

CÔNG TY CỔ PHẦN
DỆT MAY THẮNG LỢI

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

Số: 10/2025-CN-DMTL

TP. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2025

V/v : giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST báo
cáo tài chính so với cùng kỳ năm trước;

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
- Quý cổ đông Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi

1. Tên công ty : Công ty Cổ phần Dệt May Thắng Lợi
2. Địa chỉ trụ sở chính : Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Dệt May Thắng Lợi (“Công ty”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT:VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023	Chênh lệch	% tăng/(giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.309.355.058	8.936.433.749	(4.627.078.691)	(51,78%)

Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty giảm 51,78% chủ yếu là do doanh thu hoạt động tài chính giảm và chi phí khác tăng so với cùng kỳ năm trước.

Bằng công văn này Công ty kính giải trình lên Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước và Quý cổ đông.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ


NGUYỄN LÊ MỸ HƯNG

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	9 – 19

Chữ ký

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Dệt may Thăng Lợi (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Khái quát

Công ty Cổ phần Dệt may Thăng Lợi là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước theo quyết định số 1316/QĐ-TCCB ngày 11/04/2005 của Bộ trưởng Bộ Công Nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0300402983 ngày 6/7/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung kèm theo.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, phát triển nhà, xây dựng cơ sở hạ tầng, khu đô thị, khu công nghiệp, sản xuất ga trải giường, chăn gối, sản xuất giày dép, sản xuất sợi, sản xuất vải dệt thoi, hoàn thiện sản phẩm dệt, môi giới bất động sản, may trang phục.

Trụ sở chính của Công ty tại số 2 Trường Chinh, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Lê Mỹ Hưng	Chủ tịch
Ông Hoàng Đăng Khoa	Thành viên
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Đăng Khoa	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Trưởng ban
Bà Nguyễn Phương Thủy	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Oanh	Thành viên

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Hội đồng Quản trị đối với báo cáo tài chính

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội đồng Quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Lê Mỹ Hưng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

Số: 23d-2/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Dệt May Thắng Lợi

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi, được lập ngày 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 5 đến trang 19, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.



Nguyễn Anh Tuấn
Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1559-2023-152-1

Kiểm toán viên

Lê Bảo Ngọc
Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3906-2022-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 31 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		305.879.289.649	157.459.374.206
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	999.257.661	1.326.419.343
1. Tiền	111		32.319.538	76.419.343
2. Các khoản tương đương tiền	112		966.938.123	1.250.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		289.804.429.364	140.987.539.775
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	100.820.000	93.840.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	175.000.000	175.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	120.274.302.610	127.187.528.766
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	169.254.306.754	13.531.171.009
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.075.602.624	15.145.415.088
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.10	14.967.201.993	15.037.014.457
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.10	108.400.631	108.400.631
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		316.944.022.787	411.193.823.728
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	150.000.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	-	150.000.000.000
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		313.970.747.446	258.219.856.387
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.6	313.970.747.446	258.219.856.387
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.000.000.000	2.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.7	2.000.000.000	2.000.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		973.275.341	973.967.341
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	973.275.341	973.967.341
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		622.823.312.436	568.653.197.934

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		183.600.530.738	133.739.771.294
I. Nợ ngắn hạn	310		183.283.320.738	133.422.561.294
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	156.509.803	108.579.403
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	117.963.663.185	68.089.022.817
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	54.669.475	69.669.475
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	65.108.478.275	65.155.289.599
II. Nợ dài hạn	330		317.210.000	317.210.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.12	317.210.000	317.210.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		439.222.781.698	434.913.426.640
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	439.222.781.698	434.913.426.640
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		765.000.000.000	765.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		765.000.000.000	765.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(300.000.000)	(300.000.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(325.477.218.302)	(329.786.573.360)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(329.786.573.360)	(338.723.007.109)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		4.309.355.058	8.936.433.749
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		622.823.312.436	568.653.197.934

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị









Lê Thị Thu Thủy

Trần Văn Thiện

Nguyễn Lê Mỹ Hưng

Chứng chỉ hành nghề:
0996/2022/KET

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài
Chính – Kế Toán Trí Minh
5.07 Khu chung cư kết hợp
thương mại, văn phòng Lô X
(Sunrise City North), 27
Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân
Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ
Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	6.840.390.275	9.466.855.085
7. Chi phí tài chính	22	VI.2	-	4.774.443.015
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	32.547.945
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.3	134.371.189	103.100.019
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.706.019.086	4.589.312.051
11. Thu nhập khác	31	VI.4	406.533.329	4.347.121.698
12. Chi phí khác	32	VI.5	2.803.197.357	-
13. Lợi nhuận khác	40		(2.396.664.028)	4.347.121.698
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.309.355.058	8.936.433.749
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.6	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.309.355.058	8.936.433.749
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	56	117

Người lập

Lê Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng

Trần Văn Thiện

Chứng chỉ hành nghề:
0996/2022/KET

Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài
Chính – Kế Toán Trí Minh

5.07 Khu chung cư kết hợp
thương mại, văn phòng Lô X
(Sunrise City North), 27
Nguyễn Hữu Thọ, Phường
Tân Hưng, Quận 7, Thành
phố Hồ Chí Minh

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Lê Mỹ Hưng

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.309.355.058	8.936.433.749
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(6.840.390.275)	(6.985.394.547)
- Chi phí lãi vay	06		-	32.547.945
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.531.035.217)	1.983.587.147
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		62.832.464	48.935.739.157
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(93.880.924)	(46.224.367.118)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		692.000	692.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(60.575.342)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.561.391.677)	4.635.075.844
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(5.796.250.691)	(256.000.000)
2. Tiền chi cho vay	23		-	(27.580.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay	24		6.913.226.156	24.800.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay	27		1.117.254.530	432.610.355
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.234.229.995	(2.603.389.645)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII	-	(1.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(1.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(327.161.682)	531.686.199
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.326.419.343	794.733.144
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	999.257.661	1.326.419.343

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Lê Thị Thu Thủy



Trần Văn Thiện
Chứng chỉ hành nghề:
0996/2022/KET
Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài
Chính – Kế Toán Trí Minh
5.07 Khu chung cư kết hợp
thương mại, văn phòng Lô X
(Sunrise City North), 27
Nguyễn Hữu Thọ, Phường
Tân Hưng, Quận 7, Thành
phố Hồ Chí Minh




Nguyễn Lê Mỹ Hưng
Ngày 31 tháng 03 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Dệt may Thăng Lợi là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước theo quyết định số 1316/QĐ-TCCB ngày 11/04/2005 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0300402983 ngày 6/7/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung kèm theo.

Trụ sở chính của Công ty tại số 2 Trường Chinh, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có nhân viên. Công ty sử dụng nguồn nhân lực thuê ngoài cho công tác vận hành doanh nghiệp.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, phát triển nhà, xây dựng cơ sở hạ tầng, khu đô thị, khu công nghiệp, sản xuất ga trải giường, chăn gối, sản xuất giày dép, sản xuất sợi, sản xuất vải dệt thoi, hoàn thiện sản phẩm dệt, môi giới bất động sản, may trang phục.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

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 quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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 kế toán các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá đầu tư 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.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán.

4. Nguyên tắc kế toán phải thu về cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Hội đồng Quản trị thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán.

5. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

6. 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 kỳ kế toán hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**8. Nguyên tắc nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

9. 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.

10. 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính là các khoản chi phí đi vay vốn.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

16. Báo cáo bộ phận

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

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

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

17. 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.

18. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng Quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Hội đồng Quản trị đánh giá là hợp lý.

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.319.538	76.419.343
Các khoản tương đương tiền (i)	966.938.123	1.250.000.000
Cộng	999.257.661	1.326.419.343

(i) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 3,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2%/năm đến 2,3%/năm).

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại Bất động sản Hùng Thiên	100.820.000	13.840.000
Lộc		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phước	-	80.000.000
Cộng	100.820.000	93.840.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH An Hòa Sơn	140.000.000	140.000.000
Công ty CP Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam	35.000.000	35.000.000
Cộng	175.000.000	175.000.000

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên thứ ba	118.874.302.610	125.787.528.766
Bà Võ Thị Kim Khoa	101.224.302.610	108.137.528.766
Ông Cao Phong Nhã	13.700.000.000	13.700.000.000
Khác	3.950.000.000	3.950.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.3b)	1.400.000.000	1.400.000.000
Cộng	120.274.302.610	127.187.528.766

Cho cá nhân và Công ty vay theo hợp đồng vay với thời hạn vay từ 5 tháng đến 12 tháng, lãi suất vay từ 4%/năm đến 5,8%/năm, khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

5. Phải thu khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	169.254.306.754	13.531.171.009
Bên thứ ba	169.084.342.920	13.422.629.640
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	19.084.342.920	13.422.629.640
Phải thu hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land (i)	150.000.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.3b)	169.963.834	88.541.369
Dài hạn – Bên thứ ba	-	150.000.000.000
Phải thu hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land (i)	-	150.000.000.000
Cộng	169.254.306.754	163.531.171.009

(i) Đây là khoản tiền chi hợp tác phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này BCC chia lợi nhuận. Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Công ty sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án Thăng Lợi	313.970.747.446	258.219.856.387
Cộng	313.970.747.446	258.219.856.387

Đây là những chi phí liên quan đến dự án tại số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, chủ yếu là tiền thuê đất hàng năm.

Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục để tiếp tục thực hiện triển khai xây dựng, phát triển dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**7. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

	Tỷ lệ sở hữu	31/12/2024 VND	Tỷ lệ sở hữu	01/01/2024 VND
Công ty CP Dệt Quốc tế Thắng Lợi (200.000 cổ phần)	20,00%	2.000.000.000	20,00%	2.000.000.000
Cộng		2.000.000.000		2.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không xác định giá trị hợp lý do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

8. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	972.641.008	972.641.008
Khác	634.333	1.326.333
Cộng	973.275.341	973.967.341

9. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Phát Công Minh	86.400.000	17.280.000
Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ Trừ mỗi Nam Việt	40.920.000	40.920.000
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Kidohu Green	13.573.003	13.573.003
Khác (i)	15.616.800	36.806.400
Cộng	156.509.803	108.579.403

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 không có đối tượng nào có số dư chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư phải trả người bán.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

10. Thuế và các khoản phải nộp/(Phải thu) nhà nước

Phải nộp	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2024 VND
Tiền thuê đất	68.089.022.817	55.117.903.925	(5.243.263.557)	117.963.663.185
Thuế đất phi nông nghiệp	-	440.987.134	(440.987.134)	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	68.089.022.817	55.561.891.059	(5.687.250.691)	117.963.663.185
Phải thu	01/01/2024 VND	Số phát sinh trong năm VND	Số đã căn trừ trong năm VND	31/12/2024 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	(15.037.014.457)	(15.921.531)	85.733.995	(14.967.201.993)
Thuế TNDN	(108.400.631)	-	-	(108.400.631)
Cộng	(15.145.415.088)	(15.921.531)	85.733.995	(15.075.602.624)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**11. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên thứ ba		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	54.669.475	69.669.475
Cộng	54.669.475	69.669.475

12. Phải trả khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn - Bên thứ ba	65.108.478.275	65.155.289.599
Công ty TNHH Bất động sản Cửu Long Xanh (i)	65.090.003.892	65.090.003.892
Phải trả khác	18.474.383	65.285.707
Dài hạn - Bên thứ ba	317.210.000	317.210.000
Phải trả khác	317.210.000	317.210.000
Cộng	65.425.688.275	65.472.499.599

(i) Khoản phải trả được ghi nhận theo Thỏa thuận ký ngày 26 tháng 05 năm 2023.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có bất kỳ khoản phải trả khác nào bị quá hạn thanh toán.

13. Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	765.000.000.000	(300.000.000)	(338.723.007.109)	425.976.992.891
Lãi trong năm trước	-	-	8.936.433.749	8.936.433.749
Số dư cuối năm trước	765.000.000.000	(300.000.000)	(329.786.573.360)	434.913.426.640
Lãi trong năm	-	-	4.309.355.058	4.309.355.058
Số dư cuối năm	765.000.000.000	(300.000.000)	(325.477.218.302)	439.222.781.698

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2024 VND	%	01/01/2024 VND	%
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn Thành	183.600.000.000	24	183.600.000.000	24
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn An	183.600.000.000	24	183.600.000.000	24
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Bright Coast	180.925.140.000	23,65	180.925.140.000	23,65
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Bright Ocean	175.950.000.000	23	175.950.000.000	23
Ông Lê Thanh Liêm	23.224.500.000	3,04	23.224.500.000	3,04
Vốn góp của các đối tượng khác	17.700.360.000	2,31	17.700.360.000	2,31
Cộng	765.000.000.000	100	765.000.000.000	100

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	765.000.000.000	765.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	765.000.000.000	765.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	76.500.000	76.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	76.500.000	76.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	76.500.000	76.500.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.500.000	76.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	76.500.000	76.500.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền cho vay	6.809.454.108	6.949.859.807
Lãi tiền gửi	30.936.167	35.534.740
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	2.481.460.538
Cộng	6.840.390.275	9.466.855.085

2. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi trả chậm	-	4.741.895.070
Chi phí lãi vay	-	32.547.945
Cộng	-	4.774.443.015

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	131.371.189	100.100.019
Cộng	134.371.189	103.100.019

4. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu tiền xe ra vào cổng	366.533.329	3.139.848.971
Thu nhập từ bán phế liệu	-	727.272.727
Thu nhập khác	40.000.000	480.000.000
Cộng	406.533.329	4.347.121.698

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Bị phạt thuế, truy nộp thuế	2.803.197.357	-
Cộng	2.803.197.357	-

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế. Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.309.355.058	8.936.433.749
Các khoản điều chỉnh tăng	2.803.197.357	-
Thu nhập chịu thuế	7.112.552.415	8.936.433.749
Lỗ năm trước chuyển sang	(7.112.552.415)	(8.936.433.749)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế còn được chuyển của các năm trước vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.309.355.058	8.936.433.749
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.309.355.058	8.936.433.749
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	76.500.000	76.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	56	117

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	131.371.189	100.100.019
Chi phí khác bằng tiền	3.000.000	3.000.000
Cộng	134.371.189	103.100.019

VII. THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	(1.500.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Số liệu so sánh

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

3. Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch 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.

Bên liên quan

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Center Office
Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

Bên liên quan khác
Nhân sự quản lý chủ chốt

a) 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

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

Trong năm, Công ty không có 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.

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm là 0 VND (Năm trước là 0 VND).

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có 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.

b) Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan khác

Lãi cho vay

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Center Office	81.422.465	81.199.999

Số dư với các bên liên quan khác

Phải thu cho vay ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Center Office	1.400.000.000	1.400.000.000

Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Center Office	169.963.834	88.541.369

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm chủ yếu tập trung vào cung cấp một số dịch vụ, không phải là doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề, cung cấp nhiều nhóm sản phẩm và dịch vụ, do đó Hội đồng Quản trị quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Dịch vụ của Công ty trong năm chủ yếu được cung cấp tại Công ty, do đó Hội đồng Quản trị cũng quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm và đến ngày lập báo cáo này không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập



Lê Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng



Trần Văn Thiện

Chứng chỉ hành nghề:
0996/2022/KET

Công ty TNHH DV Tư Vấn Tài
Chính – Kế Toán Trí Minh

5.07 Khu chung cư kết hợp
thương mại, văn phòng Lô X
(Sunrise City North), 27 Nguyễn
Hữu Thọ, Phường Tân Hưng,
Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Lê Mỹ Hưng

Ngày 31 tháng 03 năm 2025