



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)

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Quý 4 năm 2024**



**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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>626,087,728,775</b>	<b>507,747,401,862</b>
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>10,212,436,195</b>	<b>26,398,852,198</b>
1. Tiền	111	V.01	10,212,436,195	26,398,852,198
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 KD (*)	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 khách hàng	131	V.03	366,216,481,561	210,396,666,101
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	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 XD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	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.06	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>39,910,071,750</b>	<b>23,733,269,016</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	2,478,618,743	1,928,233,436
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		37,402,753,576	21,776,336,149
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		28,699,431	28,699,431
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
1	2	3	4	5
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>415,020,221,073</b>	<b>218,545,798,909</b>
(200 = 210 + 220 + + 230 + 240 + 250 + 260)				
<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		-	-
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.05	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. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	52,572,291,876	40,470,879,423
- Nguyên giá	222		82,650,945,666	66,125,491,388
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(30,078,653,790)	(25,654,611,965)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	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. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	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>	V.07	<b>4,722,660,436</b>	<b>4,086,294,510</b>
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4,722,660,436	4,086,294,510
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.02	<b>-</b>	<b>147,837,456,673</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	147,837,456,673
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<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.11	33,527,950,765	16,419,237,223
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
1	2	3	4	5
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1,041,107,949,848</b>	<b>726,293,200,771</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>556,435,580,832</b>	<b>279,415,343,067</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>553,655,061,792</b>	<b>273,899,721,627</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	249,931,167,033	68,347,919,309
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	42,282,366,252	21,441,093,255
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	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.16	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 XD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	54,545,455
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	10,905,294,149	846,996,710
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2,780,519,040</b>	<b>5,515,621,440</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
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.17	2,000,000,000	2,000,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	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		-	-

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
1	2	3	4	5
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>484,672,369,016</b>	<b>446,877,857,704</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>484,672,369,016</b>	<b>446,877,857,704</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	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	V.18	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	V.18	30,884,299,382	29,824,530,535
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	53,189,564,334	16,454,821,869
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		13,805,399,751	5,857,133,396
- LNST chưa PP kỳ này	421b		39,384,164,583	10,597,688,473
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí vào quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1,041,107,949,848</b>	<b>726,293,200,771</b>

Người lập biểu

*Dương Thị Linh*

Kế toán trưởng

*Dương Đình Tâm*

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc



*NGUYỄN MINH TÂM*

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

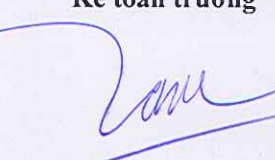
Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	377,098,992,436	267,519,022,618	1,326,405,070,911	611,228,355,791
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
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	611,228,355,791
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	344,388,079,601	242,457,571,127	1,217,276,144,832	544,067,095,612
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	67,161,260,179
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	19,388,639	14,853,237	97,972,493	110,528,933
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2,225,908,536	12,874,670,946	6,211,130,282	35,559,879,093
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,225,908,536	12,874,670,946	8,373,673,609	34,031,495,582
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	2,365,548,480	-	(2,162,543,327)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	106,373,962	118,533,277	594,949,485	441,236,272
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	16,460,229,556	11,406,922,174	52,768,368,959	34,854,121,198
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		13,937,789,420	3,041,726,811	49,652,449,846	(5,745,990,778)
12. Thu nhập khác	31	VI.5	494,163,688	25,340,125,987	1,871,377,587	26,924,457,446
13. Chi phí khác	32	VI.6	477,490,445	-	1,504,208,984	742,779,686
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		16,673,243	25,340,125,987	367,168,603	26,181,677,760
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		13,954,462,663	28,381,852,798	50,019,618,449	20,435,686,982
16. 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
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. 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
19. Lợi nhuận sau thuế CT mẹ	61		11,147,570,130	18,860,687,866	39,384,164,583	10,597,688,473
20. Lợi nhuận sau cô đồng không kiểm soát	62					
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		372	629	1,224	424
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		372	629	1,224	424

Người lập biểu

  
Đặng Thị Ninh

Kế toán trưởng

  
Dương Đình Tâm



TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc

  
NGUYỄN MINH TÂM

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2024 và lũy kế 12 tháng năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 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		5,175,194,207	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2,431,879,509)	4,165,549,595
- 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	63,143,806,710
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(205,401,768,424)	(98,938,767,711)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(98,778,483,392)	12,269,454,991
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		249,116,229,958	35,183,030,112
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(17,659,098,849)	(13,196,705,765)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8,373,673,609)	(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		-	11,344,011,908
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		97,972,493	110,528,933
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(17,434,406,767)	(139,251,889,782)



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<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	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		635,423,485,674	739,211,695,212
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(600,842,822,484)	(692,281,289,436)
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>34,118,847,440</b>	<b>196,464,473,076</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(16,186,416,003)</b>	<b>18,889,783,340</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>26,398,852,198</b>	<b>7,509,068,858</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>10,212,436,195</b>	<b>26,398,852,198</b>

Người lập biểu

*Dặng Thị Ninh*

Kế toán trưởng

Dương Đình Tâm

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc



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

Không có thay đổi về chính sách kế toán nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

### II. KỶ 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

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

## 3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: trên máy tính

# IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

## 1. Cơ sở hợp nhất

### Các công ty con:

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

### Các công ty liên kết và liên doanh

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Công ty trong các đơn vị nhận đầu

### Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

### Lợi thế thương mại

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

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

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

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

- Các khoản nợ phải thu phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi chỉ định khách hàng thanh toán;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch;

- Giao dịch 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.

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

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

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

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

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

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

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

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 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.

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

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính 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.

### 6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp 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.

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
- Máy móc thiết bị	10 - 25 năm
- Phương tiện vận tải, 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.

#### **8. 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.

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

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

- Có thời hạn thanh toán dưới 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.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

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

## 12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, 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.

**15. 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.

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

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

**17. 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.

## 18. 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.

## 19. Công cụ tài chính

### Ghi nhận ban đầu

#### *Tài sản tài chính*

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

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

#### *Nợ phải trả tài chính*

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

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

### Bù trừ các công cụ tài chính

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

## 20. Bên liên quan

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

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



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

**1. Tiền**

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt	1,206,765,386	1,260,460,823
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9,005,670,809	25,138,391,375
<b>Cộng</b>	<b>10,212,436,195</b>	<b>26,398,852,198</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

a) 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 liên kết						
Công ty CP Đầu tư Eras Đà Lạt	-	-	-	42.86%	-	147,837,456,673

**3. Phải thu khách hàng**

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>366,216,481,561</b>	<b>210,396,666,101</b>
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuộc	1,700,000,000	1,700,000,000
Công ty CP Kho Lạnh Kỳ Nguyên Mới	37,516,832,576	367,941,116
Công ty CP Khai Thác Và Phát Triển Quý Đất DMP Group	19,398,823,279	8,675,978,522
Công ty CP 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 CP Đầu Tư Phát Triển Dịch Vụ Du Lịch Hải Thuận	10,534,103,190	79,169,096,686
Công ty TNHH DCT Partners VIỆT NAM	41,488,186,117	
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	58,464,385,151	
Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết	24,560,669,942	
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc An Gia	47,457,446,426	-
Phải thu khách hàng khác	59,279,303,455	49,632,663,561
<b>b. Phải thu bên liên quan</b>		
(Xem thuyết minh phần VIII.3)		
<b>Cộng</b>	<b>366,216,481,561</b>	<b>210,396,666,101</b>

**4. Trả trước người bán ngắn hạn**

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>65,463,388,607</b>	<b>61,157,375,793</b>
Công ty CP Khoa Học Công Nghệ Việt Nam	-	526,793,636
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Eras Land	-	34,000,000,000
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Eco Green Việt Nam	-	3,000,000,000
Công ty TNHH Xây Dựng Giao Thông Phú Sơn	-	2,957,928,652

Công ty TNHH SX TM Tư Vấn Xây Dựng Bình Nam Đại	4,726,989,000	4,726,989,000
Công ty TNHH MTV XD TM DV Nguyên Đan	9,322,969,977	-
Công ty TNHH SX TM Xây Dựng Phú Khải	9,150,000,000	-
Công ty CP Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại An Hiệp Phát	15,949,234,884	-
Công ty TNHH Điểm Nối	7,355,212,423	-
Công ty TNHH Tư Vấn Phát Triển Xây Dựng Tín Phát	6,194,169,328	-
Các đối tượng khác	12,764,812,995	15,945,664,505
<b>b. Trả trước người bán bên liên quan</b>		
<i>(Xem thuyết minh phần VIII.3)</i>		
<b>Cộng</b>	<b>65,463,388,607</b>	<b>61,157,375,793</b>

#### 5. Phải thu khác:

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2,436,652,113</b>	<b>137,815,829,390</b>
Tạm ứng	1,540,051,617	1,394,387,531
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 Xây Dựng và Phát Triển Eco Green Việt Nam	-	8,035,000,000
Phải thu khác	896,600,496	960,192,544
<b>b. Dài hạn</b>	<b>315,291,350,000</b>	<b>262,650,000</b>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên (*)	160,000,000,000	-
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Green View (**)	155,000,000,000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	291,350,000	262,650,000
<b>Cộng</b>	<b>317,728,002,113</b>	<b>138,078,479,390</b>

(\*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên theo hợp đồng hợp tác số 06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 20/06/2024 để thực hiện dự án Khu Dân Cư Nông Thôn Kiểu Mẫu Đambri 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-HDNT/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.

#### 6. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng giảm giá	Giá gốc	Dự phòng giảm giá
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 SXKD dở dang	136,321,694,166		42,501,439,213	
<b>Cộng</b>	<b>147,023,892,756</b>		<b>48,245,409,364</b>	

#### 7. Tài sản dở dang dài hạn :

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
Cải tạo văn phòng	4,712,660,436	4,086,294,510
Chi phí đầu tư máy móc thiết bị	10,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>4,722,660,436</b>	<b>4,086,294,510</b>

8. 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	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu kỳ	40,158,709,536	18,599,111,480	5,504,193,156	1,863,477,216	66,125,491,388
Số tăng trong kỳ	-	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
Số giảm trong kỳ	-	190,909,056	-	-	190,909,056
- Thanh lý, nhượng bán	-	190,909,056	-	-	190,909,056
Số dư cuối kỳ	40,158,709,536	33,716,232,424	5,622,526,490	3,153,477,216	82,650,945,666
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>					
Số dư đầu kỳ	17,836,300,318	3,824,518,528	3,385,190,338	608,602,781	25,654,611,965
Số tăng trong kỳ	1,492,041,299	2,241,043,367	505,223,792	363,006,112	4,601,314,570
- Khấu hao trong kỳ	1,492,041,299	2,241,043,367	505,223,792	363,006,112	4,601,314,570
Số giảm trong kỳ	-	177,272,745	-	-	177,272,745
- Thanh lý, nhượng bán	-	177,272,745	-	-	177,272,745
Số dư cuối kỳ	19,328,341,617	5,888,289,150	3,890,414,130	971,608,893	30,078,653,790
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu kỳ	22,322,409,218	14,774,592,952	2,119,002,818	1,254,874,435	40,470,879,423
Tại ngày cuối kỳ	20,830,367,919	27,827,943,274	1,732,112,360	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

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	10,793,470,889	1,248,246,000	12,041,716,889
- Số tăng trong kỳ	-	364,650,000	364,650,000
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	10,793,470,889	1,612,896,000	12,406,366,889
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	3,738,011,856	239,540,433	3,977,552,289
- Số tăng trong kỳ	213,801,792	159,593,112	373,394,904
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	3,951,813,648	399,133,545	4,350,947,193
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	7,055,459,033	1,008,705,567	8,064,164,600
Tại ngày cuối kỳ	6,841,657,241	1,213,762,455	8,055,419,696

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

10. Tăng, giảm TSCĐ thuê tài chính :

Khoản mục	Phương tiện vận tải
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu kỳ	2,218,272,727
- Số tăng trong kỳ	-
- Số giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	2,218,272,727
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>	
Số dư đầu kỳ	813,156,247
- Số tăng trong kỳ	554,568,180
- Số giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	1,367,724,427
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày đầu kỳ	1,405,116,480
Tại ngày cuối kỳ	850,548,300

11. Chi phí trả trước :

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2,478,618,743</b>	<b>1,928,233,436</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	413,969,045	521,338,169
- Các khoản khác	2,064,649,698	1,406,895,267
<b>b. Dài hạn</b>	<b>33,527,950,765</b>	<b>16,419,237,223</b>
- Chí phí sửa chữa, cải tạo	580,187,110	1,325,924,268
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	32,947,763,655	15,093,312,955
<b>Cộng</b>	<b>36,006,569,508</b>	<b>18,347,470,659</b>

12. 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
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>181,040,358,837</b>	<b>181,040,358,837</b>	<b>638,616,101,274</b>	<b>601,757,848,884</b>	<b>144,182,106,447</b>	<b>144,182,106,447</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>178,762,769,637</b>	<b>178,762,769,637</b>	<b>635,880,998,874</b>	<b>599,480,259,684</b>	<b>142,362,030,447</b>	<b>142,362,030,447</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Holdings	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông (a1)	178,762,769,637	178,762,769,637	634,332,756,057	597,932,016,867	142,362,030,447	142,362,030,447
- Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội	-	-	1,548,242,817	1,548,242,817	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>2,277,589,200</b>	<b>2,277,589,200</b>	<b>2,735,102,400</b>	<b>2,277,589,200</b>	<b>1,820,076,000</b>	<b>1,820,076,000</b>
- 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
- CT 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>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>780,519,040</b>	<b>780,519,040</b>	<b>-</b>	<b>2,735,102,400</b>	<b>3,515,621,440</b>	<b>3,515,621,440</b>
<b>Vay dài hạn</b>	<b>536,358,940</b>	<b>536,358,940</b>	<b>-</b>	<b>1,820,076,000</b>	<b>2,356,434,940</b>	<b>2,356,434,940</b>
- 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
<b>Nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>244,160,100</b>	<b>244,160,100</b>	<b>-</b>	<b>915,026,400</b>	<b>1,159,186,500</b>	<b>1,159,186,500</b>
- CT 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
<b>Tổng cộng</b>	<b>181,820,877,877</b>	<b>181,820,877,877</b>	<b>638,616,101,274</b>	<b>604,492,951,284</b>	<b>147,697,727,887</b>	<b>147,697,727,887</b>

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng số 0242/2023/902-CV ngày 13/04/2023 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 13/05/2023; số 02/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 28/06/2023, số 03/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 29/06/2023; số 04/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 22/09/2023, số 05/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 15/11/2023; hạn mức cho vay tối đa 800.000.000.000 VNĐ, 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

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021, 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 )

(b2) Nợ dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022 và SBL010202207046 ngày 26/07/2022, số tiền nợ tối đa 2.153.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất 9%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, 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 )

**c. Chi tiết thanh toán nợ thuê tài chính :**

Đối tượng	Kỳ này			Kỳ trước		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Từ 1 năm đến 5 năm	564,594,100	107,080,900	457,513,200	319,987,600	91,231,000	228,756,600
Trên 5 năm						
<b>Cộng</b>	<b>564,594,100</b>	<b>107,080,900</b>	<b>457,513,200</b>	<b>319,987,600</b>	<b>91,231,000</b>	<b>228,756,600</b>

**d. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán : không**

**e. Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan: không**

13. 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
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>249,931,167,033</b>	<b>249,931,167,033</b>	<b>68,347,919,309</b>	<b>68,347,919,309</b>
Công ty CP Kết Cấu Thép Decofi	774,481,341	774,481,341	1,289,657,008	1,289,657,008
Công ty CP Đầu tư 3T	-	-	1,052,514,317	1,052,514,317
Công ty TNHH Thép Trường Thịnh	-	-	1,041,026,569	1,041,026,569
Công ty TNHH TM Cơ Khí CN Đại Nghĩa	-	-	4,048,822,800	4,048,822,800
Công ty CP Xây Dựng An Phú Gia	-	-	9,479,460,000	9,479,460,000
Công ty TNHH Đầu tư Và Xây dựng Indec	3,695,678,380	3,695,678,380	3,695,678,380	3,695,678,380
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 XD Phan Nguyên 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 TNHH XD & TM Đỗ Huy	5,444,893,533	5,444,893,533	1,079,362,767	1,079,362,767
Công ty CP ĐT XD Và TM Đông Tây	14,389,480,672	14,389,480,672	2,754,323,352	2,754,323,352
Công ty CP Thép Nhân Luật Miền Nam	20,238,526,297	20,238,526,297		
Công ty CP Bê Tông Hồng Hà	13,003,287,751	13,003,287,751	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	185,187,260,266	185,187,260,266	28,116,491,087	28,116,491,087
<b>b. Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>249,931,167,033</b>	<b>249,931,167,033</b>	<b>68,347,919,309</b>	<b>68,347,919,309</b>

d. Phải trả người bán là các bên liên quan : Xem thuyết minh phần VIII.3

14. Người mua trả tiền trước

Chỉ tiêu	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>42,282,366,252</b>	<b>42,282,366,252</b>	<b>21,441,093,255</b>	<b>21,441,093,255</b>
Công ty CP Khách sạn Đầu Tư Kim Sơn	32,800,515,921	32,800,515,921	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Green View	9,376,263,981	9,376,263,981	-	-
Công ty TNHH Du Lịch Khách Sạn Phúc Đạt	-	-	5,732,144,143	5,732,144,143
Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết	-	-	4,993,586,321	4,993,586,321
Công ty CP Thiên Bình Minh	-	-	2,264,381,896	2,264,381,896
Công ty TNHH Đầu Tư XD Phú Mỹ - QN	-	-	8,147,788,904	8,147,788,904
Phải trả cho các đối tượng khác	105,586,350	105,586,350	303,191,991	303,191,991
<b>Cộng</b>	<b>42,282,366,252</b>	<b>42,282,366,252</b>	<b>21,441,093,255</b>	<b>21,441,093,255</b>

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

a. Phải nộp

Chỉ tiêu	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2024
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 đất, tiền thuê đất	-	52,542,158	52,542,158	-
Các loại thuế khác	-	8,982,000	8,982,000	-
<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>

16. Chi phí phải trả:

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí công trình	46,172,129,765	23,940,620,764
Chi phí trích trước khác	-	275,000,000
<b>b. Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>46,172,129,765</b>	<b>24,215,620,764</b>

17. Phải trả khác:

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	43,302,600	-
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	94,356,649	75,059,260
<b>Cộng</b>	<b>10,905,294,149</b>	<b>846,996,710</b>

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,000,000,000	2,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>2,000,000,000</b>	<b>2,000,000,000</b>



**18. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào các quỹ	Cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư đầu năm trước	150,000,000,000	100,873,505,300	29,380,923,738	7,159,932,038	287,414,361,076
- Tăng vốn trong năm trước	150,000,000,000	(275,000,000)			149,725,000,000
- Lãi trong năm trước				10,597,688,473	10,597,688,473
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(715,993,204)	(715,993,204)
- Trích quỹ đầu tư phát triển			715,993,204	(715,993,204)	-
- Thường ban điều hành				(143,198,641)	(143,198,641)
- Giảm quỹ đầu tư thanh lý công ty con			(272,386,407)	272,386,407	-
Số dư đầu năm nay	300,000,000,000	100,598,505,300	29,824,530,535	16,454,821,869	446,877,857,704
- Lãi trong kỳ này				39,384,164,583	39,384,164,583
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(794,826,635)	(794,826,635)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1,059,768,847	(1,059,768,847)	-
- Thường ban điều hành	-	-	-	(794,826,636)	(794,826,636)
Số dư cuối kỳ này	300,000,000,000	100,598,505,300	30,884,299,382	53,189,564,334	484,672,369,016

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:**

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
- Công ty TNHH Sản xuất thương mại và dịch vụ Thái Hưng Long	60,000,000,000	60,000,000,000
- Công ty TNHH Sản xuất Xuất nhập khẩu TMDV Tổng hợp Hoàng Vũ	41,194,700,000	41,194,700,000
- Cổ đông khác	198,805,300,000	198,805,300,000
<b>Cộng</b>	<b>300,000,000,000</b>	<b>300,000,000,000</b>



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

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	300,000,000,000	150,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	150,000,000,000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	300,000,000,000	300,000,000,000
- Cổ tức và lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu:

Chỉ 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		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30,000,000	30,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	30,000,000	30,000,000
+ Cổ phiếu ưu đãi		

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

e. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
  - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:
  - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:

f. Các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

g. Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.

19 Các thông tin khác: không

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

Chỉ tiêu	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Lũy kế 12 tháng kỳ này	Lũy kế 12 tháng kỳ trước
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>377,098,992,436</b>	<b>267,519,022,618</b>	<b>1,326,405,070,911</b>	<b>611,228,355,791</b>
<b>a. Doanh thu</b>				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	367,368,689,949	247,022,672,923	1,283,678,108,266	573,077,280,852
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	9,730,302,487	20,496,349,695	42,726,962,645	38,151,074,939
<b>b. Doanh thu đối với các bên liên quan: (Xem thuyết minh phần VIII.3)</b>				

**2. Giá vốn hàng bán:**

Chỉ tiêu	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Lũy kế 12 tháng kỳ này	Lũy kế 12 tháng kỳ trước
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	336,310,501,992	221,796,507,474	1,181,858,740,393	510,638,208,463
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	8,077,577,609	20,661,063,653	35,417,404,439	33,428,887,149
<b>Cộng</b>	<b>344,388,079,601</b>	<b>242,457,571,127</b>	<b>1,217,276,144,832</b>	<b>544,067,095,612</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính:**

Chỉ tiêu	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Lũy kế 12 tháng kỳ này	Lũy kế 12 tháng kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19,388,639	14,853,237	97,972,493	110,528,933
<b>Cộng</b>	<b>19,388,639</b>	<b>14,853,237</b>	<b>97,972,493</b>	<b>110,528,933</b>

**4. Chi phí tài chính:**

Chỉ tiêu	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Lũy kế 12 tháng kỳ này	Lũy kế 12 tháng kỳ trước
Lãi tiền vay	2,225,908,536	12,874,670,946	8,373,673,609	34,031,495,582
Lỗ chuyển nhượng vốn đầu tư	-	-	-	1,528,383,511
Dự phòng và hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-	(2,162,543,327)	-
<b>Cộng</b>	<b>2,225,908,536</b>	<b>12,874,670,946</b>	<b>6,211,130,282</b>	<b>35,559,879,093</b>

**5. Thu nhập khác**

Chỉ tiêu	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Lũy kế 12 tháng kỳ này	Lũy kế 12 tháng kỳ trước
Thanh lý, nhượng bán tài sản	-	-	171,363,689	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	25,065,000,000	-	25,327,640,477
Thu nhập khác	494,163,688	275,125,987	1,700,013,898	1,596,816,969
<b>Cộng</b>	<b>494,163,688</b>	<b>25,340,125,987</b>	<b>1,871,377,587</b>	<b>26,924,457,446</b>

6. Chi phí khác

Chỉ tiêu	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Lũy kế 12 tháng kỳ này	Lũy kế 12 tháng kỳ trước
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	-	-	-
Chi phí khác	477,490,445	-	1,504,208,984	742,779,686
<b>Cộng</b>	<b>477,490,445</b>	<b>-</b>	<b>1,504,208,984</b>	<b>742,779,686</b>

7. Chi phí bán hàng

Chỉ tiêu	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Lũy kế 12 tháng kỳ này	Lũy kế 12 tháng kỳ trước
CP bằng tiền khác	106,373,962	118,533,277	594,949,485	441,236,272
<b>Cộng</b>	<b>106,373,962</b>	<b>118,533,277</b>	<b>594,949,485</b>	<b>441,236,272</b>

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh

Chỉ tiêu	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Lũy kế 12 tháng kỳ này	Lũy kế 12 tháng kỳ trước
CP nhân viên quản lý	10,300,389,862	6,403,479,444	29,574,091,345	19,295,299,145
CP nguyên liệu, vật liệu, công cụ	517,560,253	1,900,854,113	3,221,032,860	4,898,280,130
CP khấu hao TSCĐ	279,625,344	258,362,018	1,092,891,006	1,020,115,720
CP dịch vụ mua ngoài	1,550,999,303	857,560,562	3,807,117,127	3,792,579,727
CP bằng tiền khác	3,811,654,794	1,986,666,037	15,073,236,621	5,847,846,476
<b>Cộng</b>	<b>16,460,229,556</b>	<b>11,406,922,174</b>	<b>52,768,368,959</b>	<b>34,854,121,198</b>

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố:

Chỉ tiêu	Lũy kế 12 tháng kỳ này	Lũy kế 12 tháng kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	553,933,862,476	194,458,282,855
Chi phí nhân công	80,649,958,261	47,068,584,866
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5,529,277,654	4,511,074,551
Chi phí dịch vụ mua ngoài	701,835,213,039	330,949,810,362
Chi phí khác bằng tiền	22,511,406,799	11,285,479,929
<b>Cộng</b>	<b>1,364,459,718,229</b>	<b>588,273,232,563</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:**

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

Chỉ tiêu	Lũy kế 12 tháng kỳ này	Lũy kế 12 tháng kỳ trước
a- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50,019,618,449	20,435,686,982
- Các khoản điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	6,804,389,404	27,202,690,945
+ Chi phí không được khấu trừ	6,804,389,404	3,087,630,065
+ Chi phí lãi vay không được khấu trừ	-	24,115,060,880
- Các khoản điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	3,646,738,524	-
+ Thu nhập không chịu thuế	3,646,738,524	-
b- Tổng lợi nhuận tính thuế	53,177,269,329	47,638,377,927
c- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
d- Chi phí thuế TNDN hiện hành (bxc)	10,635,453,866	9,527,675,585
e- Thuế TNDN bổ sung các năm trước	-	310,322,924
f- Tổng chi phí thuế TNDN (d+e)	10,635,453,866	9,837,998,509

**11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:****VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo chuyển tiền tệ trong tương lai : không
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng trong tương lai : không

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:
- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- Thông tin về các bên liên quan:

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	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị, Ban TGD</b>			
1	Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	311,000,000	125,000,000
2	Ông Phạm Duy Quang	TV.HĐQT	-	24,000,000
3	Ông Hoàng Văn Thắng	TV.HĐQT	-	70,000,000
4	Ông Hồ Viết Trung	TV.HĐQT	90,000,000	60,000,000
5	Ông Nguyễn Bá Thọ	TV.HĐQT	60,000,000	45,000,000
6	Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng GD	1,757,826,245	1,084,967,370
7	Ông Chu Quang Huân	Phó CT.HĐQT Phó Tổng GD	1,563,735,170	936,988,046
8	Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng GD	264,232,016	-
<b>II</b>	<b>Ban Kiểm soát</b>			
1	Bà Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	212,000,000	108,000,000
2	Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	TV.BKS	-	18,000,000
3	Bà Lê Thị Minh	TV.BKS	102,000,000	45,000,000
4	Ông Nguyễn Bá Thọ	TV.BKS	55,000,000	75,000,000
5	Bà Lê Thị Tình	TV.BKS	24,000,000	-
<b>II</b>	<b>Các thành viên chủ chốt khác</b>			
1	Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc tài chính	662,804,150	-
2	Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	774,934,632	369,499,112

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

	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VNĐ)
1	Công ty TNHH Biển Quê Hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	137,640,524,586
2	Công ty Cổ phần Kho lạnh Kỳ Nguyên Mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng Cho thuê văn phòng Mua CCDC Tiền điện thi công	175,408,111,907 21,645,346 55,050,505 223,290,061
3	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên	Bên liên quan	Thi công xây dựng Góp vốn đầu tư	427,054,890 160,000,000,000
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Bên liên quan	Thi công xây dựng	14,441,603,001
5	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam	Bên liên quan	Phạt vi phạm hợp đồng	8,035,000,000
6	Công ty CP Bất động sản Eras Land	Bên liên quan	Phạt vi phạm hợp đồng	13,030,000,000
7	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Bên liên quan	Thuê văn phòng	123,002,579
8	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	Thi công xây dựng	55,330,968,913
9	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần Tạm ứng thi công	155,000,000,000 9,376,263,981

10	Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Minh	Bên liên quan	Phí tư vấn	325,000,000
11	Công ty Cổ phần Định giá & Tư vấn Useful	Bên liên quan	Khoản phải thu	3,000,000

Cho đến cuối kỳ, các khoản công nợ với các bên liên quan như sau :

	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả) (VNĐ)
1	Công ty TNHH Biển Quê Hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	24,560,669,942
2	Công ty Cổ phần Kho lạnh Kỳ Nguyên Mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng Tiền điện, nước thi công	37,516,832,576 (24,261,278)
3	Công ty Cổ phần Đầu tư 3T	Bên liên quan	Phải trả tiền hàng	
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Bên liên quan	Thi công xây dựng	4,570,813,725
5	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	Thi công xây dựng	47,457,446,426
6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Góp vốn đầu tư Khoản phải trả	155,000,000,000 (9,376,263,981)
7	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên	Bên liên quan	Thi công xây dựng Phải thu khác	46,121,928 160,000,000,000

#### 4. Thông tin về bộ phận

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

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý: Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

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

#### 5. Tài sản đảm bảo

Tại ngày 30/09/2024, Công ty có thể chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản vay (xem thuyết minh số V.8, V.9, V.12), thế chấp quyền sử dụng đất tại xã Tân Hiệp, Tân Uyên, Bình Dương để bảo lãnh cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nhà Giá phát tại Ngân hàng TMCP Nam Á, Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

#### 6. Rủi ro tín dụng

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

##### Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

##### Tiền gửi ngân hàng

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

## 7. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>551,670,980,255</b>	<b>2,780,519,040</b>	<b>554,451,499,295</b>
Các khoản vay	181,040,358,837	780,519,040	181,820,877,877
Phải trả người bán	249,931,167,033	-	249,931,167,033
Người mua trả trước	42,282,366,252	-	42,282,366,252
Chi phí phải trả	46,172,129,765	-	46,172,129,765
Phải trả khác	32,244,958,368	2,000,000,000	34,244,958,368
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>273,122,050,506</b>	<b>5,515,621,440</b>	<b>278,637,671,946</b>
Các khoản vay	144,182,106,447	3,515,621,440	147,697,727,887
Phải trả người bán	68,347,919,309	-	68,347,919,309
Người mua trả trước	21,441,093,255	-	21,441,093,255
Chi phí phải trả	24,215,620,764	-	24,215,620,764
Phải trả khác	14,935,310,731	2,000,000,000	16,935,310,731

## 8. Rủi ro thị trường

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

### - Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

### - Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty. Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

### - Rủi ro về giá khác

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



9. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính năm 2024.

10. Thông tin về hoạt động liên tục


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

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

  
Đặng Thị Ninh

Kế toán trưởng

  
Dương Đình Tâm

Tổng Giám đốc



  
NGUYỄN MINH TÂM





**DECOFI**

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi Street, Da Kao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

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

Tel: (028) 3823 0276 - 3827 4711

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

---

# **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

*For fourth quarter and year ended 31 December 2024*



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi Street, Da Kao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

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

Tel: (028) 3823 0276 - 3827 4711

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

*Table of contents*

-----oOo-----

<i>No</i>	<i>Contents</i>	<i>Pages</i>
1	- <i>Consolidated Balance Sheet</i>	2-5
2	- <i>Consolidated Income Statement</i>	6
3	- <i>Consolidated Cash Flows Statement</i>	7-8
4	- <i>Notes to The Consolidated Financial Statements</i>	9-32



## CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2024

Currency: VND

Items	Code	Notes	31/12/2024	01/01/2024
1	2	3	4	5
<b>A - CURRENT ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>626,087,728,775</b>	<b>507,747,401,862</b>
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>		<b>10,212,436,195</b>	<b>26,398,852,198</b>
1. Cash	111	V.01	10,212,436,195	26,398,852,198
2. Cash equivalents	112		-	-
<b>II. Short-term investments</b>	<b>120</b>		-	-
1. Held-for-trading securities	121		-	-
2. Provisions for diminution in value of held-for-trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	-
<b>III. Current accounts receivable</b>	<b>130</b>		<b>428,941,328,074</b>	<b>409,369,871,284</b>
1. Short-term trade receivables	131	V.03	366,216,481,561	210,396,666,101
2. Short-term advances to suppliers	132	V.04	65,463,388,607	61,157,375,793
3. Short-term internal receivables	133		-	-
4. Construction contract receivables based on agreed progress billings	134		-	-
5. Short-term loan receivables	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.05	2,436,652,113	137,815,829,390
7. Provision for doubtful short-term receivables	137		(5,175,194,207)	-
8. Shortage of assets waiting for resolution	139		-	-
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>		<b>147,023,892,756</b>	<b>48,245,409,364</b>
1. Inventories	141	V.06	147,023,892,756	48,245,409,364
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
<b>V. Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>39,910,071,750</b>	<b>23,733,269,016</b>
1. Short-term prepaid expenses	151	V.11	2,478,618,743	1,928,233,436
2. Value-added tax deductible	152		37,402,753,576	21,776,336,149
3. Tax and other accounts receivable from the State	153		28,699,431	28,699,431
4. Government bonds trading	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

Items	Code	Notes	31/12/2024	01/01/2024
1	2	3	4	5
<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>415,020,221,073</b>	<b>218,545,798,909</b>
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)				
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>315,291,350,000</b>	<b>262,650,000</b>
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term advances to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term internal receivables	214		-	-
5. Long-term loan receivables	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.05	315,291,350,000	262,650,000
7. Provision for doubtful long-term receivables	219		-	-
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>61,478,259,872</b>	<b>49,940,160,503</b>
1. Tangible fixed assets	221	V.08	52,572,291,876	40,470,879,423
- Costs	222		82,650,945,666	66,125,491,388
- Accumulated depreciation	223		(30,078,653,790)	(25,654,611,965)
2. Financial lease assets	224	V.10	850,548,300	1,405,116,480
- Costs	225		2,218,272,727	2,218,272,727
- Accumulated depreciation	226		(1,367,724,427)	(813,156,247)
3. Intangible fixed assets	227	V.09	8,055,419,696	8,064,164,600
- Costs	228		12,406,366,889	12,041,716,889
- Accumulated depreciation	229		(4,350,947,193)	(3,977,552,289)
<b>III. Investment properties</b>	<b>230</b>		-	-
- Costs	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
<b>IV. Long-term assets in progress</b>	<b>240</b>	V.07	<b>4,722,660,436</b>	<b>4,086,294,510</b>
1. Work in progress	241		-	-
2. Construction in progress	242		4,722,660,436	4,086,294,510
<b>V. Long-term investments</b>	<b>250</b>	V.02	-	<b>147,837,456,673</b>
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in associates, joint-ventures	252		-	147,837,456,673
3. Investment in other entities	253		-	-
4. Provisions for diminution in value of long-term investments	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
<b>VI. Other long-term assets</b>	<b>260</b>		<b>33,527,950,765</b>	<b>16,419,237,223</b>
1. Long-term prepaid expenses	261	V.11	33,527,950,765	16,419,237,223
2. Deferred tax assets	262		-	-
3. Long-term tools, supplies and spare parts	263		-	-
4. Other long-term assets	268		-	-
5. Goodwill	269		-	-
<b>TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1,041,107,949,848</b>	<b>726,293,200,771</b>

Currency: VND

Items	Code	Notes	31/12/2024	01/01/2024
1	2	3	4	5
<b>C . LIABILITIES (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>556,435,580,832</b>	<b>279,415,343,067</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>553,655,061,792</b>	<b>273,899,721,627</b>
1. Short-term trade payables	311	V.13	249,931,167,033	68,347,919,309
2. Short-term advances from customers	312	V.14	42,282,366,252	21,441,093,255
3. Statutory obligations	313	V.15	8,122,073,033	11,379,914,017
4. Payables to employees	314		13,260,893,786	2,708,400,004
5. Short-term accrued expenses	315	V.16	46,172,129,765	24,215,620,764
6. Short-term internal payables	316		-	-
7. Payables according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenues	318		-	54,545,455
9. Short-term other payables	319	V.17	10,905,294,149	846,996,710
10. Short-term borrowings and financial lease liabilities	320	V.12	181,040,358,837	144,182,106,447
11. Provisions for short-term accounts payable	321		-	-
12. Bonus and welfare fund	322		1,940,778,937	723,125,666
13. Price stabilisation fund	323		-	-
14. Government bonds under repurchase agreement	324		-	-
<b>II. Non-current liabilities</b>	<b>330</b>		<b>2,780,519,040</b>	<b>5,515,621,440</b>
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Long-term internal payables in relation to capital of dependent units	334		-	-
5. Long-term internal payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenues	336		-	-
7. Other long-term liabilities	337	V.17	2,000,000,000	2,000,000,000
8. Long-term borrowings and financial lease liabilities	338	V.12	780,519,040	3,515,621,440
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preference shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341		-	-
12. Long-term provisions	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

Currency: VND

Items	Code	Notes	31/12/2024	01/01/2024
1	2	3	4	5
<b>D. OWNERS' EQUITY (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>484,672,369,016</b>	<b>446,877,857,704</b>
<b>I. Capital</b>	<b>410</b>		<b>484,672,369,016</b>	<b>446,877,857,704</b>
1. Contributed charter capital	411	V.18	300,000,000,000	300,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		300,000,000,000	300,000,000,000
- Preference shares	411b			
2. Share premium	412	V.18	100,598,505,300	100,598,505,300
3. Share conversion options on convertible bond	413			
4. Other owners' capital	414			
5. Treasury shares	415			
6. Differences upon asset revaluation	416			
7. Foreign exchange differences	417			
8. Investment and development fund	418	V.18	30,884,299,382	29,824,530,535
9. Enterprise reorganisation assistance fund	419			-
10. Other funds belonging to owners' equity	420			-
11. Undistributed earnings	421	V.18	53,189,564,334	16,454,821,869
- Undistributed earnings by the end of prior year	421a		13,805,399,751	5,857,133,396
- Undistributed earnings of current year	421b		39,384,164,583	10,597,688,473
12. Capital expenditure fund	422			
<b>II. Budget sources and other funds</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Budget sources	431			
2. Funds that form fixed assets	432			
<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1,041,107,949,848</b>	<b>726,293,200,771</b>

Prepared by

*Dương Thị Ninh*

Chief Accountant

*Dương Đình Tâm*

Ho Chi Minh City, 23 January 2025

General Director



*NGUYỄN MINH TÂM*

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

For fourth quarter and year ended 31 December 2024

Currency: VND

Items	Code	Notes	The fourth quarter		Year ended	
			Current year	Previous year	31/12/2024	31/12/2023
1	2	3	4	5	6	7
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.1	377,098,992,436	267,519,022,618	1,326,405,070,911	611,228,355,791
2. Deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10 = 01 - 02)	10		377,098,992,436	267,519,022,618	1,326,405,070,911	611,228,355,791
4. Cost of goods sold and services rendered	11	VI.2	344,388,079,601	242,457,571,127	1,217,276,144,832	544,067,095,612
5. Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services (20 = 10 - 11)	20		32,710,912,835	25,061,451,491	109,128,926,079	67,161,260,179
6. Finance income	21	VI.3	19,388,639	14,853,237	97,972,493	110,528,933
7. Financial expenses	22	VI.4	2,225,908,536	12,874,670,946	6,211,130,282	35,559,879,093
- In which: Interest expense	23		2,225,908,536	12,874,670,946	8,373,673,609	34,031,495,582
8. Shares of profit/(loss) of associates, joint-ventures	24		-	2,365,548,480	-	(2,162,543,327)
9. Selling expenses	25	VI.7	106,373,962	118,533,277	594,949,485	441,236,272
10. General and administration expenses	26	VI.8	16,460,229,556	11,406,922,174	52,768,368,959	34,854,121,198
11. Operating profit/(loss) {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		13,937,789,420	3,041,726,811	49,652,449,846	(5,745,990,778)
12. Other income	31	VI.5	494,163,688	25,340,125,987	1,871,377,587	26,924,457,446
13. Other expenses	32	VI.6	477,490,445	-	1,504,208,984	742,779,686
14. Other profit/(loss) (40 = 31 - 32)	40		16,673,243	25,340,125,987	367,168,603	26,181,677,760
15. Accounting profit/(loss) before tax (50 = 30 + 40)	50		13,954,462,663	28,381,852,798	50,019,618,449	20,435,686,982
16. Current corporate income tax expense	51	VI.10	2,806,892,533	9,521,164,932	10,635,453,866	9,837,998,509
17. Deferred tax income/(expense)	52					
18. Net profit/(loss) after tax (60 = 50 - 51 - 52)	60		11,147,570,130	18,860,687,866	39,384,164,583	10,597,688,473
19. Net profit/(loss) after tax attributable to shareholders of the parent	61		11,147,570,130	18,860,687,866	39,384,164,583	10,597,688,473
20. Net profit/(loss) after tax attributable to non-controlling interests	62					
21. Basic earnings per share	70		372	629	1,224	424
22. Diluted earnings per share	71		372	629	1,224	424

Prepared by

*Dương Thị Ninh*

Chief Accountant

*Dương Đình Tâm*



Ho Chi Minh City, 23 January 2025  
General Director

*NGUYỄN MINH TÂM*



**CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT***(Indirect method)**For fourth quarter and year ended 31 December 2024**Currency: VND*

Items	Code	Notes	Year 2024	Year 2023
<b>I. Cash flows from operating activities</b>				
1. <i>Profit/(Loss) before tax</i>	01		50,019,618,449	20,435,686,982
2. <i>Adjustments for</i>				
- Depreciation and amortisation	02		5,529,277,654	4,511,074,551
- Provisions	03		5,175,194,207	-
- Foreign exchange (gains)/losses arisen from revaluation of monetary items denominated in foreign currency	04		-	-
- (Profits)/losses from investing activities	05		(2,431,879,509)	4,165,549,595
- Interest expense	06		8,373,673,609	34,031,495,582
- Other adjustments	07		-	-
3. <i>Operating profit/(loss) before changes in working capital</i>	08		66,665,884,410	63,143,806,710
- (Increase)/decrease in receivables	09		(205,401,768,424)	(98,938,767,711)
- (Increase)/decrease in inventories	10		(98,778,483,392)	12,269,454,991
- Increase/(decrease) in payables (exclude interest payables and corporate income tax)	11		249,116,229,958	35,183,030,112
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(17,659,098,849)	(13,196,705,765)
- (Increase)/decrease in held-for-trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(8,373,673,609)	(34,817,550,377)
- Corporate income tax paid	15		(15,790,524,652)	(1,822,869,273)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows for operating activities	17		(2,649,422,118)	(143,198,641)
<i>Net cash flows from/(used in) operating activities</i>	20		(32,870,856,676)	(38,322,799,954)
<b>II. Cash flows from investing activities</b>				
1. Payments for additions to fixed assets and other long-term assets	21		(17,717,379,260)	(1,125,095,168)
2. Receipts from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		185,000,000	418,664,545
3. Payments for granting loans, purchase of debt instruments of other entities	23		-	-
4. Receipts from collecting loans, sales of debt instruments of other entities	24		-	-
5. Payments for investments in other entities	25		-	(150,000,000,000)
6. Collections on investments in other entities	26		-	11,344,011,908
7. Receipts of interest and dividends	27		97,972,493	110,528,933
<i>Net cash flows from/(used in) investing activities</i>	30		(17,434,406,767)	(139,251,889,782)

Items	Code	Notes	Year 2024	Year 2023
<b>III. Cash flows from financing activities</b>				
1. Proceeds from equity issued or capital contributed by owners	31		-	150,000,000,000
2. Payments for capital refunds and shares redemptions	32		-	-
3. Drawdown of borrowings	33		635,423,485,674	739,211,695,212
4. Repayment of borrowings	34		(600,842,822,484)	(692,281,289,436)
5. Payments to settle financial lease liabilities	35		(457,513,200)	(457,513,200)
6. Dividends paid/Profit distributed	36		(4,302,550)	(8,419,500)
<i>Net cash flows from/(used in) financing activities</i>	<b>40</b>		<b>34,118,847,440</b>	<b>196,464,473,076</b>
<b>Net increase/(decrease) in cash for the year</b>	<b>50</b>		<b>(16,186,416,003)</b>	<b>18,889,783,340</b>
<b>Cash [and cash equivalents] at the beginning of the year</b>	<b>60</b>		<b>26,398,852,198</b>	<b>7,509,068,858</b>
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	61		-	-
<b>Cash [and cash equivalents] at the end of the year</b>	<b>70</b>		<b>10,212,436,195</b>	<b>26,398,852,198</b>

Hồ Chí Minh City, 23 January 2025

Prepared by

Chief Accountant

General Director

*Dương Thị Linh*

*Dương Đình Tâm*

*NGUYỄN MINH TÂM*



## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

*For fourth quarter and year ended 31 December 2024*

### I. CORPORATE INFORMATION

#### 1. Ownership structure

Design and Construction Joint Stock Company No.1 ("the Company") is a joint stock company converted from a State-owned enterprise according to Decision No. 792/QĐ/BNN-TCCB issued by the Ministry of Agriculture and Rural Development on 21 March 2003.

First Enterprise Registration Certificate No. 4103001711 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 14 July 2003 and changed for the 13th time by Enterprise Registration Certificate No. 0301248798 on 2 October 2023.

+ The Company's head office is located at 28 Mac Dinh Chi Street, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City.

+ The Company's branch in Binh Duong is located at Ba Tri Hamlet, Tan Hiep Commune, Tan Uyen District, Binh Duong Province.

#### 2. Operating field

The Company is operating in construction.

#### 3. Principal activities

The Company's principal activities are to provide industrial and civil construction services and factory for rent.

#### 4. Normal operating cycle

Due to the nature of the construction company, the Company's normal operating cycle is not fixed.

#### 5. The Company's structure

List of subsidiaries:

1. Decofi - Hoang An Construction Company Limited

#### 6. Declaration of Comparability of Information in Consolidated Financial Statements

There has been no change in accounting policies, so there is no impact on the comparability of the information in the financial statements.

### II. FISCAL YEAR, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

#### 1. Fiscal year

The fiscal year of the Company is from 1 January to 31 December.

#### 2. Accounting and presentation currency

The Company's accounting currency is Vietnam Dong ("VND").

### III. ACCOUNTING STANDARD AND SYSTEM

#### 1. Accounting Standards and System

The Company has been applying the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for enterprises issued in accordance with Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and circulars guiding for implementation Accounting Standard of Ministry of Finance for the preparation and presentation of financial statements.

## **2. Declaration of compliance with Accounting Standards and System**

The Company has applied Vietnamese Accounting Standards and circulars guiding for implementation of the Standards issued by the State. The Company's consolidated financial statements are prepared and presented in accordance with all regulations of each standard and circulars guiding for implementation of the Accounting Standards and the current applicable Accounting System.

## **3. Applicable accounting form**

Applicable accounting form: General Journal System

# **IV. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

## **1. Basic of Consolidation**

### **Subsidiaries**

Subsidiaries are entities controlled by the Parent Company. Control exists when the Parent Company has the power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities. The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control until the date that control is ceases.

### **Associates and joint-ventures**

Associates are entities over which the Company has significant influence on financial and operating policies. Joint-ventures are entities over which the Company has joint control, established by contractual arrangement and requiring unanimous consent for strategic financial and operating decisions. Associates and joint ventures are accounted for under the equity method.

The consolidated financial statements include the Company's share of the expenses and income of its associates and joint-ventures, after these entities have made adjustments to their accounting policies in accordance with the Company's accounting policies, from the date that the Company obtains significant influence or joint control until the date that significant influence or joint control ceases. If the Company's share of losses exceeds its investment in associates or joint-ventures, the carrying amount of that investment (including all long-term investments) is reduced to zero and the recognition of losses is discontinued, except to the extent that the Company has an obligation to make or has made payments on behalf of the investees.

### **Transactions eliminated on consolidation**

Intra-group balances, transactions and any unrealised income and expenses arising from intra-group transactions are eliminated in preparing the consolidated financial statements. Unrealised gains arising from transactions with associates, joint-ventures are eliminated against the investment to the extent of the group's interest in the associates or joint-ventures. Unrealised losses arising from intra-group transactions are eliminated unless the cost is unrecoverable.

### **Goodwill**

Goodwill arising at the date the parent company obtains control is presented as another asset on the consolidated balance sheet and is amortized to the consolidated income statement on a straight-line method over a maximum period of 10 years. In case of the value of goodwill lost in the year is higher than the annual amortization value, the amortization is made according to the loss value.

When divesting capital from a subsidiary, the value of unamortized goodwill is reduced in proportion to the divested capital ratio and included in undistributed profit after tax on the balance sheet in case the parent company still has control over the subsidiary or is reduced entirely in the consolidated income statement in case the Parent Company loses control over the subsidiary.

## **2. Foreign currency transactions**

Transactions in currencies other than the Company's reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- Transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection;
- Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the commercial banks designated for payment;

- Capital contributions are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for capital contribution; and

- Payments for assets or expenses without liabilities initially being recognised is recorded at the buying exchange rates of the commercial banks that process these payments.

At the end of the accounting period, monetary items denominated in foreign currencies such as assets (cash, receivables and other monetary assets) and liabilities (borrowings, payables and other liabilities) are translated at the buying and selling exchange rates of the commercial banks where the Company conducts transactions regularly at the end of the accounting period. All actual exchange rate differences arising during the year and revaluation differences at the end of the accounting period are recognized in the statement of income

### 3. Cash and cash equivalents

Cash include cash on hand, demand deposits and cash in transit.

Cash equivalents are short-term investments of which the due dates cannot exceed 3 months from the dates of the investments and the convertibility into cash is easy, and which do not have a lot of risks in the conversion into cash as of the balance sheet date.

### 4. Investments

Equity investments in other entities reflect investments in equity instruments but the Company does not have control, joint control or significant influence over the investee. Equity investments in other entities are stated at costs less provisions for diminution in value of the investments. The provisions are made in accordance with current regulations.

Held-to-maturity investments are recognized on the date of acquisition and are initially measured at costs, including the purchase price and any costs related to the transaction. Interest income from held-to-maturity investments after the acquisition date is recognized in the income statement on accrual basis and cash basis.

Investments at the reporting date, if:

- The recovery period within 01 year is classified as short-term;
- The recovery period over 01 year is classified as long-term.

The provisions for diminution in value of investments made at the end of the accounting period is the higher difference between the costs of investments and their market price at the time of making the provision.

### 5. Receivables

Receivables are presented in the financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors after provisions for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expenses in the income statement.

Trade receivables, prepayments to suppliers and other receivables at the reporting date, if:

- The recovery or payment period within 01 year (or within a normal operating cycle) are classified as short-term.
- The recovery or payment period over 01 year (or over a normal operating cycle) are classified as long-term.

### 6. Inventories

Inventories are stated at costs. In case of the net realizable value is lower than the costs, the net realizable value shall be used. The costs of inventories comprises purchase costs, conversion costs and other costs related to bringing the inventories to their current location and condition directly.

Inventories value is determined by the specific identification method.

Inventories are accounted for using the perpetual inventory method.

Provision for obsolete inventories is made at the end of the accounting period as the higher difference between the costs of inventories and their net realizable value.

### 7. Fixed assets

Tangible fixed assets and intangible fixed assets are recorded at historical costs. In the balance sheet, tangible fixed assets and intangible fixed assets are reflected at cost, accumulated depreciation and residual value.

Depreciation is calculated using the straight-line method. The estimated useful life is as follows:

- Buildings and structures	25 - 50 years
- Machinery and equipment	10 - 25 years
- Means of transportation	06 - 10 years
- Office equipments	03 - 05 years
- Land use rights	05 - 49 years
- Computer software	10 years

The costs of fixed assets and estimated useful life are determined according to Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 of the Ministry of Finance on guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets.

#### **8. Prepaid expenses**

Prepaid expenses related only to current fiscal year manufacturing and operating expenses are recorded as short-term prepaid expenses and included in manufacturing and operating expenses in the fiscal year.

The calculation and amortization of long-term prepaid expenses into manufacturing and operating expenses for each accounting period is based on the nature and extent of each prepaid expense to select a reasonable amortization method and criteria. Prepaid expenses are gradually amortized into manufacturing and operating expenses using the straight-line method.

#### **9. Payables**

Trade payables and other payables at the reporting date, if:

- Payment term within 01 year (or within a normal operating cycle) is classified as short-term.
- Payment term over 01 year (or over a normal operating cycle) is classified as long-term.

#### **10. Accruals**

Expenses have not actually incurred but are accrued to manufacturing and operating expenses for this year based on matching concept to ensure that when actual expenses incur, they do not change manufacturing and operating expenses suddenly. When such expenses incur, if there is a difference with the amount accrued, the accountant will record additional expenses or reduce the expenses corresponding to the difference.

#### **11. Borrowing costs**

Borrowing costs are recorded as manufacturing and operating expenses when it incurred. In case of borrowing costs directly related to the construction or production of an asset in progress, these costs will be included in the costs of that asset (capitalized) when meeting all the conditions specified in Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing costs".

Borrowing costs directly related to the construction or production of an asset in progress are included in the costs of that asset (capitalized), including interest, amortization of discounts or premiums when issuing bonds, and additional costs related to the borrowing process.

## 12. Owners' equity

Share capital is recognized on the contribution date at the actual amount contributed less any directly attributable transaction costs.

Undistributed profit after tax is the profit from the Company's operations after deducting (-) adjustments due to retrospective application of changes in accounting policies and retrospective restatement of material errors of previous years.

Dividends payable to shareholders are recorded as payables in the Company's Balance Sheet after the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders, the Resolution of the Board of Directors and the Notice of dividends payment of the Securities Depository Center are approved.

## 13. Revenue recognition

### *Goods sold*

Revenue from the sale of goods is recognised when all following conditions are satisfied:

- The Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

### *Services rendered*

Revenue of a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of such transactions can be measured reliably. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognised in each period by reference to the percentage of completion of the transaction at the balance sheet date of that period. The outcome of a transaction can be measured reliably when all following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The percentage of completion of the transaction at the balance sheet date can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

The portion of service work completed is determined by the method of assessing completed work.

### *Construction contracts*

Construction contract revenue can be estimated reliably:

- For the construction contracts specifying that the contractors will receive payments according to planned progress: Revenue and costs related to the contract are recognized corresponding to the stage of completed work determined by the Company at the end of the accounting period.
- For the construction contracts specifying that the contractors will receive payments according to completed work: Revenue and costs are recognized by reference to the stage of completion of the contract activity at the balance sheet date which is confirmed by the customers and reflected on the issued invoice.

### *Financial income*

Income arising from interest, royalties, dividends, shared profits and other financial income is recorded when both (02) of the following conditions are satisfied:

- It is possible to obtain economic benefits from the transaction;
- Revenue is determined relatively certainly.

Dividends and shared profits are recognized when the Company is entitled to receive dividends or profits from capital investments.

## 14. Cost of goods sold recognition

Cost of goods sold reflects the cost of products, goods, services, investment properties and cost of construction products (for construction enterprises) sold during the year. In addition, it also reflects costs related to investment properties such as: Depreciation expense; repair costs; service costs for investment properties for operating lease (in case of small value); transfer and liquidation costs of investment properties, etc.

The provision for obsolete inventories is included in the cost of goods sold based on the quantity of inventories and the difference between the net realizable value and the historical costs of inventories.

When determining the volume of inventories with reduced value that needs to be provisioned, accountants must exclude the volume of inventories for which a sales contract has been signed (with a net realizable value not lower than the book value) but has not been transferred to customers if there is certain evidence that the customer will not abandon the contract.

#### **15. Financial expenses recognition**

Expenses recorded in financial expenses include:

- Costs or losses related to financial investment activities;
- Cost of lending and borrowing;
- Losses due to changes in exchange rates of transactions involving foreign currencies;
- Provision for diminution in value of securities investment.

The above items are recorded at the total amount incurred during the period, without offsetting against financial revenue.

#### **16. Selling and General & Administrative expenses recognition**

Selling expenses reflect actual costs incurred in the process of selling of goods and rendering of services, including costs of offering, introducing products, advertising, sales commissions, warranty costs for goods sold (except construction contract), storage, packaging, and transportation costs.

General & Administrative expenses reflect the general administration costs of the enterprise, including: Staff costs of management department (salaries, wages, allowances, etc.); Social insurance, health insurance, unemployment insurance and union fees for management employees; Costs of tools and supplies, depreciation expenses of fixed assets used for administration; Land rent, business license tax; provision for doubtful debts; outsourcing services (electricity, water, telephone, fax, property insurance, fire and explosion insurance, etc.); Other expenses paid in cash (reception costs, customer conferences, etc.).

#### **17. Taxation**

Corporate income tax expense recognized in the income statement includes: Current corporate income tax expense and Deferred corporate income tax expense.

Current corporate income tax expense is calculated using taxable income and corporate income tax rate in the current year.

Deferred corporate income tax expense is determined based on deductible temporary differences, taxable temporary differences and the corporate income tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.



## 18. Segment information

**Business segment:** A distinguishable component of an entity that is engaged in providing an individual product or service or a group of related products or services, which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

**Geographical segment:** A distinguishable component of an entity that is engaged in providing products or services within a particular economic environment, which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

## 19. Financial instruments

### Initial recognition

#### *Financial asset*

At the date of initial recognition, financial assets are recorded at costs plus transaction costs directly related to the acquisition of the financial assets.

The Company's financial assets include cash, short-term deposits, short-term receivables, other receivables and investments.

#### *Financial liability*

At the date of initial recognition, financial liabilities are recorded at costs less transaction costs directly related to the issuance of that financial liability.

The Company's financial liabilities include trade payables, accrued expenses, other payables and loans.

### Off-setting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset against each other and presented at net value in the separate balance sheet when the Company:

- Has a legal right to offset; and
- Intend to settle on a net value or to recognise the asset and settle the liability simultaneously.

### Re-evaluation

Currently, there are no regulations on revaluation of financial instruments after initial recognition.

## 20. Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company if one party has the ability to directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions. Parties are also considered to be related parties if they are under common control or under common significant influence.

In considering related parties relationship, the substance of the relationship is more important than the legal form.

V. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DICLOSED IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

Currency: VND

Items	31/12/2024	01/01/2024
Cash on hand	1,206,765,386	1,260,460,823
Cash in bank	9,005,670,809	25,138,391,375
<b>Total</b>	<b>10,212,436,195</b>	<b>26,398,852,198</b>

2. Investments

a) Equity investments in other entities (details for each investment according to the capital holding ratio and voting rights ratio)

Items	31/12/2024			01/01/2024		
	Voting right (%)	Effective interest (%)	Cost of investment	Voting right (%)	Effective interest (%)	Cost of investment
Investments in associates						
Eras Da Lat Joint Stock Company	-	-	-	42.86%	-	147,837,456,673

3. Receivables from customers

Items	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short-term</b>	<b>366,216,481,561</b>	<b>210,396,666,101</b>
Thuong Tin Tau Cuoc Joint Stock Company	1,700,000,000	1,700,000,000
New Era Cold Storage Joint Stock Company	37,516,832,576	367,941,116
DMP Group Land Budget Development and Exploit Joint Stock Company	19,398,823,279	8,675,978,522
Xuan Dieu Development and Investment Joint Stock Company	5,520,416,517	12,443,506,665
Dat Gia Real Estate Consulting and Trading Company Limited	60,296,314,908	58,407,479,551
Hai Thuan Tourism Services Investments Development Joint Stock Company	10,534,103,190	79,169,096,686
DCT Partners Vietnam Company Limited	41,488,186,117	
Phu My - Quy Nhon Investment Construction Company Limited	58,464,385,151	
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	24,560,669,942	-
Phúc An Gia Real Estate Investment Company Limited	47,457,446,426	-
Other customers	59,279,303,455	49,632,663,561
<b>b. Amount due from related parties</b>		
(See Note VIII.3)		
<b>Total</b>	<b>366,216,481,561</b>	<b>210,396,666,101</b>

4. Prepayments to suppliers

Items	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short-term</b>	<b>65,463,388,607</b>	<b>61,157,375,793</b>
Vietnam Science and Technology Joint Stock Company	-	526,793,636
Eras Land Joint Stock Company	-	34,000,000,000
Eco Green Viet Nam Development and Construction Investment Company Limited	-	3,000,000,000
Phu Son Construction Company Limited	-	2,957,928,652
Binh Nam Dai Manufacturing Trading Construction Consulting Company Limited	4,726,989,000	4,726,989,000
Nguyen Dan Trading Service Company Limited	9,322,969,977	-

Phu Khai Manufacturing Trading Construction Company Limited	9,150,000,000	-
An Hiep Phat Trading Construction Design Investment Joint Stock Company	15,949,234,884	-
Diem Noi Company Limited	7,355,212,423	-
Tin Phat Construction Development Consulting Company Limited	6,194,169,328	-
Other suppliers	12,764,812,995	15,945,664,505
<b>b. Amount due from related parties</b>		
(See Note VIII.3)		
<b>Total</b>	<b>65,463,388,607</b>	<b>61,157,375,793</b>

#### 5. Other receivables

Items	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short-term</b>	<b>2,436,652,113</b>	<b>137,815,829,390</b>
Advances	1,540,051,617	1,394,387,531
Eras Binh Thuan Investment Joint Stock Company	-	6,200,000,000
Green Medicine Company Limited	-	108,196,249,315
Eras Land Joint Stock Company	-	13,030,000,000
Eco Green Viet Nam Development and Construction Investment Company	-	8,035,000,000
Other receivables	896,600,496	960,192,544
<b>b. Long-term</b>	<b>315,291,350,000</b>	<b>262,650,000</b>
Era Development and Construction Investment Company Limited (*)	160,000,000,000	-
Green View Development and Investment Company Limited (**)	155,000,000,000	-
Long-term deposits	291,350,000	262,650,000
<b>Total</b>	<b>317,728,002,113</b>	<b>138,078,479,390</b>

(\*) Contribute capital to cooperate with Era Development and Construction Investment Company Limited under business cooperation contract No. 06/2024/HDHT/KN-DCF dated 20 June 2024 to implement the Damri Model Rural Residential Area project with an area of 41 hectares in Damri commune, Bao Loc city, Lam Dong province. Currently, the parties are implementing the contract.

(\*\*) Contribute capital to cooperate with Green View Development and Investment Company Limited under business cooperation contract No. 2024.1607-HDNT/DCF-GRV dated 16 July 2024 to implement the Green View Model Rural Residential Area project with an area of 98 hectares in Loc Son commune, Bao Loc city, Lam Dong province. Accordingly, Green View Development and Investment Company Limited will complete the legal procedures so that the project is approved to go into operation, build infrastructure, and ensure the supply of high-quality products to the market. Currently, the parties are implementing the contract.

#### 6. Inventories

Items	31/12/2024		01/01/2024	
	Costs	Provisions	Costs	Provisions
Raw materials	9,689,842,274		4,028,102,216	
Tools and supplies	1,012,356,316		1,715,867,935	
Work in progress	136,321,694,166		42,501,439,213	
<b>Total</b>	<b>147,023,892,756</b>		<b>48,245,409,364</b>	

#### 7. Long-term construction in progress

Items	31/12/2024	01/01/2024
Office renovation	4,712,660,436	4,086,294,510
Costs of machinery and equipment	10,000,000	-
<b>Total</b>	<b>4,722,660,436</b>	<b>4,086,294,510</b>

### 8. Tangible fixed assets:

Items	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipments	Total
<b>COSTS</b>					
Opening balance	40,158,709,536	18,599,111,480	5,504,193,156	1,863,477,216	66,125,491,388
Additional	-	15,308,030,000	118,333,334	1,290,000,000	16,716,363,334
- <i>New purchases</i>	-	15,308,030,000	118,333,334	1,290,000,000	16,716,363,334
Decrease	-	190,909,056	-	-	190,909,056
- <i>Disposals</i>	-	190,909,056	-	-	190,909,056
Ending balance	40,158,709,536	33,716,232,424	5,622,526,490	3,153,477,216	82,650,945,666
<b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>					
Opening balance	17,836,300,318	3,824,518,528	3,385,190,338	608,602,781	25,654,611,965
Additional	1,492,041,299	2,241,043,367	505,223,792	363,006,112	4,601,314,570
- <i>Charge for the year</i>	1,492,041,299	2,241,043,367	505,223,792	363,006,112	4,601,314,570
Decrease	-	177,272,745	-	-	177,272,745
- <i>Disposals</i>	-	177,272,745	-	-	177,272,745
Ending balance	19,328,341,617	5,888,289,150	3,890,414,130	971,608,893	30,078,653,790
<b>NET BOOK VALUE</b>					
Opening balance	22,322,409,218	14,774,592,952	2,119,002,818	1,254,874,435	40,470,879,423
Ending balance	20,830,367,919	27,827,943,274	1,732,112,360	2,181,868,323	52,572,291,876

- Included in the cost of tangible fixed assets were assets costing VND1,769,203,949 which were fully depreciated, but which are still in active use.

- Tangible fixed asset with a carrying value of VND30,197,923,172 was pledged with bank as security for loans granted to the Company.

#### 9. Intangible fixed assets:

Items	Land use right	Computer software	Total
<b>COSTS</b>			
Opening balance	10,793,470,889	1,248,246,000	12,041,716,889
- Additional	-	364,650,000	364,650,000
- Decrease	-	-	-
Ending balance	10,793,470,889	1,612,896,000	12,406,366,889
<b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>			
Opening balance	3,738,011,856	239,540,433	3,977,552,289
- Additional	213,801,792	159,593,112	373,394,904
- Decrease	-	-	-
Ending balance	3,951,813,648	399,133,545	4,350,947,193
<b>NET BOOK VALUE</b>			
Opening balance	7,055,459,033	1,008,705,567	8,064,164,600
Ending balance	6,841,657,241	1,213,762,455	8,055,419,696

- Intangible fixed asset with a carrying value of VND413,700,000 was pledged with bank as security for loans granted to the Company.

- Included in the cost of tangible fixed assets were assets costing VND6,841,657,241 which were fully depreciated, but which are still in active use.

#### 10. Financial lease assets:

Items	Means of transportation
<b>COSTS</b>	
Opening balance	2,218,272,727
- Additional	-
- Decrease	-
Ending balance	2,218,272,727
<b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>	
Opening balance	813,156,247
- Additional	554,568,180
- Decrease	-
Ending balance	1,367,724,427
<b>NET BOOK VALUE</b>	
Opening balance	1,405,116,480
Ending balance	850,548,300

#### 11. Prepaid expenses:

Items	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short-term</b>	<b>2,478,618,743</b>	<b>1,928,233,436</b>
- Tools and supplies	413,969,045	521,338,169
- Other prepaid expenses	2,064,649,698	1,406,895,267
<b>b. Long-term</b>	<b>33,527,950,765</b>	<b>16,419,237,223</b>
- Repair and renovation costs	580,187,110	1,325,924,268
- Tools and supplies	32,947,763,655	15,093,312,955
<b>Total</b>	<b>36,006,569,508</b>	<b>18,347,470,659</b>

**12. Borrowings and financial lease liabilities:**

Items	31/12/2024		Incurred during the period		01/01/2024	
	Amount	Amount within payment capacity	Increase	Decrease	Amount	Amount within payment capacity
<b>a. Borrowings and financial lease liabilities short-term</b>	<b>181,040,358,837</b>	<b>181,040,358,837</b>	<b>638,616,101,274</b>	<b>601,757,848,884</b>	<b>144,182,106,447</b>	<b>144,182,106,447</b>
<b>Short-term liabilities</b>	<b>178,762,769,637</b>	<b>178,762,769,637</b>	<b>635,880,998,874</b>	<b>599,480,259,684</b>	<b>142,362,030,447</b>	<b>142,362,030,447</b>
- Eras Holdings Investment Joint Stock Company	-	-	-	-	-	-
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (a1)	178,762,769,637	178,762,769,637	634,332,756,057	597,932,016,867	142,362,030,447	142,362,030,447
- Military Commercial Joint Stock Bank	-	-	1,548,242,817	1,548,242,817	-	-
<b>Current portion of long-term liabilities</b>	<b>2,277,589,200</b>	<b>2,277,589,200</b>	<b>2,735,102,400</b>	<b>2,277,589,200</b>	<b>1,820,076,000</b>	<b>1,820,076,000</b>
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (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
- Sacombank - Leasing Company Limited (b2)	457,513,200	457,513,200	915,026,400	457,513,200	-	-
<b>b. Borrowings and financial lease liabilities long-term</b>	<b>780,519,040</b>	<b>780,519,040</b>	<b>-</b>	<b>2,735,102,400</b>	<b>3,515,621,440</b>	<b>3,515,621,440</b>
<b>Long-term liabilities</b>	<b>536,358,940</b>	<b>536,358,940</b>	<b>-</b>	<b>1,820,076,000</b>	<b>2,356,434,940</b>	<b>2,356,434,940</b>
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (b1)	536,358,940	536,358,940	-	1,820,076,000	2,356,434,940	2,356,434,940
<b>Financial lease liabilities</b>	<b>244,160,100</b>	<b>244,160,100</b>	<b>-</b>	<b>915,026,400</b>	<b>1,159,186,500</b>	<b>1,159,186,500</b>
- Sacombank - Leasing Company Limited (b2)	244,160,100	244,160,100	-	915,026,400	1,159,186,500	1,159,186,500
<b>Total</b>	<b>181,820,877,877</b>	<b>181,820,877,877</b>	<b>638,616,101,274</b>	<b>604,492,951,284</b>	<b>147,697,727,887</b>	<b>147,697,727,887</b>

(a1) Short-term loans from Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch under credit contract No. 0242/2023/902-CV dated 13 April 2023 and amendment, supplement agreements No. 01/SĐ-0242/2023/902-CV dated 13 May 2023; No. 02/SĐ-0242/2023/902-CV dated 28 June 2023, No. 03/SĐ-0242/2023/902-CV dated 29 June 2023; No. 04/SĐ-0242/2023/902-CV dated 22 September 2023, No. 05/SĐ-0242/2023/902-CV dated 15 November 2023; maximum loans limit of VND800,000,000,000, loans term of 12 months, interest rate according to each loan disbursement application, loans purpose: supplementing working capital and issuance of guarantee certificates, detailed loans purpose according to each loan disbursement application. Collateral is detailed in the contract and amendment, supplement agreements No. 01/SĐ-0242/2023/902-CV dated 13 May 2023; No. 02/SĐ-0242/2023/902-CV dated 28 June 2023, No. 03/SĐ-0242/2023/902-CV dated 29 June 2023, No. 04/SĐ-0242/2023/902-CV dated 22 September 2023, No. 05/SĐ-0242/2023/902-CV dated 15 November 2023, No. 06/SĐ-0242/2023/902-CV dated 4 January 2024, No. 07/SĐ-0242/2023/902-CV dated 9 May 2024, No. 08/SĐ-0242/2023/902-CV dated 27 June 2024. Balance at 31 December 2024 is VND178,762,769,637

(b1) Long-term loans from Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch under credit contract No. 0171/2021/902-CV dated 17 March 2021 and amendment, supplement agreements No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated 5 October 2021; No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated 29 February 2021, maximum loans limit of VND50,000,000,000, loans term of 60 months, interest rate according to each loan disbursement application, loans purpose: investment in construction and expansion of steel structure workshop, investment in machinery and equipment for manufacturing and operating. The loans is secured by mortgage contract No. 0002/2021/902-BD dated 7 January 2021, No. 0033/2021/902-BD dated 5 October 2021, amendment and supplement agreements No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated 5 October 2021; No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated 29 February 2021. Balance as at 31 December 2024 is VND2,356,434,940 (of which the long-term loan due for payment is VND1,820,076,000).

(b2) Long-term financial lease liabilities from Sacombank - Leasing Company Limited under financial leasing contract No. SBL010202206030 dated 20 June 2022 and SBL010202207046 dated 26 July 2022, maximum debts limit of VND2,153,000,000, payments term of 48 months, interest rate of 9%/year; purpose: purchase of vehicles for manufacturing and operating, balance as at 31 December 2024 is VND701,673,300 (of which long-term loan due for payment is VND457,513,200)

**c. The future minimum lease payments:**

Items	This period			Previous period		
	Payments	Interest	Principal	Payments	Interest	Principal
Within one year						
From 1 year to 5 years	564,594,100	107,080,900	457,513,200	319,987,600	91,231,000	228,756,600
Over 5 years						
<b>Total</b>	<b>564,594,100</b>	<b>107,080,900</b>	<b>457,513,200</b>	<b>319,987,600</b>	<b>91,231,000</b>	<b>228,756,600</b>

**d. Overdue and unpaid borrowings and financial lease liabilities: not occur**

**e. Detailed explanation of borrowings and financial lease liabilities to related parties: not occur**

13. Payables to suppliers:

Items	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount	Amount within payment capacity	Amount	Amount within payment capacity
<b>a. Payables to suppliers short-term</b>	<b>249,931,167,033</b>	<b>249,931,167,033</b>	<b>68,347,919,309</b>	<b>68,347,919,309</b>
Decofi Steel Structure Joint Stock Company	774,481,341	774,481,341	1,289,657,008	1,289,657,008
3T Investment Joint Stock Company	-	-	1,052,514,317	1,052,514,317
Truong Thinh Steel Company Limited	-	-	1,041,026,569	1,041,026,569
Dai Nghia Industrial Mechanics Trading Company Limited	-	-	4,048,822,800	4,048,822,800
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	-	-	9,479,460,000	9,479,460,000
Indec Investment and Construction Joint Stock Company	3,695,678,380	3,695,678,380	3,695,678,380	3,695,678,380
Tri Trung Construction Mechanic Electric Company Limited	8,800,000	8,800,000	5,716,926,939	5,716,926,939
Phan Nguyen LG Construction Trading Company Limited	3,629,308,793	3,629,308,793	4,479,134,019	4,479,134,019
Me Kong Binh Dinh Ready Mix Concrete Company Limited	3,559,450,000	3,559,450,000	5,594,522,071	5,594,522,071
Do Huy Construction & Trading Company Limited	5,444,893,533	5,444,893,533	1,079,362,767	1,079,362,767
Dong Tay Trade and Construction Investment Joint Stock Company	14,389,480,672	14,389,480,672	2,754,323,352	2,754,323,352
Nhan Luat Mien Nam Steel Joint Stock Company	20,238,526,297	20,238,526,297		
Hong Ha Concrete Joint Stock Company	13,003,287,751	13,003,287,751	-	-
Other suppliers	185,187,260,266	185,187,260,266	28,116,491,087	28,116,491,087
<b>b. Payables to suppliers long-term</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>249,931,167,033</b>	<b>249,931,167,033</b>	<b>68,347,919,309</b>	<b>68,347,919,309</b>

d. Amount due to related parties: See Note VIII.3

14. Advances from customers:

Items	31/12/2024		01/01/2024	
	Amount	Amount within payment capacity	Amount	Amount within payment capacity
<b>a. Advances from customers short-term</b>	<b>42,282,366,252</b>	<b>42,282,366,252</b>	<b>21,441,093,255</b>	<b>21,441,093,255</b>
Kim Son Hotel Investment Joint Stock Company	32,800,515,921	32,800,515,921	-	-
Green View Development and Investment Company Limited	9,376,263,981	9,376,263,981	-	-
Phuc Dat Hotel Travel Company Limited	-	-	5,732,144,143	5,732,144,143
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	-	-	4,993,586,321	4,993,586,321
Thien Binh Minh Joint Stock Company	-	-	2,264,381,896	2,264,381,896
Phu My - Quy Nhon Investment Construction Company Limited	-	-	8,147,788,904	8,147,788,904
Other customers	105,586,350	105,586,350	303,191,991	303,191,991
<b>Total</b>	<b>42,282,366,252</b>	<b>42,282,366,252</b>	<b>21,441,093,255</b>	<b>21,441,093,255</b>



15. Taxes payable to the state Treasury:

a. Payables:

Items	01/01/2024	Payables	Paid	31/12/2024
Value added tax	1,720,062,298	12,824,628,659	11,972,280,759	2,572,410,198
Corporate income tax	9,527,675,585	10,635,453,866	15,790,524,652	4,372,604,799
Personal income tax	132,176,134	4,100,517,228	3,055,635,326	1,177,058,036
Land tax	-	52,542,158	52,542,158	-
Other taxes	-	8,982,000	8,982,000	-
<b>Total</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>

16. Accrued expenses:

Items	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short-term</b>		
Construction costs	46,851,360,117	23,940,620,764
Other expenses	-	275,000,000
<b>b. Long-term</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>46,851,360,117</b>	<b>24,215,620,764</b>

17. Other payables:

Items	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short-term</b>		
Union fee	43,302,600	-
Dividends payables	602,634,900	606,937,450
Decofi Steel Structure Joint Stock Company	165,000,000	165,000,000
Winbuild Construction - Investment Joint Stock C	10,000,000,000	-
Other payables	94,356,649	75,059,260
<b>Total</b>	<b>10,905,294,149</b>	<b>846,996,710</b>

Items	31/12/2024	01/01/2024
<b>b. Long-term</b>		
Long-term deposits received	2,000,000,000	2,000,000,000
<b>Total</b>	<b>2,000,000,000</b>	<b>2,000,000,000</b>

## 18. Owners' equity

### a. Increase and decrease in owners' equity

	Issued share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
A	1	2	3	4	5
<b>Balance at 1 January 2023</b>	<b>150,000,000,000</b>	<b>100,873,505,300</b>	<b>29,380,923,738</b>	<b>7,159,932,038</b>	<b>287,414,361,076</b>
- Issuance of new shares	150,000,000,000	(275,000,000)			149,725,000,000
- Net profit for the year				10,597,688,473	10,597,688,473
- Appropriation to bonus and welfare funds				(715,993,204)	(715,993,204)
- Appropriation to investment and development fund			715,993,204	(715,993,204)	-
- Remuneration for Executives Board				(143,198,641)	(143,198,641)
- Reduce investment fund for liquidation of subsidiary			(272,386,407)	272,386,407	-
<b>Balance at 1 January 2024</b>	<b>300,000,000,000</b>	<b>100,598,505,300</b>	<b>29,824,530,535</b>	<b>16,454,821,869</b>	<b>446,877,857,704</b>
- Net profit for the year				39,384,164,583	39,384,164,583
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(794,826,635)	(794,826,635)
- Appropriation to investment and development fund	-	-	1,059,768,847	(1,059,768,847)	-
- Remuneration for Executives Board	-	-	-	(794,826,636)	(794,826,636)
<b>Balance at 31 December 2024</b>	<b>300,000,000,000</b>	<b>100,598,505,300</b>	<b>30,884,299,382</b>	<b>53,189,564,334</b>	<b>484,672,369,016</b>

### b. Details of owners' equity:

Name	31/12/2024	01/01/2024
- Thai Hung Long Company Limited	60,000,000,000	60,000,000,000
- Hoang Vu Company Limited	41,194,700,000	41,194,700,000
- Other shareholders	198,805,300,000	198,805,300,000
<b>Total</b>	<b>300,000,000,000</b>	<b>300,000,000,000</b>

**c. Capital transactions with owners and dividends and profits distribution:**

Items	Year 2024	Year 2023
- Share capital		
+ Opening balance	300,000,000,000	150,000,000,000
+ Additional	-	150,000,000,000
+ Decreased	-	-
+ Ending balance	300,000,000,000	300,000,000,000
- Dividends		

**d. Shares:**

Items	31/12/2024	01/01/2024
- Number of shares registered to be issued	30,000,000	30,000,000
- Number of shares already sold to the public	30,000,000	30,000,000
+ Ordinary shares	30,000,000	30,000,000
+ Preferred shares		
- Number of shares bought back		
+ Ordinary shares		
+ Preferred shares		
- Number of shares outstanding	30,000,000	30,000,000
+ Ordinary shares	30,000,000	30,000,000
+ Preferred shares		

*\* Par value of outstanding shares: 10,000 VND*

**e. Dividends:**

- Dividends declared after the end of the accounting year:
  - + Dividends declared on ordinary stock:
  - + Dividends declared on preferred stock:
- Unrecorded cumulative preferred stock dividends:

**f. The Company's funds:**

- Investment and development fund
- Other funds belonging to owners' equity

**g. Income and expenses, gains or losses are recognized directly in Equity in accordance with specific accounting standards:**

**19 Other information: not occur**

VI. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DICLOSED IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Items	Q4.2024	Q4.2023	Year 2024	Year 2023
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	377,098,992,436	267,519,022,618	1,326,405,070,911	611,228,355,791
a. Revenue				
Construction contract revenue	367,368,689,949	247,022,672,923	1,283,678,108,266	573,077,280,852
Revenue from sale of goods and rendering of services	9,730,302,487	20,496,349,695	42,726,962,645	38,151,074,939
b. Transactions with related parties: (See Note VIII.3)				

2. Cost of sales:

Items	Q4.2024	Q4.2023	Year 2024	Year 2023
Cost of construction contract	336,310,501,992	221,796,507,474	1,181,858,740,393	510,638,208,463
Cost of goods sold and services rendered	8,077,577,609	20,661,063,653	35,417,404,439	33,428,887,149
Total	344,388,079,601	242,457,571,127	1,217,276,144,832	544,067,095,612

3. Financial income:

Items	Q4.2024	Q4.2023	Year 2024	Year 2023
Interest income	19,388,639	14,853,237	97,972,493	110,528,933
Total	19,388,639	14,853,237	97,972,493	110,528,933

4. Financial expenses:

Items	Q4.2024	Q4.2023	Year 2024	Year 2023
Interest expenses	2,225,908,536	12,874,670,946	8,373,673,609	34,031,495,582
Investment Transfer Loss	-	-	-	1,528,383,511
Provisions and reversals of provisions for diminution in value of investments	-	-	(2,162,543,327)	-
Total	2,225,908,536	12,874,670,946	6,211,130,282	35,559,879,093

5. Other income:

Items	Q4.2024	Q4.2023	Year 2024	Year 2023
Disposals of fixed assets	-	-	171,363,689	-
Income from contract breach penalties	-	25,065,000,000	-	25,327,640,477
Others	494,163,688	275,125,987	1,700,013,898	1,596,816,969
<b>Total</b>	<b>494,163,688</b>	<b>25,340,125,987</b>	<b>1,871,377,587</b>	<b>26,924,457,446</b>

6. Other expense:

Items	Q4.2024	Q4.2023	Year 2024	Year 2023
Others	477,490,445	-	1,504,208,984	742,779,686
<b>Total</b>	<b>477,490,445</b>	<b>-</b>	<b>1,504,208,984</b>	<b>742,779,686</b>

7. Selling expenses:

Items	Q4.2024	Q4.2023	Year 2024	Year 2023
Other expenses paid in cash	106,373,962	118,533,277	594,949,485	441,236,272
<b>Total</b>	<b>106,373,962</b>	<b>118,533,277</b>	<b>594,949,485</b>	<b>441,236,272</b>

8. General & administrative expenses:

Items	Q4.2024	Q4.2023	Year 2024	Year 2023
Staff expenses	10,300,389,862	6,403,479,444	29,574,091,345	19,295,299,145
Office supply expenses	517,560,253	1,900,854,113	3,221,032,860	4,898,280,130
Depreciation expenses	279,625,344	258,362,018	1,092,891,006	1,020,115,720
Outsourcing services expenses	1,550,999,303	857,560,562	3,807,117,127	3,792,579,727
Other expenses paid in cash	3,811,654,794	1,986,666,037	15,073,236,621	5,847,846,476
<b>Total</b>	<b>16,460,229,556</b>	<b>11,406,922,174</b>	<b>52,768,368,959</b>	<b>34,854,121,198</b>

9. Manufacturing and operating costs by element:

Items	Year 2024	Year 2023
Raw material expenses	553,933,862,476	194,458,282,855
Labour costs	80,649,958,261	47,068,584,866
Depreciation expenses	5,529,277,654	4,511,074,551
Outsourcing service expenses	701,835,213,039	330,949,810,362
Other expenses paid in cash	22,511,406,799	11,285,479,929
<b>Total</b>	<b>1,364,459,718,229</b>	<b>588,273,232,563</b>

10. Current corporate income tax expense:

The Company's corporate income tax payable is determined at a rate of 20% on taxable income.

Items	Year 2024	Year 2023
Corporate income tax expense		
a- calculated on current year taxable income		
- Total accounting profit before tax	50,019,618,449	20,435,686,982
- Adjustments to increase total accounting profit before tax	6,804,389,404	27,202,690,945
+ Non-deductible expenses	6,804,389,404	3,087,630,065
+ Non-deductible interest expenses	-	24,115,060,880
- Adjustments to decrease total accounting profit before tax	3,646,738,524	-
+ Tax exempt income	3,646,738,524	-
b- Taxable income	53,177,269,329	47,638,377,927
c- Tax rate	20%	20%
d- Current corporate income tax expense	10,635,453,866	9,527,675,585
e- Additional CIT previous year	-	310,322,924
f- Total CIT (d+e)	10,635,453,866	9,837,998,509

11. Deferred corporate income tax expense: not occur

VII. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DICLOSED IN THE CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT

1. Non-cash transactions affecting future cash flows statement: not occur

2. Amounts held by the Company but not used in the future: not occur

### VIII. OTHER FINANCIAL INFORMATION:

1. Contingent liabilities, Commitments and Other financial information: not occur
2. Events after the balance sheet date: not occur
3. Transactions with related parties:

Salaries and remuneration paid to members of the Board of Directors, Board of Supervision, and Chief Accountant during the period are as follows:

	Name	Position	Year 2024	Year 2023
<b>I</b>	<b>Board of Directors</b>			
1	Mr. Pham Hung Cuong	Chairman	311,000,000	125,000,000
2	Mr. Pham Duy Quang	Member	-	24,000,000
3	Mr. Hoang Van Thang	Member	-	70,000,000
4	Mr. Ho Viet Trung	Member	90,000,000	60,000,000
5	Mr. Nguyen Ba Tho	Member	60,000,000	45,000,000
6	Mr. Nguyen Minh Tam	General Director	1,757,826,245	1,084,967,370
7	Mr. Chu Quang Huan	Vice Chairman Vice General Director	1,563,735,170	936,988,046
8	Mr. Tran Thuan Loi	Vice General Director	264,232,016	-
<b>II</b>	<b>Board of Supervisors</b>			
1	Ms. Tran Thi Binh An	Head of Board of Supervisors	212,000,000	108,000,000
2	Ms. Nguyen Thi Thuy Linh	Member	-	18,000,000
3	Ms. Le Thi Minh	Member	102,000,000	45,000,000
4	Mr. Nguyen Ba Tho	Member	55,000,000	75,000,000
5	Ms. Le Thi Tinh	Member	24,000,000	-
<b>II</b>	<b>Other key management personnel</b>			
1	Mr. Le Thanh Tung	Chief Financial Officer	662,804,150	-
2	Mr. Duong Dinh Tam	Chief Accountant	774,934,632	369,499,112

During the period the following significant transactions were carried out with related parties (excluded VAT):

	Related Parties	Relationship	Transactions	Amount (VND)
1	Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related party	Construction contract revenue	137,640,524,586
2	New Era Cold Storage Joint Stock Company	Related party	Construction contract revenue Office rental revenue Purchase of tools and equipment Electricity fee	175,408,111,907 21,645,346 55,050,505 223,290,061
3	Era Development and Construction Investment Company Limited	Related party	Construction contract revenue Capital contribution	427,054,890 160,000,000,000
4	Eras Da Lat Joint Stock Company	Related party	Construction contract revenue	14,441,603,001
5	Eco Green Viet Nam Development and Construction Investment Company Limited	Related party	Penalty for breach of contract	8,035,000,000

6	Eras Land Joint Stock Company	Related party	Penalty for breach of contract	13,030,000,000
7	High Rise Sai Gon Joint Stock Company	Related party	Office rental fee	123,002,579
8	Phuc An Gia Company Limited	Related party	Construction contract revenue	55,330,968,913
9	Green View Development and Investment Company Limited	Related party	Share transfer Advance Payment for Construction	155,000,000,000 9,376,263,981
10	Bao Minh Securities Company	Related party	Consulting fee	325,000,000
11	Useful Valuation & Consultancy Joint Stock Company	Related party	Receivables	2,727,273

As at 31 December 2024, the balances of account receivables and payables with related parties were as follows:

	Related Parties	Relationship	Transactions	Receivables/(Payables Amount) (VND)
1	Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related party	Construction contract revenue	24,560,669,942
2	New Era Cold Storage Joint Stock Company	Related party	Construction contract revenue Electricity and water costs for construction	37,516,832,576 (24,261,278)
3	Eras Da Lat Joint Stock Company	Related party	Construction contract revenue	4,570,813,725
4	Phuc An Gia Real Estate Investment Company Limited	Bên liên quan	Construction contract revenue	47,457,446,426
5	Green View Development and Investment Company Limited	Related party	Capital contribution Advance payment for construction	155,000,000,000 (9,376,263,981)
6	Era Development and Construction Investment Company Limited	Related party	Construction contract revenue Other receivables	46,121,928 160,000,000,000

#### 4. Segment information

Segment information by business segment: The Company's main operating activity is construction, therefore, no segment information by business segment is presented.

Segment information by geographical segment: The Company only operates within the geographical area of Vietnam.

#### 5. Collateral

As at 31 December 2024, the Company has pledged assets to secure loans (see notes V.8, V.9, V.12). The land use right in Tan Hiep, Tan Uyen, Binh Duong was pledged to guarantee for the loan of Gia Phat Home Development & Investment Trading Company Limited at Nam A Commercial Joint Stock Bank, the Company does not hold any collateral assets of other entities.

#### 6. Credit risk

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or contract, leading to a financial loss. The Company is exposed to credit risk from its operating activities (primarily trade receivables) and from its financing activities, including deposits with banks and other financial instruments.



### Receivables from customers

The Company's credit risk is managed based on the Company's policies, procedures and controls activities relating to customer credit risk management. Outstanding customer receivables are monitored regularly. Provisioning analyses are performed on a customer-by-customer basis for major customers at the reporting date. Therefore, the Company does not have a concentration of credit risk.

### Cash in banks

The majority of the Company's bank deposits are held at large and reputable banks in Vietnam. The Company considers that the concentration of credit risk from bank deposits is low.

## 7. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will have difficulty meeting its financial obligations due to lack of financial resources. The Company's liquidity risk arises primarily from mismatches in the maturities of its financial assets and financial liabilities.

The Company monitors liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents at a level deemed adequate by Board of Directors to finance the Company's operations and to mitigate the effects of changes in cash flows.

Information on the maturity of the Company's financial liabilities based on undiscounted contractual settlement amounts is as follows:

	Up to 1 year	Over 01 year to 05 years	Total
<b>Ending balances</b>	<b>551,670,980,255</b>	<b>2,780,519,040</b>	<b>554,451,499,295</b>
Loans	181,040,358,837	780,519,040	181,820,877,877
Payable to suppliers	249,931,167,033	-	249,931,167,033
Advance from customers	42,282,366,252	-	42,282,366,252
Accrued expenses	46,172,129,765	-	46,172,129,765
Other payables	32,244,958,368	2,000,000,000	34,244,958,368
<b>Opening balances</b>	<b>273,122,050,506</b>	<b>5,515,621,440</b>	<b>278,637,671,946</b>
Loans	144,182,106,447	3,515,621,440	147,697,727,887
Payable to suppliers	68,347,919,309	-	68,347,919,309
Advance from customers	21,441,093,255	-	21,441,093,255
Accrued expenses	24,215,620,764	-	24,215,620,764
Other payables	14,935,310,731	2,000,000,000	16,935,310,731

## 8. Market risk

Market risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market risk includes three types: foreign currency risk, interest rate risk and other price risk.

### - Foreign currency risk

Foreign currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Company manages its foreign currency risk by considering current and expected market conditions when planning future transactions in foreign currencies. The Company monitors risks to its foreign currency financial assets and liabilities.

### - Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in interest rates. The Company's interest rate risk is primarily related to short-term deposits and loans. The Company manages interest rate risk by closely monitoring relevant market conditions to determine appropriate interest rate policies that are beneficial to the Company's risk management objectives. The Company does not perform a sensitivity analysis for interest rates because the interest rate risk at the reporting date is insignificant or the financial liabilities have fixed interest rates.

- Other price risks

Other price risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices other than changes in interest rates and foreign exchange rates.

9. Corresponding figures

The prior period corresponding balances are for the year 2023.

10. Going concern assumption

During the period, no transactions or events have arisen that have a significant impact on the Company's ability to continue as a going concern. Therefore, the Company's consolidated financial statements are prepared on the going concern basis.

Prepared by



*Đặng Thị Linh*

Chief Accountant

*Dương Đình Tâm*

*M*  
Ho Chi Minh City, 23 January 2025  
General Director  


**NGUYỄN MINH TÂM**

C.T.C.P.  
MINH