144.182.106.447**	**741.031.771.212**	**692.281.289.436**	**95.431.624.671**	**95.431.624.671**
Vay ngắn hạn	**142.362.030.447**	**142.362.030.447**	**739.211.695.212**	**690.461.213.436**	**93.611.548.671**	**93.611.548.671**
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Holdings (a1)	-	-	-	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á - CN An Đông (a2)	142.362.030.447	142.362.030.447	239.211.695.212	177.461.213.436	80.611.548.671	80.611.548.671
Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình - Chi nhánh TP. HCM	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**1.820.076.000**	**1.820.076.000**	**1.820.076.000**	**1.820.076.000**	**1.820.076.000**	**1.820.076.000**
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (b1)	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**3.515.621.440**	**3.515.621.440**	-	**2.277.589.200**	**5.793.210.640**	**5.793.210.640**
Vay dài hạn	**2.356.434.940**	**2.356.434.940**	-	**1.820.076.000**	**4.176.510.940**	**4.176.510.940**
Ngân Hàng TMCP Nam Á - Chi Nhánh An Đông (b1)	2.356.434.940	2.356.434.940	-	1.820.076.000	4.176.510.940	4.176.510.940
Nợ thuê tài chính dài hạn	**1.159.186.500**	**1.159.186.500**	-	**457.513.200**	**1.616.699.700**	**1.616.699.700**
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	1.159.186.500	1.159.186.500		457.513.200	1.616.699.700	1.616.699.700
Tổng cộng	**147.697.727.887**	**147.697.727.887**	**741.031.771.212**	**694.558.878.636**	**101.224.835.311**	**101.224.835.311**

c. Vay nợ là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng số 0242/2023/902-CV ngày 13/04/2023 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 13/05/2023; số 02/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 28/06/2023, số 03/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 29/06/2023, số 04/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 22/09/2023, số 05/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 15/11/2023, hạn mức cho vay tối đa 800.000.000.000 VNĐ, hạn mức bảo lãnh 800.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay không quá 12 tháng/GNN, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh xây dựng và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo được ghi chi tiết trong hợp đồng và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 13/05/2023; số 02/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 28/06/2023; số 03/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 29/06/2023, số 04/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 22/09/2023, số 05/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 15/11/2023.

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/12/2021, Số tiền vay tối đa 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: đầu tư xây dựng, mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0002/2021/902-BĐ ngày 07/01/2021, hợp đồng thế chấp tài sản số 0033/2021/902-BĐ ngày 05/10/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/12/2021. Số dư tại 31/12/2023 là 4.176.510.940 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 1.820.076.000 VNĐ)

(b2) Nợ thuê tài chính dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo 2 Hợp đồng cho thuê tài chính:

- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022 thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 31/12/2023, từ ngày 01/01/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202207046 ngày 26/07/2022 thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 01/02/2023, từ ngày 01/02/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh.

d. Chi tiết thanh toán nợ thuê tài chính

Đối tượng	Năm nay			Năm trước		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Trên 1 năm đến 5 năm	628.794.000	171.280.800	457.513.200	591.244.545	72.439.700	518.804.845

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu

a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**150.000.000.000**	**100.873.505.300**	**29.380.923.738**	**114.668.321**	**280.369.097.359**
Lãi trong năm trước				7.045.263.717	7.045.263.717
Số dư đầu năm nay	**150.000.000.000**	**100.873.505.300**	**29.380.923.738**	**7.159.932.038**	**287.414.361.076**
Tăng vốn trong kỳ (*)	150.000.000.000	-			150.000.000.000
Chi phí phát hành cổ phần		(275.000.000)			(275.000.000)
Lãi trong năm nay				10.597.688.473	10.597.688.473
Phân phối lợi nhuận năm 2022					
- Quỹ đầu tư phát triển			715.993.204	(715.993.204)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(357.996.602)	(357.996.602)
- Thù lao hội đồng quản trị				(143.198.641)	(143.198.641)
- Thưởng ban điều hành				(357.996.602)	(357.996.602)
Giảm quỹ đầu tư thanh lý công ty con			(272.386.407)	272.386.407	-
Số dư cuối năm nay	**300.000.000.000**	**100.598.505.300**	**29.824.530.535**	**16.454.821.869**	**446.877.857.704**

(*) Ghi chú: Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 002/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/11/2022 đã phê duyệt phương án phát hành 15.000.000 cổ phiếu tăng vốn điều lệ với giá bán 10.000 đ/cp. Theo đó Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ với giá chào bán mỗi cổ phiếu là 10.000 đồng được phê duyệt tại Nghị Quyết Hội đồng quản trị số 01/2023/QĐ-HĐQT ngày 09 tháng 01 năm 2023. Ngày hoàn thành đợt phát hành tăng vốn 02/08/2023 với tổng số tiền thu được là 150.000.000.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

b Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	%	01/01/2023 VND	%
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	60.000.000.000	20,0	60.000.000.000	40,0
Công ty TNHH SX Xuất Nhập khẩu TMDV Tổng hợp Hoàng Vũ	41.194.700.000	13,7	41.194.700.000	27,5
Công ty CP Đầu Tư 3T	10.069.590.000	3,4	9.297.590.000	6,2
Các cổ đông khác	188.735.710.000	62,9	39.507.710.000	26,3
Cộng	**300.000.000.000**	**100**	**150.000.000.000**	**100**

c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	150.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	150.000.000.000

d Cổ phiếu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*30.000.000*	*15.000.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*30.000.000*	*15.000.000*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000/cp.

19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2023	01/01/2023
Nợ khó đòi đã xử lý	1.929.280.509	1.929.280.509

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
a. Doanh thu		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	573.077.280.852	331.776.011.479
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	38.151.074.939	47.231.547.206
Cộng	**611.228.355.791**	**379.007.558.685**

b. Doanh thu với bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	510.638.208.463	303.239.625.310
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	33.428.887.149	39.011.882.096
Cộng	**544.067.095.612**	**342.251.507.406**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	110.528.933	32.425.353
Cộng	**110.528.933**	**32.425.353**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	34.031.495.582	4.909.019.019
Lỗ chuyển nhượng vốn đầu tư	1.528.383.511	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	253.715.000
Cộng	**35.559.879.093**	**5.162.734.019**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	441.236.272	198.300.712
Cộng	**441.236.272**	**198.300.712**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chí phí nhân viên	19.295.299.145	13.870.884.088
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	4.898.280.130	2.420.417.450
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.020.115.720	746.953.518
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	3.792.579.727	2.554.617.854
Chi phí khác	5.847.846.476	2.776.461.530
Cộng	**34.854.121.198**	**22.369.334.440**

7. Thu nhập khác, Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
a. Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản	-	345.454.545
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	25.327.640.477	-
Thu nhập khác	1.596.816.969	482.678.630
Cộng	**26.924.457.446**	**828.133.175**
b. Chi phí khác		
Chi phí truy thu, phạt về thuế	65.000	219.444.109
Chi phí thanh lý TSCĐ	558.470.193	-
Chi phí khác	184.244.493	843.750.296
Cộng	**742.779.686**	**1.063.194.405**

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	194.458.282.855	96.305.208.402
Chi phí nhân công	47.068.584.866	38.469.758.805
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.511.074.551	4.113.760.553
Chi phí dịch vụ mua ngoài	330.949.810.362	160.784.217.955
Chi phí khác bằng tiền	11.285.479.929	6.849.367.136
Cộng	**588.273.232.563**	**306.522.312.851**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.
Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.435.686.982	8.823.046.231
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế	27.202.690.945	65.866.337
- Các khoản điều chỉnh tăng	27.202.690.945	270.647.217
+ Chi phí không được trừ	*3.087.630.065*	*270.647.217*
+ Chi phí lãi vay không được khấu trừ	*24.115.060.880*	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	204.780.880
+ Thu nhập không chịu thuế	-	*204.780.880*
Tổng lợi nhuận tính thuế	47.638.377.927	8.888.912.568
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.527.675.585	1.777.782.514
Thuế TNDN bổ sung các năm trước	310.322.924	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**9.837.998.509**	**1.777.782.514**

10. Lãi trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	10.597.688.473	7.045.263.717
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán	(1.589.653.271)	(859.191.845)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (*)	1.589.653.271	859.191.845
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	9.008.035.202	6.186.071.872
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	21.246.575	15.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	424	412
- Lãi suy giảm	424	412

(*) Ghi chú :
Lãi trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do xác định lại số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023: Xem thêm VII.7 trang 42

Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trong năm nay là phần quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban điều hành tạm tính theo kế hoạch phân chia lợi nhuận 2023 được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua ngày 20/04/2023.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo này

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu (chưa gồm VAT) với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND
Công ty CP Đầu Tư Eras Holdings	Bên liên quan	Lãi vay	1.615.205.483
		Trả tiền vay	13.000.000.000
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	32.342.599.972
Công Ty CP Đầu Tư 3T	Bên liên quan	Mua hàng	16.350.403.940
Công ty CP Kho lạnh Kỷ nguyên mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng	1.166.639.867
		Cho thuê vp	121.322.817
		Tiền điện thi công	7.665.295
Công ty CP Đầu tư Eras Đà Lạt	Công ty liên kết	Thi công xây dựng	37.140.077.296
		Góp vốn	150.000.000.000
Nguyễn Thụy Ngọc Linh	Bên liên quan	Tư vấn thiết kế	483.776.360
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Bên liên quan	Thi công xây dựng	8.131.445.984
Công ty CP chứng khoán Bảo Minh	Bên liên quan	Phí dịch vụ	180.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam	Bên liên quan	Tạm ứng thi công xây dựng	223.000.000.000
		Thu tiền ứng	220.000.000.000
		Phạt hợp đồng	10.035.000.000
Công ty CP Bất động sản Eras Land	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thi công xây dựng	334.000.000.000
		Thu tiền ứng	300.000.000.000
		Phạt hợp đồng	15.030.000.000
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Bên liên quan	Thuê văn phòng	242.648.888
		Thuê sửa chữa	196.682.109
		Thanh lý vật tư	7.259.623
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	Thi công xây dựng	14.000.982.548
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Thanh lý tài sản	72.960.000
		Thi công xây dựng	1.753.136.850
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên	Bên liên quan	Thi công xây dựng	103.600.000
Công ty CP Kết cấu thép DECOFI	Công ty liên kết	Cho thuê xưởng	8.000.000.004
		Tiền điện	980.149.000
		Thuê thi công	1.898.560.602
Công ty CP Định giá & Tư vấn Useful	Bên liên quan	Thuê xe	129.090.909
		Thẩm định tài sản	48.827.273

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho đến 31/12/2023 còn các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu, (phải trả) VND
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép DECOFI	Công ty liên kết	Thuê thi công	(590.638.549)
		Phải trả khác	(165.000.000)
		Phải trả tiền cọc	(2.000.000.000)
Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết	Bên liên quan	Phải trả tạm ứng	(4.993.586.321)
Công ty CP Kho lạnh Kỷ nguyên mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng	367.941.116
Công ty CP Đầu tư 3T	Bên liên quan	Phải trả tiền hàng	(1.052.514.317)
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Công ty liên kết	Phải trả tạm ứng	(303.191.991)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam	Bên liên quan	Phải thu tiền phạt	8.035.000.000
		Tạm ứng tiền thi công xây dựng	3.000.000.000
Công ty CP Bất động sản Eras Land	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thi công xây dựng	34.000.000.000
		Phải thu tiền phạt	13.030.000.000
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Bên liên quan	Phải thu	90.789.985

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng trong năm như sau:

Họ tên	Chức danh	Nội dung	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc				
Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	125.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	90.000.000	30.000.000
Ông Phạm Duy Quang	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	24.000.000	24.000.000
Ông Hoàng Văn Thắng	TV HĐQT	Thù lao	70.000.000	60.000.000
Ông Đặng Vĩnh Thọ	TV.HĐQT	Thù lao	-	12.000.000
Ông Hồ Viết Trung	TV.HĐQT	Thù lao	60.000.000	
Ông Hồng Tài	Tổng GĐ	Thu nhập	-	135.985.063
Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng GĐ	Thu nhập	1.054.967.370	526.455.980
	TV.HĐQT	Thù lao	30.000.000	-
Ông Lư Trung Thạch	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	-	70.960.827
Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	906.988.046	212.460.292
	TV.HĐQT	Thù lao	30.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ban Kiểm soát				
Bà Trần Thị Bình An	Trưởng ban	Thù lao	108.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên	Thù lao	18.000.000	12.000.000
Bà Lê Thị Minh	Thành viên	Thù lao	45.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên	Thù lao	75.000.000	-
Thành viên chủ chốt khác				
Bà Đặng Ánh Quyên	Kế toán trưởng	Thu nhập	-	85.609.566
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	506.491.066	277.096.423

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

3. Tài sản đảm bảo

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản vay (xem thuyết minh số V.6, V.8, V.17).

4. Công cụ tài chính

a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan: Các loại rủi ro tài chính mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính là: Rủi ro tín dụng, Rủi ro thanh khoản, Rủi ro thị trường

b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

c) *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng
Số cuối năm	**273.118.160.812**	**5.515.621.440**	**278.633.782.252**
Các khoản vay	144.182.106.447	3.515.621.440	147.697.727.887
Phải trả người bán	68.347.919.309	-	68.347.919.309
Người mua trả trước	21.441.093.255		21.441.093.255
Chi phí phải trả	24.215.620.764	-	24.215.620.764
Phải trả khác	14.931.421.037	2.000.000.000	16.931.421.037
Số đầu năm	**189.626.163.623**	**9.683.210.640**	**199.309.374.263**
Các khoản vay	95.431.624.671	5.793.210.640	101.224.835.311
Phải trả người bán	48.367.926.941	-	48.367.926.941
Người mua trả trước	8.491.175.005	-	8.491.175.005
Chi phí phải trả	23.272.366.711	-	23.272.366.711
Phải trả khác	14.063.070.295	3.890.000.000	17.953.070.295

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

d) *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

6. Các sự kiện phát sinh sau niên độ

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán. Số liệu lãi trên cổ phiếu năm 2022 được trình bày lại do xác định lại số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội cổ đông thông qua năm 2023. Cụ thể như sau:

Nội dung	Năm 2022 Đã báo cáo	Năm 2022 trình bày lại	Chênh lệch
Các khoản điều chỉnh giảm	704.526.372	859.191.845	154.665.473
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	6.340.737.345	6.186.071.872	(154.665.473)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	423	412	(11)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	423	412	(11)

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	Nguyễn Minh Tâm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Ký ngày: 29/3/2024 17:09:15