

Số: 2803/2025/BCTC

Đồng Nai, ngày 31 tháng 03 năm 2025

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 DIC - Đồng Tiến thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

- Mã chứng khoán: DID
- Địa chỉ: Lô 17, Đường 25 B, KCN Nhơn Trạch II, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0909006400 Fax:
- Email: yen.th.st@tgn.vn Website: dicdongtien.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2024
 - 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 đã được soát xét/kiểm toán):

- 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 2024):

- 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: 31./03/2025 tại đường dẫn: <http://dicdongtien.vn/Shareholder.html>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2024
- Văn bản giải trình BCTC

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Huỳnh Trung Hiếu





CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

Số: 2804 /DID-TCKT

V/v: Giải trình các vấn đề liên quan đến BCTC năm 2024 đã được kiểm toán

Đồng Nai, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Kính gửi:

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi CN TP.HCM Công ty TNHH Kiểm Toán Vaco.

Công Ty Cổ Phần DIC – Đồng Tiến xin giải trình các nội dung như sau :

1. Nguyên nhân tăng giảm lợi nhuận:

1.1 Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính năm 2024 tăng 1.335 triệu đồng tương đương tăng 3.640% so với cùng kỳ năm trước.

Nguyên nhân:

- ✓ Năm 2024, do chuyển đổi mô hình từ sản xuất 100% sang vừa sản xuất vừa thương mại từ ngày 01/04/2023. Đồng thời công ty cho thuê một phần tài sản. Vì vậy doanh thu thuần năm 2024 tăng 11.106 triệu đồng
- ✓ Chi phí lãi vay giảm 2.244 triệu đồng so với cùng kỳ.
- ✓ Chi phí bán hàng giảm 294 triệu đồng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1.860 triệu đồng.

2. Ý kiến ngoại trừ của kiểm toán:

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị và thời điểm hoàn thành nghiệm thu của các dự án “Trạm trộn bê tông KCN Đất Đỏ”, “Cải tạo nhà văn phòng và mặt bằng mở rộng khu chứa sản phẩm DIC Nhơn Trạch” và “Công trình hệ thống nước mưa, nước thải nội bộ của các nhà máy bê tông DIC Đất đỏ, nhà máy bê tông DIC Phú Mỹ và nhà máy bê tông DIC Nhơn Trạch” đang được trình bày trong khoản mục “Tài sản cố định hữu hình” với với tổng nguyên giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 88,52 tỷ VND (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 được trình bày trên khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” và “Tài sản cố định hữu hình” với số tiền lần lượt là 67,13 tỷ VND và 15,04 tỷ VND), giá trị hao mòn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 3,17 tỷ VND. Do vậy, chúng tôi không xác định được tính chính xác, đầy đủ về giá trị, cũng như thời điểm hoàn thành nghiệm thu đưa tài sản vào sử dụng đối với các tài sản nêu trên và những ảnh hưởng nếu có đến báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty kiểm toán đưa ý kiến ngoại trừ về các tài sản cố định hữu hình vì công việc kiểm toán báo cáo tài chính nhằm đưa ra ý kiến về tình hình tài chính theo các thủ tục kiểm toán Báo cáo tài chính thông thường không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình hoàn thành, việc này chỉ thực hiện được khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.



3. Điều chỉnh hồi tố số dư đầu kỳ:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
		VND	VND	VND
<u>Bảng cân đối kế toán</u>				
Hàng tồn kho (ii)	141	17.449.653.037	14.478.758.143	31.928.411.180
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình (i);(ii)	222	286.681.290.602	(1.832.907.201)	284.848.383.401
Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình (i)	223	(149.824.929.968)	1.855.514.728	(147.969.415.240)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (i);(ii)	242	82.856.116.514	(14.796.295.366)	68.059.821.148
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (i)	313	390.637.422	(58.985.939)	331.651.483
LNST chưa phân phối năm nay (i)	421b	272.627.560	(235.943.757)	36.683.803
<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</u>				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (i)	01	227.416.474.050	(163.636.364)	227.252.837.686
Giá vốn hàng bán (i)	11	210.989.883.790	(27.649.659)	210.962.234.131
Chi phí khác (i)	32	94.036.911	158.942.991	252.979.902
Chi phí thuế TNDN hiện hành (i)	51	120.565.674	(58.985.939)	61.579.735
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (i)	70	17	(15)	2

- (i) Công ty điều chỉnh ghi nhận nghiệp vụ thanh lý tài sản phát sinh trong năm trước, với nguyên giá tài sản thanh lý là 1.832.907.201 VND, giá trị hao mòn lũy kế là 1.855.514.728 VND. Đồng thời điều chỉnh trình bày lại các khoản mục trên Báo cáo kết quả kinh doanh liên quan đến nghiệp vụ thanh lý này.
- (ii) Công ty thực hiện phân loại lại giá trị căn hộ để bán từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho với số tiền là 14,478 tỷ VND và phân loại lại giá trị tài sản cố định từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang với số tiền là 317.537.223 VND.

Công Ty Cổ Phần DIC – Đồng Tiến xin giải trình với Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội các nội dung trên. Kính mong Quý cơ quan xem xét.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên.
- BKS;
- Lưu VT, TCKT



TRƯỞNG GIÁM ĐỐC

Huỳnh Trung Hiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09 - 31



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Ngọc Thương	Chủ tịch
Ông Huỳnh Trung Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Uyên	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Trương Ngọc Khánh Trân	Trưởng ban
Bà Lương Thị Thùy Trang	Thành viên
Bà Thái Thị Mỹ Diễm	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Huỳnh Trung Hiếu	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 10 tháng 01 năm 2025)

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Huỳnh Trung Hiếu – Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Huỳnh Trung Hiếu
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 3 năm 2025

356-00
NHÁNH
Ổ HỒ CHỈ
NG TY
HIỆM HỮ
M TOÁN
ACO
7 - T.P.H

109-0
Y
N
TIÊN
ĐỒNG

Số: 073/VACO/BCKT.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (dưới đây gọi chung là “báo cáo tài chính”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị và thời điểm hoàn thành nghiệm thu của các dự án “Trạm trộn bê tông KCN Đất Đỏ”, “Cài tạo nhà văn phòng và mặt bằng mở rộng khu chứa sản phẩm DIC Nhơn Trạch” và “Công trình hệ thống nước mưa, nước thải nội bộ của các nhà máy bê tông DIC Đất đỏ, nhà máy bê tông DIC Phú Mỹ và nhà máy bê tông DIC Nhơn Trạch” đang được trình bày trong khoản mục “Tài sản cố định hữu hình” với với tổng nguyên giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 88,52 tỷ VND (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 được trình bày trên khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” và “Tài sản cố định hữu hình” với số tiền lần lượt là 67,13 tỷ VND và 15,04 tỷ VND), giá trị hao mòn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 3,17 tỷ VND. Do vậy, chúng tôi không xác định được tính chính xác, đầy đủ về giá trị, cũng như thời điểm hoàn thành nghiệm thu đưa tài sản vào sử dụng đối với các tài sản nêu trên và những ảnh hưởng nếu có đến báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác với báo cáo kiểm toán số 179/BCKT/TC ngày 29 tháng 3 năm 2024 đưa ra ý kiến ngoại trừ do Công ty đã tăng tài sản cố định từ xây dựng cơ bản dở dang và tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang nhưng Kiểm toán viên chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định việc ghi nhận là phù hợp, vấn đề ngoại trừ này đã được chúng tôi đề cập trong phần Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ.



Nguyễn Ngọc Thạch
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 1822-2023-156-1
Thay mặt và đại diện cho
CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Viết Thiệu
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 4244-2023-156-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		161.959.384.873	89.710.857.694
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	180.645.368	3.347.673.111
1. Tiền	111		180.645.368	2.247.673.111
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.100.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		109.137.481.250	53.085.904.495
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	126.161.399.180	62.247.414.292
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.374.602.952	1.641.780.978
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	137.130.575	2.792.885.846
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(18.535.651.457)	(13.596.176.621)
III. Hàng tồn kho	140	8	52.606.233.720	31.928.411.180
1. Hàng tồn kho	141		52.606.233.720	31.928.411.180
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		35.024.535	1.348.868.908
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	2.792.969	85.599.502
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.263.269.406
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	32.231.566	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		229.473.670.146	246.226.468.710
I. Tài sản cố định	220		187.395.362.691	136.878.968.161
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	187.395.362.691	136.878.968.161
- Nguyên giá	222		354.822.458.811	284.848.383.401
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(167.427.096.120)	(147.969.415.240)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
- Nguyên giá	228		36.337.500	36.337.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(36.337.500)	(36.337.500)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240	12	41.363.496.851	109.093.209.518
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		41.271.911.851	41.033.388.370
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.585.000	68.059.821.148
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	80.738.079	151.500.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		151.500.000	151.500.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(70.761.921)	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		634.072.525	102.791.031
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	634.072.525	102.791.031
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		391.433.055.019	335.937.326.404

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
 Tại 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		206.859.681.505	152.735.926.371
I. Nợ ngắn hạn	310		151.756.622.195	123.635.926.371
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	83.491.308.573	35.919.951.936
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	1.170.586.416	17.483.132.732
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	507.680.555	331.651.483
4. Phải trả người lao động	314		151.211.012	290.706.096
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	1.780.465.984	1.717.437.311
6. Vay và nợ ngắn hạn	320	18	64.600.000.000	67.837.677.158
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		55.369.655	55.369.655
II. Nợ dài hạn	330		55.103.059.310	29.100.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	14	33.044.565.509	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	17	18.558.493.801	21.000.000.000
3. Vay và nợ dài hạn	338	18	3.500.000.000	8.100.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		184.573.373.514	183.201.400.033
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	184.573.373.514	183.201.400.033
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		156.225.520.000	156.225.520.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		156.225.520.000	156.225.520.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.176.000.000	7.176.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.126.570.906	1.126.570.906
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.045.282.608	18.673.309.127
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		18.673.309.127	18.636.625.324
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.371.973.481	36.683.803
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		391.433.055.019	335.937.326.404



Huỳnh Trung Hiếu
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 3 năm 2025

Trần Thị Trúc Lan
 Kế toán trưởng/ Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	238.440.888.006	227.252.837.686
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		81.434.375	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	21	238.359.453.631	227.252.837.686
4. Giá vốn hàng bán	11	22	222.386.677.121	210.962.234.131
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		15.972.776.510	16.290.603.555
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	19.456.583	2.565.741.967
7. Chi phí tài chính	22	25	4.893.089.475	7.067.100.791
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.822.327.554	7.067.100.791
8. Chi phí bán hàng	25	26	642.323.842	936.650.525
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	8.842.826.545	10.702.853.151
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.613.993.231	149.741.055
11. Thu nhập khác	31		504.727.192	201.502.385
12. Chi phí khác	32		6.134.934	252.979.902
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		498.592.258	(51.477.517)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.112.585.489	98.263.538
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	740.612.008	61.579.735
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		1.371.973.481	36.683.803
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	88	2



Huỳnh Trung Hiếu
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 3 năm 2025

Trần Thị Trúc Lan
Kế toán trưởng/ Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	178.000.305.308	269.212.590.978
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(158.181.747.931)	(253.027.052.914)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(2.690.937.161)	(12.464.139.517)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(4.822.327.554)	(7.067.100.791)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(295.417.656)	(52.275.127)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	2.931.670.109	25.975.992.556
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(3.493.866.377)	(11.139.734.796)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	11.447.678.738	11.438.280.389
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(6.814.667.724)	(1.714.380.471)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	18.181.818	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	19.456.583	58.512.444
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(6.777.029.323)	(1.655.868.027)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	115.958.031.022	134.153.365.326
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(123.795.708.180)	(145.737.067.442)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(7.837.677.158)	(11.583.702.116)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(3.167.027.743)	(1.801.289.754)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.347.673.111	5.148.962.865
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	180.645.368	3.347.673.111



Huỳnh Trung Hiến
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 24 tháng 3 năm 2025

Trần Thị Trúc Lan
Kế toán trưởng/ Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần DIC - Đồng Tiến được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3600692809 đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 8 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và Giấy Chứng nhận đăng ký thay đổi lần 11 ngày 12 tháng 01 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty là: 156.225.520.000 VND.

Tổng số nhân viên Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 11 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 16 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- San lấp mặt bằng;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước;
- Lắp đặt trang thiết bị cho công trình xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa;
- Mua bán vật liệu xây dựng, thiết bị cấp nước trong nhà, thiết bị nhiệt và phụ tùng thay thế, thiết bị, dụng cụ hệ thống điện, thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh, kết cấu thép, sắt thép xây dựng, ống kim loại, tôn và thép lá, dây kim loại, khung nhôm, khung đồng, gỗ (từ nguồn hợp pháp), kim khí, máy móc thiết bị xây dựng;
- Kinh doanh nhà;
- Môi giới, đấu giá bất động sản;
- Đầu tư xây dựng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Mua bán, cho thuê, sửa chữa xe chuyên dùng, máy móc thiết bị ngành xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước.

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.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

Cấu trúc doanh nghiệp

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần DIC - Đồng Tiến	Lô 17 KCN Nhơn Trạch 2, TL 25 B Xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
2	Chi nhánh Công ty Cổ phần DIC - Đồng Tiến tại Bà Rịa - Vũng Tàu	Đường số 10, Khu công nghiệp Phú Mỹ 1, Thị trấn Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam
3	Chi nhánh Công ty Cổ phần DIC - Đồng Tiến tại KCN Đất Đỏ 1	Lô 15, đường N9, Khu công nghiệp Đất Đỏ I, Xã Phước Long Thọ, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền) theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

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 Tổng 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 Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

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.

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 và vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

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

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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

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 mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho, 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 xuất của 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. 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định 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 năm tài chính.

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, cụ thể như sau:

	<u>Thời gian sử dụng ước tính</u> (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 48
Máy móc, thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 14
Thiết bị dụng cụ quản lý	05
TSCĐ hữu hình khác	05 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Hiện tại, Công ty chuyển đổi mô hình hoạt động sản xuất bê tông 100% sang hình thức hoạt động kinh doanh vừa sản xuất vừa thương mại kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2023, đồng thời Công ty đã thực hiện cho thuê một phần tài sản cố định hiện có (bao gồm văn phòng, nhà xưởng, cơ sở hạ tầng, máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải). Công ty chưa phân loại một số tài sản cố định là nhà xưởng, văn phòng sang bất động sản đầu tư do Công ty xác định việc cho thuê này chỉ phát sinh trong thời gian ngắn và Công ty sẽ tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh lại trong thời gian tới.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Phần mềm máy tính

Phần mềm máy tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

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 lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Chi phí 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí khác: Các chi phí khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

C.T.T.N.
HÀNH
HẠN
CỔ PHẦN
006
ÔNG
Ổ PH
ĐÓN
ACH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn.

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Tất cả chi phí đi vay đều được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh.

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 trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Thuế (Tiếp theo)

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.

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.

Danh sách các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới nhà	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Xây dựng Vạn Cát	Cùng thành viên chủ chốt
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên chủ chốt

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	-	335.372.814
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	180.645.368	1.912.300.297
Các khoản tương đương tiền	-	1.100.000.000
Cộng	180.645.368	3.347.673.111

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Bên liên quan	81.143.193.414	210.000.000
Công ty CP Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế giới nhà	763.370.258	210.000.000
Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	80.379.823.156	-
b) Đối tượng khác	45.018.205.766	62.037.414.292
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (i)	7.410.414.223	7.913.809.223
Các đối tượng khác	37.607.791.543	54.123.605.069
Cộng	126.161.399.180	62.247.414.292

- (i) Ngày 05 tháng 8 năm 2024, Chủ tịch Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (“HBC”) đã gửi Công văn số 1506-HB/2024 về Kế hoạch thanh toán công nợ đến Công ty. Theo đó, HBC có kế hoạch thanh toán hết các khoản nợ này chậm nhất đến ngày 30 tháng 9 năm 2025.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	62.435.695	-	2.528.569.794	-
Các khoản phải thu khác	74.694.880	-	264.316.052	-
Cộng	137.130.575	-	2.792.885.846	-

7. NỢ XẤU

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng						
- Công ty Cổ phần Green Mark Construction	5.382.951.645	(2.691.475.823)	2.691.475.822	5.382.951.645	(1.614.885.494)	3.768.066.151
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kỹ nghệ & Xây dựng Việt Nam (TP. Hà Nội)	1.110.321.750	(1.110.321.750)	-	1.110.321.750	(1.110.321.750)	-
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Thương mại và Dịch vụ B2T	945.007.000	(945.007.000)	-	945.007.000	(945.007.000)	-
- Công ty TNHH Space 9	864.925.000	(864.925.000)	-	864.925.000	(864.925.000)	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Thanh niên	1.191.198.200	(1.191.198.200)	-	1.191.198.200	(833.838.740)	357.359.460
- Các đối tượng khác	17.612.756.971	(11.732.723.684)	5.880.033.287	9.237.981.774	(8.227.198.637)	1.010.783.137
Cộng	27.107.160.566	(18.535.651.457)	8.571.509.109	18.732.385.369	(13.596.176.621)	5.136.208.748

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Số đầu năm	13.596.176.621	9.722.875.332
Dự phòng bổ sung	4.939.474.836	3.873.301.289
Số cuối năm	18.535.651.457	13.596.176.621

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	52.606.233.720	-	17.449.653.037	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	14.478.758.143	-
Cộng	52.606.233.720	-	31.928.411.180	-

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	2.792.969	85.599.502
Các khoản khác	2.792.969	85.599.502
b) Dài hạn	634.072.525	102.791.031
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	10.041.674	-
Các khoản khác	624.030.851	102.791.031
Cộng	636.865.494	188.390.533

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

10. TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị dụng cụ quản lý		TSCĐ hữu hình khác		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
NGUYỄN GIÁ											
Số đầu năm (Trình bày lại)	111.776.398.192	50.744.292.891	117.570.511.830	87.369.890	4.669.810.598	284.848.383.401					
- Đầu tư XDCB hoàn thành	73.898.981.142	533.102.420	-	-	-	74.432.083.562					
- Thanh lý, nhượng bán	(3.359.041.580)	-	(480.737.179)	-	-	(480.737.179)					
- Giảm khác		-	-	-	(618.229.393)	(3.977.270.973)					
Số cuối năm	182.316.337.754	51.277.395.311	117.089.774.651	87.369.890	4.051.581.205	354.822.458.811					
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ											
Số đầu năm (Trình bày lại)	35.307.328.423	34.121.720.782	75.610.285.828	87.369.890	2.842.710.317	147.969.415.240					
- Khấu hao trong năm	9.518.056.233	2.815.024.771	11.232.002.731	-	350.605.300	23.915.689.035					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(480.737.179)	-	-	(480.737.179)					
- Giảm khác	(3.359.041.580)	-	-	-	(618.229.393)	(3.977.270.973)					
Số cuối năm	41.466.343.076	36.936.745.553	86.361.551.380	87.369.890	2.575.086.224	167.427.096.120					
GIÁ TRỊ CÒN LẠI											
Số đầu năm (Trình bày lại)	76.469.069.769	16.622.572.109	41.960.226.002	-	1.827.100.281	136.878.968.161					
Số cuối năm	140.849.994.678	14.340.649.758	30.728.223.271	-	1.476.494.981	187.395.362.691					

Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 58.408.842.142 VND (ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 57.705.988.613 VND).

Giá trị còn lại của các TSCĐ đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay (Xem thuyết minh số 18) với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 41.022.001.135 VND (ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 59.411.877.274 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số đầu năm	36.337.500
Số cuối năm	36.337.500
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số đầu năm	36.337.500
Số cuối năm	36.337.500
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	-

Nguyên giá của tài sản vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 36.337.500 VND (ngày 01 tháng 01 năm 2024: 36.337.500 VND).

12. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi phí SXKD dở dang dài hạn	41.271.911.851	-	41.033.388.370	-
Dự án Khu đô thị mới Phú Long Tân (i)	14.189.163.718	-	13.955.163.718	-
Dự án Khu nhà ở DIC - Đồng Tiến (ii)	27.082.748.133	-	27.078.224.652	-
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	91.585.000	-	68.059.821.148	-
Cải tạo, sửa chữa trạm trộn bê tông KCN Đất Đỏ	-	-	42.448.900.437	-
Cải tạo nhà văn phòng và mặt bằng mở rộng khu chứa sản phẩm DIC Nhơn Trạch	91.585.000	-	25.014.479.236	-
Cải tạo, sửa chữa trạm trộn bê tông Phú Mỹ	-	-	596.441.475	-
Cộng	41.363.496.851	-	109.093.209.518	-

- (i) Đây là các chi phí chuyển nhượng đất, đo đạc, khảo sát thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Long Tân. Dự án được thực hiện tại xã Long Tân và Phú Thạnh thuộc huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Dự án quy mô 42,68 ha, mục tiêu là Xây dựng khu đô thị mới theo Quy hoạch.
- (ii) Đây là các chi phí tiền thuế đất, chi phí tư vấn thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí thi công xây dựng hạ tầng của Dự án Khu nhà ở DIC-Đồng Tiến. Dự án được thực hiện tại xã Long Tân thuộc huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Dự án quy mô 10.640 m², mục tiêu Xây dựng khu nhà ở. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đã được Hội đồng Quản trị thông qua tại Biên bản họp số 112/2024/BB-HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2024, hiện tại, cả 2 dự án trên tạm ngưng triển khai cho đến khi cơ sở hạ tầng tại Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai hoàn thiện xong và thị trường bất động sản hoạt động tốt hơn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (TIẾP THEO)

Tình hình biến động chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

Số đầu năm	68.059.821.148
Tăng trong năm	7.443.926.245
Kết chuyển vào tài sản cố định trong năm	(74.432.083.562)
Giảm khác	(980.078.831)
Số cuối năm	91.585.000

13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	151.000.000	(i)	(70.761.921)	151.000.000	(i)	-
Cộng	151.000.000		(70.761.921)	151.000.000	-	-

(i) Giá trị hợp lý:

Tại ngày kết thúc năm tài chính, khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác chưa xác định giá trị hợp lý do không có giá niêm yết trên thị trường của cổ phiếu đầu tư và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	83.491.308.573	83.491.308.573	35.919.951.936	35.919.951.936
a1) Bên liên quan	67.867.290.897	67.867.290.897	25.280.714.061	25.280.714.061
Công ty CP Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế giới nhà	67.867.290.897	67.867.290.897	25.275.292.461	25.275.292.461
Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	-	-	5.421.600	5.421.600
b) Đối tượng khác	15.624.017.676	15.624.017.676	10.639.237.875	10.639.237.875
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Thế Giới Nhà	14.634.564.650	14.634.564.650	8.463.944.310	8.463.944.310
Công ty CP Xây dựng Số 2 Đồng Nai	679.599.201	679.599.201	-	-
Các đối tượng khác	309.853.825	309.853.825	2.175.293.565	2.175.293.565
b) Dài hạn	33.044.565.509	33.044.565.509	-	-
Công ty CP Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế Giới Nhà - Bên liên quan (i)	33.044.565.509	33.044.565.509	-	-
Cộng	83.491.308.573	83.491.308.573	35.919.951.936	35.919.951.936

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN (TIẾP THEO)

- (i) Đây là khoản phải trả dài hạn theo Hợp đồng nguyên tắc số 09/2024/HĐNT/TGN ngày 01 tháng 01 năm 2024 và Phụ lục Hợp đồng ngày 31 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty và Công ty CP Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế giới nhà (“Thế giới nhà”) đối với lô hàng được cung cấp cho Công ty và gửi tại kho của Thế giới nhà. Thời gian thanh toán cho lô hàng này là 14 tháng kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2024.

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Bên liên quan	-	16.439.980.160
Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	-	16.439.980.160
b) Đối tượng khác	1.170.586.416	1.043.152.572
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại Việt Tín	898.668.981	-
Các đối tượng khác	271.917.435	1.043.152.572
Cộng	1.170.586.416	17.483.132.732

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp/</u>	<u>Số cuối năm</u>
	(Trình bày lại)	trong năm	bù trừ trong năm	VND
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	32.231.566	32.231.566
Cộng	-	-	32.231.566	32.231.566
b) Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	481.998.147	481.998.147	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.613.535	740.612.008	295.417.656	499.807.887
Thuế thu nhập cá nhân	277.037.948	-	269.165.280	7.872.668
Các loại thuế khác	-	14.796.076	14.796.076	-
Cộng	331.651.483	1.237.406.231	1.061.377.159	507.680.555

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.780.465.984	1.717.437.311
Kinh phí công đoàn	968.735.984	893.754.627
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	11.952.684
Các khoản phải trả khác	811.730.000	811.730.000
b) Dài hạn	18.558.493.801	21.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược từ Bà Trần Bửu Hoa (i)	18.558.493.801	21.000.000.000
Cộng	20.338.959.785	22.717.437.311

- (i) Đây là giá trị khoản nhận ký quỹ, ký cược từ bà Trần Bửu Hoa về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 06 thửa đất thuộc xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (tổng diện tích là 22.229 m²) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 01 tháng 01 năm 2023 và Phụ lục Hợp đồng đặt cọc ngày 01 tháng 7 năm 2024, thời gian đặt cọc là 05 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 hoặc cho đến khi Công ty đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng 06 lô đất trên. Trường hợp Công ty không thực hiện chuyển nhượng 06 lô đất trên thì Công ty sẽ bồi thường gấp 02 lần tiền đặt cọc. Trong năm, Công ty đã hoàn trả một phần tiền đặt cọc cho bà Hoa theo Biên bản thỏa thuận ngày 16 tháng 12 năm 2024 với giá trị 2.441.506.199 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

18. VAY

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	VND	Giảm	Tăng	Giá trị	VND
a) Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch	64.600.000.000	64.600.000.000	123.795.708.180	120.558.031.022	67.837.677.158	67.837.677.158
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa (i)	-	-	56.006.574.594	27.506.574.594	28.500.000.000	28.500.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa (i)	40.000.000.000	40.000.000.000	58.411.133.586	68.451.456.428	29.959.677.158	29.959.677.158
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (ii)	20.000.000.000	20.000.000.000	4.000.000.000	20.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (iii)	4.600.000.000	4.600.000.000	5.378.000.000	4.600.000.000	5.378.000.000	5.378.000.000
b) Vay dài hạn						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (iii)	3.500.000.000	3.500.000.000	4.600.000.000	-	8.100.000.000	8.100.000.000
	3.500.000.000	3.500.000.000	4.600.000.000	-	8.100.000.000	8.100.000.000
Cộng	68.100.000.000	68.100.000.000	128.395.708.180	120.558.031.022	75.937.677.158	75.937.677.158

(i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024-HĐCVHM/NHCT682-DIC ngày 17 tháng 7 năm 2024. Số tiền hạn mức vay 40.000.000.000 VND. Thời gian duy trì hạn mức là 12 tháng, từ ngày 17 tháng 7 năm 2024. Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 tháng. Giải ngân từng lần, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng này là 7%/năm và sẽ có sự điều chỉnh vào mỗi tháng khi tính lãi. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Như đã trình bày ở thuyết minh số 10, khoản vay được đảm bảo bằng:

- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2016-PTVT/DIC/2016/HĐTC ngày 04 tháng 10 năm 2016 và các Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp (Xem thuyết minh số 10);
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-2016-MMTB/DIC/HĐTC ngày 04 tháng 10 năm 2016 và các Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp (Xem thuyết minh số 10);
- + Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03-2016-QTS/DIC/HĐTC ngày 04 tháng 10 năm 2016 và các Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp (Xem thuyết minh số 10);
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2017-MMTB-TH/DIC/HĐTC ngày 29 tháng 8 năm 2017 và các Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp (Xem thuyết minh số 10);
- + Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/HĐBĐ/NHCT682-DIC.VP ngày 07 tháng 11 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

18. VAY (TIẾP THEO)

(ii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng số 5908-LAV-202401670 ngày 12 tháng 9 năm 2024, hạn mức vay 20.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 12 tháng 9 năm 2024. Thời hạn cho vay sẽ tuân theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Lãi suất cho vay áp dụng hiện tại là 6%/năm. Mục đích của khoản vay này là bổ sung vốn ngắn hạn để phục vụ hoạt động SXKD bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng. Tài sản đảm bảo bao gồm:

- + Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5908-LCL-202401506/507 ký ngày 12 tháng 9 năm 2024 giữa Agribank và Bà Trần Bửu Hoa, ông Trần Hoàng Tuấn;
- + Sổ tiết kiệm có kỳ hạn 1 năm tại Ngân hàng theo Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá, thẻ tiết kiệm số 5908-LCL-202401696 ngày 19 tháng 10 năm 2024 giữa Agribank và Bà Trần Bửu Hoa;
- + Các hợp đồng thế chấp theo tiến độ bổ sung tài sản dẫn chiếu đến hợp đồng tín dụng này.

(iii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng số: 5908LAV202000020/HĐ ngày 30 tháng 12 năm 2019, số tiền cho vay 390 triệu VND, mục đích bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay 60 tháng, lãi suất 11%/năm. Hợp đồng thế chấp tài sản số 201904663 ký ngày 30 tháng 12 năm 2019, tài sản được thế chấp: Xe ô tô bán tải số khung MM7UR4DD6LW959081, số máy P4AT2768415, biển số 60C-521.26 (Xem thuyết minh số 10);

- Hợp đồng số: 5908LAV202100876/HĐ ngày 09 tháng 04 năm 2021, số tiền vay 7 tỷ VND, mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay 60 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Hợp đồng thế chấp tài sản số 5908-LCL-202100869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883 ngày 09 tháng 04 năm 2021 (Xem thuyết minh số 10);

- Hợp đồng số: 5908LAV202100994/HĐ ngày 26 tháng 04 năm 2021, số tiền vay 8 tỷ VND, mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay 60 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Hợp đồng thế chấp số 5908-LCL-202101070/071/072/073/074/075/076/077/078/079/080/081/082 ngày 26 tháng 04 năm 2021 (Xem thuyết minh số 10);

- Hợp đồng số: 5908LAV202200773/HĐ ngày 29 năm 03 năm 2022, số tiền cho vay 8 tỷ VND, mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay 60 tháng, lãi suất 9,5%/năm. Hợp đồng thế chấp số 5908-LCL-202200729/730/731/732/733/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746 ngày 29 tháng 03 năm 2022 (Xem thuyết minh số 10).

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	4.600.000.000	5.378.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	3.500.000.000	8.100.000.000
Cộng	8.100.000.000	13.478.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 01 năm (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	4.600.000.000	5.378.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	3.500.000.000	8.100.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	156.225.520.000	7.176.000.000	1.126.570.906	18.636.625.324	183.164.716.230
Lãi trong năm (Trình bày lại)	-	-	-	36.683.803	36.683.803
Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)	156.225.520.000	7.176.000.000	1.126.570.906	18.673.309.127	183.201.400.033
Lãi trong năm	-	-	-	1.371.973.481	1.371.973.481
Số dư cuối năm nay	156.225.520.000	7.176.000.000	1.126.570.906	20.045.282.608	184.573.373.514

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.622.552	15.622.552
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.622.552	15.622.552
- Cổ phiếu phổ thông	15.622.552	15.622.552
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.622.552	15.622.552
- Cổ phiếu phổ thông	15.622.552	15.622.552
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

Vốn điều lệ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Vốn điều lệ đã được cổ đông góp như sau:

	Số vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	65.000.000.000	41,61%	65.000.000.000	41,61%
Công ty CP Siêu thị VLXD Thế giới nhà	39.000.000.000	24,96%	39.000.000.000	24,96%
Cổ đông khác	52.225.520.000	33,43%	52.225.520.000	33,43%
Cộng	156.225.520.000	100%	156.225.520.000	100%

20. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Hoạt động bán hàng hóa là bê tông, cung cấp dịch vụ cho thuê chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các doanh thu khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong tổng doanh thu toàn Công ty. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh các sản phẩm bê tông và dịch vụ cho thuê trong một khu vực địa lý, vì vậy không trình bày thêm thông tin bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

21. DOANH THU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	183.818.136.339	199.877.086.106
Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.440.933.485	27.375.751.580
Doanh thu bán bất động sản	18.181.818.182	-
Cộng	238.440.888.006	227.252.837.686
Các khoản giảm trừ doanh thu	81.434.375	-
- Chiết khấu thương mại	81.434.375	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	238.359.453.631	227.252.837.686
Trong đó: doanh thu với các bên liên quan		
- Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	135.191.432.931	73.470.622.232
- Công ty CP Siêu thị VLXD Thế Giới Nhà	26.597.088.310	2.287.373.747

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	180.056.850.429	191.213.608.912
Giá vốn cung cấp dịch vụ	27.851.068.549	19.748.625.219
Giá vốn bán bất động sản	14.478.758.143	-
Cộng	222.386.677.121	210.962.234.131

23. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.517.948.117	23.860.764.065
Chi phí nhân công	2.953.405.585	10.895.070.460
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.915.689.035	22.199.890.367
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.081.205.644	6.117.973.854
Chi phí bằng tiền khác	1.218.503.394	5.341.669.561
Cộng	35.686.751.775	68.415.368.307

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	19.456.583	58.512.444
Lãi chậm thanh toán	-	2.507.229.523
Cộng	19.456.583	2.565.741.967

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.822.327.554	7.067.100.791
Dự phòng giảm giá đầu tư	70.761.921	-
Cộng	4.893.089.475	7.067.100.791

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	574.784.877	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.710.000	499.409.658
Các khoản chi phí khác	30.828.965	437.240.867
Cộng	642.323.842	936.650.525
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	2.378.620.708	5.085.279.280
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	178.927.447	122.811.838
Chi phí khấu hao TSCĐ	163.401.720	727.187.305
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	354.271.285
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.939.474.836	3.873.301.289
Các khoản chi phí khác	1.182.401.834	540.002.154
Cộng	8.842.826.545	10.702.853.151

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận trước thuế	2.112.585.489	98.263.538
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	6.125.782	174.804.137
Thu nhập chịu thuế	2.118.711.271	273.067.675
Thu nhập tính thuế	2.118.711.271	273.067.675
- Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	(1.584.348.768)	273.067.675
- Thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.703.060.039	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành 20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	740.612.008	54.613.535
Thuế TNDN phải nộp bổ sung	-	6.966.200
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	740.612.008	61.579.735

Công ty xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kế toán không có sự khác biệt đáng kể so với lợi nhuận cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế trong năm	1.371.973.481	36.683.803
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.371.973.481	36.683.803
Số cổ phiếu bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	15.622.552	15.622.552
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	88	2

Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm trước đã được trình bày lại do lợi nhuận sau thuế năm trước đã được điều chỉnh lại (lãi cơ bản trên cổ phiếu đã trình bày trên báo cáo tài chính năm trước là 17 VND/cổ phiếu).

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty chỉ bao gồm phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	68.100.000.000	75.937.677.158
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	180.645.368	3.347.673.111
Nợ thuần	67.919.354.632	72.590.004.047
Vốn chủ sở hữu	184.573.373.514	183.201.400.033
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,37	0,40

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	180.645.368	3.347.673.111	180.645.368	3.347.673.111
Phải thu khách hàng và phải thu khác	107.700.442.603	48.915.553.723	107.700.442.603	48.915.553.723
Cộng	107.881.087.971	52.263.226.834	107.881.087.971	52.263.226.834
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	68.100.000.000	75.937.677.158	68.100.000.000	75.937.677.158
Phải trả người bán và phải trả khác	102.861.532.374	57.731.681.936	102.861.532.374	57.731.681.936
Cộng	170.961.532.374	133.669.359.094	170.961.532.374	133.669.359.094

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)

Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán như trình bày tại thuyết minh số 3, do Thông tư số 210/2009/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 2 - 5 năm</u> VND	<u>Cộng</u> VND
Số cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	180.645.368	-	180.645.368
Phải thu khách hàng và phải thu khác	107.700.442.603	-	107.700.442.603
Cộng	107.881.087.971	-	107.881.087.971
Số cuối năm			
Các khoản vay	64.600.000.000	3.500.000.000	68.100.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	84.303.038.573	18.558.493.801	102.861.532.374
Cộng	148.903.038.573	22.058.493.801	170.961.532.374
Chênh lệch thanh khoản thuần	(41.021.950.602)	(22.058.493.801)	(63.080.444.403)
	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 2 - 5 năm</u> VND	<u>Cộng</u> VND
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.347.673.111	-	3.347.673.111
Phải thu khách hàng và phải thu khác	48.915.553.723	-	48.915.553.723
Cộng	52.263.226.834	-	52.263.226.834
Số đầu năm			
Các khoản vay	67.837.677.158	8.100.000.000	75.937.677.158
Phải trả người bán và phải trả khác	36.731.681.936	21.000.000.000	57.731.681.936
Cộng	104.569.359.094	29.100.000.000	133.669.359.094
Chênh lệch thanh khoản thuần	(52.306.132.260)	(29.100.000.000)	(81.406.132.260)

Ban Tổng Giám đốc xác định Công ty có rủi ro thanh khoản, tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nhận biết được vấn đề này và đang tích cực đẩy mạnh công tác thu hồi nợ, xin gia hạn các khoản nợ đến hạn trả. Đồng thời, Ban Tổng Giám đốc cũng đang xây dựng kế hoạch kinh doanh của Công ty, do đó Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty vẫn tiếp tục hoạt động kinh doanh và tình hình kinh doanh sẽ khả quan hơn trong thời gian tới và do vậy tin tưởng rằng Công ty sẽ tạo ra đủ nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài các số dư với bên liên quan đã được trình bày trong thuyết minh số 5, 13, 14, 15, 19 và 21; trong năm, Công ty còn có các giao dịch trọng yếu sau với bên liên quan:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Công ty CP Siêu thị VLXD Thế giới nhà		
Thu tiền bán hàng	27.974.196.041	2.838.162.329
Mua hàng hóa, nguyên vật liệu	138.121.237.633	84.347.261.022
Thanh toán tiền mua hàng hóa, nguyên vật liệu	26.407.968.424	94.360.000.000
Nhận chiết khấu thương mại	-	2.249.517.080
Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2		
Thu tiền bán hàng	41.228.893.355	96.980.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Vạn Cát		
Thanh toán tiền thí nghiệm	5.421.600	49.452.000
Chi phí thí nghiệm vật liệu	-	60.240.000

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

Họ tên	Chức vụ	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Thương	Chủ tịch	42.000.000	42.000.000
Ông Huỳnh Trung Hiếu	Thành viên/TGĐ	393.884.384	402.879.267
Bà Nguyễn Thị Thanh Uyên	Thành viên	30.000.000	30.996.504
Ông Trần Thanh Điền (Đã miễn nhiệm)	Thành viên/TGĐ	-	35.197.090
Bà Trương Thị Hoàng Yến (Đã miễn nhiệm)	Thành viên	8.750.000	30.000.000
Ông Phạm Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	470.011.945	422.040.838
Bà Trương Ngọc Khánh Trân	Trưởng ban kiểm soát	24.000.000	24.996.504
Bà Thái Thị Mỹ Diễm	Thành viên ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
Bà Lương Thị Thủy Trang	Thành viên ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
Cộng		1.004.646.329	1.024.110.203

31. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 629.258.519 VND là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang trong năm nhưng chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phân tăng, giảm các khoản phải trả.

56-002-C.T
 HÁNH
 HỒ CHÍ MINH
 G TY
 M HỮU HẠN
 TOÁN
 CO
 - T.P HỒ CHÍ

12808
 G TY
 IÂN
 TIỀN
 T. Đ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.

Một số số liệu của năm báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
		VND	VND	VND
<u>Bảng cân đối kế toán</u>				
Hàng tồn kho (ii)	141	17.449.653.037	14.478.758.143	31.928.411.180
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình (i);(ii)	222	286.681.290.602	(1.832.907.201)	284.848.383.401
Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình (i)	223	(149.824.929.968)	1.855.514.728	(147.969.415.240)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (i);(ii)	242	82.856.116.514	(14.796.295.366)	68.059.821.148
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (i)	313	390.637.422	(58.985.939)	331.651.483
LNST chưa phân phối năm nay (i)	421b	272.627.560	(235.943.757)	36.683.803
<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</u>				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (i)	01	227.416.474.050	(163.636.364)	227.252.837.686
Giá vốn hàng bán (i)	11	210.989.883.790	(27.649.659)	210.962.234.131
Chi phí khác (i)	32	94.036.911	158.942.991	252.979.902
Chi phí thuế TNDN hiện hành (i)	51	120.565.674	(58.985.939)	61.579.735
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (i)	70	17	(15)	2

- (i) Công ty điều chỉnh ghi nhận nghiệp vụ thanh lý tài sản phát sinh trong năm trước, với nguyên giá tài sản thanh lý là 1.832.907.201 VND, giá trị hao mòn lũy kế là 1.855.514.728 VND. Đồng thời điều chỉnh trình bày lại các khoản mục trên Báo cáo kết quả kinh doanh liên quan đến nghiệp vụ thanh lý này.
- (ii) Công ty thực hiện phân loại lại giá trị căn hộ để bán từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho với số tiền là 14,478 tỷ VND và phân loại lại giá trị tài sản cố định từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang với số tiền là 317.537.223 VND.



Huỳnh Trung Hiếu
Tổng Giám đốc

Trần Thị Trúc Lan
Kế toán trưởng/ Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 24 tháng 3 năm 2025