

**CÔNG TY CP XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Mẫu số B 01 - DN

Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2, phường 8

(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC

Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**QUÝ IV Năm 2023 (BÁO CÁO TỔNG HỢP)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.269.675.773.829</b>	<b>826.839.355.295</b>
<b>I - Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>20.792.808.242</b>	<b>28.962.190.554</b>
1. Tiền	111		15.692.808.242	22.433.768.636
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.100.000.000	6.528.421.918
<b>II - Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>4.409.865.564</b>	<b>912.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			1.288.856.867
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			(376.856.867)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.409.865.564	
<b>III - Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.3</b>	<b>328.859.622.601</b>	<b>285.898.492.112</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		234.609.416.880	172.289.618.994
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		38.649.706.626	77.350.321.954
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
5. Phải thu ngắn hạn khác	136		106.907.834.050	50.652.558.731
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(51.307.334.955)	(14.394.007.567)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV - Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.4a</b>	<b>909.026.233.843</b>	<b>502.482.218.293</b>
1. Hàng tồn kho	141		909.026.233.843	502.482.218.293
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
<b>V - Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.5</b>	<b>6.587.243.579</b>	<b>8.584.454.336</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		72.402.194	469.734.917

1	2	3	4	5
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.509.205.530	8.114.719.419
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước	153		5.635.855	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>408.774.878.372</b>	<b>352.218.021.605</b>
<b>I - Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II - Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>16.635.747.660</b>	<b>8.696.172.136</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>V.6</b>	<b>16.635.747.660</b>	<b>8.696.172.136</b>
- Nguyên giá	222		64.631.675.834	53.718.449.989
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(47.995.928.174)	(45.022.277.853)
2. Tài sản cố định thuê Tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229			
<b>III - Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232			
<b>VI- Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.4b</b>	<b>227.122.929.410</b>	<b>225.250.017.259</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		226.978.429.410	225.250.017.259
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		144.500.000	
<b>V - Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.7</b>	<b>99.479.027.067</b>	<b>101.875.057.767</b>
1. Đầu tư vào Công ty con	251		103.531.802.000	103.531.802.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			

1	2	3	4	5
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(4.052.774.933)	(1.656.744.233)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI - Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.8</b>	<b>65.537.174.235</b>	<b>16.396.774.443</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		61.468.819.247	14.316.535.546
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.068.354.988	2.080.238.897
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.678.450.652.201</b>	<b>1.179.057.376.900</b>

NGUỒN VỐN				
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>977.514.281.435</b>	<b>592.446.573.642</b>
<b>I - Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>969.460.398.381</b>	<b>588.072.690.588</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	181.060.933.334	196.968.172.182
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	19.824.986.230	13.816.752.466
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	31.276.123.474	3.374.645.046
4. Phải trả người lao động	314	V.12	5.226.156.303	3.914.275.053
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	7.860.394.911	2.282.712.499
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14	369.870.453.454	166.543.687.380
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	22.837.997.715	7.324.156.215
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	326.805.017.897	187.936.702.500
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	4.698.335.063	5.911.587.247
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II - Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>V.18</b>	<b>8.053.883.054</b>	<b>4.373.883.054</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		3.768.283.054	3.768.283.054
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			

1	2	3	4	5
7. Phải trả dài hạn khác	337		225.600.000	605.600.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		4.060.000.000	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)</b>	<b>400</b>		<b>700.936.370.766</b>	<b>586.610.803.258</b>
<b>I - Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>700.936.370.766</b>	<b>586.610.803.258</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		524.997.230.000	524.997.230.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		524.997.230.000	524.997.230.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.100.707.378	31.100.707.378
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.341.034.778	15.341.034.778
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		129.497.398.610	15.171.831.102
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		15.171.831.102	3.299.825.761
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		114.325.567.508	11.872.005.341
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II - Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành từ TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.678.450.652.201</b>	<b>1.179.057.376.900</b>

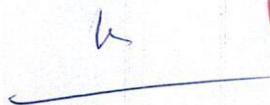
Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2024

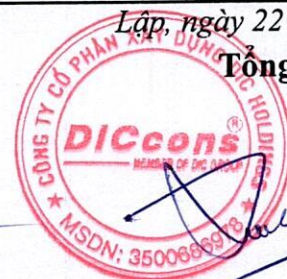
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc









Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
QUÝ IV NĂM 2023**

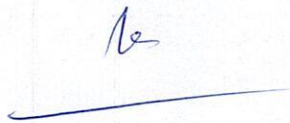
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 -2023		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	318.489.586.995	96.996.368.598	572.111.847.638	256.015.291.009
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					641.073.587
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 1-2)	10		318.489.586.995	96.996.368.598	572.111.847.638	255.374.217.422
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	126.940.180.690	82.749.845.375	346.607.526.253	203.523.529.911
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		191.549.406.305	14.246.523.223	225.504.321.385	51.850.687.511
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	381.997.325	638.713.375	1.128.090.691	1.926.019.384
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	18.557.329.758	6.818.627.321	29.766.655.904	12.190.672.235
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		17.721.705.666	234.110.859	27.103.300.204	4.450.424.216
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	146.384.631	1.076.028.823	677.860.589	7.402.809.606
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	44.189.290.881	4.896.847.749	54.598.281.607	20.022.545.700
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25) }	30		129.038.398.360	2.093.732.705	141.589.613.976	14.160.679.354
11. Thu nhập khác	31	VI.7	563.375.109	25.297.275	2.062.368.316	1.063.420.194
12. Chi phí khác	32	VI.8	29.253.646	26.130.547	343.476.711	36.636.516
13. Lợi nhuận khác (40 = 31- 32)	40		534.121.463	(833.272)	1.718.891.605	1.026.783.678
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		129.572.519.823	2.092.899.433	143.308.505.581	15.187.463.032
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	26.569.664.290	1.464.372.536	30.971.054.164	4.702.544.722
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(885.442.762)	(813.142.604)	(1.988.116.091)	(1.387.087.031)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VI.10	103.888.298.295	1.441.669.501	114.325.567.508	11.872.005.341
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2, phường 8

Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Mẫu số B03-DNN

(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>143.308.505.581</b>	<b>15.187.463.032</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.193.944.476	3.931.640.198
- Các khoản dự phòng	03		39.309.358.088	3.982.437.939
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		907.934.783	(2.259.867.116)
- Chi phí lãi vay	06		27.103.300.204	4.450.424.216
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>213.823.043.132</b>	<b>25.292.098.269</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(78.612.801.788)	62.139.924.870
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(406.544.015.550)	(436.002.117.768)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		207.274.325.528	182.170.775.854
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(46.754.950.978)	(7.541.588.851)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		1.288.856.867	(1.288.368.758)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(27.103.300.204)	(3.895.867.906)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.057.994.703)	(2.514.543.920)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	20.120.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.213.252.184)	(2.135.780.819)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(140.900.089.880)</b>	<b>(183.755.349.029)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(11.133.520.000)	(992.684.715)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		14.006.364	909.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		921.941.147	860.965.305
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(10.197.572.489)</b>	<b>777.371.499</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			

3. Tiền thu từ đi vay	33		527.215.130.293	361.520.110.855
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(384.286.814.896)	(330.544.239.249)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35.340)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>142.928.280.057</b>	<b>30.975.871.606</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(8.169.382.312)</b>	<b>(152.002.105.924)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>28.962.190.554</b>	<b>180.964.296.478</b>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>20.792.808.242</b>	<b>28.962.190.554</b>

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám Đốc



Trần Gia Phúc

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**

*Quý 4- Năm 2023*

### **I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1- Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần DIC số 4 được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 3500686978( Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số cũ: 4903000146) đăng ký lần đầu, ngày 28 tháng 01 năm 2005; thay đổi lần thứ 23 ngày 30/06/2022 do Sở kế hoạch và Đầu tư Bà Rịa Vũng Tàu cấp đổi tên Công ty cổ phần DIC số 4 thành Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings.

- Tên giao dịch quốc tế: DIC HOLDINGS CONSTRUCTION JSC
- Tên viết tắt: DICcons
- Trụ sở chính: Tòa nhà Ruby tower, số 12, đường 3 tháng 2, phường 8, Tp.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.
- Điện thoại: 0254 3613518;
- Mã số thuế: 3500686978
- Vốn điều lệ: **524.997.230.000** đồng Việt Nam (VND)

#### **2- Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, sản xuất, thương mại, dịch vụ

#### **3- Ngành nghề kinh doanh**

- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật:  
Chi tiết: Lập và thẩm định dự án;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê  
Chi tiết: Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng nhà ở để bán, cho thuê văn phòng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác  
Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị, giao thông thủy lợi, hệ thống cấp thoát nước, cầu cống, công trình



- đường dây và trạm biến thế điện; Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp; Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan  
Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công trình dân dụng và công nghiệp;
- Gia công cơ khí; lý và tráng phủ kim loại  
Chi tiết: Gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí xây dựng: mạ kẽm, mạ màu, sơn tĩnh điện (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo Vệ Môi Trường);
- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa  
Chi tiết: Cho thuê kho, bãi
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét  
Chi tiết: Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng các công trình dân dụng, công nghiệp và nền đường (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép hoạt động ngành nghề này)
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác  
Chi tiết: Cho thuê máy móc , thiết bị thi công
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tét bện  
Chi tiết: Sản phẩm cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo Vệ Môi Trường)
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng  
Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư xây dựng;

## **II- KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

1- **Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán quý 04-2023 của Công ty bắt đầu từ ngày 01/10 và kết thúc vào ngày 31/12

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

## **III- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1- **Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 “hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp”.

2- **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định

của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**3- Hình thức kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

#### **IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

##### **1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

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

##### **2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

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

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

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

##### **3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:**

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-25 năm
- Máy móc, thiết bị	05-10 năm
- Phương tiện vận tải	06-10 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 năm

#### 4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Bất động sản đầu tư đang trong quá trình đầu tư xây dựng do đó không tính khấu hao.

#### 5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

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

#### 6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

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

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

#### **7- Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước.**

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

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

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

#### **8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

#### **9- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

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

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

#### **10- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**

##### ***Doanh thu bán hàng***

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Trường hợp Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện Hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của Hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hoá đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hoá đơn là bao nhiêu;

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

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

#### **11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

#### **12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

**V - THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2023 (vnd)</b>	<b>01/01/2023 (vnd)</b>
- Tiền mặt	213.088.134	503.551.304
- Tiền gửi ngân hàng	15.479.720.108	21.063.457.332
- Tiền đang chuyển		866.760.000
- Các khoản tương đương tiền	5.100.000.000	6.528.421.918
<b>Cộng</b>	<b>20.792.808.242</b>	<b>28.962.190.554</b>

**2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

- Đầu tư cổ phiếu:

Chi tiêu	31/12/2023 (vnd)			01/01/2023 (vnd)		
	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu						
AGG				1.288.856.867	912.000.000	(376.856.867)
<b>Cộng</b>	-	-	-	<b>1.288.856.867</b>	<b>912.000.000</b>	<b>(376.856.867)</b>

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<b>31/12/2023 (vnd)</b>	<b>01/01/2023 (vnd)</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	4.409.865.564	-
<b>Cộng</b>	<b>4.409.865.564</b>	<b>-</b>

**3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

- Phải thu của khách hàng

	<b>31/12/2023 (vnd)</b>	<b>01/01/2023 (vnd)</b>
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	110.346.045.083	18.153.147.923
Công ty CP TM Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	92.850.123.487
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà	4.815.024.733	4.934.024.733
Doanh nghiệp Tư Nhân Du Lịch Kiều Anh		3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du Lịch Hồng Phúc	5.168.907.859	21.712.621.427
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	9.041.061.450	9.041.061.450
Công ty Quản lý tài sản Viettel - Chi nhánh Tập đoàn		7.780.981.606
Công nghiệp - Viễn thông Quân đội		
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	5.666.924.920
Ban Quản Lý Dự Án Đầu tư Xây dựng 1 Thành phố Vũng Tàu		3.291.143.345
Tổng Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Kỹ Thuật Dầu Khí Việt Nam (PTSC)	33.105.592.243	
Công ty cổ phần quốc tế năm sao Đà Lạt	6.787.615.652	
Các khách hàng khác	11.778.996.341	5.859.590.103
<b>Cộng</b>	<b>234.609.416.880</b>	<b>172.289.618.994</b>

- Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<b>31/12/2023 (vnd)</b>	<b>01/01/2023 (vnd)</b>
Công ty CP thép công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	648.000.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại Du Lịch Tân Thành	1.203.389.760	3.550.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng	-	35.869.256.400
Các nhà cung cấp khác	6.798.316.866	7.283.065.554
<b>Cộng</b>	<b>38.649.706.626</b>	<b>77.350.321.954</b>

- Phải thu ngắn hạn khác

	<b>31/12/2023 (vnd)</b>	<b>01/01/2023 (vnd)</b>
Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Công ty CP Tư vấn Đầu Tư XD Giao Thông tỉnh BR- VT	-	1.870.241.983
Công ty TNHH MTV Vinawindow	1.110.000	1.110.000
Trần Gia Phúc	16.461.260.000	16.000.000.000
Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vận Tài Minh Long Phú	2.000.000.000	



Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	56.869.694.493	
Các khoản phải thu khác	2.201.557.057	3.406.994.248
<b>Cộng</b>	<b>106.907.834.050</b>	<b>50.652.558.731</b>
<b>- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)</b>	<b>31/12/2023 (vnd)</b>	<b>01/01/2023 (vnd)</b>
Bà Dương thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Khách sạn Vân Anh	237.738.000	237.738.000
Cty CP CN cao TK Mỹ áo	648.000.000	648.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	-	956.808.614
Doanh nghiệp Tư Nhân Du Lịch Kiều Anh	-	600.000.000
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà	4.815.024.733	
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Tân Thành	5.842.341.949	550.793.559
Công ty TNHH Laimian	14.458.176.166	
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	13.294.504.189	
Các khoản dự phòng khác	2.637.337.418	2.026.454.894
<b>Cộng</b>	<b>51.307.334.955</b>	<b>14.394.007.567</b>
<b>4a. Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2023 (vnd)</b>	<b>01/01/2023 (vnd)</b>
- Nguyên liệu, vật liệu	2.475.643.262	2.653.844.417
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	554.636.416.986	402.432.831.449
- Hàng hóa bất động sản	351.914.173.595	97.395.542.427
<b>Cộng</b>	<b>909.026.233.843</b>	<b>502.482.218.293</b>
<b>4b. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>31/12/2023 (vnd)</b>	<b>01/01/2023 (vnd)</b>
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	226.978.429.410	225.250.017.259
<i>Dự án khu công nghiệp Long Sơn</i>	62.093.305.297	60.521.666.666
<i>Dự án khu nhà ở đường 2/9</i>	164.885.124.113	164.728.350.593
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	144.500.000	
<b>Cộng</b>	<b>227.122.929.410</b>	<b>225.250.017.259</b>
<b>5. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2023 (vnd)</b>	<b>01/01/2023 (vnd)</b>
- Chi phí trả trước ngắn hạn	72.402.194	469.734.917
<i>Chi phí mua bảo hiểm</i>	-	33.479.399
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn khác</i>	72.402.194	436.255.518
- Thuế GTGT được khấu trừ	6.509.205.530	8.114.719.419
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	5.635.855	
<b>Cộng</b>	<b>6.587.243.579</b>	<b>8.584.454.336</b>

**6. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải t.đẫn	TBdụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	3.741.946.520	11.976.601.863	9.495.794.606	554.884.445	27.949.222.555	53.718.449.989
- Mua trong kỳ		11.026.020.000			107.500.000	11.133.520.000
- Đầu tư XD CB hoàn thành						-
- Thanh lý					(220.294.155)	(220.294.155)
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	3.741.946.520	23.002.621.863	9.495.794.606	554.884.445	27.836.428.400	64.631.675.834

<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số dư đầu năm	3.100.841.607	9.115.903.255	5.661.232.319	366.568.271	26.777.732.400	45.022.277.853
- Khấu hao trong kỳ	183.424.386	1.256.126.495	549.023.812	80.580.648	1.124.789.134	3.193.944.476
- Tăng khác						
- Thanh lý					(220.294.155)	(220.294.155)
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	3.284.265.993	10.372.029.750	6.210.256.131	447.148.919	27.682.227.380	47.995.928.174
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	641.104.913	2.860.698.608	3.834.562.287	188.316.174	1.171.490.155	8.696.172.136
Tại ngày cuối năm	457.680.527	12.630.592.113	3.285.538.475	107.735.526	154.201.020	16.635.747.660

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay 14.188.410.359  
 Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 41.013.530.614

	<u>31/12/2023 (vnd)</u>	<u>01/01/2023 (vnd)</u>
<b>7. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		
- Đầu tư vào công ty con - Công ty Cổ phần Vật liệu Xây Dựng DIC	93.531.802.000	93.531.802.000
- Đầu tư vào công ty con - Công ty TNHH MTV Vinawindow	10.000.000.000	10.000.000.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(4.052.774.933)	(1.656.744.233)
<b>Cộng</b>	<u>99.479.027.067</u>	<u>101.875.057.767</u>

	<u>31/12/2023 (vnd)</u>	<u>01/01/2023 (vnd)</u>
<b>8. Tài sản dài hạn khác</b>		
- <b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>61.468.819.247</b>	<b>14.316.535.546</b>
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	15.110.918.065	8.109.020.667
Chi phí dự án	45.691.263.954	6.173.748.744
Chi phí khác	666.637.228	33.766.135
- <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>4.068.354.988</b>	<b>2.080.238.897</b>
<b>Cộng</b>	<u>65.537.174.235</u>	<u>16.396.774.443</u>



	<u>31/12/2023 (vnd)</u>	<u>01/01/2023 (vnd)</u>
<b>9. Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	7.547.893.223	15.326.537.219
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	61.434.809.327	19.627.861.541
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Nam Thuận Phát	-	8.692.573.038
Công ty Cổ phần Cơ Khí Xây Dựng Thương Mại Đại Dũng	4.080.248.052	22.080.248.052
Công ty TNHH MTV Minh Đạt	1.528.684.691	2.528.684.691
Nguyễn Vũ Hưng	-	30.896.600.000
Công ty cổ phần phát triển và kinh doanh nhà	28.044.861.500	28.394.698.822
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Lắp 388	8.614.642.330	-
Công ty TNHH Xây Dựng và Sản Xuất An Huy	3.808.981.801	-
Công ty TNHH XD TM DV ĐT Trung Nguyễn	4.319.753.113	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng V6	1.637.266.593	3.702.045.738
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Quế thông	2.672.725.894	2.914.323.269
Công ty TNHH Xây Dựng An Lạc	4.834.952.294	
Công ty TNHH MTV Vinawindow	1.452.709.952	5.326.382.096
Các nhà cung cấp khác	51.083.404.564	57.478.217.716
<b>Cộng</b>	<b>181.060.933.334</b>	<b>196.968.172.182</b>

	<u>31/12/2023 (vnd)</u>	<u>01/01/2023 (vnd)</u>
<b>10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Lương Gia - Nhà hàng Hữu Nghị - Maxim's	733.460.000	500.000.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 2 thành phố Vũng Tàu.	6.888.781.543	7.715.217.811
Công ty CP tập đoàn quốc tế Năm Sao	-	5.008.118.583
Công ty TNHH OSC - DUXTON(VIETNAM)	11.777.446.501	-
Các khách hàng khác	425.298.186	593.416.072
<b>Cộng</b>	<b>19.824.986.230</b>	<b>13.816.752.466</b>

<b>11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>Đầu đầu năm</b>	<b>Số phải nộp</b>	<b>Số đã thực nộp</b>	<b>Cuối kỳ</b>
- Thuế giá trị gia tăng	4.530.203	-	4.530.203	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.363.064.013	30.971.054.164	3.057.994.703	31.276.123.474
- Thuế thu nhập cá nhân	7.050.830	336.683.866	343.734.696	-
- Thuế môn bài		4.000.000	4.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.374.645.046</b>	<b>31.311.738.030</b>	<b>3.410.259.602</b>	<b>31.276.123.474</b>

	<u>31/12/2023 (vnd)</u>	<u>01/01/2023 (vnd)</u>
<b>12. Phải trả người lao động</b>		
Phải trả người lao động	5.226.156.303	3.914.275.053
<b>Cộng</b>	<b>5.226.156.303</b>	<b>3.914.275.053</b>

	<u>31/12/2023 (vnd)</u>	<u>01/01/2023 (vnd)</u>
<b>13. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Trích trước CF Công trình Đồng Thuận	15.959.081	643.718.258
Dự án công viên Ao Cá	1.230.592.247	
Công trình ODYSSEY	-	474.261.550
Dự án Poseidon Vũng Tàu	-	251.615.600
Công trình Viettel	1.220.054.184	
Công trình PTSC	4.271.241.206	
Công trình 5 sao Long An	26.334.481	
Công trình 5 sao Đà Lạt	183.096.621	
Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
<b>Cộng</b>	<b>7.860.394.911</b>	<b>2.282.712.499</b>

	<u>31/12/2023 (vnd)</u>	<u>01/01/2023 (vnd)</u>
<b>14. Doanh thu chưa thực hiện</b>		
Chung cư Ruby Tower	70.427.972.075	69.627.014.147
Công trình Resort Lăng Cô Huế	-	4.238.176.984
Công trình A2 Chí Linh	286.951.235.094	81.436.260.351
Đất Long Toàn	9.095.346.723	11.222.235.898
Dự án xây nhà Gò Cát	3.375.899.562	
Khác	20.000.000	20.000.000
<b>Cộng</b>	<b>369.870.453.454</b>	<b>166.543.687.380</b>

	<u>31/12/2023 (vnd)</u>	<u>01/01/2023 (vnd)</u>
<b>15. Phải trả ngắn hạn khác</b>		
- Kinh phí công đoàn	52.899.093	173.085.924
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	-	-
- Cổ tức phải trả	15.885.900	15.885.900
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.625.000.000	2.010.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.144.212.722	5.125.184.391
<b>Cộng</b>	<b>22.837.997.715</b>	<b>7.324.156.215</b>

	<u>31/12/2023 (vnd)</u>	<u>01/01/2023 (vnd)</u>
<b>16. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>		
- Vay ngắn hạn	326.805.017.897	187.936.702.500
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển CN BR- VT	205.165.843.541	101.656.824.711
+ Vay ( Công ty cổ phần VLXD DIC )	16.489.107.090	15.500.000.000
+ Ngân hàng VRB	66.372.883.118	50.000.000.000
+ Ngân hàng SEABANK	38.777.184.148	
+ Phát hành L/C ngân hàng Vietinbank	-	20.779.877.789
<b>Cộng</b>	<b>326.805.017.897</b>	<b>187.936.702.500</b>

	<u>31/12/2023 (vnd)</u>	<u>01/01/2023 (vnd)</u>
<b>17. Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>		
<b>Cộng</b>	<b>4.698.335.063</b>	<b>5.911.587.247</b>

	<u>31/12/2023 (vnd)</u>	<u>01/01/2023 (vnd)</u>
<b>18. Nợ dài hạn</b>		
- Phải trả dài hạn khác	225.600.000	605.600.000
- Chi phí phải trả dài hạn	3.768.283.054	3.768.283.054
Chi phí chuyển đổi mục đích đất Gò Cát	3.768.283.054	3.768.283.054
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	4.060.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>8.053.883.054</b>	<b>4.373.883.054</b>

**19. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối
<b>Số dư đầu năm</b>	524.997.230.000	31.100.707.378	-	15.341.034.778		15.171.831.102
Tăng vốn trong kỳ						
Lãi trong kỳ						114.325.567.508
Phân phối quỹ						
Chia cổ tức						
Tăng khác						
Giảm khác						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	524.997.230.000	31.100.707.378	-	15.341.034.778		129.497.398.610

**20. Các thông tin khác : thuyết minh các khoản nợ xấu**

Các khoản phải thu quá hạn

Đối tượng	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>81.830.182.121</b>	<b>50.580.754.546</b>	<b>(31.249.427.575)</b>	<b>119.522.037.808</b>	<b>115.455.142.741</b>	<b>(4.066.895.067)</b>
Công ty CP xây lắp dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	(764.899.238)	764.899.238	-	(764.899.238)
Công ty CP TMDV Tân Thành	20.266.306.487	15.025.659.418	(5.240.647.069)	92.850.123.487	92.299.329.928	(550.793.559)
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà	4.815.024.733		(4.815.024.733)			
Công ty TNHH Laimian	45.236.984.582	30.778.808.416	(14.458.176.166)			
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	8.589.008.378	4.294.504.189	(4.294.504.189)			
Doanh nghiệp tư nhân Kiều Anh	-		-	3.000.000.000	2.400.000.000	(600.000.000)
Công ty CP Đầu tư XD Du Lịch Hồng Phúc	-		-	21.712.621.427	20.755.812.813	(956.808.614)
Các khách hàng khác	2.157.958.703	481.782.523	(1.676.176.180)	1.194.393.656		(1.194.393.656)
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>		<b>21.634.694.880</b>	<b>(10.683.694.880)</b>	<b>1.115.000.000</b>	<b>162.100.000</b>	<b>(952.900.000)</b>
Công ty Sagen	357.000.000	-	(357.000.000)	357.000.000	107.100.000	(249.900.000)
Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	110.000.000	33.000.000	(77.000.000)	110.000.000	55.000.000	(55.000.000)
Công ty CP thép công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	(648.000.000)	648.000.000	-	(648.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	30.000.000.000	21.000.000.000	(9.000.000.000)			
Công ty CP TMDV Tân Thành	1.203.389.760	601.694.880	(601.694.880)			
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>9.374.212.500</b>	<b>-</b>	<b>(9.374.212.500)</b>	<b>9.374.212.500</b>	<b>-</b>	<b>(9.374.212.500)</b>
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)
<b>Cộng</b>	<b>123.522.784.381</b>	<b>72.215.449.426</b>	<b>(51.307.334.955)</b>	<b>130.011.250.308</b>	<b>115.617.242.741</b>	<b>(14.394.007.567)</b>

## 21. Thuyết minh thông tin các bên liên quan

### a. Trong quá trình hoạt động công ty còn phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Cty con	Phải thu khác	5.880.000
		Phải trả khác	113.325.048
		Thuê nhà xưởng, thuê xe	396.000.000
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	4.760.536.552
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	289.759.294.060
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	189.000.000.000
		Phải thu khác	20.892.247.600
Công ty CP Vật liệu XD DIC	Cty con	Phải trả khác	5.427.549.766
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	146.595.000
		Vay ngắn hạn	7.589.107.090
Công ty cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà (HDTC)	Cty liên quan	Phải trả người bán	13.082.109.520
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	Mua căn hộ	8.374.652.018
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó CT. HĐQT	Mua căn hộ	850.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuyền	Phó.TGiám Đốc	Mua căn hộ	1.457.805.500
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó.TGiám Đốc	Mua căn hộ	5.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế Toán Trưởng	Mua căn hộ	4.402.972.800
Ông Bùi Đình Phong	Thư ký HĐQT	Mua căn hộ	3.824.542.801

### b. Đến 31/12/2023 các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu / phải trả
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	110.346.045.083
		Phải thu khác	56.869.694.493
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Cty con	Phải trả khác	(16.689.365)
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	(1.452.709.952)
Công ty CP Vật liệu XD DIC	Công ty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	(563.734.001)
		Phải trả ngắn hạn khác	(3.397.474.226)
Công ty cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà (HDTC)	Cty liên quan	Tiền vay phải trả	(16.489.107.090)
		Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	4.815.024.733
Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	Phải trả người bán	(28.044.861.500)
		Tạm ứng kinh doanh, phải thu khác	16.000.000.000

<b>VI. Thông tin bổ sung trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>Quý 4-2023</b>	<b>Quý 4 -2022</b>
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>318.489.586.995</b>	<b>96.996.368.598</b>
- Doanh thu bán hàng	48.166.800	95.080.800
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	54.371.493.877	96.038.877.297
- Doanh thu cửa nhựa		
- Doanh thu dịch vụ	524.926.318	862.410.501
- Doanh thu BĐS	263.545.000.000	
<b>Các khoản giảm trừ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Hàng bán bị trả lại		
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>318.489.586.995</b>	<b>96.996.368.598</b>
- Doanh thu bán hàng	48.166.800	95.080.800
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	54.371.493.877	96.038.877.297
- Doanh thu cửa nhựa	-	-
- Doanh thu dịch vụ	524.926.318	862.410.501
- Doanh thu BĐS	263.545.000.000	-
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>126.940.180.690</b>	<b>82.749.845.375</b>
- Giá vốn bán hàng	63.520.000	94.391.130
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	64.541.136.405	82.208.406.699
- Giá vốn cửa nhựa		
- Giá vốn dịch vụ	356.379.922	447.047.546
- Giá vốn BĐS	61.979.144.363	
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>381.997.325</b>	<b>638.713.375</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	186.357.217	63.470.198
- Lãi bán hàng trả chậm	164.414.108	575.243.177
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	31.226.000	
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>18.557.329.758</b>	<b>6.818.627.321</b>
- Lãi tiền vay	17.721.705.666	234.110.859
- Lỗ do bán các loại chứng khoán		4.630.649.996
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	835.624.092	1.942.358.014
- Chi phí khác	-	11.508.452
<b>5. Chi phí bán hàng</b>	<b>146.384.631</b>	<b>1.076.028.823</b>
- Chi phí bảo hành	146.384.631	1.076.028.823
- Chi phí HHMG đất Long Toàn		
- Chi phí bán hàng khác		

<b>6. Chi phí quản lý</b>	<b>44.189.290.881</b>	<b>4.896.847.749</b>
- Chi phí cho nhân viên quản lý	3.513.220.622	3.498.844.169
- Chi phí dự phòng	38.470.136.002	
- Chi phí bằng tiền khác	2.205.934.257	1.398.003.580
<b>7. Thu nhập khác</b>	<b>563.375.109</b>	<b>25.297.275</b>
- Thu phạt, bồi thường	554.254.200	2.200.000
- Thu thanh lý		14.006.364
- Thu khác	9.120.909	9.090.911
<b>8. Chi phí khác</b>	<b>29.253.646</b>	<b>26.130.547</b>
- Các khoản bị phạt	29.253.646	21.169.874
- Chi khác		4.960.673
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>129.572.519.823</b>	<b>2.092.899.433</b>
<b>Lợi nhuận các chi nhánh</b>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	951.377.452	578.359.778
- Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng lợi nhuận tính thuế	130.523.897.275	2.671.259.211
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>26.569.664.290</b>	<b>1.464.372.536</b>
<b>1 % Thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(885.442.762)</b>	<b>(813.142.604)</b>
<b>10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>103.888.298.295</b>	<b>1.441.669.501</b>

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc