



**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

Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Email: 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

Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Email: 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
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		626,087,728,775	507,747,401,862
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		10,212,436,195	26,398,852,198
1. Tiền	111	V.01	10,212,436,195	26,398,852,198
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		428,941,328,074	409,369,871,284
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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		147,023,892,756	48,245,409,364
1. Hàng tồn kho	141	V.06	147,023,892,756	48,245,409,364
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		39,910,071,750	23,733,269,016
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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		415,020,221,073	218,545,798,909
(200 = 210 + 220 + + 230 + 240 + 250 + 260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		315,291,350,000	262,650,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	315,291,350,000	262,650,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		61,478,259,872	49,940,160,503
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)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.07	4,722,660,436	4,086,294,510
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
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	-	147,837,456,673
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		33,527,950,765	16,419,237,223
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
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1,041,107,949,848	726,293,200,771
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		556,435,580,832	279,415,343,067
I. Nợ ngắn hạn	310		553,655,061,792	273,899,721,627
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2,780,519,040	5,515,621,440
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		484,672,369,016	446,877,857,704
I. Vốn chủ sở hữu	410		484,672,369,016	446,877,857,704
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			
II. Nguồn kinh phí vào quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1,041,107,949,848	726,293,200,771

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

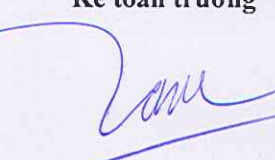
Đơn vị tính: VNĐ

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
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)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	150,000,000,000
2. Tiền 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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		34,118,847,440	196,464,473,076
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(16,186,416,003)	18,889,783,340
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		26,398,852,198	7,509,068,858
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		10,212,436,195	26,398,852,198

Người lập biểu

Dương 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
Cộng	10,212,436,195	26,398,852,198

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
a. Ngắn hạn	366,216,481,561	210,396,666,101
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. Phải thu bên liên quan		
(Xem thuyết minh phần VIII.3)		
Cộng	366,216,481,561	210,396,666,101

4. Trả trước người bán ngắn hạn

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	65,463,388,607	61,157,375,793
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. Trả trước người bán bên liên quan		
<i>(Xem thuyết minh phần VIII.3)</i>		
Cộng	65,463,388,607	61,157,375,793

5. Phải thu khác:

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	2,436,652,113	137,815,829,390
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. Dài hạn	315,291,350,000	262,650,000
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
Cộng	317,728,002,113	138,078,479,390

(*) 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	
Cộng	147,023,892,756		48,245,409,364	

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	-
Cộng	4,722,660,436	4,086,294,510

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
NGUYÊN GIÁ					
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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
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
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
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
NGUYÊN GIÁ			
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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
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
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
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
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	2,218,272,727
- Số tăng trong kỳ	-
- Số giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	2,218,272,727
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ	
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
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
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
a. Ngắn hạn	2,478,618,743	1,928,233,436
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	413,969,045	521,338,169
- Các khoản khác	2,064,649,698	1,406,895,267
b. Dài hạn	33,527,950,765	16,419,237,223
- 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
Cộng	36,006,569,508	18,347,470,659

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
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	181,040,358,837	181,040,358,837	638,616,101,274	601,757,848,884	144,182,106,447	144,182,106,447
Vay ngắn hạn	178,762,769,637	178,762,769,637	635,880,998,874	599,480,259,684	142,362,030,447	142,362,030,447
- 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	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	2,277,589,200	2,277,589,200	2,735,102,400	2,277,589,200	1,820,076,000	1,820,076,000
- Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông (b1)	1,820,076,000	1,820,076,000	1,820,076,000	1,820,076,000	1,820,076,000	1,820,076,000
- 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. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	780,519,040	780,519,040	-	2,735,102,400	3,515,621,440	3,515,621,440
Vay dài hạn	536,358,940	536,358,940	-	1,820,076,000	2,356,434,940	2,356,434,940
- 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
Nợ thuê tài chính dài hạn	244,160,100	244,160,100	-	915,026,400	1,159,186,500	1,159,186,500
- 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
Tổng cộng	181,820,877,877	181,820,877,877	638,616,101,274	604,492,951,284	147,697,727,887	147,697,727,887

(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						
Cộng	564,594,100	107,080,900	457,513,200	319,987,600	91,231,000	228,756,600

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
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	249,931,167,033	249,931,167,033	68,347,919,309	68,347,919,309
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. Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	249,931,167,033	249,931,167,033	68,347,919,309	68,347,919,309

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
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	42,282,366,252	42,282,366,252	21,441,093,255	21,441,093,255
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
Cộng	42,282,366,252	42,282,366,252	21,441,093,255	21,441,093,255

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	-
Cộng	11,379,914,017	27,622,123,911	30,879,964,895	8,122,073,033

16. Chi phí phải trả:

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

17. Phải trả khác:

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
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
Cộng	10,905,294,149	846,996,710

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

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
Cộng	300,000,000,000	300,000,000,000



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
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	377,098,992,436	267,519,022,618	1,326,405,070,911	611,228,355,791
a. Doanh thu				
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. Doanh thu đối với các bên liên quan: (Xem thuyết minh phần VIII.3)				

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
Cộng	344,388,079,601	242,457,571,127	1,217,276,144,832	544,067,095,612

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
Cộng	19,388,639	14,853,237	97,972,493	110,528,933

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)	-
Cộng	2,225,908,536	12,874,670,946	6,211,130,282	35,559,879,093

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
Cộng	494,163,688	25,340,125,987	1,871,377,587	26,924,457,446

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
Cộng	477,490,445	-	1,504,208,984	742,779,686

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
Cộng	106,373,962	118,533,277	594,949,485	441,236,272

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
Cộng	16,460,229,556	11,406,922,174	52,768,368,959	34,854,121,198

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
Cộng	1,364,459,718,229	588,273,232,563

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
I	Hội đồng quản trị, Ban TGD			
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 Việt 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	-
II	Ban Kiểm soát			
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	-
II	Các thành viên chủ chốt khác			
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
Số cuối kỳ	551,670,980,255	2,780,519,040	554,451,499,295
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
Số đầu kỳ	273,122,050,506	5,515,621,440	278,637,671,946
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

