

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
VÀ THIẾT KẾ SỐ 1

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

Số: 130/2024/CV-DCF

TP.HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính Hợp nhất (BCTC) Bán niên 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 Bán niên/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 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 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 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 29/8/2024 tại đường dẫn: [http://decofi.vn/Quan hệ cổ đông](http://decofi.vn/Quan_hệ_cổ_đồng)

<p><b>Tài liệu đính kèm:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- BCTC Hợp nhất Bán niên/2024</li><li>- Văn bản giải trình 127/2024/CV-DCF</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>Đại diện tổ chức</b> Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT (Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)</p> <div style="text-align: center;"> <b>Huỳnh Thị Ngọc Thịnh</b></div> <div style="text-align: right;"></div>
---	--

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

**MST: 0301248798**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 39



# Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

### THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

#### Thành lập:

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.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
- Cho thuê văn phòng và nhà xưởng

Tên tiếng anh: DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1

Mã chứng khoán: DCF

Trụ sở chính: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc của Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Phạm Hùng Cường  
Ông Chu Quang Huân  
Ông Nguyễn Minh Tâm  
Ông Hồ Viết Trung  
Ông Nguyễn Bá Thọ  
Ông Hoàng Văn Thắng

Chủ tịch  
Phó chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên (Bỏ nhiệm từ 22/04/2024)  
Thành viên (Miễn nhiệm từ 22/04/2024)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Tâm  
Ông Chu Quang Huân  
Ông Trần Thuận Lợi

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm từ 29/03/2024)

#### Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Bình An  
Bà Lê Thị Minh  
Bà Lê Thị Tình  
Ông Nguyễn Bá Thọ

Trưởng ban  
Thành viên  
Thành viên (Bỏ nhiệm từ 22/04/2024)  
Thành viên (Miễn nhiệm từ 22/04/2024)

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Ông Nguyễn Minh Tâm

Tổng Giám đốc

### KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở thuyết minh cho các báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại thông Tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính.

### CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.



Nguyễn Minh Tâm  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

Số: 252/2024/HN-BCSX-DFK

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Kế Số 1 và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 08 năm 2024, từ trang 04 đến trang 39 kèm theo gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023, được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác, tại đó kiểm toán viên đã nêu với ý kiến không phải là chấp nhận toàn phần vào ngày 29 tháng 3 năm 2024.



**NGUYỄN NGỌC TỊNH**

Phó Giám Đốc

Giấy 04/UQ/DFK/2024 ngày 02/01/2024

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

3200-2020-042-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM**

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>637.110.643.099</b>	<b>507.747.401.862</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>20.940.622.042</b>	<b>26.398.852.198</b>
Tiền	111		20.940.622.042	26.398.852.198
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>482.345.685.134</b>	<b>409.369.871.284</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	171.075.697.186	210.396.666.101
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	157.451.609.142	61.157.375.793
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	158.993.573.013	137.815.829.390
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.175.194.207)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>102.060.379.685</b>	<b>48.245.409.364</b>
Hàng tồn kho	141	9	102.060.379.685	48.245.409.364
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>31.763.956.238</b>	<b>23.733.269.016</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.625.456.683	1.928.233.436
Thuế GTGT được khấu trừ	152		30.109.800.124	21.776.336.149
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		28.699.431	28.699.431
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>187.431.211.483</b>	<b>218.545.798.909</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>103.262.650.000</b>	<b>262.650.000</b>
Phải thu dài hạn khác	216	8	103.262.650.000	262.650.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>62.322.190.767</b>	<b>49.940.160.503</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	11	52.943.124.979	40.470.879.423
- Nguyên giá	222		80.656.445.722	66.125.491.388
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27.713.320.743)	(25.654.611.965)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	1.127.832.390	1.405.116.480
- Nguyên giá	225		2.218.272.727	2.218.272.727
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.090.440.337)	(813.156.247)
Tài sản cố định vô hình	227	13	8.251.233.398	8.064.164.600
- Nguyên giá	228		12.406.366.889	12.041.716.889
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.155.133.491)	(3.977.552.289)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.108.724.510</b>	<b>4.086.294.510</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	4.108.724.510	4.086.294.510
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	-	<b>147.837.456.673</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	147.837.456.673
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>17.737.646.206</b>	<b>16.419.237.223</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	17.737.646.206	16.419.237.223
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>824.541.854.582</b>	<b>726.293.200.771</b>



Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	VND	
			30/06/2024	01/01/2024
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>358.335.922.679</b>	<b>279.415.343.067</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>354.416.609.039</b>	<b>273.899.721.627</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	108.544.124.786	68.347.919.309
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	140.015.654.429	21.441.093.255
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	7.273.504.773	11.379.914.017
Phải trả người lao động	314		4.852.959.308	2.708.400.004
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	23.982.017.076	24.215.620.764
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		54.545.455	54.545.455
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	993.045.549	846.996.710
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	66.759.978.726	144.182.106.447
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.940.778.937	723.125.666
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.919.313.640</b>	<b>5.515.621.440</b>
Phải trả dài hạn khác	337	20	2.000.000.000	2.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	1.919.313.640	3.515.621.440
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>23</b>	<b>466.205.931.903</b>	<b>446.877.857.704</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>466.205.931.903</b>	<b>446.877.857.704</b>
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		100.598.505.300	100.598.505.300
Quỹ đầu tư phát triển	418		30.884.299.382	29.824.530.535
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34.723.127.221	16.454.821.869
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		13.805.399.751	5.857.133.396
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.917.727.470	10.597.688.473
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>824.541.854.582</b>	<b>726.293.200.771</b>



Đặng Thị Xinh  
Người lập

Dương Đình Tâm  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	613.486.723.867	214.912.104.089
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		613.486.723.867	214.912.104.089
4. Giá vốn hàng bán	11	25	558.073.805.707	191.067.325.704
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		55.412.918.160	23.844.778.385
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	60.384.820	26.651.640
7. Chi phí tài chính	22	27	2.292.305.281	7.969.905.206
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.454.848.608	7.190.244.607
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết			-	(648.818.751)
9. Chi phí bán hàng	25	28	398.748.609	74.404.098
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	25.983.415.686	13.627.908.292
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.798.833.404	1.550.393.678
12. Thu nhập khác	31	30	701.135.904	849.686.440
13. Chi phí khác	32	31	599.647.250	422.224.062
14. Lợi nhuận khác	40		101.488.654	427.462.378
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.900.322.058	1.977.856.056
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	5.982.594.588	1.061.689.735
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.917.727.470	916.166.321
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		20.917.727.470	916.166.321
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		609	61
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		609	61

*Cah Tam*

Đặng Thị Xinh  
Người lập

Dương Đình Tâm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		26.900.322.058	1.977.856.056
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.513.574.070	2.261.586.964
Các khoản dự phòng	03		5.175.194.207	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
(Lãi)/lỗ do từ hoạt động đầu tư	05		(2.222.928.147)	1.677.332.320
Chi phí lãi vay	06		4.454.848.608	7.190.244.607
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>36.821.010.796</b>	<b>13.107.019.947</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(26.360.884.329)	(517.409.574.518)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(53.814.970.321)	(8.628.981.723)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		150.267.985.274	(21.910.357.900)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(1.015.632.230)	(13.774.007.732)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.454.848.608)	(6.385.313.099)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.371.081.035)	(1.822.869.273)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.649.422.118)	(143.198.641)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>88.422.157.429</b>	<b>(556.967.282.939)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.918.034.334)	(619.316.967)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	5.778.591.908
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		60.384.820	26.651.640
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(14.857.649.514)</b>	<b>5.185.926.581</b>

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B03-DN

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

cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

VND

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	248.750.722.206	620.873.562.449
Tiền trả nợ gốc vay	34	(327.540.401.127)	(61.847.920.021)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(228.756.600)	(228.756.600)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.302.550)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(79.022.738.071)</b>	<b>558.796.885.828</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(5.458.230.156)</b>	<b>7.015.529.470</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>26.398.852.198</b>	<b>7.509.068.858</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>20.940.622.042</b>	<b>14.524.598.328</b>

*(Handwritten signatures in blue ink)*

Đặng Thị Xinh  
Người lập

Dương Đình Tâm  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Tâm  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 08 năm 2024

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### 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.

Vốn điều lệ: 300.000.0000.000 đồng.

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phần.

Trụ sở chính: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

### Ngành nghề kinh doanh

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

### 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.

### Số lượng nhân viên

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty có 222 nhân viên đang làm việc (và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 191 nhân viên)

### Cấu trúc Doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các Công ty con sở hữu trực tiếp tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, như sau:

Tên Công ty con	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi – Hoàng Ân (*)	100,00%	100,00%	100,00%	Xây dựng

(\*) Hiện Công ty đang tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh đến ngày 28/02/2025

### Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất bán niên đã được soát xét cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023.

## 2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### Kỳ kế toán năm

Công ty áp dụng kỳ kế toán năm theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Công ty áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Chúng tôi đã được thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu và quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 “trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

#### **Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND lần lượt theo tỷ giá mua chuyển khoản và bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 3 tháng. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### **a) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh tức là mua để bán lại để tạo lợi nhuận. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá bao gồm giá mua cộng các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán kinh doanh này tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của các chứng khoán vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

##### **b) Các khoản đầu tư nắm 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 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 ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

Phản ánh các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo, như tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu và các loại chứng khoán nợ khác.

##### **c) Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

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

vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**d) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư.

**e) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**Các khoản phải thu**

*Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:* theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

*Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:* dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**Hàng tồn kho**

*Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

*Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau*

- Hàng hóa bất động sản là quyền sử dụng đất: bao gồm giá mua các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án: bao gồm chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, chi phí đền bù giải tỏa, quyền sử dụng đất phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

#### ***Dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. 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.

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

##### ***Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình***

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là 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 theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

##### ***Tài sản cố định hữu hình mua sắm***

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

##### ***Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

##### ***Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình***

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

##### ***Mua tài sản cố định vô hình***

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.  
Tài sản cố định vô hình hình thành từ việc trao đổi thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của đơn vị, nguyên giá tài sản cố định vô hình là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu vốn.

*Phần mềm máy tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**Khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh. Thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Tài sản cố định hữu hình

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	10 - 25 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm

Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất	05 - 49 năm
Phần mềm máy tính	10 năm

**Bất động sản đầu tư**

*Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:* được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

*Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư:* khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**Bất động sản đầu tư**

Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 25 năm

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa cao ốc.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

**Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được ghi nhận như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

**Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn bằng tiền góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

**BCC phân chia lợi nhuận**

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chi tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí dự án đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận...

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**Ghi nhận doanh thu**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

**Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư:** doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện:

1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

#### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

1. 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.

2. 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.

##### ***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó;
2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
  - Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
  - Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

##### ***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 trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

##### ***Chi phí tài chính***

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí chia lãi liên doanh; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.

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

vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: Thuế suất 20%.

**Ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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.

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

**Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay.

## ***Nợ phải trả tài chính***

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

## ***Giá trị sau ghi nhận lần đầu***

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## ***Bù trừ các công cụ tài chính***

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

## ***Các bên liên quan***

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

## ***Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận***

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty 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 có 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 Công ty 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 rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

## **5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/06/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	1.195.563.987	1.260.460.823
Tiền gửi ngân hàng	19.745.058.055	25.138.391.375
<b>Cộng</b>	<b><u>20.940.622.042</u></b>	<b><u>26.398.852.198</u></b>

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/06/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
<i>Bên thứ ba</i>		
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng		
Công Ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	18.430.131.477	58.407.479.551
Công Ty Cổ Phần Khai Thác Và Phát Triển Quỹ Đất DMP Group	17.428.774.816	8.675.978.522
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Dịch Vụ Du Lịch Hải Thuận	10.565.445.615	79.169.096.686
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	27.874.172.691	-
Các đối tượng khác	55.414.744.289	63.685.380.241
<i>Bên liên quan</i>		
Xem thuyết minh tại số 35	41.362.428.298	458.731.101
<b>Cộng</b>	<b>171.075.697.186</b>	<b>210.396.666.101</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.175.194.207)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>165.900.502.979</u></b>	<b><u>210.396.666.101</u></b>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
<i>Bên thứ ba</i>		
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 Một Thành Viên XD TM DV Nguyễn Đan	23.699.355.792	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại An Hiệp Phát	20.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Picons	19.487.313.632	-
Công Ty TNHH Hiệp Thủy C Và D	14.644.697.500	-
Công Ty TNHH Điểm Nổi	11.669.951.856	-
Các đối tượng khác	26.220.301.362	19.430.386.793
<i>Bên liên quan</i>		
Xem thuyết minh tại số 35	37.003.000.000	37.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>157.451.609.142</u></b>	<b><u>61.157.375.793</u></b>

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng	1.552.176.493	1.394.387.531
Các khoản ký quỹ, ký cược	741.405.130	849.405.130
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Eras Bình Thuận [1]	6.200.000.000	6.200.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Eras Land	-	13.030.000.000
Công Ty TNHH Dược Liệu Xanh	-	108.196.249.315
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Eco Green	-	8.035.000.000



Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

	30/06/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
Việt Nam		
Ông Trần Xuân Quang [2]	150.000.000.000	-
Các đối tượng khác	499.991.390	110.787.414
<b>Cộng</b>	<u><u>158.993.573.013</u></u>	<u><u>137.815.829.390</u></u>

Chi tiết số dư là bên liên quan Xem thuyết minh tại số 35

[1] Khoản tiền 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.

[2] Khoản tiền phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 06.2024/HĐCN/DCF-TXQ ngày 27/06/2024, Công ty Cổ phần Xây Dựng Và Thiết Kế Số 1 chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đang đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt cho ông Trần Xuân Quang. Việc chuyển nhượng được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án thu hồi khoản đầu tư, giao cho hội đồng quản trị thực hiện thông qua theo biên bản họp ngày 26/06/2024 và nghị quyết hội đồng quản trị số 16A/2024/NQ-HĐQT ngày 26/06/2024. Thời hạn thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần là 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.

	30/06/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Kỳ Nguyên [3]	103.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược	262.650.000	262.650.000
<b>Cộng</b>	<u><u>103.262.650.000</u></u>	<u><u>262.650.000</u></u>

Chi tiết số dư là bên liên quan Xem thuyết minh tại số 35

[3] Khoản tiền hợp tác với Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Kỳ Nguyên theo hợp đồng hợp tác số 06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 20/06/2024 được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án đầu tư, giao cho hội đồng quản trị thực hiện thông qua theo biên bản họp ngày 19/06/2024 và nghị quyết hội đồng quản trị số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 19/06/2024. Số tiền hợp tác dùng để thực hiện dự án "Khu Dân Cư Nông Thôn Kiểu Mẫu Đambri" tại xã Đambri, TP Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng. Trong đó, Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Kỳ Nguyên là Chủ đầu tư của dự án, Công ty Cổ phần Xây Dựng Và Thiết Kế Số 1 là bên góp vốn để thực hiện dự án. Lợi nhuận được phân chia theo lợi nhuận sau thuế của Dự án theo tỷ lệ là 4,5%.

9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/01/2024	
	<u>VND</u>		<u>VND</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Dự phòng</u>
Nguyên vật liệu	4.270.280.118	-	4.028.102.216	-
Công cụ, dụng cụ	1.292.093.850	-	1.715.867.935	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	96.498.005.717	-	42.501.439.213	-
<b>Cộng</b>	<u><u>102.060.379.685</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>48.245.409.364</u></u>	<u><u>-</u></u>

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí xây dựng tại các công trình Công ty đang thi công

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/06/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	513.515.826	300.221.420
Chi phí khác	1.111.940.857	1.628.012.016
<b>Cộng</b>	<u><u>1.625.456.683</u></u>	<u><u>1.928.233.436</u></u>
	30/06/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa	-	402.369.296
Công cụ dụng cụ xuất dùng	16.915.605.103	15.836.370.562
Chi phí khác	822.041.103	180.497.365
<b>Cộng</b>	<u><u>17.737.646.206</u></u>	<u><u>16.419.237.223</u></u>

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	40.158.709.536	18.599.111.480	5.504.193.156	1.863.477.216	66.125.491.388
Mua sắm mới, XDCB hoàn thành	-	13.280.121.000	118.333.334	1.132.500.000	14.530.954.334
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>40.158.709.536</b>	<b>31.879.232.480</b>	<b>5.622.526.490</b>	<b>2.995.977.216</b>	<b>80.656.445.722</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	17.841.538.417	3.824.518.528	3.379.952.239	608.602.781	25.654.611.965
Trích khấu hao trong năm	748.287.083	882.834.615	260.756.944	166.830.136	2.058.708.778
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18.589.825.500</b>	<b>4.707.353.143</b>	<b>3.640.709.183</b>	<b>775.432.917</b>	<b>27.713.320.743</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	22.317.171.119	14.774.592.952	2.124.240.917	1.254.874.435	40.470.879.423
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>21.568.884.036</b>	<b>27.171.879.337</b>	<b>1.981.817.307</b>	<b>2.220.544.299</b>	<b>52.943.124.979</b>

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết giá trị khấu hao nhưng vẫn được sử dụng tại thời điểm 30/06/2024 là: 1.508.197.979 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đang được cầm cố, thế chấp tại thời điểm 30/06/2024 là: 49.443.092.465 VND.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	2.218.272.727	2.218.272.727
Số dư cuối năm	<u>2.218.272.727</u>	<u>2.218.272.727</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	813.156.247	813.156.247
Trích khấu hao trong năm	277.284.090	277.284.090
Số dư cuối năm	<u>1.090.440.337</u>	<u>1.090.440.337</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	1.405.116.480	1.405.116.480
Tại ngày cuối năm	<u>1.127.832.390</u>	<u>1.127.832.390</u>

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	10.793.470.889	1.248.246.000	12.041.716.889
Mua sắm mới		364.650.000	364.650.000
Số dư cuối năm	<u>10.793.470.889</u>	<u>1.612.896.000</u>	<u>12.406.366.889</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	3.738.011.856	239.540.433	3.977.552.289
Trích khấu hao trong năm	106.900.896	70.680.306	177.581.202
Số dư cuối năm	<u>3.844.912.752</u>	<u>310.220.739</u>	<u>4.155.133.491</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	7.055.459.033	1.008.705.567	8.064.164.600
Tại ngày cuối năm	<u>6.948.558.137</u>	<u>1.302.675.261</u>	<u>8.251.233.398</u>

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết giá trị khấu hao nhưng vẫn được sử dụng tại thời điểm 30/06/2024 là: 413.700.000 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đang được cầm cố, thế chấp tại thời điểm 30/06/2024 là: 10.458.470.889 VND.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Mua sắm tài sản	10.000.000	-
Chi phí cải tạo văn phòng	4.098.724.510	4.086.294.510
<b>Cộng</b>	<u>4.108.724.510</u>	<u>4.086.294.510</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Eras Đà Lạt (*)	-	147.837.456.673
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>147.837.456.673</b>

(\*) Khoản đầu tư liên kết vào Công ty cổ phần đầu tư Eras Đà Lạt được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 42,86%

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	<u>VND</u>		<u>VND</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
<i>Bên thứ ba</i>				
Chi tiết các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng				
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng An Phú Gia	-	-	9.479.460.000	9.479.460.000
Công Ty TNHH Tập Đoàn Đăng Nguyên	10.596.034.416	10.596.034.416	-	-
Các đối tượng khác	97.948.090.370	97.948.090.370	58.868.459.309	58.868.459.309
<b>Cộng</b>	<b>108.544.124.786</b>	<b>108.544.124.786</b>	<b>68.347.919.309</b>	<b>68.347.919.309</b>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
<i>Bên thứ ba</i>		
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 Cổ Phần Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn	139.850.654.429	-
Các đối tượng khác	165.000.000	303.191.991
<i>Bên liên quan</i>		
Xem thuyết minh tại số 35	-	4.993.586.321
<b>Cộng</b>	<b>140.015.654.429</b>	<b>21.441.093.255</b>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	30/06/2024
Thuế GTGT đầu ra	1.720.062.298	5.904.419.022	5.772.354.265	1.852.127.055
Thuế thu nhập cá nhân	132.176.134	1.828.848.359	1.712.245.421	248.779.072

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND 30/06/2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.527.675.585	5.982.594.588	10.371.081.035	5.139.189.138
Thuế đất, tiền thuê đất	-	52.075.508	18.666.000	33.409.508
Thuế khác	-	8.982.000	8.982.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.379.914.017</b>	<b>13.776.919.477</b>	<b>17.883.328.721</b>	<b>7.273.504.773</b>

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 các loại nghiệp vụ 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 sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình	23.982.017.076	24.215.620.764
<b>Cộng</b>	<b>23.982.017.076</b>	<b>24.215.620.764</b>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	102.026.600	-
Cổ tức phải trả	602.634.900	606.937.450
Phải trả trợ cấp thôi việc	58.435.149	58.435.149
Phải trả ngắn hạn khác	229.948.900	181.624.111
<b>Cộng</b>	<b>993.045.549</b>	<b>846.996.710</b>

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

VND

	01/01/2024		Trong năm		30/06/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh An Đông	[1] 142.362.030.447	142.362.030.447	248.750.722.206	326.630.363.127	64.482.389.526	64.482.389.526
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh An Đông	1.820.076.000	1.820.076.000	910.038.000	910.038.000	1.820.076.000	1.820.076.000
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</b>						
Công Ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín	-	-	457.513.200	-	457.513.200	457.513.200
<b>Cộng</b>	<b>144.182.106.447</b>	<b>144.182.106.447</b>	<b>250.118.273.406</b>	<b>327.540.401.127</b>	<b>66.759.978.726</b>	<b>66.759.978.726</b>

	Số cuối năm	Nguyên tệ	Kỳ hạn gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD		%/năm	
[1] Hợp đồng tín dụng số: 0242/2023/902-CV ngày 13/04/2023					
43/GNN-0242/2023/902-CV	6.943.488.285	-	12 tháng	7,00%	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 04/01/2024, số 07/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 09/05/2024
44/GNN-0242/2023/902-CV	20.080.165.405	-	12 tháng	7,00%	
45/GNN-0242/2023/902-CV	19.241.013.829	-	12 tháng	7,00%	
46/GNN-0242/2023/902-CV	12.254.123.098	-	12 tháng	7,00%	
47/GNN-0242/2023/902-CV	5.963.598.909	-	12 tháng	7,00%	
	<b>64.482.389.526</b>	<b>-</b>			

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.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	01/01/2024		Trong năm		30/06/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh An Đông [2]	2.356.434.940	2.356.434.940	-	910.038.000	1.446.396.940	1.446.396.940
<b>Nợ thuê tài chính</b>						
Công Ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín [3]	1.159.186.500	1.159.186.500	-	686.269.800	472.916.700	472.916.700
<b>Cộng</b>	<b>3.515.621.440</b>	<b>3.515.621.440</b>	<b>-</b>	<b>1.596.307.800</b>	<b>1.919.313.640</b>	<b>1.919.313.640</b>

	Số cuối năm VND	Nguyên tệ USD	Kỳ hạn gốc và lãi	Lãi suất/năm %/năm	Hình thức đảm bảo
[2] Hợp đồng tín dụng số: 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021					
01/GNN-0171/2021/902-CV	1.318.705.582	-	Từ 31/03/2021 đến 31/03/2026	10,00%	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 29/02/2021
02/GNN-0171/2021/902-CV	773.349.970	-	Từ 20/05/2021 đến 31/03/2026	9,70%	
03/GNN-0171/2021/902-CV	213.884.000	-	Từ 28/05/2021 đến 31/03/2026	9,70%	
04/GNN-0171/2021/902-CV	309.333.388	-	Từ 08/10/2021 đến 31/03/2026	10,50%	
05/GNN-0171/2021/902-CV	651.200.000	-	Từ 29/12/2021 đến 31/03/2026	10,00%	
	<b>3.266.472.940</b>	<b>-</b>			

Mục đích vay: Đầu tư xây dựng/ mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

1.820.076.000

Vay dài hạn

1.446.396.940



## Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

	Số cuối năm VND	Nguyên tệ USD	Kỳ hạn gốc và lãi	Lãi suất/năm %/năm
[3] Công Ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín				
Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030	545.274.800	-	48 tháng	9,00%
Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202207046	385.155.100	-	48 tháng	9,00%
	<u>930.429.900</u>	<u>-</u>		
<b>Mục đích Vay:</b> Mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh				
<i>Trong đó:</i>				
<i>Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả</i>	457.513.200			
<i>Nợ thuê tài chính dài hạn</i>	472.916.700			

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	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
<b>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</b>					
Số dư đầu năm	150.000.000.000	100.873.505.300	29.100.496.283	7.440.359.493	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/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	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)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(357.996.602)	(357.996.602)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(143.198.641)	(143.198.641)
- Thương ban điều hành	-	-	-	(357.996.602)	(357.996.602)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100.598.505.300</b>	<b>29.816.489.487</b>	<b>16.462.862.917</b>	<b>446.877.857.704</b>
<b>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>					
Số dư đầu kỳ	300.000.000.000	100.598.505.300	29.816.489.487	16.462.862.917	446.877.857.704
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	20.917.727.470	20.917.727.470
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)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-
- Thương ban điều hành	-	-	-	(794.826.636)	(794.826.636)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100.598.505.300</b>	<b>30.876.258.334</b>	<b>34.731.168.269</b>	<b>466.205.931.903</b>

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	30/06/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
Công Ty TNHH Sản Xuất - Thương Mại Và Dịch Vụ Thái Hưng Long	60.000.000.000	20,0%	60.000.000.000	20,0%
Công ty TNHH Sản Xuất - Xuất nhập khẩu - Thương mại Dịch vụ tổng hợp Hoàng Vũ	41.194.700.000	13,7%	41.194.700.000	13,7%
Các cổ đông khác	198.805.300.000	66,3%	198.805.300.000	66,3%
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,0%</b>

c. Cổ phiếu

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Cổ phiếu</b>		
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
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	592.775.047.439	205.993.651.064
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	20.711.676.428	8.918.453.025
<b>Cộng</b>	<b>613.486.723.867</b>	<b>214.912.104.089</b>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	541.050.747.357	184.817.869.756
Giá vốn bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	17.023.058.350	6.249.455.948
<b>Cộng</b>	<b>558.073.805.707</b>	<b>191.067.325.704</b>

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	60.384.820	26.651.640
<b>Cộng</b>	<b>60.384.820</b>	<b>26.651.640</b>

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Lãi vay	4.454.848.608	7.190.244.607
Dự phòng đầu tư	842.193.613	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(3.004.736.940)	-
Lỗi từ chuyển nhượng đầu tư	-	779.660.599
<b>Cộng</b>	<b>2.292.305.281</b>	<b>7.969.905.206</b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí bằng tiền khác	398.748.609	74.404.098
<b>Cộng</b>	<b>398.748.609</b>	<b>74.404.098</b>

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.005.896.108	8.196.100.854
Chi phí vật liệu quản lý	2.241.070.518	1.224.741.096
Chi phí đồ dùng văn phòng, công cụ dụng cụ	32.003.846	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	535.310.920	505.840.934
Thuế, phí và lệ phí	771.651.976	-
Chi phí dự phòng	5.175.194.207	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.605.702.416	1.258.046.619
Các khoản chi phí khác	2.616.585.695	2.443.178.789
<b>Cộng</b>	<b>25.983.415.686</b>	<b>13.627.908.292</b>

**30. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Thu nhập khác	701.135.904	849.686.440
<b>Cộng</b>	<b>701.135.904</b>	<b>849.686.440</b>

**31. CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí từ thanh lý TSCĐ	-	275.504.610
Chi phí phạt	-	1.225.419
Chi phí khác	599.647.250	145.494.033
<b>Cộng</b>	<b>599.647.250</b>	<b>422.224.062</b>

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo 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 các loại nghiệp vụ 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 sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	26.900.322.058	1.977.856.056
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Cộng:		
Chi phí không được trừ	6.017.387.820	1.778.977.999
Trừ:		
Các khoản làm giảm lợi nhuận trước thuế	(3.004.736.940)	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>29.912.972.938</b>	<b>3.756.834.055</b>
Chuyển lỗ	-	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>29.912.972.938</b>	<b>3.756.834.055</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.982.594.588	751.366.811
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung các năm trước	-	310.322.924

**33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	227.299.185.140	74.017.975.703
Chi phí nhân công	31.472.215.334	20.166.059.640
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.513.574.070	2.261.586.964
Chi phí dịch vụ mua ngoài	351.460.625.758	130.071.729.064
Chi phí khác bằng tiền	8.542.248.253	5.581.113.412
<b>Cộng</b>	<b>621.287.848.555</b>	<b>232.098.464.783</b>

**34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	20.917.727.470	916.166.321
Các khoản điều chỉnh làm tăng hoặc giảm lợi nhuận	2.649.422.118	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	18.268.305.352	916.166.321
Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	30.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	609	61
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	609	61

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Công ty liên kết
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan
Công ty CP Kho Lạnh Kỹ Nguyên Mới	Bên liên quan
Công ty CP chứng khoán Bảo Minh	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam	Bên liên quan
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Eras Land	Bên liên quan
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Holdings	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Định giá & Tư vấn Useful	Bên liên quan

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

		VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Khoản mục	30/06/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	1.720.200.917	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Công ty liên kết	Người mua trả trước	-	303.191.991
Công ty Cổ phần Định giá & Tư vấn Useful	Bên liên quan	Trả trước người bán	3.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Eras Land	Bên liên quan	Trả trước người bán	34.000.000.000	34.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Eras Land	Bên liên quan	Phải thu khác	-	13.030.000.000
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Bên liên quan	Phải thu khách hàng	22.459.675	90.789.985
Công ty CP Kho Lạnh Kỹ Nguyên Mới	Bên liên quan	Phải thu khách hàng	11.447.979.592	367.941.116
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan	Phải thu khách hàng	28.125.666.186	-
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan	Người mua trả trước	-	4.993.586.321
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam	Bên liên quan	Trả trước người bán	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam	Bên liên quan	Phải thu khác	-	8.035.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên	Bên liên quan	Phải thu khách hàng	46.121.928	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên	Bên liên quan	Phải thu khác	103.000.000.000	-

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## Các giao dịch trọng yếu với bên liên quan như sau:

			VND	
			Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nghiệp vụ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Holdings	Bên liên quan	Lãi vay	-	804.931.508
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	40.313.206.951	12.842.646.099
Công ty CP Kho Lạnh Kỷ Nguyên Mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng	82.815.565.367	521.089.885
		Cho thuê văn phòng	21.645.346	59.285.893
		Chi phí thi công	91.164.169	3.907.786
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Công ty liên kết	Thi công xây dựng	11.139.619.511	18.645.128.700
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Bên liên quan	Thi công xây dựng	-	3.355.699.806
Công ty CP Chứng Khoán Bảo Minh	Bên liên quan	Phí dịch vụ	325.000.000	100.000.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Eco Green Việt Nam	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thi công xây dựng	-	223.000.000.000
		Thu tiền phạt hợp đồng	8.035.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Eras Land	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thi công xây dựng	-	334.000.000.000
		Thu tiền phạt hợp đồng	13.030.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	123.002.579	118.574.954
		Thuê sửa chữa	-	196.682.109
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	Thi công xây dựng	4.074.074.074	6.000.023.456
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên	Bên liên quan	Thi công xây dựng	427.054.890	103.600.000
		Hợp tác đầu tư	103.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Định giá & Tư vấn Useful	Bên liên quan	Tạm ứng thẩm định tài sản	3.000.000	-

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, kế toán trưởng như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
<b>Hội đồng quản trị, Ban TGD</b>				
Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	131.000.000	35.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	TV. HĐQT	Thù lao	-	45.000.000
Ông Phạm Duy Quang	TV. HĐQT	Thù lao	-	24.000.000
Ông Hoàng Văn Thắng	TV. HĐQT	Thù lao	-	40.000.000
Ông Hồ Việt Trung	TV.HĐQT	Thù lao	30.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Tâm	TV.HĐQT Tổng GĐ	Thù lao Thu nhập	30.000.000 912.013.706	467.987.220
Ông Chu Quang Huân	TV.HĐQT Phó Tổng GĐ	Thù lao Thu nhập	30.000.000 800.496.708	411.016.892
Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng GĐ	Thu nhập, Thù lao	176.226.683	-
<b>Ban Kiểm soát</b>				
Bà Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	Thù lao	92.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	TV.BKS	Thù lao	-	9.000.000
Bà Lê Thị Minh	TV.BKS	Thù lao	42.000.000	15.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	TV.BKS	Thù lao	55.000.000	-
<b>Các thành viên chủ chốt khác</b>				
Ông Lê Thanh Tùng	GĐ Tài Chính	Thu nhập	323.751.635	
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	428.981.617	232.506.350

## 36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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.

## 37. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

### Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 30 tháng 06 năm 2024.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

*Độ nhạy đối với lãi suất*

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 tài chính hợp nhất là không đáng kể.

**Rủi ro tín dụng**

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

*Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định. Các khoản phải thu khó đòi đã được Công ty trích lập dự phòng.

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền 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.

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Từ 01 năm trở  
xuống

Trên 01 năm  
đến 05 năm

Trên 05  
năm

Cộng

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## Tại ngày 01/01/2024

Vay và nợ	144.182.106.447	3.515.621.440	-	147.697.727.887
Phải trả người bán	68.347.919.309	-	-	68.347.919.309
Các khoản phải trả khác	61.369.695.871	2.000.000.000	-	63.369.695.871
<b>Cộng</b>	<b>273.899.721.627</b>	<b>5.515.621.440</b>	<b>-</b>	<b>279.415.343.067</b>

## Tại ngày 30/06/2024

Vay và nợ	66.759.978.726	1.919.313.640	-	68.679.292.366
Phải trả người bán	108.544.124.786	-	-	108.544.124.786
Các khoản phải trả khác	179.112.505.527	2.000.000.000	-	181.112.505.527
<b>Cộng</b>	<b>354.416.609.039</b>	<b>3.919.313.640</b>	<b>-</b>	<b>358.335.922.679</b>

### 38. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 01 tháng 01 năm 2024 và 30 tháng 06 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

### 39. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Tại ngày 15 tháng 07 năm 2024, Công ty đã ký với Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Green View hợp đồng hợp tác số 2024.1607-HĐHT/DCF-GRV với tổng giá trị là 155.000.000.000 VND. Số tiền hợp tác dùng để thực hiện dự án "Khu Dân Cư Nông Thôn Kiểu Mẫu Green View" tại TP Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng. Trong đó Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Green View là Chủ đầu tư của dự án, Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Kế Số 1 là bên góp vốn để thực hiện dự án. Lợi nhuận được phân chia theo lợi nhuận sau thuế của Dự án theo tỷ lệ là 15,6%.

Khoản hợp tác này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án đầu tư, giao cho hội đồng quản trị thực hiện thông qua theo biên bản họp ngày 15/07/2024 và nghị quyết hội đồng quản trị số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 15/07/2024

### 40. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

### 41. HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Trong 6 tháng đầu năm 2024, 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.

### 42. THÔNG TIN TÀI CHÍNH KHÁC

Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt cho ông Trần Xuân Quang được Hội đồng quản trị thông qua theo quyết định hội đồng quản trị số 16A/2024/NQ-HĐQT ngày 26/06/2024. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000.000 VND, đến ngày 22/07/2024 ông Trần Xuân Quang đã

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và các Công ty con

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

thanh toán hết giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng. Khoản tiền thu hồi được dùng để thực hiện hợp tác thực hiện dự án "Khu Dân Cư Nông Thôn Kiểu Mẫu Green View" với Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Green View theo hợp đồng hợp tác số 2024.1607-HĐHT/DCF-GRV với tổng giá trị là 155.000.000.000 VND.



**Đặng Thị Xinh**  
Người lập



**Dương Đình Tâm**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Minh Tâm**  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

