

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI

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

Số: DA/2025-CV-PA TL

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

TP. HCM, ngày 18 tháng 01 năm 2025

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

- Tên công ty : Công ty Cổ phần Dệt May Thăng Lợi
- 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 Thăng Lợi ("Công ty") xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp báo cáo tài chính của quý 4 năm 2024 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT:VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Chênh lệch	% tăng/(giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.541.485.230	2.807.051.856	(1.265.566.626)	(45,09%)

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp báo cáo tài chính của Công ty Quý 4 năm 2024 giảm 45,09% chủ yếu là do doanh thu hoạt động tài chính giảm so với cùng kỳ năm 2023.

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

Mã số thuế : 0300402983
Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2024 đến 31 tháng 12 năm 2024

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

Mẫu số B 01 - DN
ĐVT: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	31/12/2023
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 đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		289.804.429.364	140.987.539.775
1. Phải thu 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 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.4	120.274.302.610	127.187.528.766
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	169.254.306.754	13.531.171.009
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.075.602.624	15.145.415.088
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.10	14.967.201.993	15.037.014.457
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	108.400.631	108.400.631
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2024 đến 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	31/12/2023
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 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	V.5	-	150.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221			
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
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		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		313.970.747.446	258.219.856.387
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.6	313.970.747.446	258.219.856.387
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.000.000.000	2.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.7	2.000.000.000	2.000.000.000
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		973.275.341	973.967.341
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	973.275.341	973.967.341
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		622.823.312.436	568.653.197.934

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2024 đến 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	31/12/2023
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. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	117.963.663.185	68.089.022.817
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	54.669.475	69.669.475
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	65.108.478.275	65.155.289.599
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		317.210.000	317.210.000
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.12	317.210.000	317.210.000
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		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2024 đến 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	31/12/2023
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. 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		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(325.477.218.302)	(329.786.573.360)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế 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
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 TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		622.823.312.436	568.653.197.934

Lê Thị Thu Thủy
Người lậpTrần Văn Thiện
Kế toán trưởng

Chứng chỉ hành nghề kế toán số 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), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường
Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM

TP.HCM, Ngày 18 tháng 01 năm 2025

Nguyễn Lê Mỹ Hưng
Chủ tịch hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983
Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2024 đến 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2024 đến 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 02 - DN
DVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về 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	1.670.746.309	2.260.832.646	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	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	(29.155.522)	(60.104.586)	(134.371.189)	(103.100.019)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.641.590.787	2.200.728.060	6.706.019.086	4.589.312.051
11. Thu nhập khác	31	VI.4	(100.105.557)	606.323.796	406.533.329	4.347.121.698
12. Chi phí khác	32		-	-	(2.803.197.357)	-
13. Lợi nhuận khác	40		(100.105.557)	606.323.796	(2.396.664.028)	4.347.121.698
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.541.485.230	2.807.051.856	4.309.355.058	8.936.433.749
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.5	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.541.485.230	2.807.051.856	4.309.355.058	8.936.433.749
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	20	37	56	117

TP.HCM, Ngày 18 tháng 01 năm 2025



Lê Thị Thu Thủy
Người lập



Trần Văn Thiện
Kế toán trưởng
Chứng chỉ hành nghề kế toán số 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), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân
Hưng, Quận 7, Tp.HCM



Nguyễn Lê Mỹ Hưng
Chủ tịch hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2024 đến 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2024 đến 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 03 - DN

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023
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				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- (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		(6.840.390.275)	(6.985.394.547)
- Chi phí lãi vay	06		-	32.547.945
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
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 hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(93.880.924)	(46.224.367.118)
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		692.000	692.000
- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(60.575.342)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
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 và các tài sản dài hạn khác	21		(5.796.250.691)	(256.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(27.580.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.913.226.156	24.800.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.117.254.530	432.610.355
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.234.229.995	(2.603.389.645)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THĂNG LỢI

Mã số thuế : 0300402983

Số 2 Trường Chinh, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2024 đến 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023
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	VII.1	-	(1.500.000.000)
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		-	(1.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(327.161.682)	531.686.199
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.326.419.343	794.733.144
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		999.257.661	1.326.419.343

Lê Thị Thu Thủy
Người lậpTrần Văn Thiện
Kế toán trưởng

Chứng chỉ hành nghề kế toán số 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), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Tp.HCM

Nguyễn Văn Mỹ Hưng
Chủ tịch hội đồng quản trị

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ Phần Dệt may Thắng 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.

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**2. 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.

3. 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.

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

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

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.

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**7. 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 năm 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.

8. 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

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

12. 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 chi phí thuê môn bài; dịch vụ mua ngoài.

13. 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)**14. 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

15. 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.

16. 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	31/12/2023
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.319.538	76.419.343
Các khoản tương đương tiền (*)	966.938.123	1.250.000.000
Cộng	999.257.661	1.326.419.343

(*) Là các khoản tiền gửi tại ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng, hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 2,3%/năm tại ngày 31/12/2023 và lãi suất 3,4%/năm tại ngày 31/12/2024.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phong Phước	-	80.000.000
Công ty TNHH Thương mại BĐS Hùng Thiên Lộc	100.820.000	13.840.000
Cộng	100.820.000	93.840.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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	31/12/2023
	VND	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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024	31/12/2023
	VND	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	1.400.000.000	1.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office (Thuyết minh VIII.2.2.b.ii)	1.400.000.000	1.400.000.000
Cộng	120.274.302.610	127.187.528.766

Cho các Công ty và Cá nhân vay theo hợp đồng vay với thời hạn vay 5 tháng đến 12 tháng, lãi suất vay 4%/năm đến 7,3%/năm, các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có khoản 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	31/12/2023
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn	169.254.306.754	13.531.171.009
Bên thứ ba	169.084.342.920	13.442.629.640
Lãi tiền cho vay, tiền gửi	19.084.342.920	13.442.629.640
Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Open Land (*)	150.000.000.000	-
Bên liên quan	169.963.834	88.541.369
Lãi tiền cho vay (Thuyết minh VIII.2.2.b.ii)	169.963.834	88.541.369
Phải thu dài hạn bên thứ ba	-	150.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Open Land (*)	-	150.000.000.000
Cộng	169.254.306.754	163.531.171.009

(*) 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, không có khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn 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	31/12/2023
	VND	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	31/12/2023 VND
Công ty CP Dệt Quốc tế Thắng Lợi (200.000 cp)	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 các 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	31/12/2023 VND
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	972.641.008	972.641.008
Chi phí trả trước dài hạn khác	634.333	1.326.333
Cộng	973.275.341	973.967.341

9. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Phát Công Minh	86.400.000	17.280.000
Công ty TNHH TM và DV trừ mối Nam Việt	40.920.000	40.920.000
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Kidohu Green	13.573.003	13.573.003
Công ty TNHH DV tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt	-	16.200.000
Khác	15.616.800	20.606.400
Cộng	156.509.803	108.579.403

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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	Số đã nộp trong năm	31/12/2024 VND
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Thuế đất phi nông nghiệp	-	440.987.134	(440.987.134)	-
Tiền thuê đất	68.089.022.817	55.117.903.925	(5.243.263.557)	117.963.663.185
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	Số cần trừ trong năm	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	31/12/2023
	VND	VND
Bên thứ ba		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	54.669.475	69.669.475
Cộng	57.669.475	69.669.475

12. Phải trả khác

	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn Bên thứ ba	65.108.478.275	65.155.289.599
Công ty TNHH Bất động sản Cửu Long Xanh (*)	65.090.003.892	65.090.003.892
Phải trả ngắn hạn khác	18.474.383	65.285.707
Phải trả dài hạn Bên thứ ba	317.210.000	317.210.000
Phải trả dài hạn khác	317.210.000	317.210.000
Cộng	65.425.688.275	65.472.499.599

(*) 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, không có khoản phải trả khác nào quá hạn chưa 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 nay	-	-	4.309.355.058	4.309.355.058
Số dư tại ngày 31/12/2024	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	%	31/12/2023	%
	VND		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 Ocean	175.950.000.000	23	175.950.000.000	23
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
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

	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	765.000.000.000	765.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	765.000.000.000	765.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	31/12/2023 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

	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Lãi tiền gửi	30.936.167	35.534.740
Lãi tiền cho vay	6.809.454.108	6.949.859.807
Bên thứ ba	6.728.031.643	6.868.659.808
Bên liên quan (Thuyết minh 2.2.b.i)	81.422.465	81.199.999
Lãi từ hợp tác đầu tư	-	2.481.460.538
Cộng	6.840.390.275	9.466.855.085

2. Chi phí tài chính

	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Chi phí lãi vay	-	32.547.945
Chi phí lãi trả chậm	-	4.741.895.070
Cộng	-	4.774.443.015

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**4. Thu nhập khác**

	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 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

5. 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 qui 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:

	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.309.355.058	8.936.433.749
Các khoản điều chỉnh tăng	2.803.197.357	-
Chuyển lỗ các năm trước	(7.112.552.415)	(8.936.433.749)
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

6. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 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 kỳ	76.500.000	76.500.000
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	56	117

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
	VND	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

1. Số tiền thực tế chi trả tiền vay trong kỳ

	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Chi trả tiền vay theo kế ước thông thường	-	(1.500.000.000)

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. Thông tin về các bên liên quan

2.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Trong năm, Công ty không phát sinh chi phí tiền lương và thù lao cho Hội đồng quản trị; Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

2.2. Giao dịch với các Bên liên quan :

a. Các bên liên quan

Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vạn Thành	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vạn An	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Bright Ocean	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Bright Coast	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	Chủ tịch HĐQT của công ty là cổ đồng góp vốn và là thành viên HĐQT của Công ty CP Dệt may Thắng Lợi

b. Giao dịch với các bên liên quan

i. Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với bên liên quan như sau

Lãi tiền cho vay

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	81.422.465	81.199.999

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**ii. Số dư cuối kỳ với bên liên quan**

Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	1.400.000.000	1.400.000.000

Phải thu khác

	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	169.963.834	88.541.369

3. 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.

4. 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.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, Công ty không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục. 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 biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị






Lê Thị Thu Thủy

Trần Văn Thiện

Nguyễn Lê Mỹ Hưng

Chứng chỉ hành nghề kế toán số :
0996/2022/KET

Ngày 18 tháng 01 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), số 27 Nguyễn Hữu Thọ,
Phường Tân Hưng, Quận 7,
Tp.HCM

