

**CÔNG TY CỔ PHẦN
DỆT MAY THẮNG LỢI**
THANG LOI TEXTILE GARMENTJOINT STOCK
COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/ No.:12../2025-CV- DMTL
V/v CBTT liên quan đến Báo cáo tài chính
Quý 1 năm 2025

TP.HCM, ngày 18.. tháng 04 năm 2025

HCMC, April 18, 2025

Re: Disclosure of information on
Financial Statements of Quarter 1/2025

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

To: State Securities Committee

Công ty đại chúng : CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI
Public company : THANG LOI TEXTILE GARMENTJOINT STOCK COMPANY
Tên tiếng Anh : THANG LOI TEXTILE GARMENTJOINT STOCK COMPANY
English name : THANG LOI TEXTILE GARMENTJOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt : VIGATEXCO
Abbreviated name : VIGATEXCO
Địa chỉ trụ sở chính : số 2 Trường Chinh, phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú , TP. HCM
Head office address : 2 Truong Chinh, Tay Thanh Ward, District Tan Phu, HCMC
Website : www.thangloi.com.vn

Theo yêu cầu công bố thông tin ("CBTT") của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần dệt may Thăng Lợi ("Công ty") kính gửi công văn CBTT liên quan đến Báo cáo tài chính – Quý 1 năm 2025 theo Khoản 3, Điều 14, Chương III.

In accordance with information disclosure requirement of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020, issued by the Ministry of Finance, providing guidelines on disclosure of information on securities markets, Thang Loi Textile Garment Joint Stock Company ("the Company") respectfully submits the disclosure letter relating to the Financial Statements of Quarter 1/2025 according to Clause 3, Article 14, Chapter III.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty:

- Báo cáo tài chính: <https://www.thangloi.com.vn>

This information has been published on the Company's website:

- Financial statements: <https://www.thangloi.com.vn>

Trân trọng.

Best regards.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT MAY THẮNG LỢI
THANG LOI TEXTILE GARMENTJOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

LEGAL REPRESENTATIVE



NGUYỄN LÊ MỸ HƯNG

NGUYEN LE MY HUNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHAIRMAN OF THE BOARD

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 2025 đến 31 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mẫu số B 01 - DN

ĐVT: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	31/12/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		307.592.904.785	305.879.289.649
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.052.622.694	999.257.661
1. Tiền	111		77.685.355	32.319.538
2. Các khoản tương đương tiền	112		974.937.339	966.938.123
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		291.470.322.764	289.804.429.364
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	140.145.000	100.820.000
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	120.274.302.610
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	170.880.875.154	169.254.306.754
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		15.069.959.327	15.075.602.624
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.10	14.961.558.696	14.967.201.993
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 2025 đến 31 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	31/12/2024
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		317.054.096.571	316.944.022.787
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		-	-
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		314.080.994.230	313.970.747.446
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.6	314.080.994.230	313.970.747.446
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		973.102.341	973.275.341
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	973.102.341	973.275.341
2. Tài sản thuê 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		624.647.001.356	622.823.312.436

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 2025 đến 31 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	31/12/2024
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		183.725.160.722	183.600.530.738
I. Nợ ngắn hạn	310		183.407.950.722	183.283.320.738
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	167.893.003	156.509.803
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	118.073.909.969	117.963.663.185
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	57.669.475	54.669.475
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	65.108.478.275
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 2025 đến 31 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	31/12/2024
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		440.921.840.634	439.222.781.698
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	440.921.840.634	439.222.781.698
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		(323.778.159.366)	(325.477.218.302)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(325.477.218.302)	(329.786.573.360)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.699.058.936	4.309.355.058
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		624.047.001.356	622.823.312.436


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


TP.HCM, Ngày 10 tháng 04 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 2025 đến 31 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 31 tháng 03 năm 2025

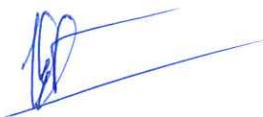
Mẫu số B 02 - DN
ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024
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	1.634.588.233	1.747.006.948	1.634.588.233	1.747.006.948
7. Chi phí tài chính	22		-	-	-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.2	(31.583.000)	(11.453.309)	(31.583.000)	(11.453.309)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.603.005.233	1.735.553.639	1.603.005.233	1.735.553.639
11. Thu nhập khác	31	VI.3	96.053.703	-	96.053.703	-
12. Chi phí khác	32		-	-	-	-
13. Lợi nhuận khác	40		96.053.703	-	96.053.703	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.699.058.936	1.735.553.639	1.699.058.936	1.735.553.639
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.4	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.4	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.699.058.936	1.735.553.639	1.699.058.936	1.735.553.639
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5	22	23	22	23

TP.HCM, Ngày 16 tháng 04 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 2025 đến 31 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 31 tháng 03 năm 2025

Mẫu số B 03 - DN

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.699.058.936	1.735.553.639
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		(1.634.588.233)	(1.747.006.948)
- 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		64.470.703	(11.453.309)
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(33.681.703)	74.530.649
- (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		14.383.200	(9.898.315)
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		173.000	173.000
- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- 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		45.345.200	53.352.025
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			
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			
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		8.019.833	5.934.924
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		8.019.833	5.934.924

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

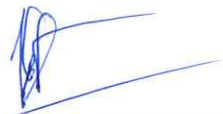
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 31 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024
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 thuế 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		53.365.033	59.286.949
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		999.257.661	1.326.419.343
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		1.052.622.694	1.385.706.292

TP.HCM, Ngày 16 tháng 04 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025

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.

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 vốn chủ sở hữu

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

11. 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.

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 các chi phí về, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

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.

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.

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

	31/03/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	77.685.355	32.319.538
Các khoản tương đương tiền (i)	974.937.339	966.938.123
Cộng	1.052.622.694	999.257.661

(i) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 3,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,4%/năm).

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại Bất động sản Hùng Thiên Lộc	130.470.000	100.820.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Nguyên Trường	9.675.000	-
Cộng	140.145.000	100.820.000

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2025 VND	31/12/2024 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/03/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba	118.874.302.610	118.874.302.610
Bà Võ Thị Kim Khoa	101.224.302.610	101.224.302.610
Ông Cao Phong Nhấ	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	120.274.302.610

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 7,3%/năm, khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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

	31/03/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	170.880.875.154	169.254.306.754
Bên thứ ba	170.690.889.403	169.084.342.920
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	20.690.889.403	19.084.342.920
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	150.000.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.3b)	189.985.751	169.963.834
Cộng	170.880.875.154	169.254.306.754

(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 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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

	31/03/2025 VND	31/12/2024 VND
Dự án Thắng Lợi	314.080.994.230	313.970.747.446
Cộng	314.080.994.230	313.970.747.446

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.

7. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Tỷ lệ sở hữu	31/03/2025 VND	Tỷ lệ sở hữu	31/12/2024 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 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/03/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	972.641.008	972.641.008
Khác	461.333	634.333
Cộng	973.102.341	973.275.341

9. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Phát Công Minh	86.400.000	86.400.000
Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ Trừ mỗi Nam Việt	40.920.000	40.920.000
Công ty TNHH Kiểm toán NVA	27.000.000	-
Khác (i)	13.573.003	29.189.803
Cộng	167.893.003	156.509.803

(i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 và 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	31/12/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/03/2025 VND
Tiền thuê đất	117.963.663.185	-	-	117.963.663.185
Thuế đất phi nông nghiệp	-	110.246.784	-	110.246.784
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	117.963.663.185	113.246.784	(3.000.000)	118.073.909.969
Phải thu	31/12/2024 VND	Số phát sinh trong năm VND	Số đã căn trừ trong năm VND	31/03/2025 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	(14.967.201.993)	(2.041.000)	7.684.297	(14.961.558.696)
Thuế TNDN	(108.400.631)	-	-	(108.400.631)
Cộng	(15.075.602.624)	(2.041.000)	7.684.297	(15.069.959.327)

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2025 VND	31/12/2024 VND
Bên thứ ba		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	57.669.475	54.669.475
Cộng	57.669.475	54.669.475

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**12. Phải trả khác**

	31/03/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn - Bên thứ ba	65.108.478.275	65.108.478.275
Công ty TNHH Bất động sản Cửu Long Xanh (i)	65.090.003.892	65.090.003.892
Phải trả khác	18.474.383	18.474.383
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	65.425.688.275

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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)	(329.786.573.360)	434.913.426.640
Lãi trong năm trước	-	-	4.309.355.058	4.309.355.058
Số dư cuối năm trước	765.000.000.000	(300.000.000)	(325.477.218.302)	439.222.781.698
Lãi trong kỳ	-	-	1.699.058.936	1.699.058.936
Số dư cuối kỳ	765.000.000.000	(300.000.000)	(323.778.159.366)	440.921.840.634

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2025 VND	%	31/12/2024 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

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**d) Cổ phiếu**

	31/03/2025	31/12/2024
	Cổ phiếu	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 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND
Lãi tiền cho vay	1.626.465.440	1.741.057.279
Lãi tiền gửi	8.122.793	5.949.669
Cộng	1.634.588.233	1.747.006.948

2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND
Chi phí thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.583.000	8.453.309
Cộng	31.583.000	11.453.309

3. Thu nhập khác

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND
Thu tiền xe ra vào cổng	96.053.703	-
Cộng	96.053.703	-

4. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.699.058.936	1.735.553.639
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Thu nhập chịu thuế	1.699.058.936	1.735.553.639
Lỗi năm trước chuyển sang	(1.699.058.936)	(1.735.553.639)
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.

5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.699.058.936	1.735.553.639
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.699.058.936	1.735.553.639
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	76.500.000	76.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22	23

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.453.309	28.583.000
Chi phí khác bằng tiền	3.000.000	3.000.000
Cộng	11.453.309	31.583.000

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. 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 2024 của Công ty đã được kiểm toán và số liệu trên báo cáo tài chính 3 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**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 kỳ, 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 kỳ là 0 VND (Kỳ 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 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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

	Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND	Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	20.021.917	20.244.383

Số dư với các bên liên quan khác

Phải thu cho vay ngắn hạn

	31/03/2025 VND	31/12/2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	1.400.000.000	1.400.000.000

Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2025 VND	31/12/2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Center Office	189.985.751	169.963.834

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**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/KETCông ty TNHH DV Tư Vấn Tài
Chính – Kế Toán Trí Minh5.07 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 16 tháng 04 năm 2025