DIC GROUP
CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
DICERA HOLDINGS JOINT STOCK

Số : 226 /DICERA
No.226/DICERA

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

TP HCM, ngày 29 tháng 07 năm 2025
Ho Chi Minh, July 29, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:
Respectfully to:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM
- *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/Name of Organization: CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS/DICERA HOLDINGS JOINT STOCK
- Mã chứng khoán/ Stock code: DC4
- Địa chỉ trụ sở chính/ Address: Tòa nhà Ruby Tower, số 12, đường 3 tháng 2, Phường Tam thắng, TP Hồ Chí Minh/ Ruby Tower Building, 3/2 Street, Ward Tam Thang, Ho Chi Minh City.
- Điện thoại/ Tel: 0254.3613518

Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure:

- Báo cáo tài chính tổng hợp – Quý 2/2025 (Bản tiếng Việt và Bản tiếng Anh)/ *Combined Financial Statements – Q2/2025 (Vietnamese and English versions)*
- Báo cáo tài chính hợp nhất – Quý 2/2025 (Bản tiếng Việt và Bản tiếng Anh)/ *Consolidated Financial Statements – Q2/2025 (Vietnamese and English versions)*
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất Quý 2/2025 so với cùng kỳ năm trước/*Explanation of the Differences in Net Profit After Tax on the Combined Financial Statements and Consolidated Financial Statements for Q2/2025 Compared to the Same Period Last Year.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/07/2025 tại đường dẫn: www.dicera.vn mục "Quan hệ cổ đông"/ This information was published on the Company's website on July 29, 2025 at the link: **www.dicera.vn**, The section "Shareholder relations"

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby commit that the information published above is true and take full responsibility before the law for the content of the published information.

CÔNG TY CP DICERA HOLDINGS
DICERA HOLDINGS JOINT STOCK
NGƯỜI ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
AUTHORIZED PERSON TO DISCLOSE INFORMATION

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
DICERA HOLDINGS
M.S.D.N: 3500686976

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Tuyết Hoa

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS
Ký ngày: 29/7/2025 15:55:52

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN

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

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**2.113.827.743.351**	**2.028.412.535.559**
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**190.811.969.693**	**127.476.123.992**
1. Tiền	111		73.811.969.693	21.334.718.196
2. Các khoản tương đương tiền	112		117.000.000.000	106.141.405.796
II - Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**14.409.865.564**	**4.409.865.564**
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3.Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		14.409.865.564	4.409.865.564
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**V.3**	**1.557.165.936.392**	**1.539.647.424.021**
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	275.165.296.200	400.145.507.047
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	960.201.010.205	876.141.075.201
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	381.383.074.878	316.523.270.080
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(59.583.444.891)	(53.162.428.307)
7.Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV - Hàng tồn kho	**140**	**V.4**	**326.676.279.135**	**349.647.054.760**
1.Hàng tồn kho	141		327.571.964.271	350.542.739.896
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(895.685.136)	(895.685.136)
V - Tài sản ngắn hạn khác	**150**	**V.5**	**24.763.692.567**	**7.232.067.222**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		49.773.082	63.841.786
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.459.960.831	6.478.421.571
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước	153		1.253.958.654	689.803.865

1	2	3	4	5
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210+220+240+250+260)	**200**		**392.250.739.363**	**391.635.196.624**
I - Các khoản phải thu dài hạn	**210**	**V.6**	**3.456.783.294**	**4.321.631.294**
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		3.456.783.294	4.321.631.294
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II - Tài sản cố định	**220**		**24.676.661.988**	**24.578.691.817**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	24.445.622.548	24.318.752.375
- Nguyên giá	222		105.063.729.164	103.757.552.881
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(80.618.106.616)	(79.438.800.506)
2. Tài sản cố định thuê Tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	231.039.440	259.939.442
- Nguyên giá	228		739.172.500	739.172.500
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(508.133.060)	(479.233.058)
III - Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232			
VI- Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.9**	**176.181.267.333**	**167.920.234.427**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		166.809.872.431	166.804.955.281
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.371.394.902	1.115.279.146
V - Đầu tư tài chính dài hạn	**250**			
1. Đầu tư vào Công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
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**	**V.10**	**187.936.026.748**	**194.814.639.086**

1	2	3	4	5
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		142.237.903.013	151.815.938.590
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15.374.815.075	9.306.135.318
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		30.323.308.660	33.692.565.178
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**2.506.078.482.714**	**2.420.047.732.183**

NGUỒN VỐN				
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	**300**		**1.375.926.840.528**	**1.613.748.444.778**
I -Nợ ngắn hạn	**310**		**1.211.016.180.846**	**1.219.833.263.431**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	92.105.014.705	114.097.233.609
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	998.455.475.218	915.046.391.617
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	43.842.456.736	35.496.066.971
4. Phải trả người lao động	314	V.14	2.357.173.307	4.059.599.015
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	29.425.103.423	12.345.327.718
6. Phải trả nộ bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựn	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	9.973.585.131	14.751.740.108
10.Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	1.758.477.523	105.418.542.331
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12.Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	33.098.894.803	18.618.362.062
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II - Nợ dài hạn	**330**	**V.19**	**164.910.659.682**	**393.915.181.347**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		3.768.283.054	3.768.283.054
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337		411.600.000	411.600.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		158.017.225.750	386.599.117.500
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	422.629.915

1	2	3	4	5
12.Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.713.550.878	2.713.550.878
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**		**1.130.151.642.186**	**806.299.287.405**
I - Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.20**	**1.130.151.642.186**	**806.299.287.405**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		952.857.040.000	577.492.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		952.857.040.000	577.492.670.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		30.758.307.378	31.100.707.378
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		27.000.645.540	20.967.142.856
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		118.299.063.216	175.452.366.887
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*35.825.682.651*	*54.782.313.209*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*82.473.380.565*	*120.670.053.678*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.236.586.052	1.286.400.284
II - Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
1. Nguồn kinh phí	431			
2.Nguồn kinh phí đã hình thành từ TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**2.506.078.482.714**	**2.420.047.732.183**

Lập, ngày 26 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2, phường Tam Thắng
Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN
(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ II NĂM 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2 -2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	503.577.413.368	489.951.453.223	794.938.508.335	607.625.563.961
2.Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 1-2)	10		503.577.413.368	489.951.453.223	794.938.508.335	607.625.563.961
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	358.021.213.557	383.188.023.934	570.916.438.000	481.074.610.658
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		145.556.199.811	106.763.429.289	224.022.070.335	126.550.953.303
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.265.053.220	1.684.792.134	1.606.548.156	1.892.698.786
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.094.531.708	8.391.730.821	18.421.179.970	15.136.114.393
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		8.094.531.708	8.364.003.827	18.241.479.970	15.108.387.399
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	24	VI.5	69.513.233.916	226.667.117	77.342.516.428	320.708.384
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	17.135.445.765	19.115.449.044	26.400.481.270	27.292.943.219
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25) }	30		52.078.041.642	80.714.374.441	103.464.440.823	85.693.886.093
12. Thu nhập khác	31	VI.7	344.864.549	1.330.014.833	396.892.274	1.130.580.964
13.Chi phí khác	32	VI.8	31.144.395	3.288.004.583	51.144.395	5.841.800.437
14. Lợi nhuận khác (40 = 31- 32)	40		313.720.154	(1.957.989.750)	345.747.879	(4.711.219.473)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		52.391.761.796	78.756.384.691	103.810.188.702	80.982.666.620
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	14.442.830.445	18.728.208.278	27.877.932.041	21.072.125.376
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3.922.208.525)	(1.740.781.188)	(6.491.309.672)	(2.696.910.012)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VI.10	41.871.139.876	61.768.957.601	82.423.566.333	62.607.451.256
19.Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		41.853.769.168	61.833.759.512	82.473.380.565	62.733.616.003
20.Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		17.370.708	(64.801.911)	(49.814.232)	(126.164.747)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	661	1.178	1.353	1.195

Lập, ngày 26 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B03-DNN
(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

Đơn vị tính:VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**103.810.188.702**	**80.982.666.620**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.505.385.347	5.736.796.061
- Các khoản dự phòng	03		6.421.016.584	11.737.987.548
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(118.363.636)	(2.001.789.695)
- Chi phí lãi vay	06		18.241.479.970	15.108.387.399
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**133.859.706.967**	**111.564.047.933**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(43.678.359.215)	(350.491.934.556)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		22.965.858.475	98.269.122.272
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		85.698.945.728	223.431.543.409
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9.592.104.281	(39.098.656.436)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(18.241.479.970)	(15.092.943.948)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(35.811.272.809)	(39.012.280.565)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		32.760.000	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.652.735.311)	(1.495.749.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**150.765.528.146**	**(11.926.851.141)**
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		(2.234.099.000)	(1.592.809.909)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		119.713.636	109.090.909
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(117.000.000.000)	(50.000.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		105.100.000.000	-
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			-
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		911.585.453	1.892.698.786
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(13.102.799.911)***	***(49.591.020.214)***
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		288.746.330.000	

2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		68.804.883.223	245.411.064.712
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(406.078.847.782)	(197.800.337.278)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(25.799.247.975)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(74.326.882.534)***	***47.610.727.434***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**63.335.845.701**	**(13.907.143.921)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**127.476.123.992**	**22.466.068.275**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**190.811.969.693**	**8.558.924.354**

Lập, ngày 26 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần theo quyết định số: 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng
Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3500686978 (Số cũ 4903000146) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 26/05/2025 do Sở Tài Chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
- Tên giao dịch quốc tế: DICERA HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: DICERA HOLDINGS

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 12 đường 3 tháng 2, phường Tam Thắng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Vốn điều lệ của Công ty là: 952.857.040.000 đồng, tương đương 95.285.704 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đ.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: sản xuất và xây lắp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là Xây dựng công trình; Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng

Cấu trúc Công ty

Tổng số công ty con:

- Số lượng công ty con được hợp nhất: 02
- Số lượng công ty con không được hợp nhất: 0

Thông tin về tái cấu trúc công ty

Tại ngày 25/12/2019 Công ty có công ty con như sau: Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng DIC
Mã số thuế: 3500592913
Địa chỉ: Ấp Tân Châu, xã Châu Pha, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam
Vốn điều lệ: 88.000.000.000 đồng

Tại ngày 21/04/2020 Công ty có công ty con như sau: Công ty TNHH MTV VINAWINDOW
Mã số thuế: 3502422138
Địa chỉ: Đường số 12 KCN Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2025 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng DIC	Ấp Tân Châu, xã Châu Pha, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam	96,59%	96,59%	Khai thác: Đá, sỏi, cát, đất sét. Sản xuất các loại vật liệu xây dựng: gạch, ống cống ly tâm và thi công xây dựng, thi công công trình đường bộ

Công ty TNHH MTV VINAWINDOW	Đường số 12 KCN Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100,00%	100,00%	Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ, cửa chống cháy

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

Kỳ kế toán quý II/2025 của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 30/06

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

3 . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

4 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó..

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là XX năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Bất lợi thế thương mại

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh.

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, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối năm, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá thực tế hoặc tỷ giá bình quân năm tài chính (nếu chênh lệch không vượt quá 3%).

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng năm không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận 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. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư 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 giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên , hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền (hoặc nhập trước xuất trước hoặc thực tế đích danh hoặc phương pháp giá bán lẻ trong trường hợp hàng hóa). Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành/ hoặc chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành/ hoặc chi phí phát sinh thực tế cho từng giai đoạn sản xuất trong dây chuyền/ hoặc theo tỷ lệ sản phẩm hoàn thành tương đương.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính hoặc tỷ lệ khấu hao hàng năm cụ thể như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05	năm

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 30	năm

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày Công ty chính thức đi vào hoạt động.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo và chi phí đào tạo phát sinh trong giai đoạn trước khi Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí luỹ kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang. Tỷ lệ vốn hoá chi phí lãi vay trong năm là: ... %

Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

Doanh thu chưa thực hiện đối với hoạt động bán hàng cho khách hàng thân thiết (VIP/truyền thống...) là giá trị hợp lý của hàng hóa, dịch vụ mà Công ty sẽ cung cấp miễn phí (hoặc số tiền phải chiết khấu, giảm giá) cho người mua khi người mua đạt được các điều kiện theo quy định của chương trình khách hàng thân thiết (VIP/truyền thống/....).

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân (x) với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt thành giá trị cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng [hoặc phương pháp lãi suất thực tế] và ghi nhận vào chi phí tài chính [hoặc vốn hóa]. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.Trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả gốc trái phiếu.Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- 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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ 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 (2) điều kiện sau:

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

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu được ghi nhận tăng doanh thu hoạt động tài chính và tăng giá trị khoản đầu tư tương ứng với số tiền cổ tức được chia. *[Áp dụng đối với doanh nghiệp nhà nước]*

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm

Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán phát sinh trong kỳ bao gồm:

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

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 đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất , Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2025(vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Tiền mặt	688.003.566	801.410.015
- Tiền gửi ngân hàng	73.123.966.127	20.533.308.181
- Tiền đang chuyển (*)		
- Các khoản tương đương tiền	117.000.000.000	106.141.405.796
Cộng	**190.811.969.693**	**127.476.123.992**

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu với số tiền: 45.000.000.000 VND hưởng lãi suất 4%/năm.
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân Đội(MB Bank) chi nhánh Vũng Tàu là: 70.000.000.000 VND hưởng lãi suất 3,6%/năm.
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB Bank) : 2.000.000.000 VND hưởng lãi suất 3,6%/năm.

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	30/06/2025 (vnd)		01/01/2025 (vnd)	
	Giá gốc	giá trị ghi sổ	Giá gốc	giá trị ghi sổ
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng TMCP Đông Á (*)	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564
Tiền gửi có kỳ hạn TMCP Đầu Tư Phát Triển (**)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Cộng	**14.409.865.564**	**14.409.865.564**	**4.409.865.564**	**4.409.865.564**

(*)Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – chi nhánh Vũng Tàu số 20230823/801/01, kỳ hạn: 7 tháng, số tiền: 4.409.865.564 VND, lãi suất 5,05%/năm. Thời gian từ ngày 28/03/2024 đến 28/10/2024. Hợp đồng này được gia hạn bằng phụ lục hợp đồng tiền gửi số 20230829/801/01/PL03 ngày 29/05/2025
(**)Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu số 03/2025/HĐTG.760.601139 ngày 28/03/2025, số tiền : 10.000.000.000 VND kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5%/ năm.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	30/06/2025(vnd)	01/01/2025 (vnd)
3.1- Phải thu của khách hàng		
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	45.690.521.606	243.252.056.228
Công ty CP TM Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	20.266.306.487
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du Lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	3.325.771.871
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	33.299.867.032
CÔNG TY TNHH OSC-DUXTON (VIETNAM)	54.053.942.080	54.053.942.080
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà	4.815.024.733	4.815.024.733
Các khách hàng khác	113.713.862.391	41.132.538.616
Cộng	**275.165.296.200**	**400.145.507.047**
Trong đó:Phải thu khách hàng là các bên liên quan:	*45.690.521.606*	*243.252.056.228*

3.2- Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/06/2025(vnd)	01/01/2025 (vnd)
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng (*)	855.067.064.658	767.145.022.629
Công ty Cổ Phần Thương Mại Du Lịch Tân Thành (**)	70.415.940.160	70.415.940.160
Nguyễn Đình Lệ Hằng	13.878.000.000	13.878.000.000
Các nhà cung cấp khác	20.840.005.387	24.702.112.412
Cộng	**960.201.010.205**	**876.141.075.201**
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan:	*855.067.064.658*	*767.145.022.629*

(*) Công ty ứng trước cho Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng để mua căn hộ tại dự án Chung cư A2-1 Chí Linh theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai.

(**) Công ty ứng trước cho Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành để mua căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khu du lịch Hải Minh.

3.3- Phải thu ngắn hạn khác	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Trần Gia Phúc	139.347.600.000	128.500.000.000
Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	143.000.000.000	90.000.000.000
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	65.219.330.520	64.788.789.976
Các khoản phải thu khác	4.441.931.858	3.860.267.604
Cộng	**381.383.074.878**	**316.523.270.080**
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan:	*204.591.612.120*	*193.313.471.576*

- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
Bà Dương thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Công ty TNHH Laimian	17.748.651.625	17.283.799.368
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Tân Thành	8.730.072.288	7.336.905.897
Công ty cổ phần Quốc Tế Năm Sao Đà Lạt	4.345.432.656	3.227.546.863
Công ty CP Xây Lắp Dầu Khí 2 (PVC2)	764.899.238	764.899.238
Khách sạn Vân Anh	237.738.000	237.738.000
Công ty CP CN cao TK Mỹ áo	648.000.000	648.000.000
Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Xây dựng Sagen	357.000.000	357.000.000
Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)	6.258.237.853	-
Các khoản dự phòng khác	11.119.200.731	13.932.326.441
Cộng	**59.583.444.891**	**53.162.428.307**

4. Hàng tồn kho	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
- Nguyên liệu, vật liệu	8.719.934.519	12.021.471.457
- Công cụ, dụng cụ		
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	214.523.197.371	227.146.107.829
- Thành phẩm	1.128.132.219	1.128.132.219
- Hàng hóa bất động sản	103.200.700.162	110.247.028.391
+ Lô đất Gò Cát	*4.014.400.000*	*4.014.400.000*
+ Lô đất tại Ấp Ông Trịnh - Tân Thành (*)	*7.448.796.349*	*7.448.796.349*
+ Lô đất Long Toàn	91.737.503.813	*98.783.832.042*
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(895.685.136)	(895.685.136)
Cộng	**326.676.279.135**	**349.647.054.760**

(*) Lô đất tại ấp ông Trịnh - Tân Thành đã được Công ty thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam.

5.Tài sản ngắn hạn khác	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
- Chi phí trả trước ngắn hạn	49.773.082	63.841.786
- Thuế GTGT được khấu trừ	23.459.960.831	6.478.421.571
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1.253.958.654	689.803.865
Cộng	**24.763.692.567**	**7.232.067.222**

6. Các khoản phải thu dài hạn

	30/06/2025(vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Phải thu dài hạn khác	3.456.783.294	4.321.631.294
Cộng	**3.456.783.294**	**4.321.631.294**

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải t.dẫn	TBdụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**15.457.678.319**	**48.120.786.415**	**11.173.998.687**	**895.188.848**	**28.109.900.612**	**103.757.552.881**
- Mua trong kỳ			2.194.199.000	39.900.000		**2.234.099.000**
- Tăng khác						
- Thanh lý			(927.922.717)			**(927.922.717)**
Số dư cuối kỳ	**15.457.678.319**	**48.120.786.415**	**12.440.274.970**	**935.088.848**	**28.109.900.612**	**105.063.729.164**
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	**11.144.064.411**	**32.518.977.792**	**6.898.174.081**	**812.215.414**	**28.065.368.808**	**79.438.800.506**
- Khấu hao trong kỳ	404.417.324	1.274.544.021	371.531.903	23.603.523	33.132.056	**2.107.228.827**
- Thanh lý			(927.922.717)			**(927.922.717)**
- Giảm do góp vốn đầu tư						-
Số dư cuối kỳ	**11.548.481.735**	**33.793.521.813**	**6.341.783.267**	**835.818.937**	**28.098.500.864**	**80.618.106.616**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	4.313.613.908,00	15.601.808.623,00	4.275.824.606,00	82.973.434,00	44.531.804	**24.318.752.375**
Tại ngày cuối năm	3.909.196.583	14.327.264.602	6.098.491.703	99.269.910	11.399.748	**24.445.622.548**

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

8.Tài sản cố định vô hình

	Quyền SD đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	450.172.500	289.000.000	739.172.500
Tăng trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	**450.172.500**	**289.000.000**	**739.172.500**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	450.172.500	29.060.558	479.233.058
Tăng trong kỳ	-	28.900.002	28.900.002
Số dư cuối kỳ	**450.172.500**	**57.960.560**	**508.133.060**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	259.939.442	259.939.442
Số dư cuối kỳ	**-**	**231.039.440**	**231.039.440**
Không có TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay	-		
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	450.172.000		
Không có TSCĐ vô hình cuối kỳ chờ thanh lý.	-		

09.Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2025(vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Dự án khu công nghiệp Long Sơn	1.601.604.570	1.601.604.570
- Dự án khu nhà ở đường 2/9 (*)	164.894.029.861	165.203.350.711
Dự án khu nhà ở đường 2/9, thửa đất 161, bản đồ số 51	314.238.000	
-Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha	965.686.553	965.686.553
-Thiết kế lo go Công ty, nhận diện thương hiệu	201.490.556	57.000.000
- Dự án Pickleball	8.109.029.693	92.592.593
- Chi phí khác	95.188.100	
Cộng	**176.181.267.333**	**167.920.234.427**

(*) Toàn bộ giá trị đất tại khu đất đường 2/9, phường 11 thành phố Vũng Tàu đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

10. Tài sản dài hạn khác	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
- Chi phí trả trước dài hạn	***142.237.903.013***	***151.815.938.590***
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	*7.724.142.401*	*9.639.507.561*
Chi phí sửa chữa thường xuyên	*86.088.549*	*631.650.761*
Chi phí môi giới dự án Long Toàn	*1.564.471.819*	*2.367.926.365*
Chi phí môi giới dự án A2-1 Chí Linh	*125.234.218.669*	*131.507.646.064*
Chi phí môi giới dự án Ruby	*3.574.342.675*	*3.574.342.675*
Chi phí mỏ sét	*3.620.283.690*	*3.744.730.876*
Chi phí khác	*434.355.210*	*350.134.288*
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***15.374.815.075***	***9.306.135.318***
- Lợi thế thương mại	***30.323.308.660***	***33.692.565.178***
Cộng	**187.936.026.748**	**194.814.639.086**

	30/06/2025(vnd)	01/01/2025 (vnd)
11. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	5.971.198.920	16.987.262.032
CÔNG TY CỔ PHẦN SIÊU THANH	7.702.848.467	7.702.848.467
Công ty cổ phần phát triển và kinh doanh nhà	26.888.094.000	28.044.861.500
Công ty TNHH Xây Dựng và Sản Xuất An Huy	2.636.677.498	4.274.817.854
Công ty TNHH XD TM DV ĐT Trung Nguyễn	4.132.323.822	5.160.577.594
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐẠI PHÁT	710.156.499	8.396.647.266
Các nhà cung cấp khác	44.063.715.499	43.530.218.896
Cộng	**92.105.014.705**	**114.097.233.609**
Trong đó: Phải trả cho các bên liên quan	*5.971.198.920*	*16.987.262.032*

	30/06/2025(vnd)	01/01/2025 (vnd)
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	919.872.745.775	833.461.612.893
Khách hàng Dự án Chung Cư Ruby tower (TDC)	71.453.013.981	70.582.517.530
Khách hàng Dự án đất Long Toàn	2.256.478.650	7.352.991.860
Các khách hàng khác	4.873.236.812	3.649.269.334
Cộng	**998.455.475.218**	**915.046.391.617**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:	*15.193.024.723*	*24.866.061.181*

13.Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**Đầu đầu năm**	**Số phải nộp**	**Số đã thực nộp**	**Cuối kỳ**
- Thuế giá trị gia tăng	-	33.606.415.174	18.816.532.233	14.789.882.941
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.809.661.147	27.877.932.041	35.811.272.809	25.876.320.379
- Thuế thu nhập cá nhân	30.779.314	919.985.817	911.642.068	39.123.063
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.152.722.343		1.152.722.343
- Các loại thuế khác	1.655.626.510	328.781.500		1.984.408.010
- Thuế môn bài	-	9.000.000	9.000.000	-
Cộng	**35.496.066.971**	**63.894.836.875**	**55.548.447.110**	**43.842.456.736**

	30/06/2025(vnd)	01/01/2025 (vnd)
14. Phải trả người lao động		
Phải trả người lao động	2.357.173.307	4.059.599.015
Cộng	**2.357.173.307**	**4.059.599.015**

	30/06/2025(vnd)	01/01/2025 (vnd)
15. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	249.364.170	907.918.509
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	21.168.489.316	5.643.395.506
Trích trước chi phí Công trình Đông Thuận		15.959.081
Công trình Viettel	253.519.258	253.519.258
Công trình KS 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu		4.611.418.273
Công trình xây dựng nhà Gò Cát	994.744.020	
Công trình Hầm Thùy Vân	5.564.531.708	
Dự án đất Long Toàn	1.066.005.409	913.117.091
Chi phí khác	128.449.542	
	29.425.103.423	**12.345.327.718**

16. Phải trả ngắn hạn khác	30/06/2025(vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Kinh phí công đoàn	108.889.114	118.239.187
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	2.507.710	
- Ký quỹ ký cược ngắn hạn	2.535.000.000	10.775.000.000
- Cổ tức phải trả	3.092.094.885	15.850.560

- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.235.093.422	3.842.650.361
Cộng	**9.973.585.131**	**14.751.740.108**

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
-Vay ngắn hạn ngân hàng	1.758.477.523	105.418.542.331
- Nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Cộng	**1.758.477.523**	**105.418.542.331**

18. Quỹ khen thưởng phúc lợi	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	33.098.894.803	18.618.362.062
Cộng	**33.098.894.803**	**18.618.362.062**

19. Nợ dài hạn	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
- Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược dài hạn	411.600.000	411.600.000
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	158.017.225.750	386.599.117.500
- Chi phí phải trả dài hạn	3.768.283.054	3.768.283.054
Chi phí chuyển đổi mục đích đất Gò Cát	*3.768.283.054*	*3.768.283.054*
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		422.629.915
- Ký quỹ phục hồi môi trường	2.713.550.878	2.713.550.878
Cộng	**164.910.659.682**	**393.915.181.347**

20. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm	**577.492.670.000**	**31.100.707.378**	-	**20.967.142.856**	**1.286.400.284**	**175.452.366.887**
Tăng vốn trong kỳ	288.746.330.000					
Lãi trong kỳ						82.473.380.565
Phân phối qũy						
Chia cổ tức	86.618.040.000			6.033.502.684		(139.626.684.236)
Tăng khác						
Giảm khác		(342.400.000)			(49.814.232)	
Số dư cuối kỳ	**952.857.040.000**	**30.758.307.378**	-	**27.000.645.540**	**1.236.586.052**	**118.299.063.216**

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

Các khoản phải thu quá hạn

Đối tượng	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**72.800.677.918**	**26.920.430.396**	**(45.880.247.522)**	**55.017.972.891**	**15.827.541.953**	**(39.190.430.938)**
Công ty CP xây lắp dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	(764.899.238)	764.899.238	-	(764.899.238)
Công ty CP TMDV Tân Thành	10.481.284.138	2.593.584.682	(7.887.699.456)	10.481.284.138	3.144.388.241	(7.336.895.897)
Công ty TNHH Laimian	26.197.480.694	8.448.829.069	(17.748.651.625)	26.197.480.694	8.913.681.324	(17.283.799.370)
Công ty CP Quốc Tế Năm Sao Đà Lạt	6.455.093.725	2.109.661.069	(4.345.432.656)	6.455.093.725	3.227.546.862	(3.227.546.863)
Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)	19.182.705.027	12.924.467.174	(6.258.237.853)			
Các khách hàng khác	9.719.215.096	843.888.402	(8.875.326.694)	11.119.215.096	541.925.526	(10.577.289.570)
Trả trước người bán ngắn hạn	**3.318.389.531**	**495.152.938**	**(2.823.236.593)**	**3.587.189.531**	**495.152.938**	**(3.092.036.593)**
Công ty Sagen	357.000.000	-	(357.000.000)	357.000.000	-	(357.000.000)

Công ty CP thép công nghệ cao Mỹ Ao	648.000.000	-	(648.000.000)	648.000.000	-	(648.000.000)
Các khách hàng khác	2.313.389.531	495.152.938	(1.818.236.593)	2.582.189.531	495.152.938	(2.087.036.593)
Phải thu ngắn hạn khác	**10.969.960.776**	**90.000.000**	**(10.879.960.776)**	**10.969.960.776**	**90.000.000**	**(10.879.960.776)**
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)
Các khoản khác	1.595.748.276	90.000.000	(1.505.748.276)	1.595.748.276	90.000.000	(1.505.748.276)
Cộng	**87.089.028.225**	**27.505.583.334**	**(59.583.444.891)**	**69.575.123.198**	**16.412.694.891**	**(53.162.428.307)**

22. Thuyết minh thông tin các bên liên quan

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

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị giao dịch*
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	264.438.465.378
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	488.074.763.250
		Phải thu khác	430.540.544

23, Thông tin các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan	**Mối quan hệ**
1- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2- Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	Công ty con
3- Công ty TNHH MTV Vinawindow	Công ty con
4- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty cùng tập đoàn
5- Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

- Phải thu khách hàng ngắn hạn	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	45.690.521.606	243.252.056.228
Cộng xem thêm mục 3.1	**45.690.521.606**	**243.252.056.228**

- Trả trước cho người bán	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	855.067.064.658	767.145.022.629
Cộng xem thêm mục 3.2	**855.067.064.658**	**767.145.022.629**

- Phải thu khác	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	65.219.330.520	64.788.789.976
Trần Gia Phúc	139.347.600.000	128.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	24.681.600	24.681.600
Cộng xem thêm mục 3.3	**204.591.612.120**	**193.313.471.576**

- Phải trả người bán	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	5.971.198.920	16.987.262.032
Cộng xem thêm mục 11	**5.971.198.920**	**16.987.262.032**

- Người mua trả tiền trước	**30/06/2025(vnd)**	**01/01/2025 (vnd)**
Dự án Chung cư Vung Tau Cente Point		
Ông Lê Đình Thắng	10.025.304.545	10.025.304.545
Ông Nguyễn Văn Đa		2.517.867.273
Ông Nguyễn Văn Tuyến	3.809.174.723	2.416.186.818
Bà Nguyễn Tuyết Hoa		4.545.454.545
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương		4.002.702.545
Dự án chung cư Ruby tower		
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.358.545.455
Cộng xem thêm mục 12	**15.193.024.723**	**24.866.061.181**

VI. Thông tin bổ sung trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Quý 2-2025	Quý 2-2024
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**503.577.413.368**	**489.951.453.223**
- Doanh thu bán hàng	474.458.641	463.130.000
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	19.105.047.833	484.683.994.209
- Doanh thu cửa		16.977.472
- Doanh thu dịch vụ	1.589.194.538	388.768.269
- Doanh thu BĐS	482.408.712.356	4.398.583.273
Các khoản giảm trừ	-	-
- Hàng bán bị trả lại		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**503.577.413.368**	**489.951.453.223**
- Doanh thu bán hàng	474.458.641	463.130.000
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	19.105.047.833	484.683.994.209
- Doanh thu cửa	-	16.977.472
- Doanh thu dịch vụ	1.589.194.538	388.768.269
- Doanh thu BĐS	482.408.712.356	4.398.583.273
2. Giá vốn hàng bán	**358.021.213.557**	**383.188.023.934**
- Giá vốn bán hàng	960.993.091	1.693.607.298
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	13.380.435.490	376.939.053.573
- Giá vốn cửa		
- Giá vốn dịch vụ	795.624.897	156.779.790
- Giá vốn BĐS	342.884.160.079	4.398.583.273
3. Doanh thu hoạt động tài chính	**1.265.053.220**	**1.684.792.134**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	832.545.063	183.919.808
- Lãi bán hàng trả chậm	432.508.157	1.500.872.326
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại		
4. Chi phí tài chính	**8.094.531.708**	**8.391.730.821**
- Lãi tiền vay	8.094.531.708	8.364.003.827
- Lãi chậm thanh toán	-	27.726.994
5. Chi phí bán hàng	**69.513.233.916**	**226.667.117**
- Chi phí bảo hành	59.888.265	163.572.289
- Chi phí bán hàng	69.453.345.651	63.094.828
- Chi phí khác		
6. Chi phí quản lý	**17.135.445.765**	**19.115.449.044**
- Chi phí cho nhân viên quản lý	3.432.855.849	3.555.589.617
- Chi phí bằng tiền khác	5.596.945.073	4.497.973.642
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.989.688.887)	
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	8.410.705.471	9.377.257.526

- Lợi thế thương mại	1.684.628.259	1.684.628.259
7.Thu nhập khác	**344.864.549**	**1.330.014.833**
- Thu phạt, bồi thường	22.400.000	972.235.509
- Thu thanh lý	118.363.636	109.090.909
- Thu phí thay đổi thông tin	13.636.364	45.454.546
- Thu phí giám sát thi công nội thất căn hộ A2-1 Chí Linh	190.454.545	-
- Thu khác	10.004	203.233.869
8.Chi phí khác	**31.144.395**	**3.288.004.583**
- Các khoản bị phạt	29.723.996	2.927.000.000
- Lãi chậm nộp thuế	1.420.399	293.891.583
- Phạt vi phạm hành chính		67.113.000
9.Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Tổng lợi nhuận trước thuế	***52.391.761.796***	***78.756.384.691***
Lợi nhuận các chi nhánh		
- Các khoản điều chỉnh tăng	290.450.553	591.561.820
- Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng lợi nhuận tính thuế	***52.682.212.349***	***79.347.946.511***
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**14.442.830.445**	**18.728.208.278**
Thuế TNDN hoãn lại	**(3.922.208.525)**	**(1.740.781.188)**
10. Lợi nhuận sau thuế	**41.871.139.876**	**61.768.957.601**
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	41.853.769.168	61.833.759.512
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	17.370.708	(64.801.911)
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**661**	**1.178**

Lập, ngày 21 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*