Mẫu số 01-A

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 348 /2025/CV-DCF | *TP.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025* |

# 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 Hợp nhất (BCTC) năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:
   - Mã chứng khoán: DCF
   - Địa chỉ: số 28, đường Mạc Đĩnh Chi, P.Đa Kao, Quận 1,TP.HCM
   - Điện thoại liên hệ/Tel: 028.38230276 Fax: 028.38225050
   - Email:bantgd@decofi.vn Website:http://decofi.vn

2. Nội dung thông tin công bố:
   - BCTC năm 2024

   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 kề 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 đã được soát xét/kiểm toán .....):

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 2024):

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 [X] Không [ ]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [X] 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 [X]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [ ] Không [X]

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/03/2025 tại đường dẫn: http://decofi.vn/Quan hệ cổ đông

| | |
|---|---|
| ***Tài liệu đính kèm:***<br>- BCTC Hợp nhất năm 2024<br>- Văn bản giải trình 34B/2025/CV-DCF | **Đại diện tổ chức**<br>Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT<br>(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)<br><br>CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1<br><br>**Huỳnh Thị Ngọc Thịnh** |

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
**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 – 09 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 10 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 11 – 12 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 13 – 48 |

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 và Công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**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 năm tài chính 2024 và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

***Hội đồng Quản trị***

| | | |
|---|---|---|
| Ông Phạm Hùng Cường | Chủ tịch | |
| Ông Chu Quang Huân | Phó Chủ tịch | |
| Ông Nguyễn Minh Tâm | Thành viên | |
| Ông Hoàng Văn Thắng | Thành viên | Đến ngày 22/04/2024 |
| Ông Hồ Viết Trung | Thành viên độc lập | |
| Ông Nguyễn Bá Thọ | Thành viên độc lập | Từ ngày 22/04/2024 |

***Ban Tổng Giám đốc***

| | | |
|---|---|---|
| Ông Nguyễn Minh Tâm | Tổng Giám đốc | |
| Ông Chu Quang Huân | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Trần Thuận Lợi | Phó Tổng Giám đốc | Từ ngày 01/04/2024 đến 01/12/2024 |
| Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc tài chính | |

***Ban kiểm soát***

| | | |
|---|---|---|
| Bà Trần Thị Bình An | Trưởng ban | |
| Bà Lê Thị Minh | Thành viên | |
| Ông Nguyễn Bá Thọ | Thành viên | Đến ngày 22/04/2024 |
| Bà Lê Thị Tình | Thành viên | Từ ngày 22/04/2024 |

**Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Minh Tâm.

Ông Chu Quang Huân được Ông Nguyễn Minh Tâm ủy quyền quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Nội dung ủy quyền bao gồm quyền quyết định, phê duyệt, ký các hồ sơ, tờ trình, công văn, chứng từ thanh toán theo giấy ủy quyền số 32/2025/UQ/DCF ngày 19/03/2025.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2024 cho Công ty.

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

**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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 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 phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, 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, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**

M.S.D.N: 0301248798 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 QUẬN 1-T.P HỒ CHÍ MINH

**CHU QUANG HUÂN**
Phó Tổng Giám đốc

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025*

AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED
Số 54/3, Đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đa Kao,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162
Email: nva@nva.com.vn
Web : www.nva.com.vn

Số: 30.12.6.2/24/BCTC/NVA.VP

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** **Quý 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 Công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28/03/2025, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 và Công ty con tại ngày 31/12/2024, 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 Kiểm toán NVA**
**Phó Tổng Giám đốc**

**Lê Hồng Đào**
Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 1732-2023-152-1

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025*

**Kiểm toán viên**

**Lê Thị Như Ngọc**
Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 4799-2024-152-1

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024**

*Đơn vị tính: VND*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Cuối năm | Đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **A . TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **626.116.868.403** | **507.747.401.862** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | V.1 | **10.212.436.195** | **26.398.852.198** |
| 1. Tiền | 111 | | 10.212.436.195 | 26.398.852.198 |
| 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** | | **428.970.467.702** | **409.369.871.284** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 366.216.481.561 | 210.396.666.101 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 65.463.388.607 | 61.157.375.793 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5 | 2.465.791.741 | 137.815.829.390 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | V.6 | (5.175.194.207) | - |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | V.7 | **147.023.892.756** | **48.245.409.364** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 147.023.892.756 | 48.245.409.364 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | - | - |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **39.910.071.750** | **23.733.269.016** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.12 | 2.478.618.743 | 1.928.233.436 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 37.402.753.576 | 21.776.336.149 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.16 | 28.699.431 | 28.699.431 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **415.020.221.073** | **218.545.798.909** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **315.291.350.000** | **262.650.000** |
| 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.6 | 315.291.350.000 | 262.650.000 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | - | - |

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VND*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Cuối năm | Đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **61.488.259.872** | **49.940.160.503** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9 | 52.582.291.876 | 40.470.879.423 |
| - Nguyên giá | 222 | | 82.660.945.666 | 66.125.491.388 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 223 | | (30.078.653.790) | (25.654.611.965) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.11 | 850.548.300 | 1.405.116.480 |
| - Nguyên giá | 225 | | 2.218.272.727 | 2.218.272.727 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 226 | | (1.367.724.427) | (813.156.247) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10 | 8.055.419.696 | 8.064.164.600 |
| - Nguyên giá | 228 | | 12.406.366.889 | 12.041.716.889 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 229 | | (4.350.947.193) | (3.977.552.289) |
| **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** | | **4.712.660.436** | **4.086.294.510** |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.8 | 4.712.660.436 | 4.086.294.510 |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | V.2 | - | **147.837.456.673** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | - | 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 | | - | - |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **33.527.950.765** | **16.419.237.223** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.12 | 33.527.950.765 | 16.419.237.223 |
| 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** | | **1.041.137.089.476** | **726.293.200.771** |

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VND*

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Cuối năm | Đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **A. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **556.464.720.460** | **279.415.343.067** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **553.684.201.420** | **273.899.721.627** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.14 | 249.931.167.033 | 68.347.919.309 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.15 | 42.282.366.252 | 21.441.093.255 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16 | 8.122.073.033 | 11.379.914.017 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 13.260.893.786 | 2.708.400.004 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 46.172.129.765 | 24.215.620.764 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.19 | - | 54.545.455 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.18 | 10.934.433.777 | 846.996.710 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.13 | 181.040.358.837 | 144.182.106.447 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.940.778.937 | 723.125.666 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **2.780.519.040** | **5.515.621.440** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.18 | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.13 | 780.519.040 | 3.515.621.440 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VND*

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Cuối năm | Đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **B. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **484.672.369.016** | **446.877.857.704** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | V.20 | **484.672.369.016** | **446.877.857.704** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | 411a | | *300.000.000.000* | *300.000.000.000* |
| *- Cổ phiếu ưu đãi* | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 100.598.505.300 | 100.598.505.300 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*) | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 30.884.299.382 | 29.824.530.535 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 53.189.564.334 | 16.454.821.869 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 13.805.399.751 | 5.857.133.396 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 39.384.164.583 | 10.597.688.473 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | - | - |
| **II. Nguồn kinh phí** | **430** | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **1.041.137.089.476** | **726.293.200.771** |

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Phó Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Đặng Thị Xinh | Dương Đình Tâm | Chu Quang Huân |

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025*

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
**Năm 2024**

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|---|
| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **1** | VI.1 | **1.326.405.070.911** | **611.228.355.791** |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 2 | | - | - |
| **3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | | **1.326.405.070.911** | **611.228.355.791** |
| **4. Giá vốn hàng bán** | **11** | VI.2 | **1.217.276.144.832** | **544.067.095.612** |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **109.128.926.079** | **67.161.260.179** |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 97.972.493 | 110.528.933 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 8.914.786.699 | 35.559.879.093 |
| *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *8.914.786.699* | *34.031.495.582* |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | 2.162.543.327 | (2.162.543.327) |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 594.949.485 | 441.236.272 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 52.227.255.869 | 34.854.121.198 |
| **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **49.652.449.846** | **(5.745.990.778)** |
| 12. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 1.871.377.587 | 26.924.457.446 |
| 13. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 1.504.208.984 | 742.779.686 |
| **14. Lợi nhuận khác** | **40** | | **367.168.603** | **26.181.677.760** |
| **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **50.019.618.449** | **20.435.686.982** |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.10 | 10.635.453.866 | 9.837.998.509 |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **39.384.164.583** | **10.597.688.473** |
| 18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | 61 | | 39.384.164.583 | 10.597.688.473 |
| 18.2 Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát | 62 | | - | - |
| **19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | VI.11 | **1.024** | **424** |
| **20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **71** | VI.11 | **1.024** | **424** |

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Phó Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Đặng Thị Xinh | Dương Đình Tâm | Chu Quang Huân |

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025*

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

**(Theo phương pháp gián tiếp)**
**Năm 2024**

*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*** | | **50.019.618.449** | **20.435.686.982** |
| ***2. Điều chỉnh cho các khoản*** | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT | 02 | | 5.529.277.654 | 4.511.074.551 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 5.175.194.207 | - |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | | - | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (2.431.879.509) | 4.165.549.595 |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 8.914.786.699 | 34.031.495.582 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | *07* | | - | - |
| ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | | **67.206.997.500** | **63.143.806.710** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (355.430.908.052) | (98.938.767.711) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (98.778.483.392) | 12.269.454.991 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 246.867.947.468 | 35.183.030.112 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (17.659.098.849) | (13.196.705.765) |
| - (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (8.914.786.699) | (34.817.550.377) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (15.790.524.652) | (1.822.869.273) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (372.000.000) | (143.198.641) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | 20 | | **(182.870.856.676)** | **(38.322.799.954)** |
| **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 | | (17.717.379.260) | (1.125.095.168) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 185.000.000 | 418.664.545 |
| 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 đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 150.000.000.000 | 11.344.011.908 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 97.972.493 | 110.528.933 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | | **132.565.593.233** | **(139.251.889.782)** |

*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 vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | 635.880.998.874 | 739.211.695.212 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (601.300.335.684) | (692.281.289.436) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | (457.513.200) | (457.513.200) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (4.302.550) | (8.419.500) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | **34.118.847.440** | **196.464.473.076** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong năm** | **50** | | **(16.186.416.003)** | **18.889.783.340** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | | **26.398.852.198** | **7.509.068.858** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **70** | **V.1** | **10.212.436.195** | **26.398.852.198** |

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Phó Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Đặng Thị Xinh | Dương Đình Tâm | Chu Quang Huân |

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025*

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
**Năm 2024**

## 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.

### 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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty là không thể xác định.

### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31/12/2024 là: 226 người (tại ngày 31/12/2023 là 191 người).

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 Công ty con | Ngành nghề kinh doanh | Vốn điều lệ | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết |
|---|---|---|---|---|
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân | Xây dựng | 15.000.000.000 | 100% | 100% |

### 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 năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất.

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành 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 do Bộ tài chính ban hành và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

### 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 hợp nhất 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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con. Công ty con là 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. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng tại Công ty thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ được điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc hợp nhất báo cáo.

Số dư các tài khoản trong bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:

+ Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với nợ phải trả: Tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các 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) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

+ Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất giữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và 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 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 hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

b) Đầu tư vào Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh. Ảnh hưởng được xem là đáng kể khi tỷ lệ quyền biểu quyết trên 20% và dưới 50% tại đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó sẽ được điều chỉnh theo thay đổi phần sở hữu của Công ty tại công ty liên kết sau khi mua theo giá trị tài sản thuần. Lợi thế thương mại phát sinh từ đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, không được phân bổ hàng năm mà chỉ thực hiện đánh giá xem khoản lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư 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 giảm giá đầu tư.

d) Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tổn thất có thể xảy ra hoặc 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 được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

**6. Nguyên tắc ghi nhận 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.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua 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 chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Khấu hao tài sản được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| Loại tài sản | Thời gian khấu hao (năm) | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Nhà cửa vật kiến trúc | 17 - 25 | 17 - 25 |
| Máy móc thiết bị | 03 - 10 | 03 - 10 |
| Phương tiện vận tải | 05 - 10 | 05 - 10 |
| Thiết bị dụng cụ quản lý | 03 - 05 | 03 - 05 |
| Tài sản cố định khác | 03 - 18 | 03 - 18 |
| Phần mềm máy tính | 05 | 05 |
| Quyền sử dụng đất | 25 | 25 |

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 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.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định thuê tài chính**

Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao như tài sản cố định của Công ty. Đối với tài sản cố đinh thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích của tài sản thuê.

**9. 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 năm 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.

**10. 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 trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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.

**11. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

**12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;

- Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

**14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

*Vốn khác của chủ sở hữu*

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến tài sản này.

*Phân phối lợi nhuận*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội Đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được 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 như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 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.

*Các quỹ khác*

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

## 16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

*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 kết 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.

*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 năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất;

- 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.

*Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

*Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

*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 năm, 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 năm 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 năm 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 hợp nhất, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất và ghi giảm doanh thu, trên báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (năm trước).

+ 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 hợp nhất thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## 17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

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.

**18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

**19. Nguyên tắc 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 (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**21. 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.

## 22. 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 và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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, phải trả khác, chi phí phải và các khoản vay.

**Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu**

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

## 23. 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.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

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

## 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Cuối năm<br>VND | Đầu năm<br>VND |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 1.206.765.386 | 1.260.460.823 |
| Tiền gửi ngân hàng | 9.005.670.809 | 25.138.391.375 |
| **Cộng** | **10.212.436.195** | **26.398.852.198** |

## 2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

*Đơn vị tính: VND*

| | Cuối năm | | | Đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | % sở hữu/biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Giá trị hợp lý | % sở hữu/biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Giá trị hợp lý |
| **Đầu tư vào công ty liên kết** | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt (**) | - | - | - | 42,86% | 147.837.456.673 | (*) |
| **Cộng** | | - | - | | **147.837.456.673** | - |

**Ghi chú:** Quyền biểu quyết của công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại các công ty này.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết trên thị trường và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt trong năm đã được chuyển nhượng toàn bộ cho ông Trần Xuân Quang với giá trị chuyển nhượng là 150 tỷ đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 06.2024/HDCN/DCF-TQX ngày 27/06/2024.

**Các giao dịch chủ yếu phát sinh trong năm với công ty liên kết: Xem thuyết minh VII.2**

## 3. Phải thu khách hàng

| | Cuối năm VND | Đầu năm VND |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **366.216.481.561** | **210.396.666.101** |
| Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỷ Nguyên Mới | 37.516.832.576 | 367.941.116 |
| Công ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia | 60.296.314.908 | 58.407.479.551 |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Dịch Vụ Du Lịch Hải Thuận | 10.534.103.190 | 79.169.096.686 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc An Gia | 47.457.446.426 | - |
| Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn | 58.464.385.151 | - |
| Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam | 41.488.186.117 | - |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 110.459.213.193 | 72.452.148.748 |
| **b) Dài hạn** | - | - |
| **Cộng** | **366.216.481.561** | **210.396.666.101** |

**c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2**

## 4. Trả trước cho người bán

| | Cuối năm VND | Đầu năm VND |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **65.463.388.607** | **61.157.375.793** |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Eras Land | - | 34.000.000.000 |
| Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Xây Dựng Phú Khải | 9.150.000.000 | - |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Xd TM DV Nguyên Đạn | 9.322.969.977 | - |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại An Hiệp Phát | 15.949.234.884 | - |
| Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Điểm Nối | 7.355.212.423 | - |
| Các đối tượng khác | 23.685.971.323 | 27.157.375.793 |
| **b) Dài hạn** | - | - |
| **Cộng** | **65.463.388.607** | **61.157.375.793** |

**c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2**

## 5. Phải thu khác

| | Cuối năm<br>VND | Đầu năm<br>VND |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **2.465.791.741** | **137.815.829.390** |
| Tạm ứng | 1.569.191.245 | 1.394.387.531 |
| Công ty CP Đầu tư Eras Bình Thuận | - | 6.200.000.000 |
| Công ty TNHH Dược Liệu Xanh | - | 108.196.249.315 |
| Công ty CP Đầu tư BĐS Eras Land | - | 13.030.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam – tiền phạt | - | 8.035.000.000 |
| Phải thu khác | 896.600.496 | 960.192.544 |
| **b) Dài hạn** | **315.291.350.000** | **262.650.000** |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn | 291.350.000 | 262.650.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên (*) | 160.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View (**) | 155.000.000.000 | - |
| **Cộng** | **317.757.141.741** | **138.078.479.390** |

**c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.**

(*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên theo hợp đồng hợp tác số 06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 20/06/2024 để thực hiện dự án "Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Đambri" tại xã Đambri, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng có diện tích 413.783,50 m2, tổng số tiền Công ty góp vốn hợp tác là 160.000.000.000 VND (tương đương 15,6% trên tổng giá trị dự toán đầu tư). Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, thời hạn hợp tác: tính từ ngày ký hợp đồng đến khi dự án được quyết toán. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên sẽ làm đại diện pháp nhân và chịu trách nhiệm pháp lý để đảm bảo Dự án đi vào hoạt động, vận hành theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Số dư của khoản góp vốn hợp tác đến ngày 31/12/2024 là 160.000.000.000 VND.

(**) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View theo hợp đồng hợp tác số 2024.1607-HĐHT/DCF-GRV ngày 16/07/2024 để thực hiện dự án "Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Green View" tại xã Đambri, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng có diện tích 98.337 m2, số tiền Công ty góp vốn hợp tác là 155.000.000.000 VND (tương đương 15,6% trên tổng giá trị dự toán đầu tư). Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, thời hạn hợp tác: 48 tháng. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View sẽ làm đại diện pháp nhân và chịu trách nhiệm pháp lý để dự án được chấp thuận đi vào hoạt động, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cung cấp ra thị trường sản phẩm chất lượng cao phù hợp với nhu cầu thị trường. Số dư của khoản góp vốn hợp tác đến ngày 31/12/2024 là 155.000.000.000 VND.

## 6. Nợ xấu

*Đơn vị tính: VND*

| | Cuối năm | | | Đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị có thể thu hồi |
| **Phải thu khách hàng** | **1.866.301.907** | **1.866.301.907** | **-** | - | - | - |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại - Sản Xuất Xây Dựng Hưng Thịnh | 1.866.301.907 | 1.866.301.907 | - | - | - | - |
| **Trả trước cho người bán** | **4.726.989.000** | **3.308.892.300** | **1.418.096.700** | - | - | - |
| Công ty TNHH SX TM Tư Vấn Xây Dựng Bình Nam Đại | 4.726.989.000 | 3.308.892.300 | 1.418.096.700 | - | - | - |
| **Cộng** | **6.593.290.907** | **5.175.194.207** | **1.418.096.700** | - | - | - |

## 7. Hàng tồn kho

*Đơn vị tính: VND*

| | Cuối năm | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 9.689.842.274 | - | 4.028.102.216 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 1.012.356.316 | - | 1.715.867.935 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 136.321.694.166 | - | 42.501.439.213 | - |
| **Cộng** | **147.023.892.756** | **-** | **48.245.409.364** | **-** |

## 8. Xây dựng cơ bản dở dang

| | Cuối năm VND | Đầu năm VND |
|---|---|---|
| Cải tạo văn phòng | 4.712.660.436 | 4.086.294.510 |
| **Cộng** | **4.712.660.436** | **4.086.294.510** |

## 9. 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, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Nguyên giá tài sản cố định hữu hình*** | | | | | |
| Số dư đầu năm | 40.158.709.536 | 18.599.111.480 | 5.504.193.156 | 1.863.477.216 | 66.125.491.388 |
| Số tăng trong năm | - | 15.318.030.000 | 118.333.334 | 1.290.000.000 | 16.726.363.334 |
| *- Mua sắm mới* | - | *15.318.030.000* | *118.333.334* | *1.290.000.000* | *16.726.363.334* |
| Số giảm trong năm | - | - | 190.909.056 | - | 190.909.056 |
| *- Thanh lý nhượng bán* | - | - | *190.909.056* | - | *190.909.056* |
| **Số dư cuối năm** | **40.158.709.536** | **33.917.141.480** | **5.431.617.434** | **3.153.477.216** | **82.660.945.666** |
| ***Giá trị đã hao mòn*** | | | | | |
| Số dư đầu năm | 17.841.538.417 | 3.824.518.528 | 3.379.952.239 | 608.602.781 | 25.654.611.965 |
| Khấu hao trong năm | 1.492.041.299 | 2.241.043.367 | 505.223.792 | 363.006.112 | 4.601.314.570 |
| Giảm trong năm | - | - | 177.272.745 | - | 177.272.745 |
| *- Thanh lý nhượng bán* | - | - | *177.272.745* | - | *177.272.745* |
| **Số dư cuối năm** | **19.333.579.716** | **6.065.561.895** | **3.707.903.286** | **971.608.893** | **30.078.653.790** |
| ***Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình*** | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 22.317.171.119 | 14.774.592.952 | 2.124.240.917 | 1.254.874.435 | 40.470.879.423 |
| **Tại ngày cuối năm** | **20.825.129.820** | **27.851.579.585** | **1.723.714.148** | **2.181.868.323** | **52.582.291.876** |

**** Ghi chú:***

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 1.769.203.949 đồng.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 30.197.923.172 đồng.

## 10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

*Đơn vị tính: VND*

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Cộng |
|---|---|---|---|
| ***Nguyên giá tài sản cố định vô hình*** | | | |
| **Số dư đầu năm** | 10.793.470.889 | 1.248.246.000 | 12.041.716.889 |
| Số tăng trong năm | - | 364.650.000 | 364.650.000 |
| Số giảm trong năm | - | - | - |
| **Số dư cuối năm** | **10.793.470.889** | **1.612.896.000** | **12.406.366.889** |
| ***Giá trị đã hao mòn*** | | | |
| **Số dư đầu năm** | 3.738.011.856 | 239.540.433 | 3.977.552.289 |
| Khấu hao trong năm | 213.801.792 | 159.593.112 | 373.394.904 |
| Giảm trong năm | - | - | - |
| **Số dư cuối năm** | **3.951.813.648** | **399.133.545** | **4.350.947.193** |
| ***Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình*** | | | |
| Tại ngày đầu năm | 7.055.459.033 | 1.008.705.567 | 8.064.164.600 |
| **Tại ngày cuối năm** | **6.841.657.241** | **1.213.762.455** | **8.055.419.696** |

**** Ghi chú:***

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 413.700.000 đồng.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 6.841.657.241 đồng.

## 11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

*Đơn vị tính: VND*

| | Phương tiện vận tải truyền dẫn |
|---|---|
| ***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** | 813.156.247 |
| Khấu hao trong năm | 554.568.180 |
| Giảm trong năm | - |
| **Số dư cuối năm** | **1.367.724.427** |
| ***Giá trị còn lại của tài sản cố định thuê tài chính*** | |
| Tại ngày đầu năm | 1.405.116.480 |
| **Tại ngày cuối năm** | **850.548.300** |

## 12. Chi phí trả trước

| | Cuối năm<br>VND | Đầu năm<br>VND |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **2.478.618.743** | **1.928.233.436** |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 413.969.045 | 300.221.420 |
| Chi phí khác | 2.064.649.698 | 1.628.012.016 |
| **b) Dài hạn** | **33.527.950.765** | **16.419.237.223** |
| Chi phí sửa chữa cải tạo | - | 402.369.296 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 32.947.763.655 | 15.836.370.562 |
| Chi phí khác | 580.187.110 | 180.497.365 |
| **Cộng** | **36.006.569.508** | **18.347.470.659** |

## 13. Vay và nợ thuê tài chính

*Đơn vị tính: VND*

| | Cuối năm | | Trong năm | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng Trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng Trả nợ |
| **a) Vay và nợ ngắn hạn** | **181.040.358.837** | **181.040.358.837** | **638.158.588.074** | **601.300.335.684** | **144.182.106.447** | **144.182.106.447** |
| **Vay ngắn hạn** | **178.762.769.637** | **178.762.769.637** | **635.880.998.874** | **599.480.259.684** | **142.362.030.447** | **142.362.030.447** |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á - CN An Đông (a1) | 178.762.769.637 | 178.762.769.637 | 634.332.756.057 | 597.932.016.867 | 142.362.030.447 | 142.362.030.447 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội | - | - | 1.548.242.817 | 1.548.242.817 | - | - |
| **Vay dài hạn đến hạn trả** | **2.277.589.200** | **2.277.589.200** | **2.277.589.200** | **1.820.076.000** | **1.820.076.000** | **1.820.076.000** |
| Ngân hàng thương mại cổ phần 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 |
| Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2) | 457.513.200 | 457.513.200 | 457.513.200 | - | - | - |
| **b) Vay và nợ dài hạn** | **780.519.040** | **780.519.040** | - | **2.735.102.400** | **3.515.621.440** | **3.515.621.440** |
| **Vay dài hạn** | **536.358.940** | **536.358.940** | - | **1.820.076.000** | **2.356.434.940** | **2.356.434.940** |
| Ngân Hàng TMCP Nam Á - Chi Nhánh An Đông (b1) | 536.358.940 | 536.358.940 | - | 1.820.076.000 | 2.356.434.940 | 2.356.434.940 |
| **Nợ thuê tài chính** | **244.160.100** | **244.160.100** | - | **915.026.400** | **1.159.186.500** | **1.159.186.500** |
| Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2) | 244.160.100 | 244.160.100 | - | 915.026.400 | 1.159.186.500 | 1.159.186.500 |
| **Cộng** | **181.820.877.877** | **181.820.877.877** | **638.158.588.074** | **604.035.438.084** | **147.697.727.887** | **147.697.727.887** |

(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, hạn mức cho vay tối đa là 800.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh là 800.000.000.000 VND, hạn mức phát hành L/C trả ngay/ trả chậm, UPAS L/C - UPAS L/C PLUS (Nhập khẩu/ nội địa) tối đa 50.000.000.000 VND hoặc ngoại tệ tương đương, 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, số 06/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 02/01/2024, số 07/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 09/05/2024, số 08/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 27/06/2024.

(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 là 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 31/12/2024 là 2.356.434.940 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 31/12/2022, 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. Số dư tại 31/12/2024 là 400.552.592 VND (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 289.444.416 VND).

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. Số dư tại 31/12/2024 là 301.120.708 VND (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 168.068.784 VND).

**c. 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 | 1.022.107.300 | 107.080.900 | 915.026.400 | 628.794.000 | 171.280.800 | 457.513.200 |

## 14. Phải trả người bán

*Đơn vị tính: VND*

| | Cuối năm | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| **a) Ngắn hạn** | **249.931.167.033** | **249.931.167.033** | **68.347.919.309** | **68.347.919.309** |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng An Phú Gia | - | - | 9.479.460.000 | 9.479.460.000 |
| Công ty Cp Đầu Tư Xây Dựng Và Thương Mại Đông Tây | 14.389.480.672 | 14.389.480.672 | 2.754.323.352 | 2.754.323.352 |
| Công ty Cổ Phần Thép Nhân Luật Miền Nam | 20.238.526.297 | 20.238.526.297 | - | - |
| Công ty Cổ Phần Bê Tông Hồng Hà | 13.003.287.751 | 13.003.287.751 | - | - |
| Phải trả người bán khác | 202.299.872.313 | 202.299.872.313 | 56.114.135.957 | 56.114.135.957 |
| **b) Dài hạn** | - | - | - | - |
| **Cộng** | **249.931.167.033** | **249.931.167.033** | **68.347.919.309** | **68.347.919.309** |

**c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.**

## 15. Người mua trả tiền trước

| | Cuối năm VND | Đầu năm VND |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **42.282.366.252** | **21.441.093.255** |
| Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết | - | 4.993.586.321 |
| 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 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View | 9.376.263.981 | - |
| Công ty Cổ Phần Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn | 32.800.515.921 | - |
| Đối tượng khác | 105.586.350 | 303.191.991 |

| | | |
|---|---|---|
| **b) Dài hạn** | - | - |
| **Cộng** | **42.282.366.252** | **21.441.093.255** |

**c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.**

## 16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

*Đơn vị tính: VND*

| | Đầu năm | Phải nộp trong năm | Đã nộp trong năm | Cuối năm |
|---|---|---|---|---|
| **a) Phải nộp** | **11.379.914.017** | **27.504.720.015** | **30.762.560.999** | **8.122.073.033** |
| Thuế giá trị gia tăng | 1.720.062.298 | 12.824.628.659 | 11.972.280.759 | 2.572.410.198 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 9.527.675.585 | 10.635.453.866 | 15.790.524.652 | 4.372.604.799 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 132.176.134 | 3.983.113.332 | 2.938.231.430 | 1.177.058.036 |
| Thuế đất, tiền thuê đất | - | 52.542.158 | 52.542.158 | |
| Thuế khác | - | 8.982.000 | 8.982.000 | - |
| **b) Phải thu** | **28.699.431** | - | - | **28.699.431** |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 25.871.272 | - | - | 25.871.272 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 2.828.159 | - | - | 2.828.159 |

## 17. Chi phí phải trả

| | Cuối năm VND | Đầu năm VND |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **46.172.129.765** | **24.215.620.764** |
| Trích trước chi phí công trình | 46.172.129.765 | 24.215.620.764 |
| **b) Dài hạn** | - | - |
| **Cộng** | **46.172.129.765** | **24.215.620.764** |

## 18. Phải trả khác

| | Cuối năm VND | Đầu năm VND |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **10.934.433.777** | **846.996.710** |
| Kinh phí công đoàn | 43.302.600 | - |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 602.634.900 | 606.937.450 |
| Phải trả trợ cấp thôi việc | - | 58.435.149 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng WinBuild (*) | 10.000.000.000 | - |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 288.496.277 | 181.624.111 |
| **b) Dài hạn** | **2.000.000.000** | **2.000.000.000** |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| **Cộng** | **12.934.433.777** | **2.846.996.710** |

**c) Phải trả khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.**

(*) Đây là khoản tiền Công ty được ủy quyền của Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn để thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng WinBuild theo Biên bản thống nhất về việc thanh toán bù trừ ba bên ngày 18/07/2024. Theo đó, Công ty ghi nhận giảm khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn trong tổng số tiền giảm trừ tạm ứng của hợp đồng số 01/2024/HDTC/KS-DCF ngày 16/01/2024 và PLHĐ số 01/2024/PLHDTC/KS-DCF ngày 16/07/2024.

## 19. Doanh thu chưa thực hiện

| | Cuối năm VND | Đầu năm VND |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | - | **54.545.455** |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | - | 54.545.455 |
| **b) Dài hạn** | - | - |
| **Cộng** | - | **54.545.455** |

## 20. Vốn chủ sở hữu

### a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | 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** | **7.159.932.038** | **287.414.361.076** |
| Tăng vốn trong năm trước | 150.000.000.000 | | | | 150.000.000.000 |
| Lãi trong năm trước | | | | 10.597.688.473 | 10.597.688.473 |
| Chi phí phát hành cổ phần | | (275.000.000) | | | (275.000.000) |
| Phân phối lợi nhuận năm 2022 | | | | | |
| - Quỹ đầu tư phát triển | | | 715.993.204 | (715.993.204) | - |
| - Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | | | (357.996.602) | (357.996.602) |
| - Thù lao HĐQT | | | | (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 trước** | **300.000.000.000** | **100.598.505.300** | **29.824.530.535** | **16.454.821.869** | **446.877.857.704** |
| **Số dư đầu năm nay** | **300.000.000.000** | **100.598.505.300** | **29.824.530.535** | **16.454.821.869** | **446.877.857.704** |
| Lãi trong năm nay | | | | 39.384.164.583 | 39.384.164.583 |
| Phân phối lợi nhuận năm 2023 | - | | | | |
| - Quỹ đầu tư phát triển | | | 1.059.768.847 | (1.059.768.847) | - |
| - Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | | | (794.826.635) | (794.826.635) |
| - Thưởng ban điều hành | - | | | (794.826.636) | (794.826.636) |
| **Số dư cuối năm nay** | **300.000.000.000** | **100.598.505.300** | **30.884.299.382** | **53.189.564.334** | **484.672.369.016** |

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

| | Cuối năm VND | % | Đầu năm VND | % |
|---|---|---|---|---|
| Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long | 60.000.000.000 | 20,00% | 60.000.000.000 | 20,00% |
| Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ | 41.194.700.000 | 13,73% | 41.194.700.000 | 13,73% |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư 3T | 10.000.590.000 | 3,33% | 10.069.590.000 | 3,36% |
| Cổ đông khác | 188.804.710.000 | 62,93% | 188.735.710.000 | 62,91% |
| **Cộng** | **300.000.000.000** | **100%** | **300.000.000.000** | **100%** |

c) **Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** | | |
| Vốn góp đầu năm | 300.000.000.000 | 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 | 300.000.000.000 |

d) **Cổ phiếu**

| | Cuối năm | Đầu năm |
|---|---|---|
| **Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành** | **30.000.000** | **30.000.000** |
| **Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng** | **30.000.000** | **30.000.000** |
| - Cổ phiếu phổ thông | 30.000.000 | 30.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| **Số lượng cổ phiếu mua lại** | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành** | **30.000.000** | **30.000.000** |
| - Cổ phiếu phổ thông | 30.000.000 | 30.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

*Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).*

**21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

| | Cuối năm | Đầu năm |
|---|---|---|
| Nợ khó đòi đã xử lý | 1.929.280.509 | 1.929.280.509 |

## 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 |
|---|---|---|
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 1.283.678.108.266 | 573.077.280.852 |
| Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ | 42.726.962.645 | 38.151.074.939 |
| **Cộng** | **1.326.405.070.911** | **611.228.355.791** |

**Doanh thu với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.**

**2. Giá vốn hàng bán**

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 1.181.858.740.393 | 510.638.208.463 |
| Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp | 35.417.404.439 | 33.428.887.149 |
| **Cộng** | **1.217.276.144.832** | **544.067.095.612** |

## 3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi | 97.972.493 | 110.528.933 |
| **Cộng** | **97.972.493** | **110.528.933** |

## 4. Chi phí tài chính

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 8.914.786.699 | 34.031.495.582 |
| Lỗ chuyển nhượng vốn đầu tư | - | 1.528.383.511 |
| **Cộng** | **8.914.786.699** | **35.559.879.093** |

## 5. Chi phí bán hàng

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|
| Chi phí khác | 594.949.485 | 441.236.272 |
| **Cộng** | **594.949.485** | **441.236.272** |

## 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|
| Chí phí lương | 29.574.091.345 | 19.295.299.145 |
| Chi phí nguyên vật liệu, CCDC | 3.221.032.860 | 4.898.280.130 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.092.891.006 | 1.020.115.720 |
| Chi phí về thuế, phí | 1.514.702.599 | 209.713.466 |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài | 3.807.117.127 | 3.792.579.727 |
| Chi phí khác | 13.017.420.932 | 5.638.133.010 |
| **Cộng** | **52.227.255.869** | **34.854.121.198** |

## 7. Thu nhập khác

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|
| Thu nhập từ thanh lý tài sản | 171.363.689 | - |
| Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng | 308.636.090 | 25.327.640.477 |
| Thu nhập khác | 1.391.377.808 | 1.596.816.969 |
| **Cộng** | **1.871.377.587** | **26.924.457.446** |

## 8. Chi phí khác

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|
| Chi phí thanh lý tài sản | - | 558.470.193 |
| Chi phí phạt hợp đồng và chi phí khác | 1.504.208.984 | 184.309.493 |
| **Cộng** | **1.504.208.984** | **742.779.686** |

## 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC | 553.946.235.440 | 194.458.282.855 |
| Chi phí nhân công | 80.649.958.261 | 47.068.584.866 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.529.277.654 | 4.511.074.551 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 697.820.148.928 | 330.949.810.362 |
| Chi phí khác bằng tiền | 25.972.984.856 | 11.285.479.929 |
| **Cộng** | **1.363.918.605.139** | **588.273.232.563** |

## 10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 quy 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

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** | **50.019.618.449** | **20.435.686.982** |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN | 3.157.650.880 | 27.202.690.945 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | 5.320.194.207 | 27.202.690.945 |
| *+ Chi phí không được khấu trừ* | *5.320.194.207* | *3.087.630.065* |
| *+ Chi phí lãi vay không được trừ* | - | *24.115.060.880* |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | 2.162.543.327 | - |
| *+ Thu nhập không chịu thuế* | *2.162.543.327* | - |
| **Tổng thu nhập chịu thuế** | **53.177.269.329** | **47.638.377.927** |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay | 10.635.453.866 | 9.527.675.585 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp các năm trước | - | 310.322.924 |
| **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **10.635.453.866** | **9.837.998.509** |

## 11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

| | Năm nay<br>VND | Năm trước<br>VND |
|---|---|---|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế | 39.384.164.583 | 10.597.688.473 |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán | (8.664.516.208) | (1.589.653.271) |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | - | - |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | *8.664.516.208* | *1.589.653.271* |
| + Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS | *8.664.516.208* | *1.589.653.271* |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông | 30.719.648.375 | 9.008.035.202 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 30.000.000 | 21.246.575 |
| Lãi trên cổ phiếu | | |
| - Lãi cơ bản trên cổ phiếu | **1.024** | **424** |
| - Lãi suy giảm trên cổ phiếu | **1.024** | **424** |

Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trong năm nay là phần quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS tạm tính theo kế hoạch phân chia lợi nhuận 2024 được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 thông qua ngày 22/04/2024.

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

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Thông tin sự kiện 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.

### 2. Thông tin về các bên liên quan

### 2.1 Danh mục các bên liên quan

| Các bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long | Cổ đông |
| Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ | Cổ đông |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư 3T | Cổ đông |
| Công ty CP Bất động sản Eras Land | Bên liên quan đến cổ đông lớn |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên | Bên liên quan đến cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt | Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT |
| Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise | Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia | Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT |
| Công ty Cổ phần Định giá & Tư vấn Useful | Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Eras Holdings | Bên liên quan đến thành viên HĐQT |
| Công ty cổ phần chứng khoán Bảo Minh | Bên liên quan đến thành viên HĐQT |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam | Bên liên quan đến thành viên HĐQT |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View | Bên liên quan đến thành viên HĐQT |
| Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết | Bên liên quan đến Trưởng BKS |
| Công ty CP kho lạnh Kỷ nguyên mới | Bên liên quan đến thành viên BKS |

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

## 2.2 Giao dịch với bên liên quan

Trong năm Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

| Các bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Giá trị giao dịch VND | |
|---|---|---|---|
| | | Năm nay | Năm trước |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư 3T | Mua hàng | - | 16.350.403.940 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên | Hợp tác đầu tư | 160.000.000.000 | - |
| | Doanh thu thi công | 427.054.890 | 103.600.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt | Chuyển nhượng vốn công ty liên kết | 150.000.000.000 | - |
| | Góp vốn vào công ty liên kết | - | 150.000.000.000 |
| | Doanh thu thi công | 14.441.603.001 | 37.140.077.296 |
| Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise | Doanh thu cho thuê văn phòng, điện nước | 123.002.579 | 242.648.888 |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia | Doanh thu thi công | 55.330.968.913 | 14.000.982.548 |
| Công ty Cổ phần Định giá & Tư vấn Useful | Mua xe ô tô | 118.333.334 | - |
| | Thẩm định tài sản | 2.727.273 | 48.827.273 |
| Công ty cổ phần chứng khoán Bảo Minh | Phí tư vấn | 50.000.000 | 180.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View | Hợp tác đầu tư | 155.000.000.000 | - |
| | Doanh thu thi công | - | 1.753.136.850 |
| Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết | Doanh thu thi công | 137.640.524.586 | 32.342.599.972 |
| Công ty CP kho lạnh Kỷ nguyên mới | Doanh thu thi công | 175.408.111.907 | 1.166.639.867 |
| | Doanh thu cho thuê văn phòng, điện nước | 21.645.346 | 121.322.817 |
| | Chi phí điện nước công trình | 223.290.061 | 7.665.295 |
| | Mua công cụ dụng cụ | 55.050.505 | - |

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

| Các bên liên quan | Cuối năm | Đầu năm |
|---|---|---|
| **Phải thu khách hàng (TM V.3)** | **114.151.884.597** | **458.731.101** |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên | 46.121.928 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt | 4.570.813.725 | - |
| Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise | - | 90.789.985 |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia | 47.457.446.426 | - |
| Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết | 24.560.669.942 | - |
| Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỷ Nguyên Mới | 37.516.832.576 | 367.941.116 |

| | | |
|---|---|---|
| **Trả trước cho người bán (TM V.4)** | - | **34.000.000.000** |
| Công ty CP Bất động sản Eras Land | - | 34.000.000.000 |
| **Phải thu khác (TM V.5)** | **315.000.000.000** | **21.065.000.000** |
| Công ty CP Bất động sản Eras Land | - | 13.030.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên | 160.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Eco Green Việt Nam | - | 8.035.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View | 155.000.000.000 | - |
| **Phải trả người bán (TM V.14)** | **24.261.278** | **4.052.514.317** |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư 3T | - | 1.052.514.317 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Eco Green Việt Nam | - | 3.000.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỷ Nguyên Mới | 24.261.278 | - |
| **Người mua trả trước (TM V.15)** | **9.376.263.981** | **5.296.778.312** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt | - | 303.191.991 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View | 9.376.263.981 | - |
| Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết | - | 4.993.586.321 |

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong năm:

| Họ tên | Chức danh | Nội dung | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|---|---|
| **Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc** | | | | |
| Ông Phạm Hùng Cường | Chủ tịch HĐQT | Thù lao | 311.000.000 | 125.000.000 |
| Ông Nguyễn Bá Thọ | Thành viên HĐQT | Thù lao | 60.000.000 | 90.000.000 |
| Ông Phạm Duy Quang | Thành viên HĐQT | Thù lao | - | 24.000.000 |
| Ông Hoàng Văn Thắng | Thành viên HĐQT | Thù lao | - | 70.000.000 |
| Ông Hồ Viết Trung | Thành viên HĐQT | Thù lao | 90.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Nguyễn Minh Tâm | Thành viên HĐQT | Thù lao | 90.000.000 | 30.000.000 |
| | Tổng GĐ | Thu nhập | 1.667.826.245 | 1.054.967.370 |
| Ông Chu Quang Huân | Phó Chủ tịch HĐQT | Thù lao | 90.000.000 | 30.000.000 |
| | Phó Tổng GĐ | Thu nhập | 1.473.735.170 | 906.988.046 |

| Họ tên | Chức danh | Nội dung | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|---|---|
| Ông Trần Thuận Lợi | Phó Tổng GĐ | Thu nhập | 264.232.016 | - |
| **Ban Kiểm soát** | | | | |
| Bà Trần Thị Bình An | Trưởng ban | Thù lao | 212.000.000 | 108.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Linh | Thành viên | Thù lao | - | 18.000.000 |
| Bà Lê Thị Minh | Thành viên | Thù lao | 102.000.000 | 45.000.000 |
| Ông Nguyễn Bá Thọ | Thành viên | Thù lao | 55.000.000 | 75.000.000 |
| Bà Lê Thị Tình | Thành viên | Thù lao | 24.000.000 | - |
| **Thành viên chủ chốt khác** | | | | |
| Ông Lê Thanh Tùng | GĐ Tài chính | Thu nhập | 662.804.150 | - |
| Ông Dương Đình Tâm | Kế toán trưởng | Thu nhập | 774.934.632 | 506.491.066 |

## 3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

*Khu vực địa lý*
Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.
*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.

## 4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.9, V.10 và V.13). Tại thời điểm 31/12/2024 Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

## 5. 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.

**Phải thu khách hàng**

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.

**Tiền gửi ngân hàng**

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.

## 6. 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:

*Đơn vị tính: VND*

| | Từ 01 năm trở xuống | Từ 01 năm đến 05 năm | Cộng |
|---|---|---|---|
| **Số cuối năm** | **551.743.422.483** | **2.780.519.040** | **554.523.941.523** |
| Phải trả cho người bán | 249.931.167.033 | - | 249.931.167.033 |
| Người mua trả trước | 42.282.366.252 | - | 42.282.366.252 |
| Vay và nợ thuê tài chính | 181.040.358.837 | 780.519.040 | 181.820.877.877 |
| Các khoản phải trả khác | 78.489.530.361 | 2.000.000.000 | 80.489.530.361 |
| **Số đầu năm** | **273.176.595.961** | **5.515.621.440** | **278.692.217.401** |
| Phải trả cho người bán | 68.347.919.309 | - | 68.347.919.309 |
| Người mua trả trước | 21.441.093.255 | - | 21.441.093.255 |
| Vay và nợ thuê tài chính | 144.182.106.447 | 3.515.621.440 | 147.697.727.887 |
| Các khoản phải trả khác | 39.205.476.950 | 2.000.000.000 | 41.205.476.950 |

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.

## 7. Rủi ro thị trường

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

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.

## 8. 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.

## 9. 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 31/12/2023 đã được kiểm toán.

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Phó Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Đặng Thị Xinh | Dương Đình Tâm | Chu Quang Huân |

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025*



Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Ký ngày: 28/3/2025 14:55:59