TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN – TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
ĐC: 205 Lạc Long Quân, P. Bình Thới, TP. HCM
ĐT: 028.39634001 - 39634999
Fax : (84.028) 39740178– res11@diaoc11.com.vn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số : 65/ D11-KT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

V/v : Giải trình kết quả lợi nhuận sau thuế quý 03/2025 so với quý 03/2024

Kính gửi: **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
2. Mã chứng khoán: D11
3. Địa chỉ trụ sở chính: 205 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP HCM
4. Điện thoại: 028- 39634001
5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Khắc Giang
6. Nội dung của thông tin công bố:
   6.1. Báo cáo tài chính quý 03 năm 2025
   6.2. Nội dung giải trình : Chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 03/2025 tăng 139,15% so với quý 03/2024 (tương đương tăng 728.765.263 đồng), chi tiết như sau :

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Quý 03/2025	Quý 3/2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(3)/(2)
Doanh thu hoạt động tài chính	7.445.858.095	1.436.139.050	6.009.719.045	418,46%
Chi phí tài chính	6.036.942.952	2.159.211.648	3.877.731.304	179,59%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**1.252.504.007**	**523.738.744**	**728.765.263**	**139,15%**

- Kết quả lợi nhuận sau thuế quý 03/2025 tăng so với quý 03/2024 là do: doanh thu hoạt động tài chính tăng cao hơn so với tỷ lệ tăng của chi phí tài chính, như bảng tính trên.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: diaoc11.com.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
NGƯỜI ĐƯỢC UQCBTT
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N:0300540937-C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11 P.BÌNH THỚI - TP. HỒ CHÍ MINH

Phạm Văn Đan Duy

Nơi nhận:
- *Như trên.*
- *Lưu.*

CÔNG TY: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân - Phường Bình Thới - TP HCM
Tel: 028.39634001

Báo cáo tài chính
Quý 3 năm tài chính 2025
Mẫu số .....

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 03 NĂM 2025

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		47.181.791.253	39.750.406.289	99.476.217.459	72.165.349.034
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**47.181.791.253**	**39.750.406.289**	**99.476.217.459**	**72.165.349.034**
4. Giá vốn hàng bán	11		43.163.433.360	36.260.597.628	88.170.778.078	59.996.719.119
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	**20**		**4.018.357.893**	**3.489.808.661**	**11.305.439.381**	**12.168.629.915**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		7.445.858.095	1.436.139.050	11.676.844.124	5.179.516.238
7. Chi phí tài chính	22		6.036.942.952	2.159.211.648	9.060.091.105	5.540.437.260
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	24					243.551.647
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.914.397.728	2.181.100.317	8.573.359.016	10.372.034.194
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (24+25)}	**30**		**1.512.875.308**	**585.635.746**	**5.348.833.384**	**1.192.123.052**
11. Thu nhập khác	31		600	28.000.000	328.657.635	2.176.602.283
12. Chi phí khác	32		46.538	-	165.228.910	25.000.000
13. Lợi nhuận khác(40=31-32)	**40**		**(45.938)**	**28.000.000**	**163.428.725**	**2.151.602.283**
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	**50**		**1.512.829.370**	**613.635.746**	**5.512.262.109**	**3.343.725.335**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		260.325.363	89.897.002	1.107.874.557	616.900.719
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	**60**		**1.252.504.007**	**523.738.744**	**4.404.387.552**	**2.726.824.616**
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-	-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	**70**		**171**	**71**	**485**	**303**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	**71**		171	71	485	303

TPHCM, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Hồng Thắm	Hồ Thị Tuyền	Phạm Văn Đan Duy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11 – P. BÌNH THỚI - TP. HỒ CHÍ MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**279.885.048.864**	**269.172.080.799**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**58.745.041.999**	**16.222.990.014**
1. Tiền	111		31.548.120.182	7.027.568.466
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.196.921.817	9.195.421.548
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**35.383.270.600**	**32.616.690.314**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	36.362.138.983	33.410.627.606
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(978.868.383)	(793.937.292)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**183.243.677.660**	**176.029.994.855**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	19.478.471.367	13.780.309.847
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	29.327.770.035	27.725.977.082
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	V.5	1.600.000.000	1.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	138.082.546.998	138.515.078.830
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(5.245.110.740)	(5.591.370.904)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**2.408.211.311**	**43.686.450.731**
1. Hàng tồn kho	141	V.8	2.408.211.311	43.686.450.731
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**104.847.294**	**615.954.885**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		104.847.294	393.288.819
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	-	222.666.066
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán quý 3 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**120.177.606.678**	**95.394.908.011**
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**		**3.504.919.070**	**3.565.698.014**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.504.919.070	3.565.698.014
- *Nguyên giá*	*222*		*6.738.295.907*	*6.738.295.907*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(3.233.376.837)*	*(3.172.597.893)*
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		-	-
- *Nguyên giá*	*228*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.10**	**116.672.687.608**	**91.829.209.997**
- Nguyên giá	231		138.194.709.078	111.384.583.921
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.522.021.470)	(19.555.373.924)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
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**		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**400.062.655.542**	**364.566.988.810**

Bảng cân đối kế toán quý 3 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**207.453.971.322**	**175.484.909.610**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**195.855.332.529**	**154.970.593.808**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	20.200.686.614	18.460.953.455
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	46.914.345.262	34.415.090.383
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	2.670.695.122	119.925.697
4. Phải trả người lao động	314	V.14	5.611.221.348	4.804.284.792
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	47.097.739.656	44.856.716.802
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	17.000.968.286	281.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	27.279.011.234	30.265.638.231
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	6.100.000.000	6.100.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19a	8.118.836.827	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	14.861.828.180	15.666.984.448
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**11.598.638.793**	**20.514.315.802**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	2.031.000.000	2.661.226.182
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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	V.19b	9.567.638.793	17.853.089.620
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán quý 3 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**192.608.684.220**	**189.082.079.200**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**192.608.684.220**	**189.082.079.200**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	73.381.380.000	73.381.380.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*73.381.380.000*	*73.381.380.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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	V.21	79.156.928.763	79.156.928.763
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.21	7.183.838.355	7.183.838.355
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	32.886.537.102	29.359.932.082
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*29.359.932.082*	*29.359.932.082*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*3.526.605.020*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**400.062.655.542**	**364.566.988.810**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Hồng Thắm	**Hồ Thị Tuyền**	**Phạm Văn Đan Duy**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 3

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		*5.512.262.109*	*3.343.725.335*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9; V.10	2.027.426.490	1.720.838.539
- Các khoản dự phòng	03	V.2; V.7; V.19	18.317.091	1.188.512.759
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(691.539.306)	(644.408.910)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*6.866.466.384*	*5.608.667.723*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6.991.016.739)	10.533.173.095
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		41.278.239.420	(9.698.065.469)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		32.699.800.968	(43.787.715)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		288.441.525	(325.713.674)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(2.951.511.377)	(12.525.836.296)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(866.843.545)	
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20; V.21	(1.682.938.800)	(2.464.675.929)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*68.640.637.836*	*(8.916.238.265)*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(26.810.125.157)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	7.000.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
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	VI.3	691.539.306	644.408.910
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*(26.118.585.851)*	*7.644.408.910*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
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		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**42.522.051.985**	**(1.271.829.355)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**16.222.990.014**	**26.625.559.893**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**58.745.041.999**	**25.353.730.538**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Hồng Thắm	Hồ Thị Tuyền	Phạm Văn Đan Duy

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng nhà ở; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng; Dịch vụ cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi; Dịch vụ giữ xe; Kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính
Doanh thu kỳ này của Công ty gia tăng mạnh so với kỳ trước chủ yếu là do doanh thu từ hoạt động xây dựng phát sinh từ các dự án đã được nghiệm thu theo từng khối lượng công việc hoàn thành.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính
Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 62 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 80 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính quý 3.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định 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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của nguyên vật liệu, hàng hóa bao gồm chi phí mua 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 gốc hàng tồn kho được tính như sau:

- Đối với nguyên vật liệu được tính theo giá thực tế đích danh được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc và thiết bị	07 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của nhà cửa, vật kiến trúc là từ 25 – 50 năm.

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán quý 3 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

10. Các khoản dự phòng công trình xây dựng

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty chỉ có dự phòng bảo hành công trình.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 3% - 5% trên doanh thu công trình xây lắp (cùng kỳ năm trước là 3% trên chi phí dự toán công trình xây lắp) có yêu cầu bảo hành. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

11. Vốn góp của chủ sỡ hữu

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

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty chính là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty 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 khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Cổ tức được chia
Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Tiền lãi
Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

14. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:
- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.
Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó 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 được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

18. Bên liên quan

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

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

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính quý 3.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	146.957.425	545.242.978
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.401.162.757	6.482.325.488
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	27.196.921.817	9.195.421.548
Cộng	**58.745.041.999**	**16.222.990.014**

2. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu						
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	9.380.871.500	9.300.000.000	(80.871.500)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	3.958.658.669	3.934.270.600	(24.388.069)	12.496.071.572	12.804.564.200	-
Công ty cổ phần FPT	5.104.099.000	4.650.000.000	(454.099.000)	-	-	-
Công ty CP vận tải xếp dỡ Hải An	1.647.205.560	1.614.000.000	(33.205.560)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	6.921.948.597	6.760.000.000	(161.948.597)	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	-	-	-	8.161.570.238	7.995.000.000	(166.570.238)
Ngân hàng TMCP Á Châu	2.575.088.157	2.550.000.000	(25.088.157)	6.281.158.742	6.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	-	-	-	5.037.475.279	4.469.760.000	(567.715.279)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	6.774.267.500	6.575.000.000	(199.267.500)	1.434.351.775	1.374.700.000	(59.651.775)
Cộng	**36.362.138.983**	**35.383.270.600**	**(978.868.383)**	**33.410.627.606**	**33.094.024.200**	**(793.937.292)**

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh trong kỳ như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Số đầu năm	793.937.292	70.628.966
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	184.931.091	340.704.433
Số cuối kỳ	**978.868.383**	**411.333.399**

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Phải thu bên liên quan	***161.926.601***	***161.926.601***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	161.926.601	161.926.601
Phải thu các khách hàng khác	***19.316.544.766***	***13.618.383.246***
Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại và Sản xuất MTH	3.214.912.168	3.214.912.168
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV	2.224.009.067	4.995.620.947
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực TP. Thủ Đức	1.628.748.500	2.111.568.991
Căn hộ NOXH Thới Bình	8.576.362.749	-
Các khách hàng khác	3.672.512.282	3.296.281.140
Cộng	**19.478.471.367**	**13.780.309.847**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Trả trước cho bên liên quan	***27.400.514.406***	***27.400.514.406***
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn [(i)]	27.400.514.406	27.400.514.406
Trả trước cho người bán khác	***1.927.255.629***	***325.462.676***
Cộng	**29.327.770.035**	**27.725.977.082**

(i) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án kinh doanh nhà ở Phường Phú Thuận, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh).

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Cho các bên liên quan vay		
Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn vay với lãi suất 11%/năm	1.000.000.000	1.000.000.000
Cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn vay với lãi suất 12%/năm	600.000.000	600.000.000
Cộng	**1.600.000.000**	**1.600.000.000**

6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***129.222.714.269***	***183.098.223***	***126.672.463.032***	***183.098.223***
Ông Dư Thân Danh và Ông Nguyễn Khắc Giang – ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	56.864.569.000	-	56.864.569.000	-
Ông Lê Thành Nhơn – ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	52.359.809.046	-	52.359.809.046	-
Bà Trần Thị Kim Loan – ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	19.815.238.000	-	16.120.238.000	-
Các cá nhân có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt	-	-	1.144.748.763	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn – Lãi chậm thanh toán	35.166.259	35.166.259	35.166.259	35.166.259
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn – Lãi cho vay	36.098.630	36.098.630	36.098.630	36.098.630
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn – Lãi cho vay	111.833.334	111.833.334	111.833.334	111.833.334
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***8.859.832.729***	-	***11.842.615.798***	-
Tạm ứng cho nhân viên	7.219.193.683	-	6.797.820.491	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	53.728.483	-	53.728.483	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	534.151.605	-	534.151.605	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.052.758.958	-	4.456.915.219	-
Cộng	**138.082.546.998**	**183.098.223**	**138.515.078.830**	**183.098.223**

7. Nợ xấu

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan		***1.945.024.824***	-		***1.945.024.824***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn – Phải thu tiền bán hàng, cho vay, lãi cho vay và lãi chậm thanh toán	Từ 03 năm trở lên	833.191.490	-	Từ 03 năm trở lên	833.191.490	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn – Phải thu cho vay và lãi cho vay	Từ 03 năm trở lên	1.111.833.334	-	Từ 03 năm trở lên	1.111.833.334	-
Các tổ chức khác		***4.166.893.173***	***866.807.257***		***4.513.153.337***	***866.807.257***
Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại và Sản xuất MTH – Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng	Từ 03 năm trở lên	3.214.912.168	133.644.757	Từ 03 năm trở lên	3.214.912.168	133.644.757
Chi nhánh Công ty Cổ phần Anh ngữ Apax – Phải thu tiền cho thuê văn phòng	Trên 03 năm	861.522.850	733.162.500	Từ 02 đến dưới 03 năm	861.522.850	733.162.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên – Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng		-	-	Từ 03 năm trở lên	346.260.164	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Nghi – Phải thu tiền bán căn hộ	Từ 03 năm trở lên	90.458.155	-	Từ 03 năm trở lên	90.458.155	-
Cộng		**6.111.917.997**	**866.807.257**		**6.458.178.161**	**866.807.257**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Số đầu năm	5.591.370.904	2.073.385.174
Trích lập dự phòng bổ sung	-	3.081.267.411
Xóa nợ	(346.260.164)	-
Số cuối kỳ	**5.245.110.740**	**5.154.652.585**

8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Nguyên liệu, vật liệu	30.953.436	-	30.953.436	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.377.257.875	-	17.071.442.857	-
Thành phẩm	-	-	26.584.054.438	-
Cộng	**2.408.211.311**	**-**	**43.686.450.731**	**-**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	5.361.833.635	690.000.000	686.462.272	6.738.295.907
Số cuối kỳ	**5.361.833.635**	**690.000.000**	**686.462.272**	**6.738.295.907**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	803.412.869	690.000.000	686.462.272	2.179.875.141
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	1.796.135.621	690.000.000	686.462.272	3.172.597.893
Khấu hao trong kỳ	60.778.944	-	-	60.778.944
Số cuối kỳ	**1.856.914.565**	**690.000.000**	**686.462.272**	**3.233.376.837**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	3.565.698.014	-	-	3.565.698.014
Số cuối kỳ	**3.504.919.070**	**-**	**-**	**3.504.919.070**
Trong đó:				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá	
Số đầu năm	111.384.583.921
Chuyển từ hàng tồn kho	26.810.125.157
Số cuối kỳ	**138.194.709.078**
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	19.555.373.924
Khấu hao trong kỳ	1.966.647.546
Số cuối kỳ	**21.522.021.470**
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	91.829.209.997
Số cuối kỳ	**116.672.687.608**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường Minh Phụng, TP. Hồ Chí Minh	3.279.769.109	1.611.219.414	1.668.549.695
Các tầng thương mại Cao ốc Res 11	41.046.793.454	9.486.370.043	31.560.423.411
Chung cư Nhà ở xã hội Thới Bình	23.857.037.644	3.130.066.364	20.726.971.280
Các tầng thương mại Cao ốc Res Green	43.200.983.714	6.931.922.032	36.269.061.682
Các căn hộ tại Cao ốc ResGreen	26.810.125.157	362.443.617	26.447.681.540
Cộng	**138.194.709.078**	**21.522.021.470**	**116.672.687.608**

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	11.002.935.551	8.164.030.685
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3.391.668.207	3.176.225.352

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại BCV	1.857.787.959	1.712.570.558
Công ty TNHH Thiết bị Xây dựng Hùng Sơn	2.967.532.596	2.561.665.401
Công ty Cổ phần Homedoor Vina	612.030.222	2.376.814.391
Công ty Cổ phần Thép Nhân Luật Miền Nam	-	2.012.014.502
Công ty CP Công Nghệ cửa Châu Âu Việt Đức	3.082.144.331	-
Các nhà cung cấp khác	11.681.191.506	9.797.888.603
Cộng	**20.200.686.614**	**18.460.953.455**

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***3.927.000.000***	***3.927.000.000***
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	3.927.000.000	3.927.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	***42.987.345.262***	***30.488.090.383***
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp – Công trình CLB Bơi lặn Phú Thọ	9.883.531.460	-
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 11 – Công trình Trường Tiểu học Phú Thọ	13.900.540.601	-
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 5 – Công trình Trường Mạch Kiếm Hùng	3.881.843.370	12.467.000.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực huyện Bình Chánh – Công trình Trường THCS Lê Minh Xuân 2	-	12.725.634.364
Các khách hàng trả trước cho dự án Phú Mỹ	1.980.000.000	1.980.000.000
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 7 – Công trình Trường Nguyễn Hiền	-	3.299.040.019
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 5 – Sửa chữa Vỉa hè Quận 5	13.217.000.000	-
Các khách hàng khác	124.429.831	16.416.000
Cộng	**46.914.345.262**	**34.415.090.383**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Cấn trừ với số đã tạm nộp	Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp		Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	9.250.648	-	3.142.145.733	(9.250.648)	(734.255.381)	2.407.890.352	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	222.666.066	1.107.874.557	(866.843.545)	-	18.364.946	-
Thuế thu nhập cá nhân	110.675.049	-	512.914.679	(588.337.554)	-	35.252.174	-
Thuế nhà đất	-	-	209.187.650	-	-	209.187.650	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	10.911.702	(10.911.702)	-	-	-
Cộng	**119.925.697**	**222.666.066**	**4.983.034.321**	**(1.475.343.449)**	**(734.255.381)**	**2.670.695.122**	**-**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Doanh thu từ bán căn hộ nhà ở xã hội Thới Bình 05%
- Doanh thu từ các hoạt động khác 10%

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội.

Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025 Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% theo quy định tại Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 06 năm 2025 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%. Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.512.829.370	613.635.746
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- *Các khoản điều chỉnh tăng*	-	-
- *Các khoản điều chỉnh giảm*	-	-
Thu nhập chịu thuế	1.512.829.370	613.635.746
Thu nhập được miễn thuế	(210.048.900)	(143.062.000)
Thu nhập tính thuế	1.302.780.470	470.573.746
Trong đó:		
- *Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 20%)*	-	-
- *Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 10%)*	*2.307.312*	*42.177.476*
- *Hoạt động kinh doanh khác*	*1.300.473.158*	*428.396.270*
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	***260.556.094***	***94.114.748***
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	***(230.731)***	***(4.217.746)***
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	**260.325.363**	**89.897.002**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính quý 3 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 131,1 m^2 tại 418 Hồng Bàng, Phường Minh Phụng, TP. Hồ Chí Minh và diện tích 115,7 m^2 tại 593 Bình Thới, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

Đơn giá tiền lương năm 2025 được tính theo đơn giá tiền lương kế hoạch được duyệt năm 2025 (đối với bộ phận gián tiếp) như sau:

- Đối với lĩnh vực xây lắp: trích 30% phần Công ty thu sau khi trừ chi phí thi công công trình do Công ty trúng thầu.
- Đối với lĩnh vực cho thuê nhà kho và hoạt động từ sàn giao dịch: 222,65 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoạt động kinh doanh nhà: 189,46 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoàn thiện căn hộ: 268,40 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoạt động khác: trích toàn bộ chênh lệch giữa phần thu và phần chi của quyết toán 2025.
- Đối với lĩnh vực hoạt động tài chính: tùy tình hình thực hiện trong kỳ, trích 30% doanh thu làm quỹ lương kế hoạch.
- Đối với lĩnh vực tư vấn và môi giới bất động sản: trong trường hợp có phát sinh doanh thu từ các hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản ..., đề nghị đơn giá tiền lương được áp dụng như đơn giá của lĩnh vực cho thuê nhà, mặt bằng là 222,65 VND trên 1.000 VND doanh thu.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh (i)	42.041.253.055	42.041.253.055
Trích trước chi phí hệ thống đỗ xe Cao ốc Thoại Ngọc Hầu	794.788.062	794.788.062
Trích trước chi phí CT trường Mầm non 12	-	1.334.083.722
Trích trước chi phí CT trường Nguyễn Hiền	-	455.685.110
Trích trước chi phí bảo hành	-	183.656.853
Trích trước chi phí lãi phải trả cho khách hàng góp vốn dự án Phú Mỹ	4.249.448.539	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	12.250.000	47.250.000
Cộng	**47.097.739.656**	**44.856.716.802**

(i) Khoản trích trước chi phí chuyển nhượng dự án Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh) là khoản kinh phí hạ tầng chung đóng góp cho chủ đầu tư dự án để thực hiện hạ tầng trục chính khu 87 ha.

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Tiền cho thuê mặt bằng thu trước.

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả của các bên liên quan	-	***1.239.553.555***
Phải trả của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt – Tiền thi công cho đội	-	1.239.553.555
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***27.279.011.234***	***29.026.084.676***
Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Chung cư Thới Bình	13.844.365.301	13.844.365.301
Bà Huỳnh Kim Nhung – Tiền thi công cho đội	5.435.019.982	2.336.989.177
Ông Ưng Nho Cường – Tiền thi công cho đội	856.146.425	826.146.425
Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ cao ốc Thoại Ngọc Hầu	419.000.000	375.000.000
Cổ tức phải trả	90.618.040	90.618.040
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	1.784.388.682	1.169.162.500

Vay ký quỹ Công ty TNHH Chứng khoán NH Việt Nam để mua cổ phiếu	-	9.259.965.792
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.849.472.804	1.123.837.441
Cộng	**27.279.011.234**	**30.265.638.231**

17b. Phải trả dài hạn khác

Khoản nhận ký quỹ cho thuê căn hộ và mặt bằng.

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

18. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả		
Ông Trần Hồng Phúc	3.000.000.000	3.000.000.000
Bà Trần Ngọc Như Quỳnh	1.400.000.000	1.400.000.000
Bà Trần Thị Kim Phượng	1.200.000.000	1.200.000.000
Ông Phạm Quốc Việt	500.000.000	500.000.000
Cộng	**6.100.000.000**	**6.100.000.000**

Các khoản vay cá nhân là bên liên quan đều không có tài sản đảm bảo dùng để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 8,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	6.100.000.000	6.100.000.000
Số cuối kỳ	**6.100.000.000**	**6.100.000.000**

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn và không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

19. Dự phòng phải trả

19a. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Khoản dự phòng bảo hành các công trình. Chi tiết phát sinh như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	4.385.043.565
Số sử dụng	(118.262.783)	(245.495.553)
Số hoàn nhập	-	(2.148.602.283)
Kết chuyển từ dự phòng phải trả dài hạn	8.237.099.610	-
Số cuối kỳ	**8.118.836.827**	**1.990.945.729**

19b. Dự phòng phải trả dài hạn

Khoản dự phòng bảo hành các công trình. Chi tiết phát sinh như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	17.853.089.620	17.815.893.869
Tăng do trích lập trong kỳ	-	194.601.751
Số sử dụng trong kỳ	(48.351.217)	(33.963.000)
Kết chuyển sang dự phòng phải trả ngắn hạn	(8.237.099.610)	-
Số cuối kỳ	**9.567.638.793**	**17.976.532.620**

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	8.959.915.650	295.188.355	(666.000.000)	8.589.104.005
Quỹ phúc lợi	4.844.910.100	147.594.177	(258.416.300)	4.734.087.977
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.862.158.698	400.000.000	(723.522.500)	1.538.636.198
Cộng	**15.666.984.448**	**842.782.532**	**(1.647.938.800)**	**14.861.828.180**

21. Vốn chủ sở hữu

21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	65.519.650.000	78.787.234.414	7.183.838.355	34.583.954.463	186.074.677.232
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	7.861.730.000	-	-	(7.861.730.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	2.726.824.616	2.726.824.616
Trích lập các quỹ	-	200.308.587	-	(500.771.468)	(300.462.881)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
Chi khác	-	-	-	(125.000.000)	(125.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	**73.381.380.000**	**78.987.543.001**	**7.183.838.355**	**28.623.277.611**	**188.176.038.967**
Số dư đầu năm nay	73.381.380.000	79.156.928.763	7.183.838.355	29.359.932.082	189.082.079.200
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	4.404.387.552	4.404.387.552
Trích lập các quỹ	-	-	-	(642.782.532)	(642.782.532)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
Chi khác	-	-	-	(35.000.000)	(35.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**73.381.380.000**	**79.156.928.763**	**7.183.838.355**	**32.886.537.102**	**192.608.684.220**

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	14.676.480.000	14.676.480.000
Các cổ đông khác	58.704.900.000	58.704.900.000
Cộng	**73.381.380.000**	**73.381.380.000**

21c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.338.138	7.338.138
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.338.138	7.338.138
- *Cổ phiếu phổ thông*	*7.338.138*	*7.338.138*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.338.138	7.338.138
- *Cổ phiếu phổ thông*	*7.338.138*	*7.338.138*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng	85.037.249.428	54.181.742.834
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	11.752.409.878	10.160.904.743
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.107.889.030	6.240.737.858
Doanh thu bán hàng hóa	-	91.278.840
Doanh thu khác	1.578.669.123	1.490.684.759
Cộng	**99.476.217.459**	**72.165.349.034**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây dựng	82.973.727.472	52.779.774.408
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	2.646.497.039	2.348.328.157
Giá vốn kinh doanh bất động sản	991.842.661	3.290.767.500
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	-	91.278.840
Giá vốn của hoạt động khác	1.558.710.906	1.486.570.214
Cộng	**88.170.778.078**	**59.996.719.119**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	381.490.406	336.275.910
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	12.586.624	11.749.444
Lãi chậm thanh toán được hưởng	35.335.351	78.783.406
Cổ tức được chia	310.048.900	308.133.000
Lãi kinh doanh chứng khoán	10.937.382.843	4.444.574.478
Cộng	**11.676.844.124**	**5.179.516.238**

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi trả chậm	4.249.448.539	4.225.741.748
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	184.931.091	340.704433
Lỗ kinh doanh chứng khoán	4.625.711.475	973.991.079
Cộng	**9.060.091.105**	**5.540.437.260**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	6.471.849.428	5.430.740.098
Chi phí vật liệu, bao bì	41.006.315	34.750.475
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	63.285.177	156.510.807
Chi phí khấu hao tài sản cố định	60.778.944	116.634.610
Phí, lệ phí	474.179.146	144.360.925
Dự phòng phải thu khó đòi	-	3.081.267.411
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.787.827	62.240.189
Chi phí khác	1.423.472.179	1.345.529.679
Cộng	**8.573.359.016**	**10.372.034.194**

6. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thu phạt vi phạm hợp đồng	145.000.000	28.000.000
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình Res 11	-	2.148.602.283
Thu nhập khác	183.657.635	-
Cộng	**328.657.635**	**2.176.602.283**

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.404.387.552	2.726.824.616
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	(842.782.532)	(500.462.881)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	3.561.605.020	2.226.361.735
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	7.338.138	7.338.138
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**485**	**303**

7b. Thông tin khác

Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021.

Đại hội đồng cổ đông đã thông qua các phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2022, năm 2023 và năm 2024.

Nếu các phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2022, năm 2023 và năm 2024 được chấp thuận thì lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu của Công ty sẽ thay đổi như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.404.387.552	2.726.824.616
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, kinh phí hoạt động của HĐQT	(842.782.532)	(500.462.881)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	3.561.605.020	2.226.361.735
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	10.158.001	10.158.001
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**351**	**219**

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.612.078.280	40.731.870.359
Chi phí nhân công	27.491.777.781	26.810.721.060
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.027.426.490	1.720.838.539
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.872.658.316	5.673.039.528
Chi phí khác	2.046.011.245	5.088.020.352
Cộng	**82.049.952.112**	**80.024.489.838**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Từ 01 năm trở xuống	11.547.305.440	13.791.363.260
Trên 01 năm đến 05 năm	20.259.513.070	28.546.132.810
Trên 05 năm	314.049.450	768.213.270
Cộng	**32.120.867.960**	**43.105.709.340**

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Ủy quyền mua đất	3.695.000.000	489.534.000
Hoàn trả lại tiền góp vốn dự án Khu dân cư Phú Mỹ	-	1.760.000.000

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là giá thỏa thuận.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.6, V.12, V.17a và V.18.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

	Tiền lương	Phụ cấp	Thưởng	Thu nhập thực nhận
Kỳ này				
Bà Trần Thị Kim Huệ – Chủ tịch HĐQT	34.985.750	6.600.000	84.900.000	126.485.750
Ông Lê Thành Nhơn – Thành viên HĐQT	-	-	115.600.000	115.600.000
Ông Phạm Văn Đan Duy – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	30.734.500	6.600.000	76.600.000	113.934.500
Ông Nguyễn Khắc Giang – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	37.257.175	4.300.000	57.400.000	98.957.175
Ông Đặng Phước Trí – Thành viên HĐQT	-	-	-	-
Bà Hồ Thị Tuyền – Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ 01/4/2025)	31.429.137	6.550.000	48.072.250	86.051.387
Ông Trần Quốc Hùng – Thành viên HĐQT	-	-	16.200.000	16.200.000
Ông Dư Thân Danh – Thành viên HĐQT	26.662.050	15.000.000	36.000.000	77.662.050
Ông Võ Hữu Tâm – Phó Tổng Giám đốc	30.273.200	10.010.000	55.720.000	96.003.200
Bà Nguyễn Minh Hiền – Trưởng Ban kiểm soát	15.643.215	6.500.000	41.145.000	63.288.215
Bà Huỳnh Đỗ Trà My – Thành viên BKS	16.280.020	8.606.000	38.745.000	63.631.020
Bà Nguyễn Thị Minh Điệp – Thành viên BKS	16.178.420	6.350.000	32.145.000	54.673.420
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV – Ông Đặng Phước Trí làm đại diện	-	-	18.000.000	18.000.000
Cộng	**239.443.467**	**70.516.000**	**620.527.250**	**930.486.717**
Kỳ trước				
Bà Trần Thị Kim Huệ - Chủ tịch HĐQT	22.895.250	6.600.000	141.400.000	170.895.250
Ông Lê Thành Nhơn - Thành viên HĐQT	-	-	148.200.000	148.200.000
Ông Phạm Văn Đan Duy - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	28.447.000	6.600.000	121.100.000	156.147.000
Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	34.269.500	1.150.000	92.620.000	128.039.500
Ông Đặng Phước Trí - Thành viên HĐQT	-	-	-	-
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Kế toán trưởng	24.864.562	6.500.000	59.105.000	90.469.562
Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên HĐQT	-	-	32.400.000	32.400.000
Ông Dư Thân Danh - Thành viên HĐQT	26.662.050	15.000.000	74.500.000	116.162.050
Ông Võ Hữu Tâm - Phó Tổng Giám đốc	26.200.850	9.810.000	90.220.000	126.230.850
Bà Nguyễn Minh Hiền - Trưởng Ban kiểm soát	12.470.872	6.400.000	70.645.000	89.515.872
Bà Huỳnh Đỗ Trà My - Thành viên BKS	13.838.672	8.556.000	59.245.000	81.639.672
Bà Nguyễn Thị Minh Điệp - Thành viên BKS	13.333.372	6.400.000	52.645.000	72.378.372
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV – Do Ông Đặng Phước Trí làm đại diện	-	-	36.000.000	36.000.000
Cộng	**202.982.128**	**67.016.000**	**978.080.000**	**1.248.078.128**

2b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	Cổ đông nắm giữ 20% vốn điều lệ của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty liên kết của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như giao dịch khác với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5 và V.6.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực xây dựng: xây lắp các công trình dân dụng.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Đầu tư xây dựng và kinh doanh căn hộ, các hoạt động đầu tư bất động sản khác.
- Các lĩnh vực khác: cho thuê kho, cửa hàng,...

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bố chủ yếu ở khu vực miền Nam Việt Nam.

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngoài các sự kiện liên quan đến chia cổ tức đã trình bày tại thuyết minh số VI.7b, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính quý 3.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thị Hồng Thắm	**Hồ Thị Tuyền**	**Phạm Văn Đan Duy**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**