

CÔNG TY CP 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 B 01 - DN

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

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

BẢN SAO**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ III NĂM 2024 (BÁO CÁO TỔNG HỢP)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.863.437.297.670	1.286.785.424.210
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	69.764.451.985	20.792.808.242
1. Tiền	111		54.664.451.985	15.692.808.242
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.100.000.000	5.100.000.000
II - Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	4.409.865.564	4.409.865.564
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.409.865.564	4.409.865.564
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	1.481.609.373.010	337.620.772.384
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		501.930.278.300	232.766.280.892
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		919.727.316.400	38.649.706.626
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		111.870.151.411	106.784.972.324
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(51.918.373.101)	(40.580.187.458)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV - Hàng tồn kho	140	V.4a	286.352.640.120	916.975.733.846
1. Hàng tồn kho	141		286.352.640.120	916.975.733.846
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
V - Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	21.300.966.991	6.986.244.174
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		46.242.772	72.402.194

1	2	3	4	5
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.254.724.219	6.908.206.125
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước	153			5.635.855
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210+220+240+250+260)	200		476.495.322.666	408.614.326.220
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II - Tài sản cố định	220		16.361.210.926	16.635.747.660
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	16.086.821.483	16.635.747.660
- Nguyên giá	222		65.291.957.198	64.631.675.834
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(49.205.135.715)	(47.995.928.174)
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		274.389.443	-
- Nguyên giá	228		289.000.000	
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(14.610.557)	
III - Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232			
VI- Tài sản dở dang dài hạn	240	V.4b	226.982.429.410	227.122.929.410
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		226.982.429.410	226.978.429.410
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			144.500.000
V - Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.7	98.737.412.074	99.318.474.915
1. Đầu tư vào Công ty con	251		103.531.802.000	103.531.802.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			

1	2	3	4	5
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(4.794.389.926)	(4.213.327.085)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI - Tài sản dài hạn khác	260	V.8	134.414.270.256	65.537.174.235
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		126.480.992.706	61.468.819.247
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.933.277.550	4.068.354.988
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.339.932.620.336	1.695.399.750.430

NGUỒN VỐN				
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.540.856.228.804	985.911.166.455
I - Nợ ngắn hạn	310		1.198.672.345.750	977.857.283.401
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	114.911.733.292	184.185.410.834
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	732.892.972.193	19.824.986.230
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	54.727.729.580	39.317.349.875
4. Phải trả người lao động	314	V.12	1.920.716.657	5.226.156.303
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	7.787.588.045	5.091.576.030
6. Phải trả nợ bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14		369.870.453.454
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	16.222.736.913	22.837.997.715
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	251.295.968.964	326.805.017.897
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	18.912.900.106	4.698.335.063
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II - Nợ dài hạn	330	V.18	342.183.883.054	8.053.883.054
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			

1	2	3	4	5
7. Phải trả dài hạn khác	337		225.600.000	225.600.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		338.190.000.000	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			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		799.076.391.532	709.488.583.975
I - Vốn chủ sở hữu	410	V.19	799.076.391.532	709.488.583.975
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		20.708.982.875	15.341.034.778
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		169.774.031.279	138.049.611.819
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		64.082.379.429	15.171.831.102
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		105.691.651.850	122.877.780.717
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II - Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành từ TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.339.932.620.336	1.695.399.750.430

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương

Lập ngày 26 tháng 10 năm 2024



Tổng Giám Đốc

Trần Gia Phúc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ III NĂM 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 -2024		Lấy kể 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	283.161.244.641	136.830.314.368	890.052.852.040	253.622.260.643
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 1-2)	10		283.161.244.641	136.830.314.368	890.052.852.040	253.622.260.643
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	223.506.429.304	122.957.141.052	703.024.057.885	219.667.345.563
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		59.654.815.337	13.873.173.316	187.028.794.155	33.954.915.080
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	224.584.393	63.953.264	2.117.885.754	746.093.366
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.290.550.847	2.602.538.296	23.601.726.965	11.209.326.146
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		7.290.550.847	2.055.376.753	22.992.937.130	9.381.594.538
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	5.094.576.919	238.395.324	5.279.029.208	531.475.958
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	6.253.976.951	3.847.379.128	26.294.466.704	10.408.990.726
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		41.240.295.013	7.248.813.832	133.971.457.032	12.551.215.616
11. Thu nhập khác	31	VI.7	431.440.097	214.681.818	1.562.021.061	1.498.993.207
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.566.628.462	294.209.565	7.375.837.752	314.223.065
13. Lợi nhuận khác (40 = 31- 32)	40		(1.135.188.365)	(79.527.747)	(5.813.816.691)	1.184.770.142
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		40.105.106.648	7.169.286.085	128.157.640.341	13.735.985.758
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	5.258.785.677	1.866.342.119	26.330.911.053	4.401.389.874
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.051.799.982)	(601.843.852)	(3.864.922.562)	(1.102.673.329)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VI.10	35.898.120.953	5.904.787.818	105.691.651.850	10.437.269.213
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





Trần Gia Phúc

Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		128.157.640.341	13.735.985.758
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.012.846.643	2.518.295.908
- Các khoản dự phòng	03		11.919.248.484	3.597.994
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.339.502.062)	(1.382.167.620)
- Chi phí lãi vay	06		22.992.937.130	9.381.594.538
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		140.743.170.536	24.257.306.578
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.116.854.504.004)	11.032.051.497
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		630.763.593.726	(260.523.978.079)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		270.346.563.041	154.663.430.562
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(64.986.014.037)	(17.065.831.685)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.288.856.867
- Tiền lãi vay đã trả	14		(22.244.436.707)	(8.078.163.185)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(39.170.636.342)	(3.057.994.703)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		97.083.806	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.876.945.166)	(1.035.052.184)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(208.182.125.147)	(98.519.374.332)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.579.219.000)	(8.568.520.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			14.006.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(50.000.000.000)	
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		408.445.256	735.584.586
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.170.773.744)	(7.818.929.050)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			


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		698.728.454.550	374.662.906.134
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(440.403.911.916)	(281.525.980.783)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(35.340)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		258.324.542.634	93.136.890.011
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		48.971.643.743	(13.201.413.371)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		20.792.808.242	28.962.190.554
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		69.764.451.985	15.760.777.183

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

Kê toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2024



Tổng Giám Đốc

Trần Gia Phúc

PHÒNG QUẢN LÝ TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý III- Năm 2024

I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần DIC số 4 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 kinh doanh Công ty cổ phần số 3500686978(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số cũ: 4903000146) đăng ký lần đầu, ngày 28 tháng 01 năm 2005; thay đổi lần thứ 24 ngày 30/09/2024 do Sở kế hoạch và Đầu tư Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

- o Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DICHOLDINGS
- o Tên giao dịch quốc tế: DIC HOLDINGS CONSTRUCTION JSC
- o Tên viết tắt: DICcons
- o Trụ sở chính: Tòa nhà Ruby tower, số 12, đường 3 tháng 2, phường 8, Tp.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.
- o Điện thoại: 0254 3613518;
- o Mã số thuế: 3500686978
- o Vốn điều lệ: 577.492.670.000 đồng Việt Nam (VND), tương đương 57.749.267 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng

2- Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, sản xuất, thương mại, dịch vụ

3- Ngành nghề kinh doanh

- o Kiểm tra và phân tích kỹ thuật:
Chi tiết: Lập và thẩm định dự án;
- o Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng nhà ở để bán, cho thuê văn phòng;
- o Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị, giao thông thủy lợi, hệ thống cấp thoát nước, cầu cống, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp; Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch;

- o Vận tải hàng hóa bằng đường bộ

- o Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công trình dân dụng và công nghiệp;

- o Gia công cơ khí; lý và tráng phủ kim loại

Chi tiết: Gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí xây dựng: mạ kẽm, mạ màu, sơn tĩnh điện (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo Vệ Môi Trường);

- o Kho bãi và lưu trữ hàng hóa

Chi tiết: Cho thuê kho, bãi

- o Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

Chi tiết: Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng các công trình dân dụng, công nghiệp và nền đường (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép hoạt động ngành nghề này)

- o Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác

Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công

- o Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện

Chi tiết: Sản phẩm cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo Vệ Môi Trường)

- o Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư xây dựng;

II- KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1- **Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán quý 03-2024 của Công ty bắt đầu từ ngày 01/07 và kết thúc vào ngày 30/09

2- **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- **Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 "hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp".

2- **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3- **Hình thức kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-25 năm
- Máy móc, thiết bị	05-10 năm

- Phương tiện vận tải
- Thiết bị văn phòng

06-10 năm
03-05 năm

4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Bất động sản đầu tư đang trong quá trình đầu tư xây dựng do đó không tính khấu hao.

5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

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

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản

chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

7- Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước.

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

10- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

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 nhà thầu tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hoá đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hoá đơn là bao nhiêu;

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.

11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí lãi vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
- Tiền mặt	1.249.322.640	213.088.134
- Tiền gửi ngân hàng	53.415.129.345	15.479.720.108
- Các khoản tương đương tiền	15.100.000.000	5.100.000.000
Cộng	69.764.451.985	20.792.808.242

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	30/09/2024 (vnd)		01/01/2024 (vnd)	
	Giá gốc	giá trị ghi sổ	Giá gốc	giá trị ghi sổ
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564
Cộng	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
- <i>Phải thu của khách hàng</i>		
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	330.696.096.565	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	9.041.061.450
Công ty Quản lý tài sản Viettel - Chi nhánh Tập đoàn	208.906.329	377.476.176
Công nghiệp - Viễn thông Quân đội		
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	33.299.867.032
Tổng Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Kỹ Thuật Dầu Khí Việt Nam (PTSC)	-	33.105.592.243
CÔNG TY TNHH OSC-DUXTON (VIETNAM)	83.638.092.161	
Công ty cổ phần quốc tế năm sao Đà Lạt	6.787.615.652	6.787.615.652
Các khách hàng khác	9.851.536.020	11.401.520.165
Cộng	501.930.278.300	232.766.280.892

- <i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
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	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư xây lắp cơ điện Thành Tuấn	5.538.727.857	2.201.013.485
CÔNG TY TNHH PHỦ MỸ CERAMICS	5.825.015.337	
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT NAM HƯNG	8.022.917.300	
Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Thép An Phú	3.304.409.034	
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	774.147.192.083	
Các nhà cung cấp khác	21.825.114.629	4.597.303.381
Cộng	919.727.316.400	38.649.706.626

- <i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
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 Tài Minh Long Phú	2.000.000.000	2.000.000.000
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	62.395.333.317	56.761.504.000
Các khoản phải thu khác	2.100.605.594	2.649.255.824
Cộng	111.870.151.411	106.784.972.324

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

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
Bà Dương thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Khách sạn Văn 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	6.811.232.535	5.240.647.069
Công ty TNHH Laimian	8.954.469.646	8.489.617.390
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	21.012.305.864	13.294.504.189
Các khoản dự phòng khác	4.880.414.556	3.295.468.310
Cộng	51.918.373.101	40.580.187.458

4a. Hàng tồn kho

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
- Nguyên liệu, vật liệu	3.291.629.725	3.129.429.784
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	172.813.982.004	561.932.130.467
- Hàng hóa bất động sản	110.247.028.391	351.914.173.595
Cộng	286.352.640.120	916.975.733.846

4b. Tài sản dở dang dài hạn

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	226.978.429.410	226.978.429.410
<i>Dự án khu công nghiệp Long Sơn</i>	<i>62.093.305.297</i>	<i>62.093.305.297</i>
<i>Dự án khu nhà ở đường 2/9</i>	<i>164.885.124.113</i>	<i>164.885.124.113</i>
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		144.500.000
Cộng	226.978.429.410	227.122.929.410

5. Tài sản ngắn hạn khác

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
- Chi phí trả trước ngắn hạn	46.242.772	72.402.194
<i>Công cụ, dụng cụ xuất dùng</i>		<i>4.629.630</i>
<i>Chi phí mua bảo hiểm</i>	-	-
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn khác</i>	<i>46.242.772</i>	<i>67.772.564</i>
- Thuế GTGT được khấu trừ	21.254.724.219	6.908.206.125
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	-	5.635.855
Cộng	21.300.966.991	6.986.244.174

6a. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải t.dẫn	TBđụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.741.946.520	23.002.621.863	9.495.794.606	554.884.445	27.836.428.400	64.631.675.834
- Mua trong kỳ			1.449.309.909			1.449.309.909
- Đầu tư XD/CB hoàn thành						-
- Thanh lý			(789.028.545)			(789.028.545)
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	3.741.946.520	23.002.621.863	10.156.075.970	554.884.445	27.836.428.400	65.291.957.198
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	3.284.265.993	10.372.029.750	6.210.256.131	447.148.919	27.682.227.380	47.995.928.174
- Khấu hao trong kỳ	119.450.727	1.347.989.375	448.402.372	50.585.920	31.807.692	1.998.236.086
- Tăng khác						

- Thanh lý			(789.028.545)			(789.028.545)
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	3.403.716.720	11.720.019.125	5.869.629.958	497.734.839	27.714.035.072	49.205.135.715
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	457.680.527	12.630.592.113	3.285.538.475	107.735.526	154.201.020	16.635.747.660
Tại ngày cuối năm	338.229.800	11.282.602.738	4.286.446.012	57.149.606	122.393.328	16.086.821.483

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 41.054.820.618

6b. Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

	<u>Phần mềm kế toán</u>	<u>Khác</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm			-
Tăng trong kỳ	289.000.000		289.000.000
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	289.000.000	-	289.000.000

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm		-	
Tăng trong kỳ	14.610.557		14.610.557
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	14.610.557	-	14.610.557

30/09/2024 (vnd) 01/01/2024 (vnd)

7. Đầu tư tài chính dài hạn

- Đầu tư vào công ty con - Công ty Cổ phần Vật liệu Xây Dựng DIC	93.531.802.000	93.531.802.000
- Đầu tư vào công ty con - Công ty TNHH MTV Vinawindow	10.000.000.000	10.000.000.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(4.794.389.926)	(4.213.327.085)
Cộng	98.737.412.074	99.318.474.915

8. Tài sản dài hạn khác

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
- Chi phí trả trước dài hạn	126.480.992.706	61.468.819.247
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	11.431.091.975	15.346.075.589
Chi phí sửa chữa thường xuyên		
Chi phí dự án Long Toàn chờ phân bổ	2.367.926.365	2.367.926.365
Chi phí dự án A2-1 Chí Linh (Vung Tau Center Point)	109.107.631.691	39.748.994.914
Chi phí khác	3.574.342.675	4.005.822.379
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.933.277.550	4.068.354.988
Cộng	134.414.270.256	65.537.174.235

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
9. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	-	7.547.893.223
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	30.166.632.187	61.434.809.327
Công ty TNHH Nghĩa Thành	1.997.899.850	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	1.528.684.691
Công ty Cổ Phần Bê tông và xây lắp HODECO	1.401.605.560	-
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	3.134.044.957	3.808.981.801
Công ty TNHH XD TM DV ĐT Trung Nguyễn	3.483.736.697	4.319.753.113
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng V6	1.258.776.434	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
Các nhà cung cấp khác	35.484.413.608	54.671.366.166
Cộng	<u>114.911.733.292</u>	<u>184.185.410.834</u>

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
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.	2.933.230.666	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)	642.813.906.179	
Dự án Chung Cư Ruby tower (TDC)	70.427.972.075	
Công trình xây dựng nhà Gò Cát	612.179.905	
Dự án đất Long Toàn, BR (84 lô đất)	7.352.991.860	
Các khách hàng khác	8.019.231.508	425.298.186
Cộng	<u>732.892.972.193</u>	<u>19.824.986.230</u>

11. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	<u>Đầu đầu năm</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Cuối kỳ</u>
- Thuê giá trị gia tăng		29.966.734.674	3.193.168.463	26.773.566.211
- Thuê thu nhập doanh nghiệp	39.317.349.875	26.330.911.053	39.170.636.342	26.477.624.586
- Thuê thu nhập cá nhân		570.374.655	439.992.062	130.382.593
- Thuế khác		1.346.156.190		1.346.156.190
- Thuế môn bài		4.000.000	4.000.000	-
Cộng	<u>39.317.349.875</u>	<u>58.218.176.572</u>	<u>42.807.796.867</u>	<u>54.727.729.580</u>

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
12. Phải trả người lao động		
Phải trả người lao động	1.920.716.657	5.226.156.303
Cộng	<u>1.920.716.657</u>	<u>5.226.156.303</u>

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
13. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	1.530.782.673	
Trích trước CF Công trình Đồng 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
Dự án đất Long Toàn

5.074.209.942

913.117.091

913.117.091

Cộng

7.787.588.045

5.091.576.030

14. Doanh thu chưa thực hiện

30/09/2024 (vnd)

01/01/2024 (vnd)

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

Cộng

-

369.870.453.454

15. Phải trả ngắn hạn khác

30/09/2024 (vnd)

01/01/2024 (vnd)

- Kinh phí công đoàn

97.104.551

52.899.093

- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN

(4.359.174)

-

- Cổ tức phải trả

15.885.900

15.885.900

- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn

10.575.000.000

15.625.000.000

- Các khoản phải trả, phải nộp khác

5.539.105.636

7.144.212.722

Cộng

16.222.736.913

22.837.997.715

16. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

30/09/2024 (vnd)

01/01/2024 (vnd)

- Vay ngắn hạn ngân hàng

234.806.861.874

310.315.910.807

- Vay Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng DIC

16.489.107.090

16.489.107.090

Cộng

251.295.968.964

326.805.017.897

17. Quỹ khen thưởng phúc lợi

30/09/2024 (vnd)

01/01/2024 (vnd)

18.912.900.106

4.698.335.063

Cộng

18.912.900.106

4.698.335.063

18. Nợ dài hạn

30/09/2024 (vnd)

01/01/2024 (vnd)

- Phải trả dài hạn khác

225.600.000

225.600.000

- Chi phí phải trả dài hạn

3.768.283.054

3.768.283.054

Chi phí chuyển đổi mục đích đất Gò Cát

3.768.283.054

3.768.283.054

- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

338.190.000.000

4.060.000.000

Cộng

342.183.883.054

8.053.883.054

19. 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm	524.997.230.000	31.100.707.378	-	15.341.034.778		138.049.611.819
Tăng vốn trong kỳ						
Lãi trong kỳ						105.691.651.850
Phân phối quỹ				3.367.948.097		(21.471.792.390)
Chia cổ tức	52.495.440.000					(52.495.440.000)
Tăng khác						
Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	577.492.670.000	31.100.707.378	-	20.708.982.875		169.774.031.279

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

Các khoản phải thu quá hạn

Đối tượng	30/09/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn	75.475.913.535	50.312.042.694	(25.163.870.841)	69.019.450.753	48.497.170.675	(20.522.280.078)
Công ty CP xây lắp dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	(764.899.238)	764.899.238	-	(764.899.238)
Công ty CP TMDV Tân Thành	20.266.306.487	13.455.073.952	(6.811.232.535)	20.266.306.487	15.025.659.418	(5.240.647.069)
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	24.345.397.386	(8.954.469.646)	33.299.867.032	24.810.249.641	(8.489.617.391)
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	8.589.008.378	2.576.702.514	(6.012.305.864)	8.589.008.378	4.294.504.189	(4.294.504.189)
Công ty CP Đầu tư XD Du Lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	3.325.771.871	-	3.325.771.871	3.325.771.871	-
Các khách hàng khác	9.230.060.529	6.609.096.971	(2.620.963.558)	2.773.597.747	1.040.985.556	(1.732.612.191)
Trả trước người bán ngắn hạn	32.318.389.760	15.000.000.000	(17.318.389.760)	32.318.389.760	21.634.694.880	(10.683.694.880)
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	15.000.000.000	(15.000.000.000)	30.000.000.000	21.000.000.000	(9.000.000.000)
Công ty CP TMDV Tân Thành	1.203.389.760	-	(1.203.389.760)	1.203.389.760	601.694.880	(601.694.880)
Phải thu ngắn hạn khác	9.436.112.500	-	(9.436.112.500)	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)
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)	-	-	-
Cộng	117.230.415.795	65.312.042.694	(51.918.373.101)	110.712.053.013	70.131.865.555	(40.580.187.458)

21. 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
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Cty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	18.876.213.018
		Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	297.000.000
		Phải thu khác	34.820.000
		Phải trả khác	67.627.019
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	661.171.670.285
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	687.607.971.020
		Phải thu khác	5.633.829.317
Công ty CP Vật liệu XD DIC	Cty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	108.360.000
		Vay ngắn hạn	2.500.000.000

b. Đến 30/09/2024 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	330.696.096.565
		Phải thu khác	62.395.333.317
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Cty con	Phải trả khác	(29.027.724)
		Phải thu khác	34.820.000
		Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	99.000.000
		Trả trước người bán	3.887.340.574
Công ty CP Vật liệu XD DIC	Công ty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	(70.380.000)
		Phải trả ngắn hạn khác	(2.495.367.201)
		Tiền vay phải trả	(16.489.107.090)
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

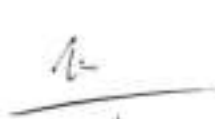
VI. Thông tin bổ sung trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Quý 03-24	Quý 03-23
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	283.161.244.641	136.830.314.368
- Doanh thu bán hàng		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	245.109.075.661	136.354.534.729
- Doanh thu cửa nhựa		
- Doanh thu dịch vụ	2.015.563.506	475.779.639
- Doanh thu BĐS	36.036.605.474	
Các khoản giảm trừ	-	-
- Hàng bán bị trả lại		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	283.161.244.641	136.830.314.368
- Doanh thu bán hàng	-	-
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	245.109.075.661	136.354.534.729
- Doanh thu cửa nhựa	-	-
- Doanh thu dịch vụ	2.015.563.506	475.779.639
- Doanh thu BĐS	36.036.605.474	-
2. Giá vốn hàng bán	223.506.429.304	122.957.141.052
- Giá vốn bán hàng		
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	195.548.301.588	122.772.672.798
- Giá vốn cửa nhựa		
- Giá vốn dịch vụ	676.281.569	184.468.254
- Giá vốn BĐS	27.281.846.147	
3. Doanh thu hoạt động tài chính	224.584.393	63.953.264
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	205.647.936	63.953.264
- Lãi bán hàng trả chậm	18.936.457	
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại		
4. Chi phí tài chính	7.290.550.847	2.602.538.296
- Lãi tiền vay	7.290.550.847	2.055.376.753
- Lỗ do bán các loại chứng khoán		
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		547.161.543
- Lãi chậm thanh toán		
5. Chi phí bán hàng	5.094.576.919	238.395.324
- Chi phí bảo hành	54.386.490	238.395.324
- Chi phí HHMG		
- Chi phí bán hàng khác	5.040.190.429	

6. Chi phí quản lý	6.253.976.951	3.847.379.128
- Chi phí cho nhân viên quản lý	2.467.463.874	2.065.642.232
- Hoàn nhập dự phòng		
- Trích lập dự phòng		
- Chi phí bằng tiền khác	3.786.513.077	1.781.736.896
7. Thu nhập khác	431.440.097	214.681.818
- Thu phạt, bồi thường	4.950.000	189.000.000
- Thu thanh lý		
- Công nợ không phải thanh toán	426.441.927	
- Thu khác	48.170	25.681.818
8. Chi phí khác	1.566.628.462	294.209.565
- Các khoản bị phạt vi phạm hợp đồng		294.200.000
- Lãi chậm nộp thuế	1.347.596.845	
- Truy thu thuế	219.031.617	
- Lãi chậm nộp BHXH		
- Khác		9.565
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
<i>Tổng lợi nhuận trước thuế</i>	<i>40.105.106.648</i>	<i>7.169.286.085</i>
<i>Lợi nhuận các chi nhánh</i>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	235.750.524	278.337.501
- Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng lợi nhuận tính thuế	40.340.857.172	7.447.623.586
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.258.785.677	1.866.342.119
1 % Thuế TNDN hoãn lại	(1.051.799.982)	(601.843.852)
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	35.898.120.953	5.904.787.818

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

CHỨNG THỰC BẢN SẠO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 3329 Ngày 12 tháng 11 năm 2024
TM. UBND PHƯỜNG 3
PHÓ CHỦ TỊCH



Diệp Bảo Hưng

BẢN SAO**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.888.566.334.846	1.308.697.117.341
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	72.117.227.759	22.466.068.275
1. Tiền	111		55.984.137.079	16.366.068.275
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.133.090.680	6.100.000.000
II - Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	4.409.865.564	4.409.865.564
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.409.865.564	4.409.865.564
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	1.483.264.456.966	343.569.541.190
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		507.637.910.495	244.869.848.096
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		923.065.951.095	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		115.103.684.517	110.010.249.462
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(62.543.089.141)	(50.805.101.594)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV - Hàng tồn kho	140	V.4	306.714.980.495	930.532.589.709
1. Hàng tồn kho	141		307.189.828.789	931.008.158.152
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(474.848.294)	(475.568.443)
V - Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	22.059.804.062	7.719.052.603
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		85.603.887	72.402.194
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.454.848.293	6.915.162.581
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước	153		519.351.882	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 - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210+220+240+250+260)	200		431.076.055.432	369.177.225.387
I - Các khoản phải thu dài hạn	210	V.6	3.456.783.294	3.456.783.294
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216		3.456.783.294	3.456.783.294
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II - Tài sản cố định	220		29.434.307.469	31.266.843.487
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	29.159.918.026	31.254.226.345
- Nguyên giá	222		111.007.463.605	110.347.182.241
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(81.847.545.579)	(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	274.389.443	12.617.142
- Nguyên giá	228		739.172.500	450.172.500
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(464.783.057)	(437.555.358)
III - Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232			
VI- Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	227.948.115.963	228.129.895.219
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		226.982.429.410	226.978.429.410
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		965.686.553	1.151.465.809
V - Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào Công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI - Tài sản dài hạn khác	260	V.10	170.236.848.706	106.323.703.387

1	2	3	4	5
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		126.916.891.499	61.814.783.965
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.942.763.770	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		35.377.193.437	40.431.078.214
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.319.642.390.278	1.677.874.342.728

NGUỒN VỐN				
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.536.636.821.466	975.842.808.328
I - Nợ ngắn hạn	310		1.190.686.425.957	963.190.003.435
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	114.786.366.733	184.736.798.855
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	737.758.893.719	19.864.945.230
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	56.705.481.784	40.330.617.056
4. Phải trả người lao động	314	V.14	2.328.360.163	5.704.067.595
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.787.588.045	5.091.576.030
6. Phải trả nợ 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	14.629.613.260	20.367.017.033
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	237.706.820.753	312.404.591.725
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	18.983.301.500	4.819.936.457
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II - Nợ dài hạn	330	V.20	345.950.395.509	12.652.804.893
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		338.190.000.000	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		958.877.985	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 - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		783.005.568.812	702.031.534.400
I - Vốn chủ sở hữu	410	V.21	783.005.568.812	702.031.534.400
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		152.052.307.656	128.749.545.599
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		54.782.313.209	21.390.583.659
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		97.269.994.447	107.358.961.940
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.392.740.922	1.584.856.664
II - Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành từ TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.319.642.390.278	1.677.874.342.728

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 -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	283.801.770.154	138.377.137.755	891.427.334.115	258.919.838.788
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 1-2)	10		283.801.770.154	138.377.137.755	891.427.334.115	258.919.838.788
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	222.018.221.272	125.017.412.019	703.092.831.930	226.012.259.579
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		61.783.548.882	13.359.725.736	188.334.502.185	32.907.579.209
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	224.999.856	64.606.598	2.117.698.642	760.018.080
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.356.590.953	2.105.322.276	22.492.705.346	9.263.661.288
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		7.356.590.953	2.105.322.276	22.464.978.352	8.996.336.288
8. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết						
9. Chi phí bán hàng	24	VI.5	5.163.653.518	345.622.077	5.484.361.902	1.097.464.702
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	9.675.517.349	5.566.789.695	36.968.460.568	19.585.437.451
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		39.812.786.918	5.406.598.286	125.506.673.011	3.721.033.848
12. Thu nhập khác	31	VI.7	431.640.097	215.458.318	1.562.221.061	1.919.530.153
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.567.013.871	294.384.416	7.408.814.308	319.738.631
14. Lợi nhuận khác (40 = 31- 32)	40		(1.135.373.774)	(78.926.098)	(5.846.593.247)	1.599.791.522
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		38.677.413.144	5.327.672.188	119.660.079.764	5.320.825.370
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	5.258.785.677	1.866.342.119	26.330.911.053	4.363.444.996
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.051.799.982)	(492.411.543)	(3.748.709.994)	(752.647.129)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VI.10	34.470.427.449	3.953.741.612	97.077.878.705	1.710.027.503
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		34.536.378.444	4.016.527.671	97.269.994.447	1.882.057.274
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(65.950.995)	(62.786.059)	(192.115.742)	(172.029.771)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	619	77	1.815	36

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc






Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

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 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		119.660.079.764	5.320.825.370
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.597.503.005	7.627.207.270
- Các khoản dự phòng	03		12.382.788.925	(1.250.197.005)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.339.916.098)	(1.140.372.531)
- Chi phí lãi vay	06		22.464.978.352	8.996.336.288
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		136.765.433.948	19.553.799.392
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.107.893.403.808)	16.024.566.136
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		623.814.329.363	(258.166.687.973)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		272.648.225.186	153.519.845.368
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(65.115.309.227)	(17.021.734.699)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.288.856.867
- Tiền lãi vay đã trả	14		(22.449.792.592)	(8.260.829.593)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(39.170.636.342)	(3.057.994.703)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		97.083.806	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.876.945.166)	(1.035.052.184)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(208.181.014.832)	(97.155.231.389)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.762.505.571)	(8.568.520.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			14.006.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(50.000.000.000)	
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		408.859.292	749.509.300
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.353.646.279)	(7.805.004.336)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			

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	708.896.795.475	374.991.175.004
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(449.710.974.880)	(283.157.738.849)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(35.340)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	259.185.820.595	91.833.400.815
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	49.651.159.484	(13.126.834.910)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	22.466.068.275	31.495.976.596
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	72.117.227.759	18.369.141.686

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

Kế 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 30 tháng 09 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 công ly tấm và thi công xây dựng, thi công công trình đường bộ

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

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

Kỳ kế toán quý III/2024 của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/07 và kết thúc vào ngày 30/09

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 giá 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, giá 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 thuế 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 kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí 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 giám sát 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn 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 bán 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 thương hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thương hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thương hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

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

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

Thuế

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
- Tiền mặt	2.027.080.119	341.495.356
- Tiền gửi ngân hàng	53.957.056.960	16.024.572.919
- Tiền đang chuyển	16.133.090.680	6.100.000.000
Cộng	72.117.227.759	22.466.068.275

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
Tiền gửi có kỳ hạn	4.409.865.564	4.409.865.564
Cộng	4.409.865.564	4.409.865.564

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
- Phải thu của khách hàng		
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	330.696.096.565	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	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	1.879.392.181	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)	83.638.092.161	
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 Bé Tông	-	362.043.000
Công ty TNHH An Quốc Thịnh	789.871.798	805.637.998
Các khách hàng khác	12.889.904.236	19.068.014.190
Cộng	507.637.910.495	244.869.848.096

- Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
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	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư xây lắp cơ điện Thành Tuấn	5.538.727.857	2.201.013.485
CÔNG TY TNHH PHÚ MỸ CERAMICS	5.825.015.337	
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT NAM HUNG	8.022.917.300	
Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Thép An Phú	3.304.409.034	
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	774.147.192.083	
Các nhà cung cấp khác	25.163.749.324	5.442.141.981
Cộng	923.065.951.095	39.494.545.226

- Phải thu ngắn hạn khác

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
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 Tài Minh Long Phú	2.000.000.000	2.000.000.000
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	62.395.333.317	56.761.504.000
Các khoản phải thu khác	5.334.138.700	5.874.532.962
Cộng	115.103.684.517	110.010.249.462

- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
Bà Dương thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Khách sạn Văn 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	6.811.232.535	6.811.232.535
Công ty TNHH Laimilan	8.954.469.646	8.489.617.390
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	21.012.305.864	13.294.504.189
Các khoản dự phòng khác	15.505.130.596	11.949.796.980
Cộng	62.543.089.141	50.805.101.594

4. Hàng tồn kho	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
- Nguyên liệu, vật liệu	14.901.516.912	11.475.308.745
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	180.913.151.267	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	(474.848.294)	(475.568.443)
Cộng	306.714.980.495	930.532.589.709

5. Tài sản ngắn hạn khác	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
- Chi phí trả trước ngắn hạn	85.603.887	72.402.194
<i>Công cụ, dụng cụ xuất dùng</i>		4.629.630
<i>Chi phí sửa chữa</i>		
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn khác</i>	85.603.887	67.772.564
- Thuế GTGT được khấu trừ	21.454.848.293	6.915.162.581
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	519.351.882	731.487.828
<i>Thuế giá trị gia tăng</i>	75.594.509	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
Cộng	22.059.804.062	7.719.052.603

6. Các khoản phải thu dài hạn	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
- Phải thu dài hạn khác	3.456.783.294	3.456.783.294
Cộng	3.456.783.294	3.456.783.294

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải t.đảm	TB dụng 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

- Chuyển nhóm tài sản	(673.603.539)	1.327.532.287	(653.928.748)			-
- Mua trong kỳ			1.449.309.909			1.449.309.909
- Tăng khác						
- Thanh lý			(789.028.545)			(789.028.545)
Số dư cuối kỳ	15.457.678.319	48.120.786.415	11.083.998.687	895.188.848	35.449.811.336	111.007.463.605
Giá trị hao mòn						
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	504.802.812	2.177.622.482	448.402.372	82.237.662	330.552.900	3.543.618.228
- Chuyển nhóm tài sản	(673.603.539)	1.327.532.287	(653.928.748)			-
- Thanh lý			(789.028.545)			(789.028.545)
- Giám đo góp vốn đầu tư						-
Số dư cuối kỳ	10.975.796.807	31.827.557.502	6.797.552.644	785.010.030	31.461.628.595	81.847.545.579
Giá trị còn lại						
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	4.481.881.511	16.293.228.913	4.286.446.043	110.178.817	3.988.182.741	29.159.918.026

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

Số dư đầu năm

Tăng trong kỳ

Số dư cuối kỳ

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm

Tăng trong kỳ

Số dư cuối kỳ

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

Số dư cuối kỳ

	Phân mềm kế		
	Quyền SD đất	toán	Công
Số dư đầu năm	450.172.500		450.172.500
Tăng trong kỳ		289.000.000	289.000.000
Số dư cuối kỳ	450.172.500	289.000.000	739.172.500
Số dư đầu năm	437.555.358	-	437.555.358
Tăng trong kỳ	12.617.142	14.610.557	27.227.699
Số dư cuối kỳ	450.172.500	14.610.557	464.783.057
Tại ngày đầu năm	12.617.142	-	12.617.142
Số dư cuối kỳ	-	274.389.443	274.389.443

09. Tài sản dở dang dài hạn

- Dự án khu công nghiệp Long Sơn

- Dự án khu nhà ở đường 2/9

- Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha

- Khác

Cộng

	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
- Dự án khu công nghiệp Long Sơn	62.097.305.297	62.093.305.297
- Dự án khu nhà ở đường 2/9	164.885.124.113	164.885.124.113
- Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha	965.686.553	965.686.553
- Khác		185.779.256
Cộng	227.948.115.963	228.129.895.219

10. Tài sản dài hạn khác

- Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ

Chi phí sửa chữa thường xuyên

Chi phí môi giới dự án

Chi phí môi giới dự án A2-1 Chí Linh

Chi phí trả trước dài hạn khác

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

- Lợi thế thương mại

Cộng

	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
- Chi phí trả trước dài hạn	126.916.891.499	61.814.783.965
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	11.784.384.771	15.358.166.617
Chi phí sửa chữa thường xuyên	82.605.997	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	109.107.631.691	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	7.942.763.770	4.077.841.208
- Lợi thế thương mại	35.377.193.437	40.431.078.214
Cộng	170.236.848.706	106.323.703.387

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
11. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	-	7.547.893.223
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	30.166.632.187	61.434.809.327
Công ty TNHH Nghĩa Thành	1.997.899.850	989.225.850
CÔNG TY CỔ PHẦN SIÊU THANH	7.702.848.467	-
Công ty Cổ phần Cơ Khí Xây Dựng Thương Mại Đại Đồng	-	4.080.248.052
Công ty TNHH MTV Minh Đạt	1.528.684.691	1.528.684.691
Công ty Cổ Phần Bê tông và xây lắp HODECO	1.401.605.560	-
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	3.134.044.957	3.808.981.801
Công ty TNHH XD TM DV ĐT Trung Nguyễn	3.483.736.697	4.319.753.113
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng V6	1.258.776.434	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
Các nhà cung cấp khác	35.359.047.049	55.222.754.187
Cộng	114.786.366.733	184.736.798.855

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
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.	2.933.230.666	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)	642.813.906.179	
Dự án Chung Cư Ruby tower (TDC)	70.427.972.075	
Công trình xây dựng nhà Gò Cát	612.179.905	
Dự án đất Long Toàn, BR (84 lô đất)	7.352.991.860	
Các khách hàng khác	12.885.153.034	465.257.186
Cộng	737.758.893.719	19.864.945.230

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Đầu đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Cuối kỳ
- Thuế giá trị gia tăng	-	29.966.734.674	3.193.168.463	26.773.566.211
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.317.349.875	26.330.911.053	39.170.636.342	26.477.624.586
- Thuế thu nhập cá nhân	15.203.671	627.520.208	498.291.306	144.432.573
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		2.040.762.365	1.568.295.901	472.466.464
- Các loại thuế khác	998.063.510	1.839.328.440	-	2.837.391.950
- Thuế môn bài		9.000.000	9.000.000	-
Cộng	40.330.617.056	60.814.256.740	44.439.392.012	56.705.481.784

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
14. Phải trả người lao động		
Phải trả người lao động	2.328.360.163	5.704.067.595
Cộng	2.328.360.163	5.704.067.595

	<u>30/09/2024 (vnd)</u>	<u>01/01/2024 (vnd)</u>
15. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	1.530.782.673	
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
Cộng	7.787.588.045	5.091.576.030
16. Doanh thu chưa thực hiện	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
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
Cộng	-	369.870.453.454
17. Phải trả ngắn hạn khác	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
- Kinh phí công đoàn	170.610.616	158.858.749
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	(4.359.174)	
- Ký quỹ ký cược ngắn hạn	10.575.000.000	15.625.000.000
- Cổ tức phải trả	15.850.560	15.850.560
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.872.511.258	4.567.307.724
Cộng	14.629.613.260	20.367.017.033
18. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
-Vay ngắn hạn ngân hàng	237.706.820.753	312.404.591.725
- Nợ thuế tài chính ngắn hạn		
Cộng	237.706.820.753	312.404.591.725
19. Quỹ khen thưởng phúc lợi	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18.983.301.500	4.819.936.457
Cộng	18.983.301.500	4.819.936.457
20. Nợ dài hạn	30/09/2024 (vnd)	01/01/2024 (vnd)
- 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 thuế tài chính dài hạn	338.190.000.000	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	958.877.985	842.665.417
- Ký quỹ phục hồi môi trường	2.621.634.470	2.621.634.470
Cộng	345.950.395.509	12.652.804.893

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
Số dư đầu năm	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						97.269.994.447
Phân phối quỹ				5.367.948.097		(21.471.792.390)
Chia cổ tức	52.495.440.000					(52.495.440.000)
Tăng khác						

Số dư cuối kỳ	577.492.670.000	31.100.707.378	-	20.967.142.856	1.392.740.922	152.052.307.656
---------------	-----------------	----------------	---	----------------	---------------	-----------------

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

Các khoản phải thu quá hạn

Đối tượng	30/09/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn	78.863.507.234	48.416.254.550	(30.447.252.684)	79.315.560.306	50.731.822.307	(28.583.737.999)
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	13.455.073.952	(6.811.232.535)	20.266.306.487	15.025.659.418	(5.240.647.069)
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	24.345.397.386	(8.954.469.646)	33.299.867.032	24.810.249.641	(8.489.617.391)
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	8.589.008.378	2.576.702.514	(6.012.305.864)	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	8.039.080.698	(5.855.486.290)	13.894.566.988	6.149.355.987	(7.745.211.001)
Trả trước người bán ngắn hạn	37.450.405.582	16.821.889.793	(20.628.515.789)	33.662.189.531	21.883.130.891	(11.779.058.640)
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	15.000.000.000	(15.000.000.000)	30.000.000.000	21.000.000.000	(9.000.000.000)
Công ty CP TMDV Tân Thành	1.203.389.760	601.694.880	(601.694.880)	1.203.389.760	601.694.880	(601.694.880)
Các khách hàng khác	5.132.015.822	1.220.194.913	(3.911.820.909)	1.343.799.771	248.436.011	(1.095.363.760)
Phải thu ngắn hạn khác	11.920.885.077	453.564.409	(11.467.320.668)	10.908.060.776	465.755.821	(10.442.304.955)
Đặng Minh Phương	1.011.881.363	18.287.119	(993.594.244)	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)
Ân Phi	61.900.000	-	(61.900.000)	-	-	-
Các khoản khác	1.472.891.214	435.277.290	(1.037.613.924)	1.472.891.214	435.277.290	(1.037.613.924)
Cộng	128.234.797.893	65.691.708.752	(62.543.089.141)	123.885.810.613	73.080.709.019	(50.805.101.594)

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	661.171.670.285
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	687.607.971.020
		Phải thu khác	5.633.829.317

b. Đến 30/09/2024 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	330.696.096.565
		Phải thu khác	62.395.333.317
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

VI. Thông tin bổ sung trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Quý 3-2024	Quý 3-2023
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	283.801.770.154	138.377.137.755
- Doanh thu bán hàng	695.168.388	1.636.823.387
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	245.109.075.661	136.354.534.729
- Doanh thu cửa	35.357.125	
- Doanh thu dịch vụ	1.925.563.506	385.779.639
- Doanh thu BĐS	36.036.605.474	
Các khoản giảm trừ	-	-
- Hàng bán bị trả lại		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	283.801.770.154	138.377.137.755
- Doanh thu bán hàng	695.168.388	1.636.823.387
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	245.109.075.661	136.354.534.729
- Doanh thu cửa	35.357.125	-
- Doanh thu dịch vụ	1.925.563.506	385.779.639
- Doanh thu BĐS	36.036.605.474	-
2. Giá vốn hàng bán	222.018.221.272	125.017.412.019
- Giá vốn bán hàng	1.281.586.538	2.264.948.424
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	192.868.507.018	122.657.995.341
- Giá vốn cửa		
- Giá vốn dịch vụ	586.281.569	94.468.254
- Giá vốn BĐS	27.281.846.147	
3. Doanh thu hoạt động tài chính	224.999.856	64.606.598
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	206.063.399	64.606.598
- Lãi bán hàng trả chậm	18.936.457	
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại		
4. Chi phí tài chính	7.356.590.953	2.105.322.276
- Lãi tiền vay	7.356.590.953	2.105.322.276
- Lỗ do bán các loại chứng khoán		
- Hoàn nhập/ trích lập DP giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn		
- Lãi chậm thanh toán		
5. Chi phí bán hàng	5.163.653.518	345.622.077
- Chi phí bảo hành	54.386.490	271.658.227
- Chi phí bán hàng	5.109.267.028	73.963.850
- Chi phí HHMG đất Long Toàn		
- Chi phí khác		

6. Chi phí quản lý	9.675.517.349	5.566.789.695
- Chi phí cho nhân viên quản lý	3.085.524.945	2.103.225.562
- Chi phí bằng tiền khác	6.589.992.404	3.463.564.133
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi		
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi		
- Lợi thế thương mại		
7. Thu nhập khác	431.640.097	215.458.318
- Thu phạt, bồi thường	5.150.000	189.000.000
- Thu thanh lý		
- Công nợ không phải thanh toán	426.441.927	
- Thu khác	48.170	26.458.318
8. Chi phí khác	1.567.013.871	294.384.416
- Các khoản bị phạt		294.374.851
- Lãi chậm nộp thuế	1.347.982.254	
- Truy thu thuế	219.031.617	
- Chi phí khác		9.565
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
<i>Tổng lợi nhuận trước thuế</i>	38.677.413.144	5.327.672.188
<i>Lợi nhuận các chi nhánh</i>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	235.750.524	278.337.501
- Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng lợi nhuận tính thuế	38.913.163.668	5.606.009.689
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.258.785.677	1.866.342.119
Thuế TNDN hoãn lại	(1.051.799.982)	(492.411.543)
10. Lợi nhuận sau thuế	34.470.427.449	3.953.741.612
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	34.536.378.444	4.016.527.671
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	(65.950.995)	(62.786.059)
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	619	77

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

Kế toán trưởng


CHỖ THỰC BÀN SAO DÙNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 3320 Quyển số 3600685/2024

Nguyễn Thị Thanh Phương

TM. UBND PHƯỜNG 3
PHÓ CHỦ TỊCH



Diệp Bảo Hưng

Lập ngày 26 tháng 10 năm 2024



Tổng Giám Đốc

Trần Gia Phúc

Số: 01 / DICcons-GUQ

Vũng Tàu, ngày 17 tháng 02 năm 2021

GIẤY ỦY QUYỀN

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần xây dựng DIC Holdings sửa đổi lần thứ 12 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 30/05/2020;
Căn cứ Quy chế hoạt động hiện hành của Công ty CP xây dựng DIC Holdings.

1. Bên ủy quyền: Ông LÊ ĐÌNH THẮNG

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần xây dựng DIC Holdings.

Số CMND: 273473040 cấp ngày 30/10/2008 tại: CA.BR-VT

2. Bên được ủy quyền: Ông TRẦN GIA PHÚC

Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Số CMND: 271353427 cấp ngày 17/07/2010 tại: CA.Đồng Nai

3. Nội dung và thời hạn ủy quyền:

3.1/ Nội dung:

- Ủy quyền cho ông Trần Gia Phúc thay mặt người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần xây dựng DIC Holdings thực hiện những việc sau:

- Ký kết các Hợp đồng lao động đối với nhân viên được tuyển dụng có trình độ từ Cao đẳng trở xuống theo đề xuất nhân sự đã được Chủ tịch HĐQT phê duyệt;
- Ký các quyết định tiếp nhận và điều động nhân sự; ký quyết định điều động vật tư, tài sản của Công ty; ký các quyết định thôi việc cho nhân sự theo Hợp đồng lao động đã ký kết (từ cao đẳng trở xuống);

- Duyệt mua các loại máy móc, thiết bị văn phòng;
- Ký phiếu thu, phiếu chi; Giấy đề nghị thanh toán; Giấy đề nghị tạm ứng;
- Duyệt giá các loại vật tư, thiết bị thi công có tổng giá trị dưới 200 triệu đồng;
- Ký hồ sơ hoàn công; bảng khối lượng, giá trị thanh, quyết toán xây lắp hoàn thành

với Chủ đầu tư;

- Ký báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm.

- Ông Trần Gia Phúc chịu trách nhiệm trước Chủ tịch HĐQT về những công việc thuộc phạm vi ủy quyền.

3.2/ Thời hạn:

Giấy ủy quyền có hiệu lực từ ngày 17/02/2021 đến khi có ủy quyền mới. Giấy ủy quyền được lập thành 02 bản, có giá trị pháp lý như nhau. Người ủy quyền giữ 01 bản, người được ủy quyền giữ 01 bản.

Bên ủy quyền

Bên được ủy quyền

CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Đình Thắng

TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Gia Phúc