

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
VÀ THIẾT KẾ SỐ 1CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 06 /2025/CV-DCF

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính riêng (BCTC) quý 4 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 quý 4/2024  
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 23/01/2025 tại đường dẫn: <http://decofi.vn/Quan hệ cổ đông>

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC riêng quý 4/2024  
- Văn bản giải trình  
05/2025/CV-DCF

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**Huỳnh Thị Ngọc Thịnh**







**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 (DECOFI)**  
**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No.1**

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Website: [www.decofi.vn](http://www.decofi.vn)  
Email: [bantgd@decofi.vn](mailto:bantgd@decofi.vn)

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024*

**Quý 4 NĂM 2024**

**DECOFI****CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 (DECOFI)  
DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No.1**

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Website: [www.decofi.vn](http://www.decofi.vn)

Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Email: [bantgd@decofi.vn](mailto:bantgd@decofi.vn)**MỤC LỤC**

-----oOo-----

| <i>TT</i> | <i>Nội dung</i>                                 | <i>Trang</i> |
|-----------|-------------------------------------------------|--------------|
| 1         | - Bảng cân đối kế toán                          | 2-5          |
| 2         | - Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh | 6            |
| 3         | - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ                    | 7-8          |
| 4         | - Bảng Thuyết minh báo cáo tài chính            | 9-32         |

-----oOo-----



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ

| Chỉ tiêu                                                               | Mã số      | TM         | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>        | <b>100</b> |            | <b>626.053.770.911</b> | <b>507.713.443.998</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                           | <b>110</b> | <b>V.1</b> | <b>10.207.177.762</b>  | <b>26.393.593.765</b>  |
| 1. Tiền                                                                | 111        |            | 10.207.177.762         | 26.393.593.765         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                                          | 112        |            | -                      | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                                   | <b>120</b> |            | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                              | 121        |            | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)                        | 122        |            | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                                     | 123        |            | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                                | <b>130</b> |            | <b>428.941.328.074</b> | <b>409.369.871.284</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                                    | 131        | V.3        | 366.216.481.561        | 210.396.666.101        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                                    | 132        | V.4        | 65.463.388.607         | 61.157.375.793         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                                            | 133        |            | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng                    | 134        |            | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                                        | 135        |            | -                      | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                                              | 136        | V.5        | 2.436.652.113          | 137.815.829.390        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)                              | 137        |            | (5.175.194.207)        | -                      |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                                             | 139        |            | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                                | <b>140</b> |            | <b>147.023.892.756</b> | <b>48.245.409.364</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                                        | 141        | V.6        | 147.023.892.756        | 48.245.409.364         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                                  | 149        |            | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                                        | <b>150</b> |            | <b>39.881.372.319</b>  | <b>23.704.569.585</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                                          | 151        | V.10       | 2.478.618.743          | 1.928.233.436          |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                             | 152        | V.12       | 37.402.753.576         | 21.776.336.149         |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                            | 153        |            | -                      | -                      |
| 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 + + 230 + 240 + 250 + 260)</b> | <b>200</b> |            | <b>427.478.748.181</b> | <b>231.004.326.017</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                   | <b>210</b> |            | <b>315.291.350.000</b> | <b>262.650.000</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        |            | -                      | -                      |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ

| Chỉ tiêu                                        | Mã số      | TM   | 31/12/2024               | 01/01/2024             |
|-------------------------------------------------|------------|------|--------------------------|------------------------|
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |      | -                        | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |      | -                        | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.5  | 315.291.350.000          | 262.650.000            |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)        | 219        |      | -                        | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |      | <b>61.478.259.872</b>    | <b>49.940.160.503</b>  |
| 1. TSCĐ hữu hình                                | 221        | V.7  | 52.572.291.876           | 40.470.879.423         |
| - Nguyên giá                                    | 222        |      | 81.540.112.701           | 65.014.658.423         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 223        |      | (28.967.820.825)         | (24.543.779.000)       |
| 2. TSCĐ thuê tài chính                          | 224        | V.9  | 850.548.300              | 1.405.116.480          |
| - Nguyên giá                                    | 225        |      | 2.218.272.727            | 2.218.272.727          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 226        |      | (1.367.724.427)          | (813.156.247)          |
| 3. TSCĐ vô hình                                 | 227        | V.8  | 8.055.419.696            | 8.064.164.600          |
| - Nguyên giá                                    | 228        |      | 12.406.366.889           | 12.041.716.889         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 229        |      | (4.350.947.193)          | (3.977.552.289)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> |      | <b>-</b>                 | <b>-</b>               |
| - Nguyên giá                                    | 231        |      | -                        | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 232        |      | -                        | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |      | <b>4.722.660.436</b>     | <b>4.086.294.510</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |      | -                        | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.11 | 4.722.660.436            | 4.086.294.510          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |      | <b>12.458.527.108</b>    | <b>160.295.983.781</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        | V.2  | 15.000.000.000           | 15.000.000.000         |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.2  | -                        | 150.000.000.000        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |      | -                        | -                      |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)        | 254        |      | (2.541.472.892)          | (4.704.016.219)        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |      | -                        | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |      | <b>33.527.950.765</b>    | <b>16.419.237.223</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.10 | 33.527.950.765           | 16.419.237.223         |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |      | -                        | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |      | -                        | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |      | -                        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>      | <b>270</b> |      | <b>1.053.532.519.092</b> | <b>738.717.770.015</b> |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ

| Chỉ tiêu                                            | Mã số | TM   | 31/12/2024      | 01/01/2024      |
|-----------------------------------------------------|-------|------|-----------------|-----------------|
| C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)                   | 300   |      | 568.860.150.076 | 291.839.912.311 |
| I. Nợ ngắn hạn                                      | 310   |      | 566.079.631.036 | 286.324.290.871 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311   | V.14 | 262.355.736.277 | 80.772.488.553  |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312   | V.15 | 42.282.366.252  | 21.441.093.255  |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313   | V.16 | 8.122.073.033   | 11.379.914.017  |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314   |      | 13.260.893.786  | 2.708.400.004   |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315   | V.17 | 46.172.129.765  | 24.215.620.764  |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316   |      | -               | -               |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317   |      | -               | -               |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318   |      | -               | 54.545.455      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319   | V.18 | 10.905.294.149  | 846.996.710     |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320   | V.13 | 181.040.358.837 | 144.182.106.447 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321   |      | -               | -               |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322   |      | 1.940.778.937   | 723.125.666     |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323   |      | -               | -               |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324   |      | -               | -               |
| II. Nợ dài hạn                                      | 330   |      | 2.780.519.040   | 5.515.621.440   |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331   |      | -               | -               |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332   |      | -               | -               |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333   |      | -               | -               |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334   |      | -               | -               |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335   |      | -               | -               |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336   |      | -               | -               |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337   | V.18 | 2.000.000.000   | 2.000.000.000   |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338   | V.13 | 780.519.040     | 3.515.621.440   |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339   |      | -               | -               |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340   |      | -               | -               |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341   |      | -               | -               |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342   |      | -               | -               |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343   |      | -               | -               |
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)                | 400   |      | 484.672.369.016 | 446.877.857.704 |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

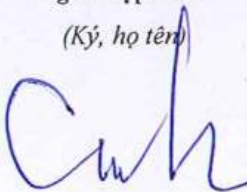
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ

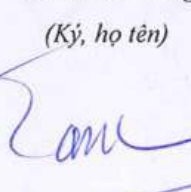
| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | TM          | 31/12/2024               | 01/01/2024             |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>484.672.369.016</b>   | <b>446.877.857.704</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 300.000.000.000          | 300.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411A       |             | 300.000.000.000          | 300.000.000.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411B       |             | -                        | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 100.598.505.300          | 100.598.505.300        |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |             | -                        | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |             | -                        | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                            | 415        |             | -                        | -                      |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |             | -                        | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |             | -                        | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 30.876.258.334           | 29.816.489.487         |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419        |             | -                        | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420        |             | -                        | -                      |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |             | 53.197.605.382           | 16.462.862.917         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421A       |             | 13.813.440.799           | 5.865.174.444          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421B       |             | 39.384.164.583           | 10.597.688.473         |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản           | 422        |             | -                        | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |             | -                        | -                      |
| - Nguồn kinh phí                               | 431A       |             | -                        | -                      |
| - Chi sự nghiệp                                | 431B       |             | -                        | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |             | -                        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>   | <b>440</b> |             | <b>1.053.532.519.092</b> | <b>738.717.770.015</b> |

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

  
Đặng Thị Ninh

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

  
Dương Đình Tâm

Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



  
NGUYỄN MINH TÂM



BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH  
Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ

| Chỉ tiêu                                                            | Mã số | TM    | Quý 4           |                 | Lũy kế đến cuối Quý 4 |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                                                     |       |       | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay               | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                           | 1     | VI.1  | 377.098.992.436 | 267.519.022.618 | 1.326.405.070.911     | 610.053.280.549 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                     | 2     |       | -               | -               | -                     | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)      | 10    |       | 377.098.992.436 | 267.519.022.618 | 1.326.405.070.911     | 610.053.280.549 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                 | 11    | VI.3  | 344.388.079.601 | 242.457.571.127 | 1.217.276.144.832     | 542.943.860.468 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)         | 20    |       | 32.710.912.835  | 25.061.451.491  | 109.128.926.079       | 67.109.420.081  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                    | 21    | VI.4  | 19.388.639      | 14.853.237      | 97.972.493            | 110.528.933     |
| 7. Chi phí tài chính                                                | 22    | VI.5  | 2.225.908.536   | 10.509.122.466  | 6.211.130.282         | 37.686.725.596  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                         | 23    |       | 2.225.908.536   | 12.874.670.946  | 8.373.673.609         | 34.031.495.582  |
| 8. Chi phí bán hàng                                                 | 25    | VI.8  | 106.373.962     | 118.533.277     | 594.949.485           | 441.236.272     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                     | 26    | VI.8  | 16.460.229.556  | 11.406.922.174  | 52.768.368.959        | 34.837.675.783  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30    |       | 13.937.789.420  | 3.041.726.811   | 49.652.449.846        | (5.745.688.637) |
| 11. Thu nhập khác                                                   | 31    | VI.6  | 494.163.688     | 25.340.125.987  | 1.871.377.587         | 26.924.155.305  |
| 12. Chi phí khác                                                    | 32    | VI.7  | 477.490.445     | -               | 1.504.208.984         | 742.779.686     |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                       | 40    |       | 16.673.243      | 25.340.125.987  | 367.168.603           | 26.181.375.619  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                    | 50    | VI.10 | 13.954.462.663  | 28.381.852.798  | 50.019.618.449        | 20.435.686.982  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                     | 51    | VI.10 | 2.806.892.533   | 9.521.164.932   | 10.635.453.866        | 9.837.998.509   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                      | 52    |       | -               | -               | -                     | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)          | 60    |       | 11.147.570.130  | 18.860.687.866  | 39.384.164.583        | 10.597.688.473  |

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2025  
Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Đặng Thị Ninh

6/32  
Dương Đình Tâm

NGUYỄN MINH TÂM



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (GIÁN TIẾP)

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                                                    | Mã số | TM | 01/01/2024<br>đến 31/12/2024 | 01/01/2023<br>đến 31/12/2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|------------------------------|------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                           |       |    |                              |                              |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01    |    | 50.019.618.449               | 20.435.686.982               |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                 |       |    |                              |                              |
| - Khấu hao tài sản cố định                                                                  | 02    |    | 5.529.277.654                | 4.511.074.551                |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03    |    | 3.012.650.880                | 2.162.543.327                |
| - (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    |    | -                            | -                            |
| - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05    |    | (269.336.182)                | 1.967.309.444                |
| - Chi phí lãi vay                                                                           | 06    |    | 8.373.673.609                | 34.031.495.582               |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                 | 07    |    | -                            | -                            |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08    |    | 66.665.884.410               | 63.108.109.886               |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                            | 09    |    | (205.401.768.424)            | (82.702.337.154)             |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                                                  | 10    |    | (98.778.483.392)             | 11.146.219.847               |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)        | 11    |    | 249.116.229.958              | 20.105.531.523               |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                             | 12    |    | (17.659.098.849)             | (13.196.705.765)             |
| - (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13    |    | -                            | -                            |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                       | 14    |    | (8.373.673.609)              | (34.817.550.377)             |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 15    |    | (15.790.524.652)             | (1.822.869.273)              |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 16    |    | -                            | -                            |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 17    |    | (2.649.422.118)              | (143.198.641)                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                               | 20    |    | (32.870.856.676)             | (38.322.799.954)             |
| <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    |    | (17.717.379.260)             | (1.125.095.168)              |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                        | 22    |    | 185.000.000                  | 418.664.545                  |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23    |    | -                            | -                            |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24    |    | -                            | -                            |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                  | 25    |    |                              | (150.000.000.000)            |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              | 26    |    |                              | 11.357.622.431               |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                      | 27    |    | 97.972.493                   | 110.528.933                  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                   | 30    |    | (17.434.406.767)             | (139.238.279.259)            |
| <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    |    |                              | 150.000.000.000              |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành      | 32    |    | -                            | -                            |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                       | 33    |    | 635.423.485.674              | 739.211.695.212              |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                      | 7/324 |    | (600.842.822.484)            | (692.281.289.436)            |



| Chỉ tiêu |                                                         | Mã số | TM  | 01/01/2024<br>đến 31/12/2024 | 01/01/2023<br>đến 31/12/2023 |
|----------|---------------------------------------------------------|-------|-----|------------------------------|------------------------------|
| 5.       | Tiền trả nợ thuê tài chính                              | 35    |     | (457.513.200)                | (457.513.200)                |
| 6.       | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                 | 36    |     | (4.302.550)                  | (8.419.500)                  |
|          | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>     | 40    |     | 34.118.847.440               | 196.464.473.076              |
|          | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          | 50    |     | (16.186.416.003)             | 18.903.393.863               |
|          | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         | 60    |     | 26.393.593.765               | 7.490.199.902                |
|          | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61    |     | -                            |                              |
|          | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 70    | V.1 | 10.207.177.762               | 26.393.593.765               |

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên, đóng dấu)

*Cnh*

*Lam*



*Đặng Thị Ninh*

**Dương Đình Tâm**

**NGUYỄN MINH TÂM**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21 tháng 03 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 13 ngày 02 tháng 10 năm 2023.

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

+ Chi nhánh Bình Dương tại ấp Bà Tri, Xã Tân Hiệp, Huyện Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, cho thuê nhà xưởng.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con:

1- Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân

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

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

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

#### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: trên máy tính

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG



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

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

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

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

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 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.

## 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 01 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 01 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

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

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

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

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

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.



- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

## 5. 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 giá đích danh.

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

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 ghi nhận các khoản trả thương mại và phải trả khác

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

- Có thời hạn thanh toán dưới 01 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 01 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

## 9. 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.

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

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

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



## 11. 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.

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

## 12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

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

### *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 (02) 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.

## 13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn



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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

#### **14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

#### **16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

#### **17. Báo cáo bộ phận**

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

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



## 18. Công cụ tài chính

### Ghi nhận ban đầu

#### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

### Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

## 19. Bên liên quan

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

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



BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01. Tiền

| Chỉ tiêu                         | 31/12/2024     | 01/01/2024     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| - Tiền mặt                       | 1.206.765.386  | 1.260.460.823  |
| - Tiền gửi ngân hàng             | 9.000.412.376  | 25.133.132.942 |
| - Tiền đang chuyển               | -              | -              |
| - Tiền gửi có kỳ hạn: <= 3 tháng | -              | -              |
| Cộng                             | 10.207.177.762 | 26.393.593.765 |

02. Các khoản đầu tư tài chính

- a) Chứng khoán kinh doanh  
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn  
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết theo từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

| Chỉ tiêu                                      | 31/12/2024       |              |                 | 01/01/2024       |              |                 |
|-----------------------------------------------|------------------|--------------|-----------------|------------------|--------------|-----------------|
|                                               | Tỷ lệ biểu quyết | Tỷ lệ sở hữu | Giá trị vốn góp | Tỷ lệ biểu quyết | Tỷ lệ sở hữu | Giá trị vốn góp |
| Đầu tư vào công ty con                        |                  |              | 15.000.000.000  |                  |              | 15.000.000.000  |
| - Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân | 100%             |              | 15.000.000.000  | 100%             |              | 15.000.000.000  |
| Đầu tư vào công ty liên kết                   |                  |              |                 |                  |              | 150.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt          |                  |              | -               | 42,86%           |              | 150.000.000.000 |

d) Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn và nợ phải thu khó đòi

| Chỉ tiêu           | 31/12/2024    | 01/01/2024    |
|--------------------|---------------|---------------|
| Số dư đầu năm      | 4.704.016.219 | 4.691.163.774 |
| Trích lập trong kỳ | 6.017.387.820 | 2.793.870.634 |
| Hoàn nhập trong kỳ | 3.004.736.940 | 2.781.018.189 |
| Số dư cuối kỳ      | 7.716.667.099 | 4.704.016.219 |

03. Phải thu của khách hàng

| Chỉ tiêu                                                    | 31/12/2024      | 01/01/2024      |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn                         | 366.216.481.561 | 210.396.666.101 |
| CÔNG TY TNHH BIỂN QUÊ HƯƠNG - PHAN THIẾT                    | 24.560.669.942  | -               |
| CÔNG TY CỔ PHẦN KHO LẠNH KỶ NGUYỄN MỚI                      | 37.516.832.576  | 367.941.116     |
| CÔNG TY CỔ PHẦN KHAI THÁC VÀ PHÁT TRIỂN QUỖ ĐẤT DMP GROUP   | 19.398.823.279  | 8.675.978.522   |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XUÂN DIỆU              | 5.520.416.517   | 12.443.506.665  |
| CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ KINH DOANH NHÀ ĐẠT GIA               | 60.296.314.908  | 58.407.479.551  |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ DU LỊCH HẢI THUẬN | 10.534.103.190  | 79.169.096.686  |
| CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ MỸ - QUY NHƠN              | 58.464.385.151  | -               |
| CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PHÚC AN GIA                | 47.457.446.426  | -               |
| CÔNG TY TNHH DCT PARTNERS VIỆT NAM                          | 41.488.186.117  | -               |
| KHÁCH HÀNG KHÁC                                             | 60.979.303.455  | 51.332.663.561  |
| b) Phải thu của khách hàng dài hạn                          | -               | -               |
| Tổng:                                                       | 366.216.481.561 | 210.396.666.101 |



BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

04. Trả trước cho người bán

| Chỉ tiêu |                                                                  | 31/12/2024     | 01/01/2024     |
|----------|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| a)       | Trả trước cho người bán ngắn hạn                                 | 65.463.388.607 | 61.157.375.793 |
|          | CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN ERAS LAND                    | -              | 34.000.000.000 |
|          | Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại 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                  | 9.322.969.977  | -              |
|          | CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG PHÚ KHAI               | 9.150.000.000  | -              |
|          | CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI AN HIỆP PHÁT | 15.949.234.884 | -              |
|          | CÔNG TY TNHH TƯ VẤN PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG TÍN PHÁT                 | 6.194.169.328  | -              |
|          | CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ĐIỂM NỔI                             | 7.355.212.423  | -              |
|          | KHÁCH HÀNG KHÁC                                                  | 12.764.812.995 | 22.430.386.793 |
| b)       | Trả trước cho người bán dài hạn                                  | -              | -              |
|          | Tổng:                                                            | 65.463.388.607 | 61.157.375.793 |

05. Phải thu khác

| Chỉ tiêu                                             | 31/12/2024      |          | 01/01/2024      |          |
|------------------------------------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|
|                                                      | Giá trị         | Dự phòng | Giá trị         | Dự phòng |
| Ngắn hạn                                             | 2.436.652.113   | -        | 137.815.829.390 | -        |
| - Ký cược, ký quỹ                                    | 827.405.130     | -        | 849.405.130     | -        |
| - Tạm ứng                                            | 1.540.051.617   | -        | 1.394.387.531   | -        |
| - Phải thu khác.                                     | 69.195.366      | -        | 110.787.414     | -        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Bình Thuận             |                 | -        | 6.200.000.000   |          |
| - Công ty TNHH Dược Liệu Xanh                        | -               | -        | 108.196.249.315 |          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Eras Land      | -               | -        | 13.030.000.000  | -        |
| - Công ty TNHH Đầu tư XD và PT Eco Green Việt Nam    | -               | -        | 8.035.000.000   | -        |
| Dài hạn                                              | 315.291.350.000 | -        | 262.650.000     | -        |
| - Công ty TNHH Đầu tư XD và Phát triển Kỳ Nguyên (*) | 160.000.000.000 | -        | -               | -        |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View (**)  | 155.000.000.000 | -        | -               | -        |
| - Ký cược, ký quỹ                                    | 291.350.000     | -        | 262.650.000     | -        |
| Cộng                                                 | 317.728.002.113 | -        | 138.078.479.390 | -        |

(\*) Góp vốn 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 để thực hiện dự án Khu Dân Cư Nông Thôn Kiểu Mẫu Đambri có diện tích 41ha thuộc xã Đambri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Hiện tại các bên đang thực hiện hợp đồng.

(\*\*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View theo hợp đồng hợp tác số 2024.1607-HĐNT/DCF-GRV ngày 16/07/2024 để thực hiện dự án Khu Dân Cư Nông Thôn Kiểu Mẫu Green View có diện tích 98ha thuộc xã Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View sẽ hoàn thiện pháp lý để dự án được chấp thuận đi vào hoạt động, xây dựng cơ sở hạ tầng, đảm bảo cung cấp ra thị trường các sản phẩm chất lượng cao. Hiện tại các bên đang thực hiện hợp đồng.



BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

06. Hàng tồn kho

| Chỉ tiêu                              | 31/12/2024      |          | 01/01/2024     |          |
|---------------------------------------|-----------------|----------|----------------|----------|
|                                       | Giá gốc         | Dự phòng | Giá gốc        | Dự phòng |
| - Hàng đang đi trên đường             | -               |          | -              |          |
| - Nguyên liệu, vật liệu               | 9.689.842.274   |          | 4.028.102.216  |          |
| - Công cụ, dụng cụ                    | 1.012.356.316   |          | 1.715.867.935  |          |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 136.321.694.166 |          | 42.501.439.213 |          |
| Cộng                                  | 147.023.892.756 | -        | 48.245.409.364 | -        |

07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                 | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cây lâu năm, súc vật | Tổng cộng      |
|---------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| Nguyên giá                | -                      | -                 | -                               | -                         | -                    | -              |
| Số dư đầu năm             | 40.158.709.536         | 18.599.111.480    | 4.393.360.191                   | 1.863.477.216             | -                    | 65.014.658.423 |
| Số tăng trong năm         | -                      | 15.308.030.000    | 118.333.334                     | 1.290.000.000             | -                    | 16.716.363.334 |
| - Mua mới, xây dựng       | -                      | 15.308.030.000    | 118.333.334                     | 1.290.000.000             | -                    | 16.716.363.334 |
| - Tăng khác               |                        |                   |                                 |                           |                      | -              |
| Số giảm trong năm         | -                      | -                 | 190.909.056                     | -                         | -                    | 190.909.056    |
| - Thanh lý, nhượng bán    | -                      | -                 | 190.909.056                     | -                         | -                    | 190.909.056    |
| - Giảm khác               |                        |                   |                                 |                           | -                    | -              |
| Số dư cuối quý 31/12/2024 | 40.158.709.536         | 33.907.141.480    | 4.320.784.469                   | 3.153.477.216             | -                    | 81.540.112.701 |
| Giá trị hao mòn lũy kế    |                        |                   |                                 |                           |                      |                |
| Số dư đầu năm             | 17.841.538.417         | 3.824.518.528     | 2.269.119.274                   | 608.602.781               | -                    | 24.543.779.000 |
| Số tăng trong năm         | 1.492.041.299          | 2.241.043.367     | 505.223.792                     | 363.006.112               | -                    | 4.601.314.570  |
| - Khấu hao trong năm      | 1.492.041.299          | 2.241.043.367     | 505.223.792                     | 363.006.112               | -                    | 4.601.314.570  |
| - Tăng khác               |                        |                   |                                 |                           | -                    | -              |
| Số giảm trong năm         | -                      | -                 | 177.272.745                     | -                         | -                    | 177.272.745    |
| - Thanh lý, nhượng bán    | -                      | -                 | 177.272.745                     | -                         | -                    | 177.272.745    |
| - Giảm khác               |                        |                   |                                 | -                         | -                    | -              |
| Số dư cuối quý 31/12/2024 | 19.333.579.716         | 6.065.561.895     | 2.597.070.321                   | 971.608.893               | -                    | 28.967.820.825 |
| Giá trị còn lại           |                        |                   |                                 |                           |                      |                |
| - Tại ngày đầu năm        | 22.317.171.119         | 14.774.592.952    | 2.124.240.917                   | 1.254.874.435             | -                    | 40.470.879.423 |
| Số dư cuối quý 31/12/2024 | 20.825.129.820         | 27.841.579.585    | 1.723.714.148                   | 2.181.868.323             | -                    | 52.572.291.876 |

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 1.769.203.949 đồng
- Giá trị còn lại của tài sản cố định đem đi cầm cố thế chấp các khoản vay: 30.197.923.172 đồng



BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

08. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| Khoản mục                 | Quyền sử dụng đất | Quyền phát hành | Nhãn hiệu hàng hóa | Phần mềm máy tính | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng      |
|---------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Nguyên giá                |                   |                 |                    |                   |                   | -              |
| Số dư đầu năm             | 10.793.470.889    | -               | -                  | 1.248.246.000     |                   | 12.041.716.889 |
| Số tăng trong năm         |                   |                 |                    | 364.650.000       |                   | 364.650.000    |
| - Mua mới                 | -                 |                 |                    | 364.650.000       | -                 | 364.650.000    |
| - Tăng khác               |                   |                 |                    |                   | -                 | -              |
| Số giảm trong năm         | -                 | -               | -                  | -                 | -                 | -              |
| - Thanh lý, nhượng bán    | -                 | -               | -                  | -                 | -                 | -              |
| - Giảm khác               |                   | -               | -                  | -                 | -                 | -              |
| Số dư cuối quý 31/12/2024 | 10.793.470.889    | -               | -                  | 1.612.896.000     | -                 | 12.406.366.889 |
| Giá trị hao mòn lũy kế    |                   |                 |                    |                   |                   | -              |
| Số dư đầu năm             | 3.738.011.856     |                 |                    | 239.540.433       |                   | 3.977.552.289  |
| Số tăng trong năm         | 213.801.792       |                 |                    | 159.593.112       |                   | 373.394.904    |
| - Khấu hao trong năm      | 213.801.792       |                 |                    | 159.593.112       |                   | 373.394.904    |
| - Tăng khác               |                   | -               | -                  | -                 | -                 | -              |
| Số giảm trong năm         | -                 | -               | -                  | -                 | -                 | -              |
| - Thanh lý nhượng bán     | -                 | -               | -                  | -                 | -                 | -              |
| - Giảm khác               |                   | -               | -                  | -                 | -                 | -              |
| Số dư cuối quý 31/12/2024 | 3.951.813.648     | -               | -                  | 399.133.545       | -                 | 4.350.947.193  |
| Giá trị còn lại           |                   |                 |                    |                   |                   | -              |
| - Tại ngày đầu năm        | 7.055.459.033     | -               | -                  | 1.008.705.567     | -                 | 8.064.164.600  |
| Số dư cuối quý 31/12/2024 | 6.841.657.241     | -               | -                  | 1.213.762.455     | -                 | 8.055.419.696  |

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 413.700.000 đồng
- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 6.841.657.241 đồng

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

| Khoản mục                 | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định vô hình | Tổng cộng     |
|---------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Nguyên giá                |                        |                   |                                 |                           |                         | -             |
| Số dư đầu năm             |                        |                   | 2.218.272.727                   |                           |                         | 2.218.272.727 |
| Số tăng trong năm         |                        |                   |                                 |                           |                         | -             |
| Số giảm trong năm         |                        |                   | -                               |                           |                         | -             |
| Số dư cuối quý 31/12/2024 |                        |                   | 2.218.272.727                   |                           |                         | 2.218.272.727 |
| Giá trị hao mòn lũy kế    |                        |                   | -                               |                           |                         | -             |
| Số dư đầu năm             |                        |                   | 813.156.247                     |                           |                         | 813.156.247   |
| Số tăng trong năm         |                        |                   | 554.568.180                     |                           |                         | 554.568.180   |
| Số giảm trong năm         |                        |                   | -                               |                           |                         | -             |
| Số dư cuối quý 31/12/2024 | -                      | -                 | 1.367.724.427                   | -                         | -                       | 1.367.724.427 |
| Giá trị còn lại           |                        |                   | -                               |                           |                         | -             |
| - Tại ngày đầu năm        |                        |                   | 1.405.116.480                   |                           |                         | 1.405.116.480 |
| Số dư cuối quý 31/12/2024 |                        |                   | 850.548.300                     |                           |                         | 850.548.300   |



**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

**10. Chi phí trả trước**

|    | Chỉ tiêu                            | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|----|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) | <b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>   | <b>2.478.618.743</b>  | <b>1.928.233.436</b>  |
|    | Công cụ, dụng cụ xuất dùng ngắn hạn | 413.969.045           | 300.221.420           |
|    | - Các khoản chi phí khác            | 2.064.649.698         | 1.628.012.016         |
| b) | <b>Chi phí trả trước dài hạn</b>    | <b>33.527.950.765</b> | <b>16.419.237.223</b> |
|    | Chi phí trả trước dài hạn về SXKD   | 580.187.110           | 1.325.924.268         |
|    | Công cụ, dụng cụ xuất dùng dài hạn  | 32.947.763.655        | 15.093.312.955        |
|    | - Các khoản chi phí khác            | -                     | -                     |
|    | <b>Cộng</b>                         | <b>36.006.569.508</b> | <b>18.347.470.659</b> |

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | Chỉ tiêu                        | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|--|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|  | Chi phí đầu tư máy móc thiết bị | 10.000.000           | -                    |
|  | Cải tạo văn phòng HCM           | 4.712.660.436        | 4.086.294.510        |
|  | <b>Cộng</b>                     | <b>4.722.660.436</b> | <b>4.086.294.510</b> |

**12. Tài sản khác**

|    | Chỉ tiêu                                       | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|----|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) | <b>Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)</b> | <b>37.402.753.576</b> | <b>21.776.336.149</b> |
|    | Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá, dịch vụ  | 37.402.753.576        | 21.776.336.149        |
|    |                                                | -                     |                       |
| b) | <b>Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
|    | <b>Cộng</b>                                    | <b>37.402.753.576</b> | <b>21.776.336.149</b> |



**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**  
Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

13. Vay và nợ thuê tài chính

| Chỉ tiêu                                                              | 31/12/2024      |                       | Phát sinh trong kỳ |                 | 01/01/2024      |                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
|                                                                       | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ | Tăng               | Giảm            | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |
| a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                                  | 181.040.358.837 | 181.040.358.837       | 636.796.025.274    | 599.937.772.884 | 144.182.106.447 | 144.182.106.447       |
| Vay ngắn hạn                                                          | 178.762.769.637 | 178.762.769.637       | 634.060.922.874    | 597.660.183.684 | 142.362.030.447 | 142.362.030.447       |
| Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (a1)                                | 178.762.769.637 | 178.762.769.637       | 632.512.680.057    | 596.111.940.867 | 142.362.030.447 | 142.362.030.447       |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội (a2)                            |                 |                       | 1.548.242.817      | 1.548.242.817   |                 |                       |
| Nợ dài hạn đến hạn trả                                                | 2.277.589.200   | 2.277.589.200         | 2.735.102.400      | 2.277.589.200   | 1.820.076.000   | 1.820.076.000         |
| Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (b1)                                | 1.820.076.000   | 1.820.076.000         | 1.820.076.000      | 1.820.076.000   | 1.820.076.000   | 1.820.076.000         |
| Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2) | 457.513.200     | 457.513.200           | 915.026.400        | 457.513.200     |                 |                       |
| b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                                   | 780.519.040     | 780.519.040           | -                  | 2.735.102.400   | 3.515.621.440   | 3.515.621.440         |
| Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (b1)                                | 536.358.940     | 536.358.940           | -                  | 1.820.076.000   | 2.356.434.940   | 2.356.434.940         |
| Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2) | 244.160.100     | 244.160.100           | -                  | 915.026.400     | 1.159.186.500   | 1.159.186.500         |
| Cộng                                                                  | 181.820.877.877 | 181.820.877.877       | 636.796.025.274    | 602.672.875.284 | 147.697.727.887 | 147.697.727.887       |

Thông tin về các hợp đồng vay ngắn hạn:

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng số 0242/2023/902-CV ngày 13/04/2023 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 13/05/2023; số 02/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 28/06/2023, số 03/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 29/06/2023, số 04/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 22/09/2023, số 05/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 15/11/2023, số 06/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 04/01/2024, số 07/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 09/05/2024; số 08/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 27/06/2024 hạn mức cho vay tối đa 800.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh xây dựng và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo được ghi chi tiết trong hợp đồng và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 13/05/2023; số 02/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 28/06/2023, số 03/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 29/06/2023, số 04/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 22/09/2023, số 05/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 15/11/2023, số 06/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 04/01/2024, số 07/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 09/05/2024; số 08/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 27/06/2024. Số dư tại 31/12/2024 là 178.762.769.637 VNĐ



**Thông tin về các hợp đồng vay dài hạn:**

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021, Số tiền vay tối đa 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: đầu tư xây dựng, mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0002/2021/902-BĐ ngày 07/01/2021, hợp đồng thế chấp tài sản số 0033/2021/902-BĐ ngày 05/10/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021. Số dư tại 31/12/2024 là **2.356.434.940 VNĐ** (Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 1.820.076.000 VNĐ)

**Thông tin về các hợp đồng thuê tài chính dài hạn:**

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

- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 31/12/2022, từ ngày 01/01/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202207046 ngày 26/07/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến ngày 31/01/2023, từ ngày 01/02/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Số tiền nợ tối đa 2.153.000.000 VNĐ; số dư tại thời điểm 31/12/2024 là **701.673.300 VNĐ** (Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 457.513.200 VNĐ)



**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

**14. Phải trả người bán**

| Chỉ tiêu                                               | 31/12/2024             |                        | 01/01/2024            |                       |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                        | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| a) <b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>        | <b>262.355.736.277</b> | <b>262.355.736.277</b> | <b>80.772.488.553</b> | <b>80.772.488.553</b> |
| Công Ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Decofi - Hoàng ân | 13.123.587.703         | 13.123.587.703         | 13.123.587.703        | 13.123.587.703        |
| CÔNG TY CỔ PHẦN KẾT CẤU THÉP DECOFI                    | 75.462.882             | 75.462.882             | 590.638.549           | 590.638.549           |
| Công Ty CP Đầu Tư 3T                                   | -                      | -                      | 1.052.514.317         | 1.052.514.317         |
| CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG AN PHÚ GIA                    | -                      | -                      | 9.479.460.000         | 9.479.460.000         |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG INDEC               | 3.695.678.380          | 3.695.678.380          | 3.695.678.380         | 3.695.678.380         |
| CÔNG TY CỔ PHẦN THÉP NHÂN LUẬT MIỀN NAM                | 20.238.526.297         | 20.238.526.297         | -                     | -                     |
| CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG CƠ ĐIỆN TRÍ TRUNG                | 8.800.000              | 8.800.000              | 5.716.926.939         | 5.716.926.939         |
| CÔNG TY TNHH TM CƠ KHÍ CÔNG NGHIỆP ĐẠI NGHĨA           | -                      | -                      | 4.048.822.800         | 4.048.822.800         |
| CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG PHAN NGUYỄN LG        | 3.629.308.793          | 3.629.308.793          | 4.479.134.019         | 4.479.134.019         |
| CÔNG TY TNHH BÊ TÔNG MÊ KÔNG BÌNH ĐỊNH                 | 3.559.450.000          | 3.559.450.000          | 5.594.522.071         | 5.594.522.071         |
| CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI ĐÔNG TÂY      | 14.389.480.672         | 14.389.480.672         | 2.754.323.352         | 2.754.323.352         |
| CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG HỒNG HÀ                        | 13.003.287.751         | 13.003.287.751         | -                     | -                     |
| CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC                                     | 190.632.153.799        | 190.632.153.799        | 30.236.880.423        | 30.236.880.423        |
| b) <b>Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>         |                        |                        |                       |                       |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>262.355.736.277</b> | <b>262.355.736.277</b> | <b>80.772.488.553</b> | <b>80.772.488.553</b> |



15 Người mua trả tiền trước

|    | Chỉ tiêu                                               | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|----|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) | <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>               | <b>42.282.366.252</b> | <b>21.441.093.255</b> |
|    | CÔNG TY TNHH BIÊN QUÊ HƯƠNG - PHAN THIẾT               | -                     | 4.993.586.321         |
|    | CÔNG TY CỔ PHẦN THIÊN BÌNH MINH                        | -                     | 2.264.381.896         |
|    | CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN 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               | 32.800.515.921        | -                     |
|    | CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN GREEN VIEW           | 9.376.263.981         | -                     |
|    | KHÁCH HÀNG KHÁC                                        | 105.586.350           | 303.191.991           |
| b) | <b>Người mua trả tiền trước dài hạn</b>                | -                     |                       |
|    | <b>Cộng</b>                                            | <b>42.282.366.252</b> | <b>21.441.093.255</b> |

16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

|    | Chỉ tiêu                                       | 1/1/2024              | Số phải nộp trong kỳ  | Số đã nộp trong kỳ    | 31/12/2024           |
|----|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| a) | <b>Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)</b> | <b>11.379.914.017</b> | <b>27.622.123.911</b> | <b>30.879.964.895</b> | <b>8.122.073.033</b> |
|    | - Thuế giá trị gia tăng                        | 1.720.062.298         | 12.824.628.659        | 11.972.280.759        | 2.572.410.198        |
|    | - Thuế thu nhập doanh nghiệp                   | 9.527.675.585         | 10.635.453.866        | 15.790.524.652        | 4.372.604.799        |
|    | - Thuế thu nhập cá nhân                        | 132.176.134           | 4.100.517.228         | 3.055.635.326         | 1.177.058.036        |
|    | - Thuế nhà đất và tiền thuê đất                | -                     | 52.542.158            | 52.542.158            | -                    |
|    | - Các loại thuế khác                           | -                     | 8.982.000             | 8.982.000             | -                    |
| b) | <b>Phải thu (chi tiết theo từng loại thuế)</b> | -                     | -                     | -                     | -                    |
|    | <b>Cộng</b>                                    | <b>11.379.914.017</b> | <b>27.622.123.911</b> | <b>30.879.964.895</b> | <b>8.122.073.033</b> |



## 17 Chi phí phải trả

|    | Chỉ tiêu                               | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|----|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) | <b>Ngắn hạn</b>                        | <b>46.172.129.765</b> | <b>24.215.620.764</b> |
|    | - Trích trước chi phí lãi vay          | -                     | -                     |
|    | - Trích trước chi phí công trình       | 46.172.129.765        | 23.940.620.764        |
|    | - Trích trước chi phí khác             | -                     | 275.000.000           |
| b) | <b>Dài hạn</b>                         | <b>-</b>              |                       |
|    | - Các khoản khác (chi tiết từng khoản) |                       |                       |
|    |                                        |                       |                       |
|    | <b>Cộng</b>                            | <b>46.172.129.765</b> | <b>24.215.620.764</b> |

## 18 Phải trả khác

|    | Chỉ tiêu                                      | 31/12/2024            | 01/01/2024           |
|----|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| a) | <b>Ngắn hạn</b>                               | <b>10.905.294.149</b> | <b>846.996.710</b>   |
|    | - Kinh phí công đoàn phải nộp                 | 43.302.600            | -                    |
|    | - Phải trả trợ cấp thôi việc                  | 58.435.149            | 58.435.149           |
|    | - Cổ tức, lợi nhuận phải trả                  | 602.634.900           | 606.937.450          |
|    | - Công ty CP Kết Cấu Thép Decofi              | 165.000.000           | 165.000.000          |
|    | - Công ty CP Đầu Tư - Xây Dựng Winbuild       | 10.000.000.000        |                      |
|    | - Các khoản phải trả, phải nộp khác           | 35.921.500            | 16.624.111           |
| b) | <b>Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)</b> | <b>2.000.000.000</b>  | <b>2.000.000.000</b> |
|    | - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                | 2.000.000.000         | 2.000.000.000        |
|    | <b>Cộng</b>                                   | <b>12.905.294.149</b> | <b>2.846.996.710</b> |



BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

19. Vốn chủ sở hữu

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

| Chỉ tiêu                            | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | LNST chưa phân phối và các quỹ | Tổng cộng       |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------|
| Số dư đầu năm trước                 | 150.000.000.000        | 100.873.505.300      | 29.100.496.283        | 7.440.359.493                  | 287.414.361.076 |
| - Tăng vốn trong năm trước          | 150.000.000.000        |                      |                       |                                | 150.000.000.000 |
| - Lãi trong năm trước               |                        |                      |                       | 10.597.688.473                 | 10.597.688.473  |
| - Tăng khác                         |                        |                      | 715.993.204           |                                | 715.993.204     |
| - Giảm vốn trong năm trước          |                        | 275.000.000          |                       |                                | 275.000.000     |
| - Lỗ trong năm trước                |                        |                      |                       |                                | -               |
| - Giảm khác                         |                        |                      |                       | 1.575.185.049                  | 1.575.185.049   |
| + Quỹ đầu tư phát triển:            |                        |                      |                       | 715.993.204                    | 715.993.204     |
| + Quỹ khen thưởng, phúc lợi:        |                        |                      |                       | 357.996.602                    | 357.996.602     |
| + Thưởng ban điều hành:             |                        |                      |                       | 143.198.641                    | 143.198.641     |
| + Tiền thù lao:                     |                        |                      |                       | 357.996.602                    | 357.996.602     |
| Số dư đầu năm nay                   | 300.000.000.000        | 100.598.505.300      | 29.816.489.487        | 16.462.862.917                 | 446.877.857.704 |
| - Tăng vốn trong năm nay            |                        |                      |                       |                                | -               |
| - Lãi trong năm nay                 |                        |                      |                       | 39.384.164.583                 | 39.384.164.583  |
| - Tăng khác (Quỹ đầu tư phát triển) |                        |                      | 1.059.768.847         |                                | 1.059.768.847   |
| - Giảm vốn trong năm nay            |                        |                      |                       |                                | -               |
| - Lỗ trong năm nay                  |                        |                      |                       |                                | -               |
| - Giảm khác                         |                        |                      |                       | 2.649.422.118                  | 2.649.422.118   |
| + Quỹ đầu tư phát triển:            |                        |                      |                       | 1.059.768.847                  | 1.059.768.847   |
| + Quỹ khen thưởng, phúc lợi:        |                        |                      |                       | 794.826.635                    | 794.826.635     |
| + Thưởng ban điều hành:             |                        |                      |                       | -                              | -               |
| + Tiền thù lao:                     |                        |                      |                       | 794.826.636                    | 794.826.636     |
| Số dư cuối quý 31/12/2024           | 300.000.000.000        | 100.598.505.300      | 30.876.258.334        | 53.197.605.382                 | 484.672.369.016 |



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

| Chi tiêu                                                               | 31/12/2024              |             | 01/01/2024              |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|                                                                        | Vốn góp<br>(31/12/2024) | Tỷ lệ       | Vốn góp<br>(01/01/2024) | Tỷ lệ       |
| 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%       |
| C.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%       |
| 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%</b> | <b>300.000.000.000</b>  | <b>100%</b> |

## c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

| Chi tiêu                           | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 | Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>- Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                              |                              |
| + Vốn góp đầu năm                  | 300.000.000.000              | 150.000.000.000              |
| + Vốn góp tăng trong năm           |                              | 150.000.000.000              |
| + Vốn góp giảm trong năm           |                              |                              |
| + Vốn góp cuối năm                 | 300.000.000.000              | 300.000.000.000              |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia        |                              |                              |

## d) Cổ phiếu

| Chi tiêu                                        | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành           | 30.000.000 | 30.000.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng        | 30.000.000 | 30.000.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                            | 30.000.000 | 30.000.000 |
| + Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH) |            |            |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) |            |            |
| + Cổ phiếu phổ thông                            |            |            |
| + Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH) |            |            |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành               | 30.000.000 | 30.000.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                            | 30.000.000 | 30.000.000 |
| + Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH) |            |            |

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

## đ) Cổ tức

## e) Các quỹ của doanh nghiệp

## f) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể:



BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 1)

| Chỉ tiêu                                 | Quý 4/2024             | Quý 4/2023             | Lũy kế đến 31/12/2024    | Lũy kế đến 31/12/2023  |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu</b>                         |                        |                        |                          |                        |
| Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ | 9.730.302.487          | 22.368.214.118         | 42.726.962.645           | 38.847.864.120         |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng              | 367.368.689.949        | 245.150.808.500        | 1.283.678.108.266        | 571.205.416.429        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>377.098.992.436</b> | <b>267.519.022.618</b> | <b>1.326.405.070.911</b> | <b>610.053.280.549</b> |

02. Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 2)

| Chỉ tiêu                                 | Quý 4/2024 | Quý 4/2023 | Lũy kế đến 31/12/2024 | Lũy kế đến 31/12/2023 |
|------------------------------------------|------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ |            | -          |                       |                       |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng              |            | -          |                       |                       |
| Doanh thu khác                           |            | -          |                       |                       |
| <b>Cộng</b>                              | <b>-</b>   | <b>-</b>   |                       |                       |

03. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)

| Chỉ tiêu                               | Quý 4/2024             | Quý 4/2023             | Lũy kế đến 31/12/2024    | Lũy kế đến 31/12/2023  |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Giá vốn bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ | 8.077.577.609          | 20.669.198.835         | 35.417.404.439           | 32.313.787.187         |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng              | 336.310.501.992        | 221.788.372.292        | 1.181.858.740.393        | 510.630.073.281        |
| <b>Cộng</b>                            | <b>344.388.079.601</b> | <b>242.457.571.127</b> | <b>1.217.276.144.832</b> | <b>542.943.860.468</b> |



BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

04. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)

| Chỉ tiêu                     | Quý 4/2024 | Quý 4/2023 | Lũy kế đến 31/12/2024 | Lũy kế đến 31/12/2023 |
|------------------------------|------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 19.388.639 | 14.853.237 | 97.972.493            | 110.528.933           |
| Cộng                         | 19.388.639 | 14.853.237 | 97.972.493            | 110.528.933           |

05. Chi phí tài chính (Mã số 22)

| Chỉ tiêu                                                   | Quý 4/2024    | Quý 4/2023      | Lũy kế đến 31/12/2024 | Lũy kế đến 31/12/2023 |
|------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí lãi vay                                          | 2.225.908.536 | 12.874.670.946  | 8.373.673.609         | 34.031.495.582        |
| - Lỗ từ chuyển nhượng đầu tư                               | -             | -               | -                     | 1.492.686.687         |
| - Dự phòng và hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | -             | (2.365.548.480) | (2.162.543.327)       | 2.162.543.327         |
| Cộng                                                       | 2.225.908.536 | 10.509.122.466  | 6.211.130.282         | 37.686.725.596        |

06. Thu nhập khác (Mã số 31)

| Chỉ tiêu                          | Quý 4/2024  | Quý 4/2023     | Lũy kế đến 31/12/2024 | Lũy kế đến 31/12/2023 |
|-----------------------------------|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ         | -           | -              | 171.363.689           | -                     |
| Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng | -           | 25.065.000.000 | -                     | 25.327.640.477        |
| Thanh lý CCDC, Phế liệu           |             |                |                       |                       |
| Thu nhập khác:                    | 494.163.688 | 275.125.987    | 1.700.013.898         | 1.596.514.828         |
| Cộng                              | 494.163.688 | 25.340.125.987 | 1.871.377.587         | 26.924.155.305        |

07. Chi phí khác (Mã số 32)

| Chỉ tiêu                  | Quý 4/2024  | Quý 4/2023 | Lũy kế đến 31/12/2024 | Lũy kế đến 31/12/2023 |
|---------------------------|-------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| Phạt chậm nộp             | -           | -          | -                     | 65.000                |
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | -           | -          |                       | 558.470.193           |
| Chi phí khác              | 477.490.445 |            | 1.504.208.984         | 184.244.493           |
| Cộng                      | 477.490.445 | -          | 1.504.208.984         | 742.779.686           |



BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

08. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

|    | Chỉ tiêu                                                            | Quý 4/2024     | Quý 4/2023     | Lũy kế đến 31/12/2024 | Lũy kế đến 31/12/2023 |
|----|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| a) | Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ                       | 106.373.962    | 118.533.277    | 594.949.485           | 441.236.272           |
|    | Chi phí bằng tiền khác                                              | 106.373.962    | 118.533.277    | 594.949.485           | 441.236.272           |
| b) | Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ           | 16.460.229.556 | 11.406.922.174 | 52.768.368.959        | 34.837.675.783        |
|    | Chi phí nhân viên                                                   | 10.300.389.862 | 6.403.479.444  | 29.574.091.345        | 19.295.299.145        |
|    | Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ                              | 517.560.253    | 1.900.854.113  | 3.221.032.860         | 4.898.280.130         |
|    | Chi phí khấu hao TSCĐ                                               | 279.625.344    | 258.362.018    | 1.092.891.006         | 1.020.115.720         |
|    | Chi phí dịch vụ mua ngoài                                           | 1.550.999.303  | 857.560.562    | 3.807.117.127         | 3.792.579.727         |
|    | - Chi phí khác bằng tiền                                            | 3.811.654.794  | 1.986.666.037  | 15.073.236.621        | 5.831.401.061         |
| c) | Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp |                |                |                       |                       |

09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|   | Chỉ tiêu                                           | Quý 4/2024      | Quý 4/2023      | Lũy kế đến 31/12/2024 | Lũy kế đến 31/12/2023 |
|---|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| - | Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu, công cụ | 205.786.341.429 | 89.098.880.220  | 553.933.862.476       | 194.458.282.855       |
| - | Chi phí nhân công                                  | 27.104.876.714  | 15.771.255.355  | 79.844.651.964        | 47.068.584.866        |
| - | Chi phí khấu hao tài sản cố định                   | 1.499.092.119   | 1.124.710.212   | 5.529.277.654         | 4.511.074.551         |
| - | Chi phí dịch vụ mua ngoài                          | 173.822.208.946 | 125.164.593.329 | 702.514.443.391       | 330.949.810.362       |
| - | Chi phí khác bằng tiền                             | 5.848.790.573   | 3.791.877.122   | 22.511.406.799        | 11.269.034.514        |
|   | Cộng                                               | 414.061.309.781 | 234.951.316.238 | 1.364.333.642.284     | 588.256.787.148       |



**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)**

| Chỉ tiêu                                                         | Quý 4/2024           | Quý 4/2023           | Lũy kế đến 31/12/2024 | Lũy kế đến 31/12/2023 |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                           | 13.954.462.663       | 28.381.852.798       | 50.019.618.449        | 20.435.686.982        |
| Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 80.000.000           | 19.223.971.863       | 3.157.650.880         | 27.202.690.945        |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                      | 80.000.000           | 19.223.971.863       | 5.320.194.207         | 27.202.690.945        |
| + Chi phí không được trừ                                         | 80.000.000           | 19.223.971.863       | 5.320.194.207         | 27.202.690.945        |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                      | -                    | -                    | 2.162.543.327         | -                     |
| + Thu nhập không chịu thuế                                       |                      |                      | 2.162.543.327         | -                     |
| Tổng lợi nhuận tính thuế TNDN                                    | 14.034.462.663       | 47.605.824.661       | 53.177.269.329        | 47.638.377.927        |
| Thuế suất thuế TNDN                                              | 20%                  | 20%                  | 20%                   | 20%                   |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                                         | 2.806.892.533        | 9.521.164.932        | 10.635.453.866        | 9.527.675.585         |
| Thuế TNDN bổ sung các năm trước                                  |                      |                      | -                     | 310.322.924           |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN:</b>                                   | <b>2.806.892.533</b> | <b>9.521.164.932</b> | <b>10.635.453.866</b> | <b>9.837.998.509</b>  |



**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

**VII. Những thông tin khác**

1. Lương, thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng trong kỳ như sau:

| Họ và tên                           | Chức danh      | Nội dung | Q.4/2024    | Lũy kế đến<br>31/12/2024 | Q.4/2023    | Lũy kế đến<br>31/12/2023 |
|-------------------------------------|----------------|----------|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| <b>Hội đồng quản trị, Ban TGD</b>   |                |          |             |                          |             |                          |
| Ông Phạm Hùng Cường                 | Chủ tịch HĐQT  | Thù lao  | 90.000.000  | 311.000.000              | 45.000.000  | 125.000.000              |
| Ông Nguyễn Bá Thọ                   | TV. HĐQT       | Thù lao  | 30.000.000  | 60.000.000               |             | 45.000.000               |
| Ông Phạm Duy Quang                  | TV. HĐQT       | Thù lao  |             | -                        |             | 24.000.000               |
| Ông Hoàng Văn Thắng                 | TV. HĐQT       | Thù lao  |             | -                        |             | 70.000.000               |
| Ông Hồ Viết Trung                   | TV. HĐQT       | Thù lao  | 30.000.000  | 90.000.000               | 30.000.000  | 60.000.000               |
| Ông Nguyễn Minh Tâm                 | TV. HĐQT       | Thù lao  | 30.000.000  | 90.000.000               | 30.000.000  | 30.000.000               |
|                                     | Tổng GD        | Thu nhập | 350.594.970 | 1.667.826.245            | 296.981.568 | 1.054.967.370            |
| Ông Chu Quang Huân                  | TV. HĐQT       | Thù lao  | 30.000.000  | 90.000.000               | 30.000.000  | 30.000.000               |
|                                     | Phó Tổng GD    | Thu nhập | 312.496.154 | 1.473.735.170            | 247.980.800 | 906.988.046              |
| Ông Trần Thuận Lợi                  | Phó Tổng GD    | Thu nhập |             | 264.232.016              |             | -                        |
| <b>Ban Kiểm soát</b>                |                |          |             |                          |             |                          |
| Bà Trần Thị Bình An                 | Trưởng BKS     | Thù lao  | 60.000.000  | 212.000.000              | 36.000.000  | 108.000.000              |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Linh             | TV. BKS        | Thù lao  |             | -                        |             | 18.000.000               |
| Bà Lê Thị Minh                      | TV. BKS        | Thù lao  | 30.000.000  | 102.000.000              | 15.000.000  | 45.000.000               |
| Ông Nguyễn Bá Thọ                   | TV. BKS        | Thù lao  |             | 55.000.000               | 30.000.000  | 75.000.000               |
| Bà Lê Thị Tình                      | TV. BKS        | Thù lao  |             | 24.000.000               |             | -                        |
| <b>Các thành viên chủ chốt khác</b> |                |          |             |                          |             |                          |
| Ông Lê Thanh Tùng                   | GĐ Tài Chính   | Thu nhập | 160.234.232 | 662.804.150              |             | -                        |
| Ông Dương Đình Tâm                  | Kế toán trưởng | Thu nhập | 160.234.232 | 774.934.632              | 136.991.954 | 506.491.066              |



(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

VII Những thông tin khác  
2. Thông tin về các bên liên quan:

| TT | Các bên liên quan                                             | Mối quan hệ      | Nội dung nghiệp vụ             | Giá trị giao dịch |                       | Giá trị khoản phải thu/<br>phải trả (VNĐ) |
|----|---------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------------------|
|    |                                                               |                  |                                | Quý IV/2024       | Lũy kế đến 31/12/2024 |                                           |
| a  | Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết                        | Bên liên quan    | Thi công xây dựng              | 53.939.526.372    | 137.640.524.586       | 24.560.669.942                            |
| b  | Công ty CP kho lạnh Kỳ nguyên mới                             | Bên liên quan    | Thuê văn phòng                 |                   | 21.645.346            | -                                         |
|    |                                                               | Bên liên quan    | Tiền điện, nước thi công       | 68.133.753        | 223.290.061           | (24.261.278)                              |
|    |                                                               | Bên liên quan    | Mua CCDC Văn phòng             | 55.050.505        | 55.050.505            | -                                         |
|    |                                                               | Bên liên quan    | Thi công xây dựng              | 42.596.132.521    | 175.408.111.907       | 37.516.832.576                            |
| c  | Công ty CP chứng khoán Bảo Minh                               | Bên liên quan    | Phí dịch vụ                    |                   | 325.000.000           | -                                         |
| d  | Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt                            | Công ty liên kết | Thi công xây dựng              | 3.301.983.490     | 14.441.603.001        | 4.570.813.725                             |
| e  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View                  | Bên liên quan    | Tạm ứng tiền thi công xây dựng | 9.376.263.981     | 9.376.263.981         | (9.376.263.981)                           |
|    |                                                               | Bên liên quan    | Góp vốn đầu tư                 |                   | 155.000.000.000       | 155.000.000.000                           |
| f  | Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam | Bên liên quan    | Phạt hợp đồng                  |                   | 8.035.000.000         | -                                         |
| g  | Công ty CP Đầu tư Bất động sản Eras Land                      | Bên liên quan    | Phạt hợp đồng                  |                   | 13.030.000.000        | -                                         |
| h  | Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise                           | Bên liên quan    | Thuê văn phòng                 |                   | 123.002.579           | -                                         |
| i  | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia                  | Bên liên quan    | Thi công xây dựng              | 51.256.894.839    | 55.330.968.913        | 47.457.446.426                            |
| k  | Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên          | Bên liên quan    | Thi công xây dựng              |                   | 427.054.890           | 46.121.928                                |
|    |                                                               | Bên liên quan    | Góp vốn đầu tư                 | 57.000.000.000    | 160.000.000.000       | 160.000.000.000                           |
| l  | Công ty TNHH MTV XD DECOFI Hoàng Ân                           | Công ty con      | Thuê thi công                  |                   | -                     | (13.123.587.703)                          |
| m  | Công ty Cổ phần Định giá & Tư vấn Useful                      | Bên liên quan    | Tạm ứng thẩm định tài sản      |                   | 3.000.000             | -                                         |
|    |                                                               | Bên liên quan    | Thẩm định tài sản              |                   | 3.000.000             | -                                         |

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận":
4. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):
5. Thông tin về hoạt động liên tục:
6. Những thông tin khác:

Người lập biên  
(Ký, họ tên)

*[Signature]*

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

*[Signature]*

32/32

Dương Đình Tâm

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 01 năm 2025  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
(Ký, họ tên, đóng dấu)  
*[Signature]*  
NGUYỄN MINH TÂM

