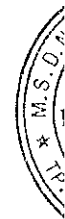


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KIẾN TRÚC**  
**XÂY DỰNG TOÀN THỊNH PHÁT**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025  
(đã được soát xét)

## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 06
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	07 - 38
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 38



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302602811 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 28 tháng 04 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 53-55, đường Võ Thị Sáu, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Võ Trung Thành	Chủ tịch
Ông Huỳnh Phú Kiệt	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Huỳnh Phú Kiệt	Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Khôi	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đinh Minh Hải	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 22/04/2025)
Ông Nguyễn Minh Nhựt	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/04/2025)
Ông Chung Thế Lương	Thành viên	
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 01/03/2025)
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 04/04/2025)

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

Ban Tổng Giám đốc 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 hợp nhất giữa niên độ 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Huỳnh Phú Kiệt**

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 11 năm 2025

126  
ÔN  
ỚP  
TUX  
ẤY  
NTI  
401

Số: 171125.003/BCTC.HCM

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát được lập ngày 17 tháng 11 năm 2025, từ trang 07 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận

Như trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty đang theo dõi khoản nợ phải thu về cho vay ngắn hạn của Trường Cao đẳng Kinh tế - Công nghệ TP. Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng vay vốn số 57/2018/HĐVV TTP Corp ngày 26/5/2018 và các phụ lục gia hạn hợp đồng) với số dư tại ngày 30/06/2025 là 268.992.461 VND (tại ngày 01/01/2024 là 318.992.461 VND). Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không đánh giá được khả năng thu hồi đối với các khoản nợ này cũng như những ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến các khoản mục khác liên quan trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Tại thời điểm 30/06/2025, số dư các khoản công nợ phải thu ngắn hạn với tổng số tiền là 52.876.345.168 VND có tỷ lệ đối chiếu được là 17,5%, số dư các khoản công nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn với tổng số tiền 462.015.550.790 VND có tỷ lệ đối chiếu được là 50,8%. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể khẳng định được tính hiện hữu và đầy đủ của các thông tin trên và khả năng thu hồi của các khoản phải thu cũng như ảnh hưởng của chúng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Như trình bày tại Thuyết minh số 11, chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn với số dư tại thời điểm 30/06/2025 và 01/01/2025 cùng là 176.959.907.117 VND là chi phí thực hiện Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để phát triển căn hộ chung cư, văn phòng và khách sạn với tổng diện tích thương phẩm là 150.939 m<sup>2</sup>. Dự án này đang bị gián đoạn tạm thời. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết nhưng không thể thu thập được các hồ sơ tài liệu để đánh giá khả năng tiếp tục hoạt động của Dự án trong tương lai cũng như tổn thất cần được ghi nhận và các ảnh hưởng (nếu có) đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

## Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận (tiếp theo)

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể khẳng định được có sự suy giảm giá trị của khoản đầu tư trị giá 39.780.000.000 VND vào Công ty Cổ phần May Tiến Phát tại ngày 30/06/2025 và ngày 01/01/2025 hay không (xem chi tiết thuyết minh số 04).

Bao gồm trong số dư phải thu về tạm ứng của ông Trần Đình Khôi tại ngày 30/06/2025 và ngày 01/01/2025 được trình bày tại Thuyết minh số 08 là số dư công nợ mà ông Trần Đình Khôi đã tiếp nhận từ ông Võ Thanh Lâm năm 2022 với số tiền 8.218.000.000 VND. Tại Thuyết minh số 08 cũng trình bày số dư phải thu bà Chung Thị Mỹ Dung liên quan đến việc chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú với số dư tại ngày 30/06/2025 và ngày 01/01/2025 là 11.834.216.099 VND. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không đánh giá được khả năng thu hồi đối với các khoản nợ này, số lãi chậm trả cần ghi nhận cũng như những ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến các khoản mục khác liên quan trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty.

Chi tiêu Quỹ khen thưởng phúc lợi (Mã số 322) trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2025 và ngày 01/01/2025 có số dư là (1.352.450.609) VND. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể khẳng định được sự phù hợp của khoản mục này và các ảnh hưởng (nếu có) đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Trong năm 2023, Công ty đã ghi nhận chi phí giá vốn chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan với giá trị là 2.821.358.621 VND của 2 căn K4-09, K4-11 thuộc dự án đã ghi nhận doanh thu các năm trước. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đang trích trước tiền sử dụng đất của dự án khu biệt thự The Pegasus Residence tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với tổng giá trị tại ngày 30/06/2025 là 11.952.712.437 VND (tại ngày 01/01/2025 là 11.952.712.437 VND). Với các hồ sơ được cung cấp chúng tôi không thể đánh giá được sự phù hợp của khoản trích chi phí trước này và các ảnh hưởng (nếu có) đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Tại thời điểm 30/06/2025, Công ty chưa ghi nhận khoản lãi phạt đối với khoản vay đã quá hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai. Công ty mới trích phần chi phí lãi vay phải trả mà Công ty đang theo dõi là 46.199.835.319 VND do Công ty chưa thống nhất ghi nhận các khoản lãi phạt (chi tiết tại Thuyết minh số 18).

Công ty không thực hiện kiểm kê hàng tồn kho, tài sản cố định và bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 và ngày 30/06/2025. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thu thập được đầy đủ bằng chứng cần thiết để đánh giá sự phù hợp của các tài sản nêu trên cũng như ảnh hưởng của nó đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 của Công ty mẹ đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của Công ty con - Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024. Với các tài liệu được cung cấp, chúng tôi không thể đánh giá được các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của Công ty con trên. Do đó chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết điều chỉnh đối với các khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất này do ảnh hưởng bởi các Báo cáo tài chính của Công ty con hay không.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1, Công ty đang có lỗ lũy kế đến ngày 30/06/2025 là 679.402.606.456 VND dẫn đến âm vốn chủ sở hữu là 255.082.484.456 VND. Tại ngày 30/06/2025, các khoản nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 479.466.965.774 VND và nhiều khoản công nợ đã quá hạn thanh toán. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

## Từ chối đưa ra kết luận

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Do đó, chúng tôi không đưa ra kết luận về các Báo cáo tài chính hợp nhất này.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát đã được Kiểm toán viên đưa ra ý kiến từ chối đối với các Báo cáo tài chính này tại ngày 17 tháng 03 năm 2025 do các vấn đề sau:

- Khoản nợ phải thu về cho vay ngắn hạn của Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ thuật Tp. Hồ Chí Minh đã quá hạn thanh toán và không xác định được khả năng thu hồi của khoản cho vay này.
- Kiểm toán viên không thu thập được xác nhận công nợ của các khoản mục “Phải thu ngắn hạn của khách hàng”, “Phải trả người bán ngắn hạn”, “Người mua trả tiền trước ngắn hạn”, “Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn” và “Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác” tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024.
- Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai kiểm toán viên chưa xác định được thời gian thực hiện lại.
- Công ty chưa xem xét đến việc trích lập dự phòng công nợ đối với khoản công nợ tạm ứng của Trần Đình Khôi - nhân viên của Công ty với số tiền là 8.218.913.440 VND và khoản công nợ phải thu bà Chung Thị Mỹ Dung với số tiền là 11.834.216.099 VND.
- Kiểm toán viên không đánh giá được tính hiện hữu và sự suy giảm giá trị của khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với giá trị 39.780.000.000 VND.
- Khoản trích trước chi phí tiền sử dụng đất của dự án khu biệt thự The Pegasus Residence tại phường Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai với tổng giá trị tại ngày 31/12/2024 là 11.952.712.437 VND không thu thập được cơ sở trích.
- Kiểm toán viên không đánh giá được sự phù hợp của nghiệp vụ ghi nhận chi phí giá vốn chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan với giá trị là 2.821.358.621 VND của 2 căn K4-09, K4-11 thuộc dự án ghi nhận doanh thu các năm trước.
- Công ty chưa thực hiện kiểm kê hàng tồn kho, tài sản cố định và bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024. Đồng thời việc ghi nhận giảm một số tài sản cố định hữu hình và vô hình chưa phù hợp với quy định hiện hành.
- Báo cáo tài chính của Công ty con dùng để hợp nhất là các báo cáo do đơn vị lập chưa được kiểm toán và soát xét.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 11 năm 2025

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>42.318.021.278</b>	<b>42.470.379.472</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	64.265.848	21.158.828
111	1. Tiền		64.265.848	21.158.828
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		39.346.605.782	39.460.838.658
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	14.664.589.254	14.726.349.621
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	905.636.790	902.538.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	268.992.461	318.992.461
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	37.037.126.663	37.042.697.962
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(13.529.739.386)	(13.529.739.386)
140	III. Hàng tồn kho	10	1.188.750.958	1.188.750.958
141	1. Hàng tồn kho		1.188.750.958	1.188.750.958
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.718.398.690	1.799.631.028
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.357.859.172	1.439.091.510
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	360.539.518	360.539.518
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>225.316.147.985</b>	<b>229.355.280.649</b>
220	I. Tài sản cố định		2.977.878.728	3.356.442.812
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.421.873.401	2.767.784.645
222	- Nguyên giá		32.713.329.007	32.713.329.007
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(30.291.455.606)	(29.945.544.362)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	556.005.327	588.658.167
228	- Nguyên giá		1.562.727.149	1.562.727.149
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.006.721.822)	(974.068.982)
230	II. Bất động sản đầu tư	14	5.390.362.140	5.491.665.738
231	- Nguyên giá		7.720.344.894	7.720.344.894
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.329.982.754)	(2.228.679.156)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	11	176.959.907.117	180.032.867.117
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		176.959.907.117	180.032.867.117
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	39.780.000.000	39.780.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		39.780.000.000	39.780.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		208.000.000	694.304.982
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	208.000.000	208.000.000
269	2. Lợi thế thương mại	16	-	486.304.982
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>267.634.169.263</b>	<b>271.825.660.121</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>522.716.653.719</b>	<b>512.241.657.324</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>521.784.987.052</b>	<b>511.309.990.657</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	9.405.392.495	9.393.823.292
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	48.319.707.041	48.381.757.041
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	16.275.460	16.798.422
314	4. Phải trả người lao động		188.699.174	137.633.871
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	61.848.578.904	74.880.416.579
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	100.313.980.896	76.755.275.895
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	303.044.803.691	303.096.736.166
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(1.352.450.609)	(1.352.450.609)
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>931.666.667</b>	<b>931.666.667</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	931.666.667	931.666.667
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>(255.082.484.456)</b>	<b>(240.415.997.203)</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	23	<b>(255.082.484.456)</b>	<b>(240.415.997.203)</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		416.581.050.000	416.581.050.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		416.581.050.000	416.581.050.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		7.739.072.000	7.739.072.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(679.402.606.456)	(664.736.119.203)
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước</i>		(664.736.119.203)	(635.975.713.232)
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		(14.666.487.253)	(28.760.405.971)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>267.634.169.263</b>	<b>271.825.660.121</b>

Trần Thị Ni  
Người lập

Trần Thị Ni  
Kế toán trưởng



Huỳnh Phú Kiệt  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 11 năm 2025

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ


Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm	06 tháng đầu năm
			2025	2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.631.631.492	1.627.358.763
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.631.631.492	1.627.358.763
11	4. Giá vốn hàng bán	25	1.228.605.921	1.509.525.810
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		403.025.571	117.832.953
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	13.593.347	21.763.779
22	7. Chi phí tài chính	27	13.146.003.250	13.019.466.437
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		13.146.003.250	13.019.466.437
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	28	20.555.556	20.555.556
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	1.319.355.547	1.466.795.726
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(14.069.295.435)	(14.367.220.987)
31	12. Thu nhập khác	30	1	56.506
32	13. Chi phí khác	31	597.191.819	6.201.040
40	14. Lợi nhuận khác		(597.191.818)	(6.144.534)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(14.666.487.253)	(14.373.365.521)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		-	-
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(14.666.487.253)	(14.373.365.521)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(14.666.487.253)	(14.373.365.521)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		-	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	(352)	(345)

  
Trần Thị Ní  
Người lập

  
Trần Thị Ní  
Kế toán trưởng



  
Huỳnh Phú Kiệt  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 17 tháng 11 năm 2025


## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ


Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm	06 tháng đầu năm
			2025	2024
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(14.666.487.253)	(14.373.365.521)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		966.172.664	1.039.428.138
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(13.593.347)	(21.763.779)
06	- Chi phí lãi vay		13.146.003.250	13.019.466.437
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(567.904.686)	(336.234.725)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		159.023.471	(303.314.019)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		3.072.960.000	-
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		646.526.478	617.583.804
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.265.600.858)	(3.568.737.040)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		45.004.405	(3.590.701.980)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
24	1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		50.000.000	75.000.000
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		35.090	21.763.779
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		50.035.090	96.763.779
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.948.067.525	3.183.020.374
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(3.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(51.932.475)	3.183.020.374
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		43.107.020	(310.917.827)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		21.158.828	447.493.459
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	64.265.848	136.575.632

  
Trần Thị Ní  
Người lập

  
Trần Thị Ní  
Kế toán trưởng

  
Huỳnh Phú Kiệt  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 11 năm 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302602811 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 28 tháng 04 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 53-55, đường Võ Thị Sáu, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 416.581.050.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30/06/2025 là 416.581.050.000 VND; tương đương 41.658.105 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại 30/06/2025 là: 10 người (tại ngày 01/01/2025 là: 10 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, thương mại dịch vụ.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

- Kinh doanh bất động sản; kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu thương mại; Cho thuê kho bãi, văn phòng; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; San lấp mặt bằng;
- Sản xuất trang thiết bị nội - ngoại thất từ gỗ, sứ khác. Sản xuất trang thiết bị nội - ngoại thất từ thủy tinh (không kinh doanh tại trụ sở);
- Trồng hoa, cây cảnh; Mua bán hoa, cây cảnh; Đại lý ký gửi hàng hóa; Đại lý;
- Cho thuê nhà thi đấu thể thao, sân bóng chuyên, bóng đá, sân Golf, quần vợt, patin, bowling, bể bơi;
- Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ có kinh doanh du lịch;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Bán lẻ trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp; cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác;
- Hoạt động của các bãi đỗ xe ô tô hoặc gara ô tô, bãi đỗ xe đạp, xe máy;
- Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (trừ kinh doanh quán bar, vũ trường);
- Cung cấp các nhân viên đáp ứng dịch vụ tổng hợp theo yêu cầu của khách hàng; Vệ sinh chung nhà cửa;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt các hệ thống xây dựng khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoạt động của văn phòng quản lý tòa nhà; Quảng cáo; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty có lỗ lũy kế đến ngày 30/06/2025 là 679.402.606.456 VND điều này làm cho vốn chủ sở hữu bị âm 255.082.484.456 VND; các khoản nợ ngắn hạn vượt quá so với tài sản ngắn hạn là 479.466.965.774 VND và nhiều khoản công nợ đã quá hạn. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào việc chủ nợ sẽ tiếp tục tái tài trợ cho các khoản vay và Công ty đang xây dựng chiến lược hoạt động kinh doanh mới hiệu quả hơn. Do đó Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty sẽ hoạt động liên tục trong 12 tháng tới và việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

**Cấu trúc Tập đoàn**

Công ty có công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Tỉnh Đồng Nai	100%	100%	Hoạt động chiếu film

**2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

*Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

**2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Báo cáo tài chính của công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

#### 2.4 . Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

#### 2.5 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

#### 2.6 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

#### 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác* bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

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

## 2.10 . Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	07	năm
- Máy móc, thiết bị	07 - 15	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 06	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10	năm
- Phần mềm quản lý	08 - 20	năm

## 2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 30	năm

## 2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 36 tháng.

## 2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## 2.15 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.16 . 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”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

## 2.19 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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 trong đối chắc chắn.

## 2.20 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

## 2.21 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí đi vay vốn;

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

## 2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

## 2.23 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

## 2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.25 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

Do các hoạt động của Công ty chủ yếu là trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

## 3 . TIỀN

	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	3.009.509	3.009.509
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	61.256.339	18.149.319
	<u>64.265.848</u>	<u>21.158.828</u>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát**

Số 53-55, đường Võ Thị Sáu, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (*)	39.780.000.000	-	-	39.780.000.000
	<b>39.780.000.000</b>			<b>39.780.000.000</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(\*) Toàn bộ giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần May Tiến Phát tương đương với 3.900.000 cổ phiếu đang được dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	TP. Hồ Chí Minh	11,0%	11,0%	Kinh doanh bất động sản

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng mua bất động sản (*)	13.880.894.851	-	13.942.655.218	-
Công ty TNHH MTV Thế giới Giải trí Trần Gia	415.370.886	(415.370.886)	415.370.886	(415.370.886)
Công ty Cổ phần Beta Media	365.545.517	-	365.545.517	-
Phải thu khách hàng khác	2.778.000	-	2.778.000	-
	<b>14.664.589.254</b>	<b>(415.370.886)</b>	<b>14.726.349.621</b>	<b>(415.370.886)</b>

(\*) Khoản phải thu của các khách hàng mua các căn hộ thuộc dự án của Công ty, do Công ty đang trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Dịch vụ Thương mại White Nest	828.938.000	-	828.938.000	-
Các đối tượng khác	76.698.790	-	73.600.000	-
	<b>905.636.790</b>	<b>-</b>	<b>902.538.000</b>	<b>-</b>

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trường Cao đẳng Kinh tế Công nghệ TP.HCM	268.992.461	-	318.992.461	-
	<b>268.992.461</b>	<b>-</b>	<b>318.992.461</b>	<b>-</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến khoản cho vay ngắn hạn:**

Hợp đồng vay vốn số 57/2018/HĐVV-TTP Corp ngày 26/05/2018 và phụ lục số PL04/57/2018/HĐVV-TTP Corp ngày 01/12/2020 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 6.116.859.850 VND;
- + Thời hạn của hợp đồng: Từ 26/05/2018 đến 31/12/2018; gia hạn đến 30/11/2022;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 318.992.461 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Không có tài sản đảm bảo.

**8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Phải thu về cổ tức	151.851.000	-	151.851.000	-
Phải thu về lãi tiền cho vay	1.795.867.231	-	1.782.308.974	-
Tạm ứng	9.564.300.000	-	9.562.874.000	-
Ký cược, ký quỹ	557.255.866	-	577.811.422	-
Phải thu Chung Thị Mỹ Dung (*)	11.834.216.099	-	11.834.216.099	-
Phải thu ông Nguyễn Văn Dũng	7.736.931.500	(7.736.931.500)	7.736.931.500	(7.736.931.500)
Phải thu Công ty TNHH Trang Trí Phú Quốc	5.377.437.000	(5.377.437.000)	5.377.437.000	(5.377.437.000)
Phải thu khác	19.267.967	-	19.267.967	-
	<b>37.037.126.663</b>	<b>(13.114.368.500)</b>	<b>37.042.697.962</b>	<b>(13.114.368.500)</b>

(\*) Khoản phải thu này liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú.

8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<i>Bên liên quan</i>	<b>9.243.000.000</b>	-	<b>9.243.000.000</b>	-
Ông Trần Đình Khôi	9.243.000.000	-	9.243.000.000	-
<i>Bên khác</i>	<b>27.794.126.663</b>	<b>(13.114.368.500)</b>	<b>27.799.697.962</b>	<b>(13.114.368.500)</b>
Bà Chung Thị Mỹ Dung	11.834.216.099	-	11.834.216.099	-
Ông Nguyễn Văn Dũng	7.736.931.500	(7.736.931.500)	7.736.931.500	(7.736.931.500)
Công ty TNHH Trang trí Phú Quốc	5.377.437.000	(5.377.437.000)	5.377.437.000	(5.377.437.000)
Trường Cao đẳng Kinh tế Công nghệ Tp. Hồ Chí Minh	1.795.867.231	-	1.782.308.974	-
Phải thu khác	1.049.674.833	-	1.068.804.389	-
	<b>37.037.126.663</b>	<b>(13.114.368.500)</b>	<b>37.042.697.962</b>	<b>(13.114.368.500)</b>

9 . NỢ XẤU

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Công ty TNHH MTV Thế giới giải trí Trần Gia	415.370.886	-	415.370.886	-
Công ty TNHH Trang trí Phú Quốc	5.377.437.000	-	5.377.437.000	-
Ông Nguyễn Văn Dũng	7.736.931.500	-	7.736.931.500	-
Ông Trần Đình Khôi	9.243.000.000	9.243.000.000	9.243.000.000	9.243.000.000
Bà Chung Thị Mỹ Dung	11.834.216.099	11.834.216.099	11.834.216.099	11.834.216.099
Trường Cao đẳng Kinh tế Công nghệ Tp. Hồ Chí Minh	2.064.859.692	2.064.859.692	2.101.301.435	2.101.301.435
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Dịch vụ Thương mại White Nest	828.938.000	828.938.000	828.938.000	828.938.000
Các đối tượng khác	393.358.000	393.358.000	393.358.000	393.358.000
	<b>37.894.111.177</b>	<b>24.364.371.791</b>	<b>37.930.552.920</b>	<b>24.400.813.534</b>

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Thành phẩm (*)	1.188.750.958	-	1.188.750.958	-
	<b>1.188.750.958</b>	<b>-</b>	<b>1.188.750.958</b>	<b>-</b>

(\*) Thành phẩm là 390 m<sup>2</sup> đất nền còn lại của dự án Long Bình Tân 2 tại Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Công ty đã ký 13 hợp đồng chuyển nhượng và thu tiền ứng trước của khách hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh số 18).

11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai (*)	176.959.907.117	176.959.907.117	176.959.907.117	176.959.907.117
Chi phí khu C Bình Dương	-	-	3.072.960.000	3.072.960.000
	<b>176.959.907.117</b>	<b>176.959.907.117</b>	<b>180.032.867.117</b>	<b>180.032.867.117</b>

Ghi chú:

(\*) Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đây là dự án phát triển căn hộ chung cư, văn phòng và khách sạn với tổng diện tích thương phẩm là 150.939 m<sup>2</sup>. Dự án này đang bị gián đoạn tạm thời từ ngày 27/03/2015. Ngày 20/06/2019, Công ty đã gửi Công văn cho các cơ quan ban ngành có liên quan để xin được trình bày thay đổi quy hoạch dự án tùy nhiên việc thay đổi vẫn chưa được chấp thuận.

Giá trị chi phí dở dang của dự án đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

**12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	12.069.250.302	15.108.025.856	5.536.052.849	32.713.329.007
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>12.069.250.302</b>	<b>15.108.025.856</b>	<b>5.536.052.849</b>	<b>32.713.329.007</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	12.069.250.302	12.340.241.211	5.536.052.849	29.945.544.362
- Khấu hao trong kỳ	-	345.911.244	-	345.911.244
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>12.069.250.302</b>	<b>12.686.152.455</b>	<b>5.536.052.849</b>	<b>30.291.455.606</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	-	2.767.784.645	-	2.767.784.645
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>2.421.873.401</b>	<b>-</b>	<b>2.421.873.401</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.067.734.522 VND.

**13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	1.562.727.149	1.562.727.149
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.562.727.149</b>	<b>1.562.727.149</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	974.068.982	974.068.982
- Khấu hao trong kỳ	32.652.840	32.652.840
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.006.721.822</b>	<b>1.006.721.822</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	588.658.167	588.658.167
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>556.005.327</b>	<b>556.005.327</b>

**14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Giá trị quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	3.668.201.000	4.052.143.894	7.720.344.894
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>3.668.201.000</b>	<b>4.052.143.894</b>	<b>7.720.344.894</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	2.228.679.156	2.228.679.156
- Khấu hao trong kỳ	-	101.303.598	101.303.598
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>2.329.982.754</b>	<b>2.329.982.754</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	3.668.201.000	1.823.464.738	5.491.665.738
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>3.668.201.000</b>	<b>1.722.161.140</b>	<b>5.390.362.140</b>

*Trong đó:*

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Biệt thự Sky Village thuộc Dự án Long Bình Tân với diện tích đất 325,6 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 643,85 m<sup>2</sup>.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí hoa hồng	208.000.000	208.000.000
	<b>208.000.000</b>	<b>208.000.000</b>

**16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	9.726.099.677	9.726.099.677
Số dư cuối năm	<u>9.726.099.677</u>	<u>9.726.099.677</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	9.239.794.695	8.267.184.727
Số phân bổ trong năm	486.304.982	486.304.984
Số dư cuối kỳ	<u>9.726.099.677</u>	<u>8.753.489.711</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	486.304.982	1.458.914.950
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>972.609.966</u>

**17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí Nội thất Sài Gòn Xanh	2.245.786.090	2.245.786.090
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	1.897.717.110	1.544.370.868
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	1.544.370.868	1.897.717.110
Phải trả các đối tượng khác	3.717.518.427	3.705.949.224
	<u>9.405.392.495</u>	<u>9.393.823.292</u>

**18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Lý Thị Ngọc Trinh (*)	10.000.000.000	10.000.000.000
Nguyễn Hoàng Linh (*)	20.000.000.000	20.000.000.000
Khách hàng mua Bất động sản trả tiền trước (*)	18.211.641.192	18.273.691.192
Các đối tượng khác	108.065.849	108.065.849
	<u>48.319.707.041</u>	<u>48.381.757.041</u>

(\*) Tiền nhận trước của các khách hàng mua tại các dự án của Công ty (dự án Long Bình Tân 2, dự án nhà liền kề biệt thự thuộc dự án ven sông và dự án căn hộ chung cư Pegasus).

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát**

Số 53-55, đường Võ Thị Sáu, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số đã thực nộp trong kỳ		Số phải thu cuối kỳ		Số phải nộp cuối kỳ	
	VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-	747.571	747.571	20.936.179	17.294.604	-	-	-	-	4.389.146
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	360.539.518	-	-	-	-	360.539.518	-	-	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	16.050.851	16.050.851	86.625.992	90.790.529	-	-	-	-	11.886.314
Các loại thuế khác	-	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-	-	-	-
	<b>360.539.518</b>	<b>16.798.422</b>	<b>16.798.422</b>	<b>113.562.171</b>	<b>114.085.133</b>	<b>360.539.518</b>	<b>360.539.518</b>	<b>16.275.460</b>		

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 được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
- Chi phí lãi vay				
+ Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai	49.895.866.467	62.927.704.142	43.731.738.556	
+ Chi phí lãi vay phải trả các bên khác	3.696.031.148	19.195.965.586	11.952.712.437	
- Trích trước chi phí tiền đất của dự án (*)	11.952.712.437	11.952.712.437	74.880.416.579	
	<b>61.848.578.904</b>	<b>74.880.416.579</b>		

(\*) Công ty trích trước chi phí thuế đất phải nộp thuộc dự án khu biệt thự The Pegasus Residence tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Dự án đã bán từ những năm trước nhưng đến nay Công ty vẫn chưa nhận được thông báo của Cơ quan thuế về số thuế phải nộp. Số dư trích trước là của Khu Long Bình Tân 2 chưa nhận được thông báo chính thức của thuế.

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Kinh phí công đoàn	180.748.198	137.126.460
- Bảo hiểm xã hội	36.360.960	19.457.520
- Bảo hiểm y tế	6.416.650	3.433.690
- Bảo hiểm thất nghiệp	2.851.840	1.526.080
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	50.540.000	50.540.000
- Phải trả lãi vay	94.208.788.754	71.296.548.687
+ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	2.870.894.520	2.870.894.520
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	36.702.581.379	36.698.007.419
+ Công ty Cổ phần Thương mại XD DV Phúc Bảo Minh	29.448.000.000	8.856.000.000
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	4.846.812.721	4.525.334.324
+ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	123.047.664	447.246.905
+ Phải trả các cá nhân và tổ chức khác	20.217.452.470	17.899.065.519
- Phải trả về Thuế TNCN của nhân viên	3.017.067.244	3.015.194.150
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.811.207.250	2.231.449.308
	<b>100.313.980.896</b>	<b>76.755.275.895</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>123.047.664</b>	<b>447.246.905</b>
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	123.047.664	447.246.905
<b>Bên khác</b>	<b>100.190.933.232</b>	<b>76.308.028.990</b>
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	2.870.894.520	2.870.894.520
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	36.702.581.379	36.698.007.419
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	4.846.812.721	4.525.334.324
- Công ty CP Thương mại Xây dựng DV Phúc Bảo Minh	29.448.000.000	8.856.000.000
- Hoàng Thanh Hùng	6.683.352.319	5.885.931.904
- Lê Đình Nghiệm	5.038.904.125	4.493.424.671
- Võ Thị Hồng Thắm	6.476.287.349	5.678.866.934
- Phải trả về Thuế TNCN của nhân viên	3.015.194.150	3.015.194.150
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.108.906.669	4.284.375.068
	<b>100.313.980.896</b>	<b>76.755.275.895</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	931.666.667	931.666.667
	<b>931.666.667</b>	<b>931.666.667</b>
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	2.870.894.520	2.870.894.520
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	36.702.581.379	36.698.007.419
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	4.846.812.721	4.525.334.324
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng DV Phúc Bảo Minh	29.448.000.000	8.856.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.102.667.143	18.784.280.192
	<b>94.970.955.763</b>	<b>71.734.516.455</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát**

Số 53-55, đường Võ Thị Sáu, phường Trưng Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

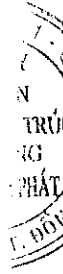
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**22 . CÁC KHOẢN VAY**

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	VND	Tăng	Giảm	Giá trị	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>						
- Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát <sup>(1)</sup>	257.052.508.313		2.948.067.525	3.000.000.000	257.000.575.838	
- Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát <sup>(1)</sup>	4.800.000.000		-	-	4.800.000.000	
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân <sup>(2)</sup>	3.317.000.000		-	-	3.317.000.000	
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín <sup>(3)</sup>	6.525.694.445		-	-	6.525.694.445	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công <sup>(4)</sup>	49.902.881.708		2.281.760.912	-	52.184.642.620	
- Hoàng Thanh Hùng <sup>(5)</sup>	16.080.577.450		-	-	16.080.577.450	
- Lê Đình Nghiệm <sup>(6)</sup>	11.000.000.000		-	-	11.000.000.000	
- Lê Thị Xuân Hồng	1.000.000.000		-	1.000.000.000	-	
- Trần Thị Thanh <sup>(7)</sup>	9.000.000.000		-	-	9.000.000.000	
- Võ Thị Hồng Thắm <sup>(8)</sup>	16.080.577.450		-	-	16.080.577.450	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông <sup>(9)</sup>	6.345.777.260		666.306.613	-	7.012.083.873	
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh <sup>(10)</sup>	130.000.000.000		-	-	130.000.000.000	
- Lý Thị Ngọc Trinh <sup>(11)</sup>	3.000.000.000		-	2.000.000.000	1.000.000.000	
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>46.044.227.853</b>		-	-	<b>46.044.227.853</b>	
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(12)</sup>	46.044.227.853		-	-	46.044.227.853	
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(13)</sup>	46.044.227.853		-	-	46.044.227.853	
	<b>46.044.227.853</b>		-	-	<b>46.044.227.853</b>	
	(46.044.227.853)		-	-	(46.044.227.853)	
	-		-	-	-	
	-		-	-	-	
	<b>303.096.736.166</b>		<b>2.948.067.525</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>303.044.803.691</b>	
	46.044.227.853		-	-	46.044.227.853	
	<b>46.044.227.853</b>		-	-	<b>46.044.227.853</b>	
	(46.044.227.853)		-	-	(46.044.227.853)	
	-		-	-	-	
	-		-	-	-	

Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng



**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

- (1) Hợp đồng cho vay số 03/2020/HĐVV-TTPCorp ngày 25/08/2020 và phụ lục 02/03/2020/HĐVV-TTPCorp ngày 22/12/2022, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 4.800.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 4.800.000.000 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (2) Hợp đồng cho vay số 22/2018/HĐCV-TTP ngày 28/12/2018, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 50.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 9%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 3.317.000.000 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (3) Hợp đồng vay của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín bao gồm các hợp đồng:
- (3.1) Hợp đồng cho vay số 26/2015/HĐCV ngày 12/11/2015, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 5.450.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 5.525.694.445 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (3.2) Hợp đồng cho vay số 12/2016/HĐVV-TTPCorp ngày 16/03/2015, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 1.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ 1.000.000.000 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (4) Hợp đồng vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công bao gồm các hợp đồng:
- (4.1) Hợp đồng cho vay số 22A/2018/HĐCV ngày 01/08/2018, phụ lục số 07 ngày 31/12/2023 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 49.164.402.952 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng, đến 31/12/2024;
  - + Lãi suất cho vay: 9%/năm, tiền lãi được nhập gốc hàng tháng;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 158.228.584 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

- (4.2) Hợp đồng cho vay số 06A/2017/HĐCV ngày 24/01/2017, phụ lục số 09 ngày 31/12/2023 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 40.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng, đến ngày 31/12/2024;
  - + Lãi suất cho vay: 9%/năm, tiền lãi được nhập gốc hàng tháng;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 52.026.414.036 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (5) Hợp đồng cho vay số 03/2021/HĐVV-TTPCorp ngày 06/05/2021 và phụ lục hợp đồng số 01/032021/HĐVV-TTPCorp ngày 06/05/2022, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 16.080.577.450 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 16.080.577.450 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (6) Hợp đồng cho vay số 09/2020/HĐVV-TTPCorp ngày 02/12/2020 và phụ lục số 01/09/2020/HĐVV-TTPCorp ngày 02/12/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 11.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 11.000.000.000 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng thế chấp tài sản (03 căn nhà ở riêng lẻ thuộc Dự án cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai);
- (7) Hợp đồng cho vay số 01/29/2015/HĐKT-TTPCorp ngày 01/07/2015 và phụ lục số 07/19/15/HĐKT-TTPCorp ngày 01/07/2022, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 10.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư Dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai";
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 08%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 9.000.000.000 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (8) Hợp đồng cho vay số 04/2021/HĐVV-TTPCorp ngày 22/06/2021 và phụ lục số 01/04/2021/HĐVV-TTPCorp ngày 22/06/2022, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 16.080.577.450 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 16.080.577.450 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(9) Hợp đồng vay của Công ty CP Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông bao gồm các hợp đồng:

(9.1) Hợp đồng cho vay số 01/2022/HĐVV-TTPCorp ngày 27/04/2022 và phụ lục hợp đồng số 01/PL/HĐVV ngày 02/05/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 6.822.356.886 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến ngày 30/04/2026;
- + Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 6.822.356.886 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(9.2) Hợp đồng cho vay số 03/HĐVV ngày 14/02/2023 và phụ lục số 03/PL-HĐVV ngày 02/05/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 189.726.987 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến ngày 30/04/2026;
- + Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 189.726.987 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(10) Hợp đồng vay của Công ty CP Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh bao gồm các hợp đồng:

(10.1) Hợp đồng cho vay số 01/2022/HĐVV-TTPCorp ngày 30/03/2022 và Phụ lục hợp đồng số 2 ký ngày 30/09/2022, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 50.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Thanh toán công nợ với Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 7,3%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 50.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của ngân hàng hoặc cam kết bảo lãnh của Ông Trần Tuấn Lộc.

(10.2) Hợp đồng cho vay số 02/2022/HĐVV-TTPCorp ngày 29/06/2022 và phụ lục hợp đồng số 01 ký ngày 29/12/2022, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 80.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Thanh toán công nợ với Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 7,3%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 80.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của ngân hàng hoặc cam kết bảo lãnh của Ông Trần Tuấn Lộc.

(12) Hợp đồng cho vay số 01/2023/HĐVV-TTPCorp ngày 25/05/2023, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 3.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 1.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

(13) Hợp đồng tín dụng số 0086/2014/HĐTDTDH/DN ngày 28/07/2014, Phụ lục 02 ngày 09/10/2015, các Hợp đồng thế chấp 001.086/2014/HĐTC/DN, 002.086/2014/HĐTC/DN, 003.086/2014/HĐTC/DN, 004.086/2014/HĐTC/DN, Hợp đồng cầm cố 0391/15/HĐBĐ/040 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 150.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư Dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai";
- + Thời hạn của cho vay: 48 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Theo từng khế ước nhận nợ;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 46.044.227.853 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 46.044.227.853 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
  - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai";
  - Toàn bộ khoản phải thu, quyền đòi nợ phát sinh từ dự án;
  - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp số 001.0086/2014/HĐTC/DN lập ngày 28/7/2014;
  - Toàn bộ 6.600.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
  - Toàn bộ vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát vào Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã.

**c) Số vay quá hạn chưa thanh toán**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Gốc vay	243.848.077.198	294.720.038.215
	<b>243.848.077.198</b>	<b>294.720.038.215</b>

**d) Các khoản vay đối với các bên liên quan**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Gốc vay VND	Lãi vay chưa trả VND	Gốc vay VND	Lãi vay chưa trả VND
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông (*)	7.012.083.873	123.047.664	6.345.777.260	447.246.905
	<b>7.012.083.873</b>	<b>123.047.664</b>	<b>6.345.777.260</b>	<b>447.246.905</b>

Ghi chú:

(\*) Công ty mẹ

## 23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
		VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	416.581.050.000	7.739.072.000	(635.975.713.232)	(211.655.591.232)
Lỗi trong kỳ trước	-	-	(14.373.365.521)	(14.373.365.521)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>416.581.050.000</b>	<b>7.739.072.000</b>	<b>(650.349.078.753)</b>	<b>(226.028.956.753)</b>
Số dư đầu năm nay	416.581.050.000	7.739.072.000	(664.736.119.203)	(240.415.997.203)
Lỗi trong kỳ này	-	-	(14.666.487.253)	(14.666.487.253)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>416.581.050.000</b>	<b>7.739.072.000</b>	<b>(679.402.606.456)</b>	<b>(255.082.484.456)</b>

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	64,57	268.988.000.000	64,57	268.988.000.000
Ông Hoàng Thanh Hùng	0,48	2.000.000.000	0,48	2.000.000.000
Ông Nguyễn Thái Phúc	0,48	2.000.000.000	0,48	2.000.000.000
Các cổ đông khác	34,47	143.593.050.000	34,47	143.593.050.000
	<b>100</b>	<b>416.581.050.000</b>	<b>100</b>	<b>416.581.050.000</b>

### c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	06 tháng đầu năm 2025 VND	06 tháng đầu năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	416.581.050.000	416.581.050.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	416.581.050.000	416.581.050.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	50.540.000	50.540.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	50.540.000	50.540.000

### d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.658.105	41.658.105
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.658.105	41.658.105
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.658.105	41.658.105
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.658.105	41.658.105
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.658.105	41.658.105

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phần

**24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê tài sản	1.015.404.216	1.015.404.216
Doanh thu cung cấp dịch vụ	616.227.276	611.954.547
	<b>1.631.631.492</b>	<b>1.627.358.763</b>

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động cho thuê tài sản	378.564.084	451.819.556
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	850.041.837	1.057.706.254
	<b>1.228.605.921</b>	<b>1.509.525.810</b>

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	13.593.347	21.763.779
	<b>13.593.347</b>	<b>21.763.779</b>

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	13.146.003.250	13.019.466.437
	<b>13.146.003.250</b>	<b>13.019.466.437</b>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính trả cho các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)</i>	<b>342.107.372</b>	<b>295.192.475</b>

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí khác bằng tiền	20.555.556	20.555.556
	<b>20.555.556</b>	<b>20.555.556</b>

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	664.993.860	669.387.426
Thuế, phí, lệ phí	6.000.000	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.495.791	8.250.837
Phân bổ lợi thế thương mại	486.304.982	486.304.984
Chi phí khác bằng tiền	156.560.914	296.852.479
	<b>1.319.355.547</b>	<b>1.466.795.726</b>

**30 . THU NHẬP KHÁC**

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác	1	56.506
	<b>1</b>	<b>56.506</b>

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế đất bổ sung	572.960.000	-
Chi phí khác	24.231.819	6.201.040
	<b>597.191.819</b>	<b>6.201.040</b>

**32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	(14.666.487.253)	(14.373.365.521)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(14.666.487.253)	(14.373.365.521)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	41.658.105	41.658.105
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(352)</b>	<b>(345)</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	997.786.501	1.036.016.821
Chi phí khấu hao tài sản cố định	966.172.664	1.039.428.138
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.006.731	8.250.837
Chi phí khác bằng tiền	593.551.128	913.181.296
	<b>2.562.517.024</b>	<b>2.996.877.092</b>

34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như biến động lãi suất.

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/06/2025</b>				
Tiền	61.256.339	-	-	61.256.339
Phải thu khách hàng, phải thu khác	38.171.976.531	-	-	38.171.976.531
Các khoản cho vay	268.992.461	-	-	268.992.461
	<b>38.502.225.331</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.502.225.331</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền	18.149.319	-	-	18.149.319
Phải thu khách hàng, phải thu khác	38.239.308.197	-	-	38.239.308.197
Các khoản cho vay	318.992.461	-	-	318.992.461
	<b>38.576.449.977</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.576.449.977</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/06/2025</b>				
Vay và nợ	303.044.803.691	-	-	303.044.803.691
Phải trả người bán, phải trả khác	109.719.373.391	931.666.667	-	110.651.040.058
Chi phí phải trả	61.848.578.904	-	-	61.848.578.904
	<b>474.612.755.986</b>	<b>931.666.667</b>	<b>-</b>	<b>475.544.422.653</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	303.096.736.166	-	-	303.096.736.166
Phải trả người bán, phải trả khác	86.149.099.187	931.666.667	-	87.080.765.854
Chi phí phải trả	74.880.416.579	-	-	74.880.416.579
	<b>464.126.251.932</b>	<b>931.666.667</b>	<b>-</b>	<b>465.057.918.599</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**35 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

	2025	2024
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.948.067.525	3.183.020.374

**36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**37 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh Bất động sản	Hoạt động bán hàng và dịch vụ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	-	1.631.631.492	1.631.631.492
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>-</b>	<b>403.025.571</b>	<b>403.025.571</b>
Tài sản bộ phận trực tiếp	203.000.090.811	10.222.027.002	213.222.117.813
Tài sản không phân bổ	-	-	54.412.051.450
<b>Tổng tài sản</b>	<b>203.000.090.811</b>	<b>10.222.027.002</b>	<b>267.634.169.263</b>

	Kinh doanh Bất động sản	Hoạt động bán hàng và dịch vụ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	226.673.582.774	1.809.013.793	228.482.596.567
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	294.234.057.152
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>226.673.582.774</b>	<b>1.809.013.793</b>	<b>522.716.653.719</b>

### 38 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	Công ty mẹ

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
<b>Chi phí lãi vay</b>		
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	342.107.372	295.192.475

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:


	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của Ông Trần Đình Khôi - Phó Tổng Giám đốc	508.590.000	508.590.000

Do Công ty lỗ nên các Thành viên của Hội đồng quản trị, người quản lý khác của Công ty không nhận lương, thù lao trong năm.


### 39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

  
Trần Thị Ni  
Người lập

  
Trần Thị Ni  
Kế toán trưởng



  
Huỳnh Phú Kiệt  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 11 năm 2025