

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
VÀ THIẾT KẾ SỐ 1

Mẫu số 01-A  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 15 /2024/CV-DCF

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Xây dựng và Thiết kế số 1 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Mạ quý 4/năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: DCF
- Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi – P.Đa Kao – Quận 1 – TP.HCM
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028.38230276 Fax:
- Email: banthuky@decofi.vn Website: www.decofi.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Mạ quý 4/năm 2023

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/1 /2024 tại đường dẫn: [www.decofi.vn](http://www.decofi.vn)

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Mệ quý 4/2023
- Văn bản giải trình 13/2024/CV-DCF



**Đại diện tổ chức**

Người ủy quyền CBTT

**HUỲNH THỊ NGỌC THỊNH**



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

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

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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023*

**QUÝ IV NĂM 2023**



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

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

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

**DECOFI**

Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

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

## MỤC LỤC

-----oOo-----

<i>TT</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Trang</i>
1	- Bảng cân đối kế toán	2-4
2	- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	5
3	- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
4	- Bảng Thuyết minh báo cáo tài chính	7-33

-----oOo-----

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2023	1/1/2023
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>507.642.991.748</b>	<b>416.270.503.507</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>26.393.593.765</b>	<b>7.490.199.902</b>
1. Tiền	111		26.393.593.765	7.490.199.902
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>409.288.510.996</b>	<b>326.563.303.198</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	210.396.666.101	117.954.634.950
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	61.076.015.505	14.758.940.363
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	137.815.829.390	193.849.727.885
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>48.245.409.364</b>	<b>59.391.629.211</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	48.245.409.364	59.391.629.211
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>23.715.477.623</b>	<b>22.825.371.196</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	1.928.233.436	929.804.115
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.12	21.787.244.187	21.895.567.081
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>231.004.326.017</b>	<b>88.193.697.636</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>262.650.000</b>	<b>247.650.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	262.650.000	247.650.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>49.940.160.503</b>	<b>54.090.695.321</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.7	40.470.879.423	44.357.596.009
- Nguyên giá	222		65.014.658.423	65.534.956.637
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(24.543.779.000)	(21.177.360.628)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.9	1.405.116.480	1.959.684.660
- Nguyên giá	225		2.218.272.727	2.218.272.727
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(813.156.247)	(258.588.067)
3. TSCĐ vô hình	227	V.8	8.064.164.600	7.773.414.652

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2023	1/1/2023
- Nguyên giá	228		12.041.716.889	11.428.730.889
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.977.552.289)	(3.655.316.237)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.086.294.510</b>	<b>239.260.800</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	4.086.294.510	239.260.800
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>160.295.983.781</b>	<b>25.308.836.226</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2	15.000.000.000	30.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2	150.000.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(4.704.016.219)	(4.691.163.774)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>16.419.237.223</b>	<b>8.307.255.289</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	16.419.237.223	8.307.255.289
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>738.647.317.765</b>	<b>504.464.201.143</b>
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>291.790.945.537</b>	<b>217.049.840.067</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>286.275.324.097</b>	<b>207.366.629.427</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	80.691.128.265	71.005.344.898
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	21.441.093.255	8.424.512.986
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	11.373.403.364	3.426.301.965
4. Phải trả người lao động	314		2.747.304.171	4.441.586.720
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	24.215.620.764	23.272.366.711
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		54.545.455	54.545.455
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	846.996.710	1.303.213.559
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	144.182.106.447	95.431.624.671
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		723.125.666	7.132.462
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.515.621.440</b>	<b>9.683.210.640</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	2.000.000.000	3.890.000.000

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2023	1/1/2023
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	3.515.621.440	5.793.210.640
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>446.856.372.228</b>	<b>287.414.361.076</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>446.856.372.228</b>	<b>287.414.361.076</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		300.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.598.505.300	100.873.505.300
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		29.816.489.487	29.100.496.283
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		16.441.377.441	7.440.359.493
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		5.865.174.444	395.095.776
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		10.576.202.997	7.045.263.717
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
- Nguồn kinh phí	431A			
- Chi sự nghiệp	431B			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>738.647.317.765</b>	<b>504.464.201.143</b>

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

*(Chữ ký)*

Dương Thị Ninh

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

*(Chữ ký)*

Dương Đình Tâm



Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

NGUYỄN MINH TÂM

## BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Q.4/2023	Q.4/2022	Lũy kế đến 31/12/2023	Lũy kế đến 31/12/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	267.519.022.618	183.267.163.027	610.053.280.549	344.684.306.477
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10		267.519.022.618	183.267.163.027	610.053.280.549	344.684.306.477
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	242.457.571.127	164.010.253.269	542.943.860.468	308.860.777.594
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		25.061.451.491	19.256.909.758	67.109.420.081	35.823.528.883
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	14.853.237	10.983.870	110.528.933	31.177.181
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	10.509.122.466	2.980.891.128	37.686.725.596	4.957.953.139
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.874.670.946	2.351.179.560	34.031.495.582	4.909.019.019
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	118.533.277	72.773.900	441.236.272	160.239.030
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	11.406.922.174	8.378.161.014	34.876.579.950	21.674.148.434
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)- (25+26)}	30		3.041.726.811	7.836.067.586	(5.784.592.804)	9.062.365.461
11. Thu nhập khác	31	VI.6	25.340.125.987	454.414.998	26.924.155.305	823.875.175
12. Chi phí khác	32	VI.7	-	832.488.433	731.871.648	1.063.194.405
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		25.340.125.987	(378.073.435)	26.192.283.657	(239.319.230)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	VI.10	28.381.852.798	7.457.994.151	20.407.690.853	8.823.046.231
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		9.521.164.932	1.458.769.476	9.831.487.856	1.777.782.514
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả	52A		-	-	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải thu	52B		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		18.860.687.866	5.999.224.675	10.576.202.997	7.045.263.717
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-


Người lập biểu

(Ký, họ tên)

  
Đặng Thị Linh

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

  
5/33  
Dương Đình Tâm

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024



Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

NGUYỄN MINH TÂM



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

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2023	1/1/2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.407.690.853	8.823.046.231
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		4.511.074.551	4.299.970.604
- Các khoản dự phòng	03		2.162.543.327	(204.780.880)
- (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		4.090.318.829	(376.631.726)
- Chi phí lãi vay	06		34.031.495.582	4.909.019.019
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		65.203.123.142	17.450.623.248
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(98.265.653.069)	(101.529.837.027)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		18.138.130.196	5.507.559.403
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		26.106.284.508	22.898.930.010
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(8.874.717.310)	(6.468.289.978)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(34.031.495.582)	(4.995.429.976)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.822.869.273)	(297.756.481)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(143.198.641)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(33.690.396.029)</b>	<b>(67.434.200.801)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.757.499.093)	(2.487.369.889)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		418.664.545	345.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(150.000.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11.357.622.431	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		110.528.933	31.177.181
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(143.870.683.184)</b>	<b>(2.110.738.163)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		150.000.000.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		739.211.695.212	117.083.158.787
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(692.281.289.436)	(47.304.671.464)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		(457.513.200)	(518.804.845)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8.419.500)	(155.502.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>196.464.473.076</b>	<b>69.104.179.978</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>18.903.393.863</b>	<b>(440.758.986)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>7.490.199.902</b>	<b>7.930.958.888</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	V.1	<b>26.393.593.765</b>	<b>7.490.199.902</b>

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024



*Dương Thị Ninh*

6/33  
Dương Đình Tâm

NGUYỄN MINH TÂM

## BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

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

#### 1. Thành lập:

CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 có địa chỉ tại số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở chính của Công ty tại số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

#### 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:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp:

- Công ty Con: Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân

Mua bán vật liệu xây dựng, xây dựng, vận tải hàng hóa, ...

- Công ty liên kết: Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt (Công ty liên kết từ ngày 22/09/2023, theo nghị quyết số 33/2023/NQ-HDQT ngày 16/08/2023)

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê...

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

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. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN.

#### 1. Kỳ kế toán:

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

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

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành 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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

#### 3. Hình thức kế toán áp dụng:

Hình thức kế toán áp dụng : trên máy vi tính

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

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm Số cuối quý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm Số cuối quý được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

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

Tiền và tương đương tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

## 3 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

### a). 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.

### b). 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.

### c). 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.

### d). Đầu tư vào công ty con; Công ty liên doanh, liên kết

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

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền"

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

### đ). 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.

#### 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính 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 tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

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 1 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 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản 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”.

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.

#### 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 trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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 kế toán nợ phải trả

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

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

## 10. 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 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng:

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua; B104
- 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;

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu 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.

Các khoản giảm trừ doanh thu:

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
  - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
  - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

### 13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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 kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

### 14. Nguyên tắc 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 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 và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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

### 15. Nguyên tắc 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...).

### 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

### 17. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

### 18. Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, 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 khi và chỉ khi Công ty:

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

**19. Bên liên quan**

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

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

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

Từ 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

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

#### 01. Tiền

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
- Tiền mặt	1.260.460.823	4.801.938.719
- Tiền gửi ngân hàng	25.133.132.942	2.688.261.183
- Tiền đang chuyển	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn: <= 3 tháng	-	-
<b>Cộng</b>	<b>26.393.593.765</b>	<b>7.490.199.902</b>

#### 02. Các khoản đầu tư tài chính

##### a) Chứng khoán kinh doanh

##### b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

##### c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết theo từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

Chỉ tiêu	Cuối năm			Đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			<b>15.000.000.000</b>			<b>30.000.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép DECOFI	0%			100%		15.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	100%		15.000.000.000	100%		15.000.000.000
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>150.000.000.000</b>			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	42,86%		150.000.000.000			

##### d) Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
Số dư đầu năm	4.691.163.774	4.895.944.654
Trích lập trong kỳ	5.159.419.114	
Hoàn nhập trong kỳ	5.146.566.669	204.780.880
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.704.016.219</b>	<b>4.691.163.774</b>

#### 03. Phải thu của khách hàng

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>210.396.666.101</b>	<b>117.954.634.950</b>
CÔNG TY CỔ PHẦN KHO LẠNH KỶ NGUYỄN MỚI	367.941.116	22.346.267.579
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ERAS ĐÀ LẠT	-	43.937.368.353
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ KINH DOANH NHÀ ĐẠT GIA	58.407.479.551	21.991.734.180
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN GREEN HILL	-	18.008.026.651
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XUÂN DIỆU	12.443.506.665	-
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ DU LỊCH HẢI THUẬN	79.169.096.686	-
KHÁCH HÀNG KHÁC	60.008.642.083	11.671.238.187
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng:</b>	<b>210.396.666.101</b>	<b>117.954.634.950</b>



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

Từ 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

### 04. Trả trước cho người bán

	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
a)	<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>61.076.015.505</b>	<b>14.758.940.363</b>
	Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Tư Vấn Xây Dựng Bình Nam Đại	4.726.989.000	4.726.989.000
	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG CƠ ĐIỆN TRÍ TRUNG	-	1.473.035.397
	CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG ĐỨC TRỌNG	-	2.343.000.000
	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG THÀNH LỘC	-	2.003.569.830
	CÔNG TY CỔ PHẦN 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 TÙNG NGUYỄN	-	-
	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG GIAO THÔNG PHÚ SƠN	2.957.928.652	-
	KHÁCH HÀNG KHÁC	16.391.097.853	4.212.346.136
b)	<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>	-	-
	<b>Tổng:</b>	<b>61.076.015.505</b>	<b>14.758.940.363</b>

### 05. Phải thu khác

	Chỉ tiêu	Cuối năm		Đầu năm	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a)	<b>Ngắn hạn</b>	<b>137.815.829.390</b>	-	<b>193.849.727.885</b>	-
	- Ký cược, ký quỹ	849.405.130	-	142.000.000	-
	- Tạm ứng	1.394.387.531	-	2.113.567.026	-
	- Phải thu khác.	110.787.414	-	397.911.544	-
	- Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Bình Thuận (*)	6.200.000.000	-	83.000.000.000	-
	- Công ty TNHH Dược Liệu Xanh(**)	108.196.249.315	-	108.196.249.315	-
	- Công ty CP 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	-	-	-
b)	<b>Dài hạn</b>	<b>262.650.000</b>	-	<b>247.650.000</b>	-
	- Ký cược, ký quỹ	262.650.000	-	247.650.000	-
	- Tạm ứng	-	-	-	-
	- Các khoản chi hộ;	-	-	-	-
	- Phải thu khác.	-	-	-	-
	<b>Cộng</b>	<b>138.078.479.390</b>	-	<b>194.097.377.885</b>	-

(\*) Góp vốn hợp tác với Công ty CP Đầu tư Eras Bình Thuận theo hợp đồng hợp tác số 01/2021/HĐHT/EBT-DCF ngày 26/02/2021 để thực hiện đầu tư thi công xây dựng cơ sở hạ tầng dự án khu dân cư nông thôn Thuận quý 1 (26,81 ha) và Thuận Quý 2 (47,36 ha) tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Hiện tại đã thanh lý không thực hiện hợp đồng và đang thu hồi vốn

(\*\*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Dược Liệu Xanh theo hợp đồng hợp tác số 002/2021/HĐHT/DLX-DCF ngày 18/04/2021 để thực hiện dự án Cây thuốc Nam (Chè, Cà phê) có diện tích 238ha thuộc xã Lộc An, huyện Bảo Lâm và xã Hòa Linh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Hiện tại đã thanh lý không thực hiện hợp đồng và đang thu hồi vốn

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

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

**06. Hàng tồn kho**

Chỉ tiêu	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	4.028.102.216		12.330.854.074	
- Công cụ, dụng cụ	1.715.867.935		14.593.350.549	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	42.501.439.213		32.467.424.588	
<b>Cộng</b>	<b>48.245.409.364</b>	<b>-</b>	<b>59.391.629.211</b>	<b>-</b>

**07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật	Tổng cộng
Nguyên giá	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm	40.158.709.536	19.696.036.782	4.393.360.191	1.286.850.128	-	65.534.956.637
- Mua trong năm	-	88.352.880	-	813.017.088	-	901.369.968
- Phân loại lại						-
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-	-
- Tăng khác					-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					-	-
- Phân loại lại						-
- Thanh lý, nhượng bán		1.185.278.182	-	205.000.000	-	1.390.278.182
- Giảm khác				31.390.000	-	31.390.000
Số dư cuối quý 31/12/2023	40.158.709.536	18.599.111.480	4.393.360.191	1.863.477.216	-	65.014.658.423
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	16.348.389.232	2.710.739.988	1.748.941.363	369.290.045	-	21.177.360.628
- Khấu hao trong năm	1.498.387.284	1.376.921.984	514.939.812	244.021.239	-	3.634.270.319
- Phân loại lại			5.238.099			5.238.099
- Tăng khác					-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					-	-
- Phân loại lại	5.238.099					5.238.099
- Thanh lý, nhượng bán		263.143.444			-	263.143.444
- Giảm khác				4.708.503	-	4.708.503
Số dư cuối quý 31/12/2023	17.841.538.417	3.824.518.528	2.269.119.274	608.602.781	-	24.543.779.000
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	23.810.320.304	16.985.296.794	2.644.418.828	917.560.083	-	44.357.596.009
Số dư cuối quý 31/12/2023	22.317.171.119	14.774.592.952	2.124.240.917	1.254.874.435	-	40.470.879.423

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 1.475.561.411 đồng

- Giá trị còn lại của tài sản cố định đem đi cầm cố thế chấp các khoản vay: 32.476.786.639 đồng

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

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

**08. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư đầu năm	10.793.470.889			635.260.000		11.428.730.889
- Mua trong năm				612.986.000		612.986.000
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						-
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối quý 31/12/2023	10.793.470.889	-	-	1.248.246.000	-	12.041.716.889
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	3.524.210.064			131.106.173		3.655.316.237
- Khấu hao trong năm	213.801.792			108.434.260		322.236.052
- Tăng khác						-
- Thanh lý nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối quý 31/12/2023	3.738.011.856	-	-	239.540.433	-	3.977.552.289
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	7.269.260.825	-	-	504.153.827	-	7.773.414.652
Số dư cuối quý 31/12/2023	7.055.459.033	-	-	1.008.705.567	-	8.064.164.600

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 413.700.000 đồng

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 7.055.459.033 đồng

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư đầu năm			2.218.272.727			2.218.272.727
- Thuê tài chính trong năm						-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính				-		-
- Tăng khác				-		-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính				-		-
- Giảm khác				-		-
Số dư cuối quý 31/12/2023			2.218.272.727			2.218.272.727
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm			258.588.067			258.588.067
- Khấu hao trong năm			554.568.180			554.568.180
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính				-		-
- Tăng khác				-		-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính				-		-
- Giảm khác				-		-
Số dư cuối quý 31/12/2023			813.156.247			813.156.247
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm			1.959.684.660			1.959.684.660
Số dư cuối quý 31/12/2023			1.405.116.480			1.405.116.480

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

Từ 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

**10. Chi phí trả trước**

	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
a)	<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>1.928.233.436</b>	<b>929.804.115</b>
	Chi phí trả trước ngắn hạn về SXKD	1.406.895.267	475.680.794
	Công cụ, dụng cụ xuất dùng ngắn hạn	300.221.420	431.083.321
	Chi phí trả trước chờ KC	221.116.749	23.040.000
b)	<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>16.419.237.223</b>	<b>8.307.255.289</b>
	Chi phí trả trước dài hạn về SXKD	1.325.924.268	3.049.083.879
	Công cụ, dụng cụ xuất dùng dài hạn	15.093.312.955	5.258.171.410
	- Các khoản chi phí khác	-	-
	<b>Cộng</b>	<b>18.347.470.659</b>	<b>9.237.059.404</b>

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

	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
	Phần mềm Fast	-	239.260.800
	Cải tạo văn phòng HCM	4.086.294.510	-
		-	
	<b>Cộng</b>	<b>4.086.294.510</b>	<b>239.260.800</b>

**12. Tài sản khác**

	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
a)	<b>Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)</b>	<b>21.787.244.187</b>	<b>21.895.567.081</b>
	Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá, dịch vụ	21.787.244.187	21.895.567.081
		-	
b)	<b>Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Cộng</b>	<b>21.787.244.187</b>	<b>21.895.567.081</b>

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

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

**13. Vay và nợ thuê tài chính**

Chỉ tiêu	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>144.182.106.447</b>	<b>144.182.106.447</b>	<b>239.211.695.212</b>	<b>177.461.213.436</b>	<b>82.431.624.671</b>	<b>82.431.624.671</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>142.362.030.447</b>	<b>142.362.030.447</b>	<b>237.391.619.212</b>	<b>175.641.137.436</b>	<b>80.611.548.671</b>	<b>80.611.548.671</b>
Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (a)	142.362.030.447	142.362.030.447	237.391.619.212	175.641.137.436	80.611.548.671	80.611.548.671
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.820.076.000</b>	<b>1.820.076.000</b>	<b>1.820.076.000</b>	<b>1.820.076.000</b>	<b>1.820.076.000</b>	<b>1.820.076.000</b>
Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (b1)	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000
b) <b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>3.515.621.440</b>	<b>3.515.621.440</b>	<b>-</b>	<b>2.277.589.200</b>	<b>5.793.210.640</b>	<b>5.793.210.640</b>
Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (b1)	2.356.434.940	2.356.434.940	-	1.820.076.000	4.176.510.940	4.176.510.940
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	1.159.186.500	1.159.186.500	-	457.513.200	1.616.699.700	1.616.699.700
<b>Cộng</b>	<b>147.697.727.887</b>	<b>147.697.727.887</b>	<b>239.211.695.212</b>	<b>179.738.802.636</b>	<b>88.224.835.311</b>	<b>88.224.835.311</b>

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

(a) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng số 0242/2023/902-CV ngày 13/04/2023 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 13/05/2023; số 02/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 28/06/2023, số 03/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 29/06/2023, số 04/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 22/09/2023, số 05/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 15/11/2023, 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 dư tại 31/12/2023 là 142.362.030.447 VNĐ

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

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021, Số tiền vay tối đa 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: đầu tư xây dựng, mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0002/2021/902-BĐ ngày 07/01/2021, hợp đồng thế chấp tài sản số 0033/2021/902-BĐ ngày 05/10/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021. Số dư tại 31/12/2023 là 4.176.510.940 VNĐ (Số dư dài hạn đến hạn trả: 1.820.076.000 VNĐ)

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

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

- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 31/12/2022, từ ngày 01/01/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phụ vụ sản xuất kinh doanh.
- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202207046 ngày 26/07/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến ngày 31/01/2023, từ ngày 01/02/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phụ vụ sản xuất kinh doanh.
- Số tiền nợ tối đa 2.153.000.000 VNĐ; số dư tại thời điểm 31/12/2023 là 1.159.186.500 VNĐ.

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

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

## 14. Phải trả người bán

Chỉ tiêu	Cuối năm		Đầu năm	
	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	80.691.128.265	80.691.128.265	71.005.344.898	71.005.344.898
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG CƠ ĐIỆN TRÍ TRUNG	5.716.926.939	5.716.926.939	-	-
Công Ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Decofi - Hoàng ân	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703
CÔNG TY CỔ PHẦN KẾT CẤU THÉP DECOFI	590.638.549	590.638.549	11.610.649.248	11.610.649.248
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG INDEC	3.695.678.380	3.695.678.380	4.095.678.380	4.095.678.380
CÔNG TY TNHH TM CƠ KHÍ CÔNG NGHIỆP ĐẠI NGHĨA	4.048.822.800	4.048.822.800	-	-
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG PHAN NGUYỄN LG	4.479.134.019	4.479.134.019	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG AN PHÚ GIA	9.479.460.000	9.479.460.000	-	-
CÔNG TY TNHH BÊ TÔNG MÊ KÔNG BÌNH ĐỊNH	5.594.522.071	5.594.522.071	-	-
CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC	33.962.357.804	33.962.357.804	42.175.429.567	42.175.429.567
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn				
<b>Cộng</b>	<b>80.691.128.265</b>	<b>80.691.128.265</b>	<b>71.005.344.898</b>	<b>71.005.344.898</b>

15 Người mua trả tiền trước

	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
a)	<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>21.441.093.255</b>	<b>8.424.512.986</b>
	CÔNG TY TNHH RK RESOURCES	-	7.316.257.201
	Lê Quang Nhân	-	809.166.297
	CÔNG TY CỔ PHẦN KHAI THÁC VÀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT DMP GROUP	-	299.089.488
	CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DU LỊCH KHÁCH SẠN PHÚC ĐẠT	5.732.144.143	-
	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XUÂN DIỆU	-	-
	KHÁCH HÀNG KHÁC	15.708.949.112	-
b)	<b>Người mua trả tiền trước dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Cộng</b>	<b>21.441.093.255</b>	<b>8.424.512.986</b>

16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Chỉ tiêu	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
a)	<b>Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)</b>	<b>3.426.301.965</b>	<b>17.134.781.646</b>	<b>9.187.680.247</b>	<b>11.373.403.364</b>
	- Thuế giá trị gia tăng	1.564.982.895	5.540.534.332	5.385.454.929	1.720.062.298
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.512.546.349	9.831.487.856	1.822.869.273	9.521.164.932
	- Thuế thu nhập cá nhân	348.762.721	1.582.549.278	1.799.135.865	132.176.134
	- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	10.000	55.342.058	55.352.058	-
	- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	121.868.122	121.868.122	-
b)	<b>Phải thu (chi tiết theo từng loại thuế)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**17 Chi phí phải trả**

	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
a)	<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.215.620.764</b>	<b>23.272.366.711</b>
	- Chi phí phải trả: lãi vay	-	786.054.795
	- Chi phí phải trả: xây lắp	24.215.620.764	22.196.311.916
	- Chi phí khác	<b>0</b>	290.000.000
b)	<b>Dài hạn</b>	-	
	- Các khoản khác (chi tiết từng khoản)		
	<b>Cộng</b>	<b>24.215.620.764</b>	<b>23.272.366.711</b>

**18 Phải trả khác**

	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
a)	<b>Ngắn hạn</b>	<b>846.996.710</b>	<b>1.303.213.559</b>
	- Kinh phí công đoàn	-	93.949.300
	- Bảo hiểm xã hội	-	-
	- Bảo hiểm y tế	-	-
	- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
	- Phải trả về cổ phần hóa	-	-
	- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
	- Phải trả trợ cấp thôi việc	58.435.149	93.544.149
	- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	606.937.450	615.356.950
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	181.624.111	500.363.160
b)	<b>Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>3.890.000.000</b>
	- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.000.000.000	3.890.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>2.846.996.710</b>	<b>5.193.213.559</b>

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

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

## 19. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100.873.505.300</b>	<b>29.100.496.283</b>	<b>395.095.776</b>	<b>280.369.097.359</b>
- Tăng vốn trong năm trước					-
- Lãi trong năm trước				7.045.263.717	7.045.263.717
- Tăng khác					-
- Giảm vốn trong năm trước					-
- Lỗ trong năm trước					-
- Giảm khác					-
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100.873.505.300</b>	<b>29.100.496.283</b>	<b>7.440.359.493</b>	<b>287.414.361.076</b>
- Tăng vốn trong năm nay	150.000.000.000				150.000.000.000
- Lãi trong năm nay				-	-
- Tăng khác (Quỹ đầu tư phát triển)			715.993.204		715.993.204
- Giảm vốn trong năm nay		275.000.000			275.000.000
- Lỗ trong năm nay				(10.576.202.997)	(10.576.202.997)
- Giảm khác				1.575.185.049	1.575.185.049
+ Quỹ đầu tư phát triển:				715.993.204	715.993.204
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi:				357.996.602	357.996.602
+ Thưởng ban điều hành:				357.996.602	357.996.602
+ Tiền thù lao:				143.198.641	143.198.641
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100.598.505.300</b>	<b>29.816.489.487</b>	<b>16.441.377.441</b>	<b>446.856.372.228</b>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Cuối năm		Đầu năm	
	Vốn góp (31/12/2023)	Tỷ lệ	Vốn góp (01/01/2023)	Tỷ lệ
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	60.000.000.000	20,0%	60.000.000.000	40,0%
C.ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ	41.194.700.000	13,7%	41.194.700.000	27,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư 3T	10.069.590.000	3,4%	10.069.590.000	6,7%
Cổ đông khác	188.735.710.000	62,9%	38.735.710.000	25,8%
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
<b>- Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	150.000.000.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d) Cổ phiếu

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	15.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	<b>30.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
+ Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	15.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<b>30.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
+ Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	15.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)		

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

**đ) Cổ tức**

- 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

**e) Các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển:
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp
- 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 quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể:**

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

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

**VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)**

Chỉ tiêu	Q.4/2023	Q.4/2022	Lũy kế đến 31/12/2023	Lũy kế đến 31/12/2022
<b>Doanh thu</b>				
Doanh thu bán hàng hóa	17.590.756.046	-	24.454.306.567	-
Doanh thu bán thành phẩm: Xây lắp	247.022.672.923	180.409.087.928	573.077.280.852	331.776.011.479
Doanh thu cung cấp dịch vụ: Cho thuê văn phòng	180.103.884	187.582.486	712.046.620	980.977.499
Doanh thu cung cấp dịch vụ: Cho thuê nhà xưởng	2.370.836.801	2.670.492.613	8.980.149.004	11.927.317.499
Doanh thu cung cấp dịch vụ: Cho thuê MMTB	354.652.964	-	2.829.497.506	-
<b>Cộng</b>	<b>267.519.022.618</b>	<b>183.267.163.027</b>	<b>610.053.280.549</b>	<b>344.684.306.477</b>

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

Chỉ tiêu	Q.4/2023	Q.4/2022	Lũy kế đến 31/12/2023	Lũy kế đến 31/12/2022
Chiết khấu thương mại: dịch vụ		-		
Giảm giá hàng bán: Tòa nhà		-		
Giảm giá hàng bán: Chung cư		-		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		

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

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

**03. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)**

Chỉ tiêu	Q.4/2023	Q.4/2022	Lũy kế đến 31/12/2023	Lũy kế đến 31/12/2022
Giá vốn hàng bán: hàng hoá	19.232.593.097	273.841	26.926.711.140	273.833
Giá vốn hàng bán thành phẩm: xây lắp	221.796.507.474	162.873.082.678	510.638.208.463	303.239.625.310
Giá vốn hàng bán dịch vụ: Cho thuê văn phòng	120.005.647	145.903.709	471.653.672	708.149.713
Giá vốn hàng bán dịch vụ: Cho thuê nhà xưởng	1.170.859.565	990.993.041	4.257.228.179	4.912.728.738
Giá vốn hàng bán dịch vụ: Cho thuê MMTB	137.605.344	-	650.059.014	-
<b>Cộng</b>	<b>242.457.571.127</b>	<b>164.010.253.269</b>	<b>542.943.860.468</b>	<b>308.860.777.594</b>

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

Chỉ tiêu	Q.4/2023	Q.4/2022	Lũy kế đến 31/12/2023	Lũy kế đến 31/12/2022
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.853.237	10.983.870	110.528.933	31.177.181
<b>Cộng</b>	<b>14.853.237</b>	<b>10.983.870</b>	<b>110.528.933</b>	<b>31.177.181</b>

**05. Chi phí tài chính (Mã số 22)**

Chỉ tiêu	Q.4/2023	Q.4/2022	Lũy kế đến 31/12/2023	Lũy kế đến 31/12/2022
-Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	253.715.000	-	253.715.000
- Chi phí lãi vay	12.874.670.946	2.351.179.560	34.031.495.582	4.909.019.019
- Chi phí tài chính khác	(2.365.548.480)	345.838.655	3.655.230.014	(204.780.880)
<b>Cộng</b>	<b>10.509.122.466</b>	<b>2.950.733.215</b>	<b>37.686.725.596</b>	<b>4.957.953.139</b>



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

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

**06. Thu nhập khác (Mã số 31)**

Chỉ tiêu	Q.4/2023	Q.4/2022	Lũy kế đến 31/12/2023	Lũy kế đến 31/12/2022
Thu nhập khác: được thưởng, bồi thường	2.136.400	-	2.136.400	12.914.000
Thu nhập khác: Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCD	-	-	-	345.454.545
Thu nhập khác	25.337.989.587	454.414.998	26.922.018.905	465.506.630
- Thuế được giảm;	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>25.340.125.987</b>	<b>454.414.998</b>	<b>26.924.155.305</b>	<b>823.875.175</b>

**07. Chi phí khác (Mã số 32)**

Chỉ tiêu	Q.4/2023	Q.4/2022	Lũy kế đến 31/12/2023	Lũy kế đến 31/12/2022
Chi phí khác: bồi thường, bị phạt và CP khác	-	9.444.109	65.000	219.444.109
Chi phí khác: Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC	-	-	558.470.193	-
Chi phí khác	-	823.044.324	173.336.455	843.750.296
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>832.488.433</b>	<b>731.871.648</b>	<b>1.063.194.405</b>

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

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

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

	Chỉ tiêu	Q.4/2023	Q.4/2022	Lũy kế đến 31/12/2023	Lũy kế đến 31/12/2022
a)	<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>118.533.277</b>	<b>72.773.900</b>	<b>441.236.272</b>	<b>160.239.030</b>
	Chi phí nhân viên				
	Chi phí dụng cụ, đồ dùng				
	Chi phí khấu hao TSCĐ				
	Chi phí dịch vụ mua ngoài				
	Chi phí khác bằng tiền (quảng cáo,...)	118.533.277	72.773.900	441.236.272	160.239.030
b)	<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>11.406.922.174</b>	<b>7.515.257.014</b>	<b>34.876.579.950</b>	<b>21.674.148.434</b>
	Chi phí nhân viên quản lý	6.403.479.444	4.421.679.397	19.334.203.312	13.755.442.745
	Chi phí vật liệu quản lý	1.799.407.075	896.348.320	4.679.916.832	2.066.680.062
	Chi phí đồ dùng văn phòng	101.447.038	26.128.695	218.363.298	150.983.185
	Chi phí khấu hao TSCĐ	258.362.018	237.842.034	1.020.115.720	741.512.810
	Thuế, phí và lệ phí	77.311.973	69.610.659	209.713.466	155.740.317
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	857.560.562	769.809.805	3.792.579.727	2.188.851.381
	Chi phí bằng tiền khác	1.683.354.064	1.093.838.104	4.766.155.042	2.578.937.934
	Chi phí không hợp lý	226.000.000	-	855.532.553	36.000.000
c)	<b>Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>				



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

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

**09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

Chỉ tiêu	Q.4/2023	Q.4/2022	Lũy kế đến 31/12/2023	Lũy kế đến 31/12/2022
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu, công cụ	89.098.880.220	42.924.152.514	194.871.968.529	91.262.936.763
- Chi phí nhân công	15.771.255.355	13.019.401.694	47.107.489.033	34.205.069.476
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.124.710.212	1.112.429.874	4.511.074.551	4.049.470.596
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.164.593.329	100.339.354.926	332.519.208.827	163.276.955.244
- Chi phí khác bằng tiền	3.791.877.122	1.105.173.924	9.285.950.375	5.729.371.654
<b>Cộng</b>	<b>234.951.316.238</b>	<b>158.500.512.932</b>	<b>588.295.691.315</b>	<b>298.523.803.733</b>

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

Chỉ tiêu	Lũy kế đến 31/12/2023	Lũy kế đến 31/12/2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.407.690.853	8.823.046.231
Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận	27.198.133.808	65.866.337
Tổng lợi nhuận tính thuế	47.605.824.661	8.888.912.568
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>9.521.164.932</b>	<b>1.777.782.514</b>
Thuế TNDN bổ sung các năm trước	310.322.924	
<b>Tổng chi phí thuế TNDN:</b>	<b>9.831.487.856</b>	<b>1.777.782.514</b>

**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**  
Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

**VII. Những thông tin khác**

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

Họ và tên	Chức danh	Nội dung	Q.4/2023	Lũy kế đến 31/12/2023	Q.4/2022	Lũy kế đến 31/12/2022
<b>Hội đồng quản trị, Ban TGD</b>			897.954.322	3.098.446.482	443.089.101	1.554.568.151
Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	45.000.000	125.000.000		48.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	Phó CT.HĐQT	Thù lao		45.000.000		30.000.000
Ông Phạm Duy Quang	Phó CT.HĐQT	Thù lao		24.000.000		24.000.000
Ông Chu Quang Huân	Phó CT.HĐQT	Thù lao	30.000.000	30.000.000		-
Ông Hoàng Văn Thắng	TV. HĐQT	Thù lao		70.000.000		60.000.000
Ông Đặng Vĩnh Thọ	TV.HĐQT	Thù lao		-		12.000.000
Ông Hồ Việt Trung	TV.HĐQT	Thù lao	30.000.000	60.000.000		-
Ông Nguyễn Minh Tâm	TV.HĐQT	Thù lao	30.000.000	30.000.000		-
Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng GĐ	Lương thưởng	296.981.568	1.054.967.370	180.320.256	526.455.980
Ông Hồng Tài	Tổng GĐ	Lương thưởng		-		135.985.063
Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng GĐ	Lương thưởng	247.980.800	906.988.046	165.240.600	212.460.292
Ông Lư Trung Thạch	Phó Tổng GĐ	Lương thưởng		-		70.960.827
<b>Ban Kiểm soát</b>				-		-
Bà Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	Thù lao	36.000.000	108.000.000		48.000.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	TV.BKS	Thù lao		18.000.000		12.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	TV.BKS	Thù lao	30.000.000	75.000.000		-
Bà Lê Thị Minh	TV.BKS	Thù lao	15.000.000	45.000.000		12.000.000
<b>Các thành viên chủ chốt khác</b>				-		-
Bà Đặng Thị Ánh Quyên	Kế toán trưởng	Lương thưởng		-		85.609.566
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Lương thưởng	136.991.954	506.491.066	97.528.245	277.096.423

**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**  
**Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023**

**VII Những thông tin khác**

**2. Thông tin về các bên liên quan:**

TT	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch		Giá trị khoản phải thu/ phải trả
				Q.4	Lũy kế đến 31/12/2023	
a	Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Holdings	Bên liên quan	Trả tiền vay	13.000.000.000	13.000.000.000	-
			Lãi vay	384.301.371	1.615.205.483	-
b	Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	9.561.961.724	32.342.599.972	(4.993.586.321)
c	Công ty CP kho lạnh Kỹ nguyên mới	Bên liên quan	Thuê văn phòng	30.898.527	121.322.817	-
			Tiền điện thi công	3.757.509	7.665.295	-
			Thi công xây dựng	-	1.166.639.867	367.941.116
d	Công ty CP Đầu tư 3T	Bên liên quan	Mua hàng	956.831.197	16.350.403.940	(1.052.514.317)
e	Công ty CP chứng khoán Bảo Minh	Bên liên quan	Phí dịch vụ	50.000.000	180.000.000	-
f	Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Công ty liên kết	Thi công xây dựng	12.432.333.093	37.140.077.296	(303.191.991)
			Mua cổ phần	-	150.000.000.000	-
g	Nguyễn Thụy Ngọc Linh	Bên liên quan	Thi công xây dựng	-	483.776.360	-
h	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Bên liên quan	Thi công xây dựng	-	8.131.445.984	-
i	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thi công xây dựng	-	223.000.000.000	3.000.000.000
			Khoản phải thu khác	10.035.000.000	10.035.000.000	8.035.000.000
j	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Eras Land	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thi công xây dựng	-	334.000.000.000	34.000.000.000
			Khoản phải thu khác	15.030.000.000	15.030.000.000	13.030.000.000

TT	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch		Giá trị khoản phải thu/ phải trả
				Q.4	Lũy kế đến 31/12/2023	
k	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Bên liên quan	Thuê văn phòng	61.800.370	242.648.888	90.789.985
			Thuê sửa chữa		196.682.109	-
			Thanh lý bàn, ghế		7.259.623	-
l	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	Thi công xây dựng		14.000.982.548	-
m	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Thi công xây dựng		1.753.136.850	-
			Thanh lý tài sản		72.960.000	-
n	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên	Bên liên quan	Thi công xây dựng		103.600.000	-
o	Công ty TNHH MTV XD DECOFI Hoàng Ân	Công ty con	Thuê thi công		-	(13.123.587.703)
p	Công ty Cổ phần Kết cấu thép DECOFI	Công ty liên kết	Thuê thi công, mua hàng	436.104.817	1.898.560.602	(590.638.549)
			Cho thuê xưởng	2.000.000.001	8.000.000.004	-
			Tiền điện	370.836.799	980.149.000	-
			Khoản phải trả		-	(2.165.000.000)
q	Công ty Cổ phần Định giá & Tư vấn Useful	Bên liên quan	Thuê xe		129.090.909	-
			Thẩm định tài sản	2.727.273	48.827.273	-

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

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

*Dương Thị Linh*

Dương Thị Linh

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

*Dương Đình Tâm*

Dương Đình Tâm 33/33

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



NGUYỄN MINH TÂM