

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1

- Mã chứng khoán: DCF
- Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi – P.ĐaKao – Q.1 – TP.HCM
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028.38230276 Fax: 028.38225050
- Email: banthuky@decofi.vn Website: www.decofi.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2023

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

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

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

| | |
|--|--|
| <p>Tài liệu đính kèm: - BCTC Hợp nhất năm 2023;</p> | <p>Đại diện tổ chức Người Ủy quyền CBTT</p> <p></p> <p>HUỲNH THỊ NGỌC THỊNH</p> <p></p> |
|--|--|

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

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



MỤC LỤC

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Khái quát

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Người đại diện theo pháp luật

| | |
|---------------------|---------------|
| Ông Nguyễn Minh Tâm | Tổng Giám đốc |
|---------------------|---------------|

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tâm
Tổng Giám đốc

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



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

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



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

Kiểm toán viên

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 507.747.401.862 | 422.613.487.683 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 26.398.852.198 | 7.509.068.858 |
| 1. Tiền | 111 | | 26.398.852.198 | 7.509.068.858 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 409.369.871.284 | 325.589.491.569 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 210.396.666.101 | 116.854.309.074 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3 | 61.157.375.793 | 14.825.534.553 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HỖXD | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.4 | 137.815.829.390 | 193.909.647.942 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | - | - |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 48.245.409.364 | 66.383.539.560 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.5 | 48.245.409.364 | 66.383.539.560 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 23.733.269.016 | 23.131.387.696 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.11 | 1.928.233.436 | 1.023.886.884 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 21.776.336.149 | 22.107.500.812 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 28.699.431 | - |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu CP | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 218.545.798.909 | 64.305.451.592 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 262.650.000 | 247.650.000 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.4 | 262.650.000 | 247.650.000 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| II. Tài sản cố định | 220 | | 49.940.160.503 | 54.795.660.364 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.6 | 40.470.879.423 | 45.029.746.760 |
| - Nguyên giá | 222 | | 66.125.491.388 | 71.260.996.712 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (25.654.611.965) | (26.231.249.952) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.7 | 1.405.116.480 | 1.959.684.660 |
| - Nguyên giá | 225 | | 2.218.272.727 | 2.218.272.727 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | (813.156.247) | (258.588.067) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.8 | 8.064.164.600 | 7.806.228.944 |
| - Nguyên giá | 228 | | 12.041.716.889 | 11.466.985.889 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (3.977.552.289) | (3.660.756.945) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| - Nguyên giá | 231 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 4.086.294.510 | 813.274.763 |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.9 | 4.086.294.510 | 813.274.763 |
| IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 147.837.456.673 | - |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.10 | 147.837.456.673 | - |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | - | - |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 16.419.237.223 | 8.448.866.465 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.11 | 16.419.237.223 | 8.448.866.465 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| 5. Lợi thế thương mại | 269 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 726.293.200.771 | 486.918.939.275 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Nguyễn Minh Tâm

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Đặng Thị Xinh

Kế toán trưởng

Dương Đình Tâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tâm

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 20.435.686.982 | 8.823.046.231 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 4.511.074.551 | 4.362.593.894 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | - | - |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | 4.165.549.595 | (377.879.898) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 34.031.495.582 | 4.909.019.019 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 63.143.806.710 | 17.716.779.246 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (98.938.767.711) | (100.351.754.649) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 12.269.454.991 | (1.484.350.946) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 35.183.030.112 | 30.032.080.091 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (13.196.705.765) | (6.702.317.256) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (34.817.550.377) | (4.995.429.976) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (1.822.869.273) | (297.783.951) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (143.198.641) | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (38.322.799.954) | (66.082.777.441) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (1.125.095.168) | (3.830.638.852) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 418.664.545 | 345.454.545 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | - |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (150.000.000.000) | - |
| 6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 11.344.011.908 | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 110.528.933 | 32.425.353 |
| Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư | 30 | | (139.251.889.782) | (3.452.758.954) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|------------------------|-----------------------|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 150.000.000.000 | - |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 739.211.695.212 | 117.083.158.787 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (692.281.289.436) | (47.304.671.464) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | (457.513.200) | (518.804.845) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (8.419.500) | (155.502.500) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 196.464.473.076 | 69.104.179.978 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | 18.889.783.340 | (431.356.417) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 7.509.068.858 | 7.940.425.275 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | | 26.398.852.198 | 7.509.068.858 |

Người lập biểu

Đặng Thị Xinh

Kế toán trưởng

Dương Đình Tâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tâm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường :

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

5. Cấu trúc tập đoàn

Tổng số các Công ty con : 1

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 1

Số lượng Công ty con không được hợp nhất: 0

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

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

2487
NG TY
PHÁ
GVATI
Ô 1
040
138
NG T
HIEM H
VU TU
NH KI
EM T
M VII
P. HỒ

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

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

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

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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



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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con:

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

Các công ty liên kết và liên doanh

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

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

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

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

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

124
CÔNG
PH
NG V
CÔNG
5213
CÔNG
NHIỆM
H VỤ T
HÌNH T
KIỂM
JAM V
TP. H

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

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

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày 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.



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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

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

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

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

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

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

18. Báo cáo bộ phận

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

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

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

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

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

20. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền

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

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

2. Phải thu khách hàng

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

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

3. Trả trước cho người bán

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

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

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

4. Phải thu khác

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

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

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

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

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 1.475.561.411 đồng

Giá trị còn lại cuối kỳ dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay: 32.476.786.639 đồng



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

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|---|----------------------------|
| | Phương tiện vận tải |
| <i>Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính</i> | |
| Số dư đầu năm | 2.218.272.727 |
| Số tăng trong năm | - |
| Số giảm trong năm | - |
| Số dư cuối năm | <u>2.218.272.727</u> |
| <i>Giá trị đã hao mòn</i> | |
| Số dư đầu năm | 258.588.067 |
| Khấu hao trong năm | 554.568.180 |
| Giảm trong năm | - |
| Số dư cuối năm | <u>813.156.247</u> |
| <i>Giá trị còn lại của tài sản cố định thuê tài chính</i> | |
| Tại ngày đầu năm | <u>1.959.684.660</u> |
| Tại ngày cuối năm | <u>1.405.116.480</u> |

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

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

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

10. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết

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

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

11. Chi phí trả trước

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

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

12. Phải trả người bán

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

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

13. Người mua trả tiền trước

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

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

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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

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

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 15. Chi phí phải trả ngắn hạn | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
| | VND | VND |
| Trích trước chi phí công trình | 24.215.620.764 | 22.196.311.916 |
| Trích trước lãi vay | - | 786.054.795 |
| Chi phí khác | - | 290.000.000 |
| Cộng | 24.215.620.764 | 23.272.366.711 |
| | | |
| 16. Phải trả khác | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | | |
| Kinh phí công đoàn | - | 93.949.300 |
| Bảo hiểm xã hội | - | 578.025 |
| Cổ tức phải trả | 606.937.450 | 615.356.950 |
| Phải trả trợ cấp thôi việc | 58.435.149 | 93.544.149 |
| Phan Duy Quang | - | 4.716.178.907 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 181.624.111 | 354.363.160 |
| Cộng | 846.996.710 | 5.873.970.491 |
| b. Dài hạn | | |
| Nhận ký cược ký quỹ dài hạn | 2.000.000.000 | 3.890.000.000 |
| Cộng | 2.000.000.000 | 3.890.000.000 |
| | | |
| c. Phải trả khác là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1 | | |



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

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

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

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

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

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

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

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

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

d. Chi tiết thanh toán nợ thuê tài chính

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



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

18. Vốn chủ sở hữu

a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

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

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

b Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

d Cổ phiếu

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

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

19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

2. Giá vốn hàng bán

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

4. Chi phí tài chính

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

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

5. Chi phí bán hàng

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí khác | 441.236.272 | 198.300.712 |
| Cộng | 441.236.272 | 198.300.712 |

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

7. Thu nhập khác, Chi phí khác

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

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

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

10. Lãi trên cổ phiếu

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

(*) Ghi chú :

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

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

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

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

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

Ban Kiểm soát

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

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

3. Tài sản đảm bảo

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

4. Công cụ tài chính

a) Quản lý rủi ro tài chính

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

b) Rủi ro tín dụng

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

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

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

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác

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

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

c) Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

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

d) Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

5. Thông tin về hoạt động liên tục

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

6. Các sự kiện phát sinh sau niên độ

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



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

7. Số liệu so sánh

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm



Nguyễn Minh Tâm

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

