

Số: 27 /DICcons  
No. 27 /DICcons

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 01 năm 2025  
Vung Tau, January 24, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TP.HCM  
DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISSION AND  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE**

**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 CP XÂY DỰNG DIC HOLDINGS/ DIC HOLDINGS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
- Mã chứng khoán/ Stock code: DC4
- Địa chỉ trụ sở chính/ Address:: Tòa nhà Ruby Tower, số 12, đường 3 tháng 2, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu/ Rubytower Building, 3/2 Street, Ward 8, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province
- Điện thoại/ Tel: 0254.3613518
- Người thực hiện công bố thông tin/ Authorized person to disclose information:  
*Mrs. Nguyen Tuyen Hoa*
- Chức danh/Title: Phó Tổng Giám đốc/ Deputy General Director
- Loại thông tin công bố/ Type of information disclosure:  
 Định kỳ/ Periodic  Bất thường/Irregular  24h/ 24-hour  Theo yêu cầu/Upon request

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

- Báo cáo tài chính tổng hợp – Quý 4/2024 (Bản tiếng Việt và Bản tiếng Anh)/ *Combined Financial Statements – Q4/2024 (Vietnamese and English versions)*
- Báo cáo tài chính hợp nhất – Quý 4/2024 (Bản tiếng Việt và Bản tiếng Anh)/ *Consolidated Financial Statements – Q4/2024 (Vietnamese and English versions)*
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất Quý 4/2024 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 Q4/2024 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 23/01/2025 tại đường dẫn: [www.diccons.vn](http://www.diccons.vn) mục “Tin doanh nghiệp công bố”/ This information was published on the Company's website on January 24, 2024 at the link: [www.diccons.vn](http://www.diccons.vn), The section “**Corporate Announcements**”

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 XÂY DỰNG DIC HOLDINGS  
DIC HOLDINGS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

NGƯỜI ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN  
AUTHORIZED PERSON TO DISCLOSE INFORMATION



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Nguyễn Tuyết Hoa**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.971.366.932.162</b>	<b>1.308.697.117.341</b>
<b>I - Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>127.476.123.992</b>	<b>22.466.068.275</b>
1. Tiền	111		21.334.718.196	16.366.068.275
2. Các khoản tương đương tiền	112		106.141.405.796	6.100.000.000
<b>II - Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>4.409.865.564</b>	<b>4.409.865.564</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		4.409.865.564	4.409.865.564
<b>III - Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.3</b>	<b>1.481.446.744.719</b>	<b>343.569.541.190</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		397.136.619.226	244.869.848.096
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.022.570.919.146	39.494.545.226
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		114.904.795.004	110.010.249.462
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(53.165.588.657)	(50.805.101.594)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV - Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.4</b>	<b>350.584.031.890</b>	<b>930.532.589.709</b>
1. Hàng tồn kho	141		351.479.717.026	931.008.158.152
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(895.685.136)	(475.568.443)
<b>V - Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.5</b>	<b>7.450.165.997</b>	<b>7.719.052.603</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		333.088.915	72.402.194
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.428.794.172	6.915.162.581
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước	153		688.282.910	731.487.828



1	2	3	4	5
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>452.051.348.343</b>	<b>369.177.225.387</b>
<b>I - Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>V.6</b>	<b>3.456.783.294</b>	<b>3.456.783.294</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		3.456.783.294	3.456.783.294
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II - Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28.641.475.586</b>	<b>31.266.843.487</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	28.381.536.144	31.254.226.345
- Nguyên giá	222		111.411.342.128	110.347.182.241
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(83.029.805.984)	(79.092.955.896)
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	259.939.442	12.617.142
- Nguyên giá	228		739.172.500	450.172.500
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(479.233.058)	(437.555.358)
<b>III - Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232			
<b>VI- Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>228.327.641.834</b>	<b>228.129.895.219</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		227.304.955.281	226.978.429.410
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.022.686.553	1.151.465.809
<b>V - Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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			
<b>VI - Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.10</b>	<b>191.625.447.629</b>	<b>106.323.703.387</b>



1	2	3	4	5
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		147.291.243.624	61.814.783.965
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		10.641.638.827	4.077.841.208
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		33.692.565.178	40.431.078.214
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.423.418.280.505</b>	<b>1.677.874.342.728</b>

NGUỒN VỐN				
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.615.154.434.695</b>	<b>975.842.808.328</b>
<b>I - Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.221.317.947.867</b>	<b>963.190.003.435</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	108.933.259.002	184.736.798.855
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	919.476.180.458	19.864.945.230
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	36.859.015.581	40.330.617.056
4. Phải trả người lao động	314	V.14	4.332.234.476	5.704.067.595
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	12.449.315.948	5.091.576.030
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	V.16		369.870.453.454
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	15.161.442.032	20.367.017.033
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	105.418.482.332	312.404.591.725
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	18.688.018.038	4.819.936.457
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>V.20</b>	<b>393.836.486.828</b>	<b>12.652.804.893</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		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			948.621.952
7. Phải trả dài hạn khác	337		411.600.000	411.600.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		386.599.177.500	4.060.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		435.791.804	842.665.417



1	2	3	4	5
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.621.634.470	2.621.634.470
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)</b>	<b>400</b>		<b>808.263.845.810</b>	<b>702.031.534.400</b>
<b>I - Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>808.263.845.810</b>	<b>702.031.534.400</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		577.492.670.000	524.997.230.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		577.492.670.000	524.997.230.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.100.707.378	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		20.967.142.856	15.599.194.759
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		177.353.748.899	128.749.545.599
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		54.782.313.209	21.390.583.659
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		122.571.435.690	107.358.961.940
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.349.576.677	1.584.856.664
<b>II - Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành từ TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.423.418.280.505</b>	<b>1.677.874.342.728</b>


Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc



**CÔNG TY CP XÂY DỰNG DIC HOLDING**Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2, phường 8  
Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**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 IV NĂM 2024**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 -2024		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	203.284.585.728	320.727.259.536	1.094.711.919.843	577.971.520.153
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 1-2)	10		203.284.585.728	320.727.259.536	1.094.711.919.843	577.971.520.153
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	150.515.897.857	129.347.556.369	853.608.729.787	357.750.197.492
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		52.768.687.871	191.379.703.167	241.103.190.056	220.221.322.661
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.332.156.896	382.350.340	3.449.855.538	990.853.791
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	15.230.053.873	17.101.844.332	37.722.759.219	16.289.182.560
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		14.344.653.121	17.101.844.332	36.809.631.473	16.021.857.560
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết						
9. Chi phí bán hàng	24	VI.5	10.868.032.301	395.043.912	16.352.394.203	1.492.508.614
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	1.456.765.567	48.830.211.653	38.425.226.135	61.176.856.366
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25) }	30		26.545.993.026	125.434.953.610	152.052.666.037	142.253.628.912
12. Thu nhập khác	31	VI.7	6.249.561.551	582.520.502	7.811.782.612	2.697.941.543
13. Chi phí khác	32	VI.8	341.901.185	29.253.646	7.750.715.493	348.992.277
14. Lợi nhuận khác (40 = 31- 32)	40		5.907.660.366	553.266.856	61.067.119	2.348.949.266
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		32.453.653.392	125.988.220.466	152.113.733.156	144.602.578.178
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	10.417.337.632	26.645.554.046	36.748.248.685	38.974.335.687
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3.221.961.238)	(920.723.073)	(6.970.671.232)	(1.438.854.643)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VI.10	25.258.276.998	100.263.389.493	122.336.155.703	107.067.097.134
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		25.301.441.243	100.270.720.939	122.571.435.690	107.358.961.940
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(43.164.245)	(7.331.446)	(235.279.987)	(291.864.806)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	438	1.910	2.226	2.045

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Trần Gia Phúc



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2, phường 8

Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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 01/01/2024 đến 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>152.113.733.156</b>	<b>144.602.578.178</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.493.452.227	12.271.458.781
- Các khoản dự phòng	03		3.100.156.143	29.725.967.226
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.774.318.425)	(973.634.155)
- Chi phí lãi vay	06		36.809.631.473	16.021.857.560
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>201.742.654.574</b>	<b>201.648.227.590</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(248.552.684.242)	(75.841.863.280)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(257.155.712.878)	(414.156.374.721)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		403.267.142.708	218.594.862.163
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(85.737.146.380)	(46.679.701.815)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			1.288.856.867
- Tiền lãi vay đã trả	14		(35.090.958.216)	(16.018.296.440)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(40.889.269.589)	(3.057.994.703)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		610.998.805	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(7.046.560.166)	(1.213.252.184)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(68.851.535.384)</b>	<b>(135.435.536.523)</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		(1.910.571.909)	(11.319.299.256)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		109.090.909	14.006.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(50.000.000.000)	(4.409.865.564)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50.000.000.000	
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		1.317.580.717	869.482.523
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(483.900.283)</b>	<b>(14.845.675.933)</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			



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	719.221.563.131	521.714.704.121
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(544.876.071.747)	(380.463.364.646)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35.340)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>174.345.491.384</b>	<b>141.251.304.135</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>105.010.055.717</b>	<b>(9.029.908.321)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>22.466.068.275</b>	<b>31.495.976.596</b>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>127.476.123.992</b>	<b>22.466.068.275</b>

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kê toán trưởng

Tổng Giám Đốc





Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

Số 12 đường 3 tháng 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu,  
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃ 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 Cổ phần xây dựng DIC Holdings 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 24 ngày 30 tháng 09 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 12 đường 3 tháng 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 577.492.670.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 577.492.670.000 đồng; tương đương 57.749.267 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 30/09/2024 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 VINA WINDOW	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 . KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Kỳ kế toán quý IV/2024 của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/10 và kết thúc vào ngày 31/12

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 thế 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 hóa) 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 hóa trong mỗi năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy 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 trái phiếu 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 hóa, 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 chi 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**

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2024 (vnd)</b>	<b>01/01/2024 (vnd)</b>
- Tiền mặt	801.410.015	341.495.356
- Tiền gửi ngân hàng	20.533.308.181	16.024.572.919
- Tiền đang chuyển	106.141.405.796	6.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>127.476.123.992</b>	<b>22.466.068.275</b>
<b>2. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>31/12/2024 (vnd)</b>	<b>01/01/2024 (vnd)</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.409.865.564	4.409.865.564
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>		
<b>Cộng</b>	<b>4.409.865.564</b>	<b>4.409.865.564</b>
<b>3. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>31/12/2024 (vnd)</b>	<b>01/01/2024 (vnd)</b>
<b>- Phải thu của khách hàng</b>		
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	243.252.056.228	110.346.045.083
Công ty CP TM Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	20.266.306.487
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà	4.815.024.733	4.815.024.733
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du Lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	3.325.771.871
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	-	9.041.061.450
Công ty Quản lý tài sản Viettel - Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội	208.906.329	377.476.176
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	33.299.867.032
Công ty TNHH Vận tải Bảo Hân	1.779.392.181	3.269.392.181
Tổng Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Kỹ Thuật Dầu Khí Việt Nam (PTSC)	-	33.105.592.243
CÔNG TY TNHH OSC-DUXTON (VIETNAM)	54.053.942.080	
Công ty cổ phần quốc tế năm sao Đà Lạt	6.787.615.652	6.787.615.652
Công ty CP Đầu tư Phát triển XD Bê Tông	-	362.043.000
Công ty TNHH An Quốc Thịnh	789.871.798	805.637.998
Các khách hàng khác	28.557.864.835	19.068.014.190
<b>Cộng</b>	<b>397.136.619.226</b>	<b>244.869.848.096</b>
<b>- Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>31/12/2024 (vnd)</b>	<b>01/01/2024 (vnd)</b>
Công ty CP thép công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	648.000.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại Du Lịch Tân Thành	70.415.940.160	1.203.389.760
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	90.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư xây lắp cơ điện Thành Tuấn	3.420.882.158	2.201.013.485
Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Thép An Phú	2.091.908.253	
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT NAM HÙNG	6.337.414.271	
Nguyễn Đình Lệ Hằng	13.878.000.000	
Nguyễn Hồng Dương	52.000.000.000	
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	767.145.077.733	
Các nhà cung cấp khác	16.633.696.571	5.442.141.981
<b>Cộng</b>	<b>1.022.570.919.146</b>	<b>39.494.545.226</b>
<b>- Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2024 (vnd)</b>	<b>01/01/2024 (vnd)</b>
Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500



Trần Gia Phúc	16.000.000.000	16.000.000.000
Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vận Tải Minh Long Phú	-	2.000.000.000
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	64.788.789.976	56.761.504.000
Các khoản phải thu khác	4.741.792.528	5.874.532.962
<b>Cộng</b>	<b>114.904.795.004</b>	<b>110.010.249.462</b>

**- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (\*)**

	<b>31/12/2024 (vnd)</b>	<b>01/01/2024 (vnd)</b>
Bà Dương thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Khách sạn Vân Anh	237.738.000	237.738.000
Cty CP CN cao TK Mỹ áo	648.000.000	648.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Tân Thành	8.179.278.729	5.240.647.069
Công ty TNHH Laimian	17.283.799.368	8.489.617.390
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	-	13.294.504.189
Các khoản dự phòng khác	17.442.560.060	13.520.382.446
<b>Cộng</b>	<b>53.165.588.657</b>	<b>50.805.101.594</b>

**4. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2024 (vnd)</b>	<b>01/01/2024 (vnd)</b>
- Nguyên liệu, vật liệu	12.021.471.457	11.475.308.745
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	228.083.084.959	566.490.543.593
- Thành phẩm	1.128.132.219	1.128.132.219
- Hàng hóa bất động sản	110.247.028.391	351.914.173.595
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(895.685.136)	(475.568.443)
<b>Cộng</b>	<b>350.584.031.890</b>	<b>930.532.589.709</b>

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2024 (vnd)</b>	<b>01/01/2024 (vnd)</b>
- Chi phí trả trước ngắn hạn	333.088.915	72.402.194
<i>Công cụ, dụng cụ xuất dùng, sửa chữa</i>	269.247.129	4.629.630
<i>Chi phí mua bảo hiểm</i>	25.842.286	
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn khác</i>	37.999.500	67.772.564
- Thuế GTGT được khấu trừ	6.428.794.172	6.915.162.581
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	688.282.910	731.487.828
<i>Thuế giá trị gia tăng</i>	36.739.636	74.308.699
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	63.905.336	63.905.336
<i>Thuế thu nhập cá nhân</i>		5.635.855
<i>Thuế tài nguyên</i>	379.852.037	379.852.037
<i>Thuế nhà đất</i>	207.785.901	207.785.901
<b>Cộng</b>	<b>7.450.165.997</b>	<b>7.719.052.603</b>

**6. Các khoản phải thu dài hạn**

	<b>31/12/2024 (vnd)</b>	<b>01/01/2024 (vnd)</b>
- Phải thu dài hạn khác	3.456.783.294	3.456.783.294
<b>Cộng</b>	<b>3.456.783.294</b>	<b>3.456.783.294</b>

**7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải t.đẫn	TBdụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						



Số dư đầu năm	16.131.281.858	46.793.254.128	11.077.646.071	895.188.848	35.449.811.336	110.347.182.241
- Chuyên nhóm tài sản	(673.603.539)	1.327.532.287	(653.928.748)			-
- Mua trong kỳ		82.262.000	1.539.309.909		231.616.523	1.853.188.432
- Tăng khác						
- Thanh lý			(789.028.545)			(789.028.545)
Số dư cuối kỳ	15.457.678.319	48.203.048.415	11.173.998.687	895.188.848	35.681.427.859	111.411.342.128
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số dư đầu năm	11.144.597.534	28.322.402.733	7.792.107.565	702.772.368	31.131.075.695	79.092.955.896
- Khấu hao trong kỳ	638.454.835	2.910.333.306	549.023.808	98.593.722	529.472.962	4.725.878.633
-Chuyên nhóm tài sản	(673.603.539)	1.327.532.287	(653.928.748)			-
- Thanh lý			(789.028.545)			(789.028.545)
- Giảm do góp vốn đầu tư						-
Số dư cuối kỳ	11.109.448.830	32.560.268.326	6.898.174.080	801.366.090	31.660.548.657	83.029.805.984
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	4.986.684.323,71	18.470.851.394,97	3.285.538.506,00	192.416.479,58	4.318.735.641,15	31.254.226.345
Tại ngày cuối năm	4.348.229.488	15.642.780.089	4.275.824.607	93.822.757	4.020.879.202	28.381.536.144

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay 13.429.756.573  
 Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 48.063.147.346

#### 8. Tài sản cố định vô hình

##### Nguyên giá

	Quyền SD đất	Phân mềm kế toán	Công
Số dư đầu năm	450.172.500		450.172.500
Tăng trong kỳ		289.000.000	289.000.000
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>450.172.500</b>	<b>289.000.000</b>	<b>739.172.500</b>

##### Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	437.555.358	-	437.555.358
Tăng trong kỳ	12.617.142	29.060.558	41.677.700
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>450.172.500</b>	<b>29.060.558</b>	<b>479.233.058</b>

##### Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	12.617.142	-	12.617.142
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>259.939.442</b>	<b>259.939.442</b>

#### 09. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
- Dự án khu công nghiệp Long Sơn	62.101.604.570	62.093.305.297
- Dự án khu nhà ở đường 2/9	165.203.350.711	164.885.124.113
-Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha	965.686.553	965.686.553
-Thiết kế lo go Công ty	57.000.000	
- Khác		185.779.256
<b>Cộng</b>	<b>228.327.641.834</b>	<b>228.129.895.219</b>

#### 10. Tài sản dài hạn khác

	31/12/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
- Chi phí trả trước dài hạn	147.291.243.624	61.814.783.965
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	23.650.879.770	15.358.166.617
Chi phí sửa chữa thường xuyên	318.641.799	255.151.460
Chi phí môi giới dự án	2.367.926.365	2.367.926.365
Chi phí môi giới dự án A2-1 Chí Linh	117.379.453.015	39.748.994.914
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.574.342.675	4.084.544.609
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.641.638.827	4.077.841.208
- Lợi thế thương mại	33.692.565.178	40.431.078.214
<b>Cộng</b>	<b>191.625.447.629</b>	<b>106.323.703.387</b>



	<u>31/12/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
<b>11. Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	102.442.270	7.547.893.223
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	16.987.262.032	61.434.809.327
Công ty TNHH Nghĩa Thành	1.965.934.650	989.225.850
CÔNG TY CỔ PHẦN SIÊU THANH	7.702.848.467	-
Công ty Cổ phần Cơ Khí Xây Dựng Thương Mại Đại Dũng	-	4.080.248.052
Công ty TNHH MTV Minh Đạt	-	1.528.684.691
Công ty cổ phần phát triển và kinh doanh nhà	28.044.861.500	28.044.861.500
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Lắp 388	-	8.614.642.330
Công ty TNHH Xây Dựng và Sản Xuất An Huy	4.274.817.854	3.808.981.801
Công ty TNHH XD TM DV ĐT Trung Nguyễn	5.160.577.594	4.319.753.113
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng V6	533.415.338	1.637.266.593
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Quế thông	207.011.952	2.672.725.894
Công ty TNHH Xây Dựng An Lạc	501.217.389	4.834.952.294
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐẠI PHÁT	8.396.647.266	
Các nhà cung cấp khác	35.056.222.690	55.222.754.187
<b>Cộng</b>	<b><u>108.933.259.002</u></b>	<b><u>184.736.798.855</u></b>

	<u>31/12/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
<b>12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Lương Gia - Nhà hàng Hữu Nghị - Maxim's	733.460.000	733.460.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 2 thành phố Vũng Tàu.	-	6.888.781.543
Công ty TNHH OSC - DUXTON(VIETNAM)	-	11.777.446.501
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh ( Vung Tau Centre Point)	816.255.640.630	
Dự án Chung Cư Ruby tower (TDC)	70.582.517.530	
Dự án đất Long Toàn, BR (84 lô đất)	7.352.991.860	
Các khách hàng khác	24.551.570.438	465.257.186
<b>Cộng</b>	<b><u>919.476.180.458</u></b>	<b><u>19.864.945.230</u></b>

<b>13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>Đầu đầu năm</b>	<b>Số phải nộp</b>	<b>Số đã thực nộp</b>	<b>Cuối kỳ</b>
- Thuế giá trị gia tăng	-	30.680.226.520	30.680.226.520	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.317.349.875	36.748.248.685	40.889.269.589	35.176.328.971
- Thuế thu nhập cá nhân	15.203.671	728.404.304	716.547.875	27.060.100
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		2.721.016.487	2.721.016.487	-
- Các loại thuế khác	998.063.510	2.034.633.892	1.377.070.892	1.655.626.510
- Thuế môn bài		9.000.000	9.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>40.330.617.056</u></b>	<b><u>72.921.529.888</u></b>	<b><u>76.393.131.363</u></b>	<b><u>36.859.015.581</u></b>

	<u>31/12/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
<b>14. Phải trả người lao động</b>		
Phải trả người lao động	4.332.234.476	5.704.067.595
<b>Cộng</b>	<b><u>4.332.234.476</u></b>	<b><u>5.704.067.595</u></b>

	<u>31/12/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
<b>15. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Lãi vay phải trả	907.918.509	
Chung cư A2-1 Chí Linh ( Vung Tau Centre Point)	5.284.592.067	
Trích trước CF Công trình Đông Thuận	15.959.081	15.959.081
Dự án công viên Ao Cá		1.230.592.247
Công trình Viettel	253.519.258	1.220.054.184
Công trình PTSC		1.502.422.325



Công trình 5 sao Long An						26.334.481
Công trình 5 sao Đà Lạt						183.096.621
Công trình KS 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu				5.074.209.942		
Dự án đất Long Toàn				913.117.091		913.117.091
<b>Cộng</b>				<b>12.449.315.948</b>		<b>5.091.576.030</b>
<b>16. Doanh thu chưa thực hiện</b>				<b>31/12/2024 (vnd)</b>		<b>01/01/2024 (vnd)</b>
Chung cư Ruby Tower						70.427.972.075
Công trình A2 Chí Linh						286.951.235.094
Đất Long Toàn						9.095.346.723
Dự án xây nhà Gò Cát						3.375.899.562
Khác						20.000.000
<b>Cộng</b>				<b>-</b>		<b>369.870.453.454</b>
<b>17. Phải trả ngắn hạn khác</b>				<b>31/12/2024 (vnd)</b>		<b>01/01/2024 (vnd)</b>
- Kinh phí công đoàn				96.808.754		158.858.749
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN						
- Ký quỹ ký cược ngắn hạn				10.775.000.000		15.625.000.000
- Cổ tức phải trả				15.850.560		15.850.560
- Các khoản phải trả, phải nộp khác				4.273.782.718		4.567.307.724
<b>Cộng</b>				<b>15.161.442.032</b>		<b>20.367.017.033</b>
<b>18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>				<b>31/12/2024 (vnd)</b>		<b>01/01/2024 (vnd)</b>
-Vay ngắn hạn ngân hàng				105.418.482.332		312.404.591.725
- Nợ thuê tài chính ngắn hạn						
<b>Cộng</b>				<b>105.418.482.332</b>		<b>312.404.591.725</b>
<b>19. Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>				<b>31/12/2024 (vnd)</b>		<b>01/01/2024 (vnd)</b>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi				18.688.018.038		4.819.936.457
<b>Cộng</b>				<b>18.688.018.038</b>		<b>4.819.936.457</b>
<b>20. Nợ dài hạn</b>				<b>31/12/2024 (vnd)</b>		<b>01/01/2024 (vnd)</b>
- Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược dài hạn				411.600.000		411.600.000
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn						948.621.952
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn				386.599.177.500		4.060.000.000
- Chi phí phải trả dài hạn				3.768.283.054		3.768.283.054
<i>Chi phí chuyển đổi mục đích đất Gò Cát</i>				3.768.283.054		3.768.283.054
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				435.791.804		842.665.417
- Ký quỹ phục hồi môi trường				2.621.634.470		2.621.634.470
<b>Cộng</b>				<b>393.836.486.828</b>		<b>12.652.804.893</b>

**21. 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
<b>Số dư đầu năm</b>	524.997.230.000	31.100.707.378	-	15.599.194.759	1.584.856.664	128.749.545.599
Tăng vốn trong kỳ						
Lãi trong kỳ						122.571.435.690
Phân phối quỹ				5.367.948.097		(21.471.792.390)
Chia cổ tức	52.495.440.000					(52.495.440.000)
Tăng khác						



Giảm khác					(235.279.987)	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>577.492.670.000</b>	<b>31.100.707.378</b>	<b>-</b>	<b>20.967.142.856</b>	<b>1.349.576.677</b>	<b>177.353.748.899</b>

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

### Các khoản phải thu quá hạn

Đối tượng	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>70.274.498.856</b>	<b>35.498.989.017</b>	<b>(34.775.509.839)</b>	<b>79.315.560.306</b>	<b>50.731.822.307</b>	<b>(28.583.737.999)</b>
Công ty CP xây lắp đầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	(764.899.238)	764.899.238	-	(764.899.238)
Công ty CP ĐT XD Phú Thịnh	789.944.998	-	(789.944.998)	789.944.998	-	(789.944.998)
Công ty CP TMDV Tân Thành	20.266.306.487	12.929.400.590	(7.336.905.897)	20.266.306.487	15.025.659.418	(5.240.647.069)
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	16.016.067.664	(17.283.799.368)	33.299.867.032	24.810.249.641	(8.489.617.391)
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải			-	9.041.061.450	4.746.557.261	(4.294.504.189)
Công ty cổ phần UNA	1.258.914.113		(1.258.914.113)	1.258.914.113		(1.258.914.113)
Các khách hàng khác	13.894.566.988	6.553.520.763	(7.341.046.225)	13.894.566.988	6.149.355.987	(7.745.211.001)
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>	<b>7.450.405.582</b>	<b>981.211.841</b>	<b>(6.469.193.741)</b>	<b>33.662.189.531</b>	<b>21.883.130.891</b>	<b>(11.779.058.640)</b>
Công ty Sagen	357.000.000	-	(357.000.000)	357.000.000	-	(357.000.000)
Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	110.000.000		(110.000.000)	110.000.000	33.000.000	(77.000.000)
Công ty CP thép công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	(648.000.000)	648.000.000	-	(648.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải			-	30.000.000.000	21.000.000.000	(9.000.000.000)
Công ty CP TMDV Tân Thành	1.203.389.760	361.016.928	(842.372.832)	1.203.389.760	601.694.880	(601.694.880)
Các khách hàng khác	5.132.015.822	620.194.913	(4.511.820.909)	1.343.799.771	248.436.011	(1.095.363.760)
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>11.920.885.077</b>	<b>-</b>	<b>(11.920.885.077)</b>	<b>10.908.060.776</b>	<b>465.755.821</b>	<b>(10.442.304.955)</b>
Đặng Minh Phương	1.011.881.363		(1.011.881.363)	60.957.062	30.478.531	(30.478.531)
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)
Án Phi	61.900.000	-	(61.900.000)			-
Các khoản khác	1.472.891.214		(1.472.891.214)	1.472.891.214	435.277.290	(1.037.613.924)
<b>Cộng</b>	<b>89.645.789.515</b>	<b>36.480.200.858</b>	<b>(53.165.588.657)</b>	<b>123.885.810.613</b>	<b>73.080.709.019</b>	<b>(50.805.101.594)</b>

## 23. Thuyết minh thông tin các bên liên quan

### a. 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	778.884.348.404
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	735.343.725.270
		Phải thu khác	8.027.285.976

### b. Đến 31/12/2024 các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu / phải trả
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	243.252.056.228
		Phải thu khác	64.788.789.976
Công ty cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà (HDTC)	Cty liên quan	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	4.815.024.733
		Phải trả người bán	(28.044.861.500)
Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	Tạm ứng kinh doanh, phải thu khác	16.000.000.000

<b>VI. Thông tin bổ sung trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>Quý 4-2024</b>	<b>Quý 4-2023</b>
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>203.284.585.728</b>	<b>320.727.259.536</b>
- Doanh thu bán hàng	1.544.723.636	2.271.049.341
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	126.831.097.515	54.371.493.877
- Doanh thu cửa		14.790.000
- Doanh thu dịch vụ	2.540.586.724	524.926.318
- Doanh thu BĐS	72.368.177.853	263.545.000.000
<b>Các khoản giảm trừ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Hàng bán bị trả lại		
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>203.284.585.728</b>	<b>320.727.259.536</b>
- Doanh thu bán hàng	1.544.723.636	2.271.049.341
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	126.831.097.515	54.371.493.877
- Doanh thu cửa	-	14.790.000
- Doanh thu dịch vụ	2.540.586.724	524.926.318
- Doanh thu BĐS	72.368.177.853	263.545.000.000
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>150.515.897.857</b>	<b>129.347.556.369</b>
- Giá vốn bán hàng	1.435.855.673	2.288.972.368
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	100.781.393.583	64.541.136.405
- Giá vốn cửa		181.923.311
- Giá vốn dịch vụ	721.416.412	356.379.922
- Giá vốn BĐS	47.577.232.189	61.979.144.363
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>1.332.156.896</b>	<b>382.350.340</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.212.981.514	186.710.232
- Lãi bán hàng trả chậm	119.175.382	164.414.108
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại		31.226.000
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>15.230.053.873</b>	<b>17.101.844.332</b>
- Lãi tiền vay	14.344.653.121	17.101.844.332
- Chiết khấu thanh toán cho người mua	885.400.752	
- Hoàn nhập DP giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn		
- Lãi chậm thanh toán		
<b>5. Chi phí bán hàng</b>	<b>10.868.032.301</b>	<b>395.043.912</b>
- Chi phí bảo hành	470.684.532	340.719.124
- Chi phí bán hàng	10.397.347.769	54.324.788
- Chi phí HHMG đất Long Toàn		
- Chi phí khác		



<b>6. Chi phí quản lý</b>	<b>1.456.765.567</b>	<b>48.830.211.653</b>
- Chi phí cho nhân viên quản lý	3.808.919.581	6.090.395.312
- Hoàn nhập dự phòng	(10.023.911.203)	
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi		38.470.136.002
- Chi phí bằng tiền khác	7.671.757.189	4.269.680.339
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi		
- Lợi thế thương mại		
<b>7. Thu nhập khác</b>	<b>6.249.561.551</b>	<b>582.520.502</b>
- Thu phạt, bồi thường	6.210.236.314	554.254.200
- Thu thanh lý		
- Công nợ không phải thanh toán		
- Thu khác	39.325.237	28.266.302
<b>8. Chi phí khác</b>	<b>341.901.185</b>	<b>29.253.646</b>
- Các khoản bị phạt	217.000.000	29.253.646
- Lãi chậm nộp thuế	124.901.184	
- Chi phí khác	1	
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<i>Tổng lợi nhuận trước thuế</i>	<b>32.453.653.392</b>	<b>125.988.220.466</b>
<i>Lợi nhuận các chi nhánh</i>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	338.680.230	951.377.452
- Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng lợi nhuận tính thuế	<b>32.792.333.622</b>	<b>126.939.597.918</b>
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>10.417.337.632</b>	<b>26.645.554.046</b>
<b>Thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(3.221.961.238)</b>	<b>(920.723.073)</b>
<b>10. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>25.258.276.998</b>	<b>100.263.389.493</b>
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	25.301.441.243	100.270.720.939
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	(43.164.245)	(7.331.446)
<b>11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>438</b>	<b>1.910</b>

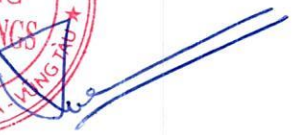
Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc