



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC BÌNH THẠNH

Địa chỉ: 66 Nguyễn Ngọc Phương, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh

Phone: (028) 222.60538 - 222.60568 * Fax: (028) 222.60540

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

GIỮA NIÊN ĐỘ NĂM 2025

Tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		10.751.717.539	2.945.022.116
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10		10.751.717.539	2.945.022.116
4. Giá vốn hàng bán	11		4.529.471.956	1.339.814.898
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.222.245.583	1.605.207.218
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		3.260.386.335	3.568.196.706
7. Chi phí tài chính	22			22.797.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4.284.139.986	4.616.677.751
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		5.198.491.932	533.929.173
11. Thu nhập khác	31			117.156.682
12. Chi phí khác	32		258.630.762	24.500.000
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(258.630.762)	92.656.682
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		4.939.861.170	626.585.855
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		988.372.234	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			429.158.973
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		3.951.488.936	197.426.882
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70			
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

NGƯỜI LẬP

(Ký, họ tên)

[Signature]

Tô Quốc Thuận

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, họ tên)

[Signature]

Trịnh Thị Bé Ninh

Ngày 25 tháng 7 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Đỗ Thanh Hải

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		143,676,191,885	141,734,723,638
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		30,787,110,827	27,551,264,901
1. Tiền	111		10,548,430,279	10,403,864,881
2. Các khoản tương đương tiền	112		20,238,680,548	17,147,400,020
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1,986,739,560	1,958,113,549
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		1,986,739,560	1,958,113,549
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		110,870,237,656	112,160,269,427
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		77,955,520,849	79,284,008,141
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3,532,862,134	3,464,091,134
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			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		32,679,064,197	32,709,379,676
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(3,297,209,524)	(3,297,209,524)
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		32,103,842	65,075,761
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8,291,857	2,965,434
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			8,721,659
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		23,811,985	53,388,668
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		130,280,775,527	133,443,472,390
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		2,778,357,625	2,963,720,359
1. TSCĐ hữu hình	221		1,961,137,799	2,091,880,319
- Nguyên giá	222		8,771,462,994	8,771,462,994
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6,810,325,195)	(6,679,582,675)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. TSCĐ vô hình	227		817,219,826	871,840,040

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
- Nguyên giá	228		2,095,055,888	2,095,055,888
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1,277,836,062)	(1,223,215,848)
III. Bất động sản đầu tư	230		2,994,177,347	2,994,177,347
- Nguyên giá	231		3,578,914,517	3,578,914,517
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(584,737,170)	(584,737,170)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		108,894,900,394	111,938,805,863
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		108,894,900,394	111,938,805,863
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		15,613,340,161	15,546,768,821
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		123,248,732	56,677,392
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		15,490,091,429	15,490,091,429
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		273,956,967,412	275,178,196,028
C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		217,512,478,476	215,706,787,956
I. Nợ ngắn hạn	310		146,378,666,102	146,286,637,158
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		614,346,349	630,346,349
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8,852,241,176	8,814,982,779
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		2,335,697,445	1,347,088,739
4. Phải trả người lao động	314			919,688,287
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		88,063,001,253	88,063,067,253
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		46,360,093,213	46,312,787,085
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		153,286,666	198,676,666
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		71,133,812,374	69,420,150,798
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		48,663,320,576	46,949,659,000
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		22,470,491,798	22,470,491,798
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		56,444,488,936	59,471,408,072
I. Vốn chủ sở hữu	410		56,444,488,936	59,471,408,072

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		52,703,000,000	52,703,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		52,703,000,000	52,703,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
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		3,741,488,936	6,768,408,072
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A			
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		3,741,488,936	6,768,408,072
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=300+400)	440		273,956,967,412	275,178,196,028

NGƯỜI LẬP

(Ký, họ tên)

[Signature]

Tô Quốc Thấn

K. KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, họ tên)

[Signature]

Trịnh Thị Bé Linh

Ngày 25 tháng 7 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Lê Thanh Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp trực tiếp)

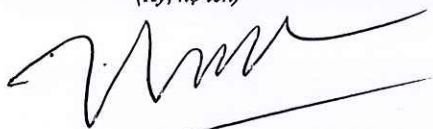
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		15,746,726,433	11,357,200,610
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2,862,720,132)	(2,886,852,985)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,965,307,355)	(2,201,734,965)
4. Tiền lãi vay đã trả	04			
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			(1,231,262,302)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		306,247,578	377,916,165
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2,185,091,178)	(4,622,636,955)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		8,039,855,346	792,629,568
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	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			10,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		264,398,652	362,288,004
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		264,398,652	10,362,288,004
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 đã	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5,068,408,072)	(2,800,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(5,068,408,072)	(2,800,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		3,235,845,926	8,354,917,572
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		27,551,264,901	20,785,594,630
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		30,787,110,827	29,140,512,202

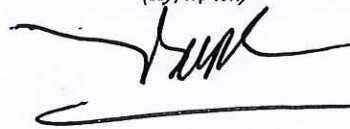
NGƯỜI LẬP

(Ký, họ tên)


Tô Quốc Thái

Ư. KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, họ tên)



Trịnh Thị Bé Ninh

Ngày 25 tháng 7 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Ký, họ tên)



Trần Thanh Hải

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Phát Triển Nhà Bình Thạnh là doanh nghiệp nhà nước được thành lập theo quyết định số 73/QĐ-UB ngày 09 tháng 03 năm 1993 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4106000079 ngày 19 tháng 03 năm 1993 và thay đổi lần thứ 6 ngày 31 tháng 07 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.
Công ty được chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bình Thạnh theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0300459154 ngày 14 tháng 01 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp với vốn điều lệ là 52.703.000.000 đồng.
Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0300459154 thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Nội dung thay đổi: người đại diện pháp luật là ông Trần Ngọc Vinh
Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0300459154 thay đổi lần thứ 4 ngày 04 tháng 07 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Nội dung thay đổi: người đại diện pháp luật là Ông Lê Thanh Hải.

2- Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, kinh doanh nhà.

3- Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là: Xây dựng công trình công cộng và nhà ở; quản lý và kinh doanh nhà. Kinh doanh vật liệu xây dựng; thiết kế công trình xây dựng. San lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng trong các khu qui hoạch (gồm đường nội bộ, cống thoát nước các loại). Thiết kế qui hoạch lập dự án đầu tư. Thiết kế đường và các hạng mục hạ tầng trong khu qui hoạch. Tư vấn giám sát công trình.

4- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

5- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

6- Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách các công ty con: không
- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết: công ty CP Đầu Tư Vạn Phúc Gia
- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc: không

7- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính (có so sánh được hay không, nếu không so sánh được phải nêu rõ lý do như vì chuyển đổi hình thức sở hữu, chia tách, sáp nhập, nêu độ dài về kỳ so sánh...)

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

- 1- Kỳ kế toán năm : bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm
- 2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong hạch toán: đồng Việt Nam (VNĐ)

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 Việt Nam ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư 75/2015/TT-BTC ban hành ngày 18 tháng 05 năm 2015 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp; các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản sửa đổi, bổ sung của Bộ Tài chính.

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

Công việc kế toán của Công ty được thực hiện phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam.

IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TRONG TRƯỜNG HỢP DOANH NGHIỆP HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC)

- 1- Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam : Không ,do Doanh nghiệp sử dụng Đồng Việt Nam

- 2- Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

- 3- Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền.

- 4- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền.

Là 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 đến tại thời điểm báo cáo.

Trong năm không có khoản đầu tư ngắn hạn dưới 3 tháng

Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ trong năm được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên Ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

- 5- Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

- a) Chứng khoán kinh doanh;

- b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;

- c) Các khoản cho vay;

- d) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;

- e) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.

- 6- Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

- 7- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước xuất trước.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

8- Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

8.1 Đối với TSCĐ

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định: Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

- Nguyên tắc trích khấu hao TSCĐ: Được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính của tài sản tuân thủ theo đúng Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính và áp dụng từ ngày 01/7/2013

8.2 Đối với TSCĐ

- Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện chắc chắn làm tăng lợi ích trong tương lai do sử dụng tài sản được ghi nhận vào chi phí trong năm.

- Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào doanh thu hay chi phí trong năm.

- Giá trị hao mòn: Bất động sản đầu tư khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần vào nguyên giá bất động sản đầu tư theo thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính và áp dụng từ ngày 01/7/2013

9- Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

10- Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

11- Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước.

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh.

Các loại chi phí trả trước nếu liên quan đến nhiều năm tài chính thì được ghi nhận vào chi phí trả trước dài hạn. Việc tính và phân bổ 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.

Thuộc loại chi phí trả trước dài hạn gồm các loại chi phí sau:

1- Chi phí trả trước về thuê hoạt động Tài sản cố định

- Chi phí thành lập doanh nghiệp

- Chi phí nghiên cứu có giá trị lớn

- Chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ tiêu chuẩn ghi nhận là Tài sản cố định vô hình.

- Chi phí trả trước về Công cụ dụng cụ sử dụng cho nhiều kỳ.

12- Nguyên tắc kế toán nợ phải trả.

13- Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuế tài chính.

14- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận khoản chi phí đi vay: theo thực tế phát sinh

Vốn hóa chi phí đi vay cho từng công trình căn cứ vào mục đích sử dụng vốn vay phục vụ cho công trình.

15- 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 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. Căn cứ để trích là dựa theo dự toán hạng mục công trình đã được phê duyệt, hợp đồng kinh tế đã ký kết...

16- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.

17- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện.

18- Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

19- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- + Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo nguyên tắc vốn thực góp của chủ sở hữu
- + Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng vào ngày phát sinh nghiệp vụ.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Công ty thực hiện trích các quỹ và phân phối lợi nhuận sau thuế theo quy chế tài chính của công ty và theo thông tư số 71/2013/NĐ-CP ngày 11/7/2013 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn chế độ phân phối lợi nhuận đối với công ty TNHH 01 thành viên do nhà nước làm chủ sở hữu.

20- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã chuyển giao cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu xây lắp công trình được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành công trình, theo từng giai đoạn nghiệm thu của công trình.
Doanh thu kinh doanh địa ốc ghi nhận khi bàn giao tài sản cho người mua.

- Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 2 điều kiện:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cụ thể: Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thu lãi tiền gửi, hoặc khi xác định chênh lệch tỷ giá ngoại tệ,...

21- Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu.

22- Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

23- Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

Tổng chi phí, chưa trừ thu nhập hoạt động tài chính. Gồm các chi phí trả lãi vay phát sinh phải trả trong kỳ và chênh lệch tỷ giá (phát sinh và do đánh giá lại số dư cuối kỳ các khoản mục tiền tệ).

24- Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

25- 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 thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành. Chi phí thuế thu nhập 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 thu nhập doanh nghiệp. Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Các Báo cáo 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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo Tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế. Các loại thuế khác : Công ty kê khai và nộp theo quy định hiện hành

26- Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

V- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TRƯỜNG HỢP DOANH NGHIỆP KHÔNG ĐÁP ỨNG GIÁ ĐỊNH HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC)

1- Có tái phân loại tài sản dài hạn và nợ phải trả dài hạn thành ngắn hạn không?

2- Nguyên tắc xác định giá trị từng loại tài sản và nợ phải trả (theo giá trị thuần có thể thực hiện được, giá trị có thể thu hồi, giá trị hợp lý, giá trị hiện tại, giá hiện hành...)

3- Nguyên tắc xử lý tài chính đối với:

- Các khoản dự phòng;
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá (còn đang phản ánh trên Bảng cân đối kế toán – nếu có).

VI THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

01- Tiền

- Tiền mặt (VNĐ + Vàng tiền tệ)
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn
- Tiền đang chuyển

Cộng: TM + TGNH

Cuối năm

5,793,282,603

4,755,147,676

0

10,548,430,279

Đơn vị tính: VNĐ

Đầu năm

4,708,028,843

5,695,836,038

0

10,403,864,881

- Các khoản tương đương tiền
- + Tiền gửi tiết kiệm NH có kỳ hạn < 03 tháng
- Cộng: Tiền & tương đương tiền

20,238,680,548
20,238,680,548
30,787,110,827

02- Các khoản đầu tư tài chính

- a) Chứng khoán kinh doanh
 - Tổng giá trị cổ phiếu; (chỉ tiết từng loại cổ phiếu chiếm từ 10% trên tổng giá trị cổ phiếu trở lên)
 - Tổng giá trị trái phiếu; (chỉ tiết từng loại trái phiếu chiếm từ 10% trên tổng giá trị trái phiếu trở lên)
 - Các khoản đầu tư khác;
- Lí do thay đổi với từng khoản đầu tư/ loại cổ phiếu,
 - + Về số lượng
 - + Về giá trị
- b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
- b1) Ngắn hạn
- Tiền gửi có kỳ hạn: > 3 và <= 12
- Trái phiếu
- Các khoản đầu tư khác

03- Phải thu của khách hàng

- a) Phải thu của khách hàng (VND)
- b) Phải thu của khách hàng (Vàng)
- c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Cộng

04- Phải thu khác

- a) Ngắn hạn
- Phải thu về cổ phần hoá;
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Phải thu người lao động (BHXH,...);
- Ký cược, ký quỹ;
- Cho mượn;
- Các khoản chi hộ;

Giá gốc	Cuối năm Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
			Đầu năm Giá gốc	Đầu năm Giá gốc
20,238,680,548			1,958,113,549	
20,238,680,548				
30,787,110,827				
Giá gốc	Cuối năm Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
			Đầu năm Giá gốc	Đầu năm Giá gốc
72,999,165,660			73,818,026,712	
4,956,355,189			5,465,981,429	
77,955,520,849			79,284,008,141	
Giá trị	Cuối năm Giá trị	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
			Đầu năm Giá gốc	Đầu năm Giá gốc
32,679,064,197	0		32,709,379,676	
0	0		0	
0	0		0	
6,908,413			7,735,129	
50,000,000			50,000,000	
0	0		0	
2,218,850,383			2,218,850,383	

- Phải thu tạm ứng	218,516,499		258,764,499		
- Phải thu khác (HĐ SXKD khác)	30,174,029,665		30,174,029,665		
- Phải thu khác	10,759,237		0		
b) Dài hạn					
- Phải thu về cổ phần hoá;	75,500,000	0	75,500,000		
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;	75,500,000		75,500,000		
- Ký cược, ký quỹ;	0		0		
- Cho mượn;	0		0		
- Các khoản chi hộ;	0		0		
- Phải thu khác.	0		0		
- Phải thu khác (1)	0		0		
Cộng	32,754,564,197	0	32,784,879,676		

06- Nợ xấu					
	Cuối năm		Đầu năm		
	Giá gốc		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;	3,297,209,524		3,297,209,524		

- Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm... phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu;	0				
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn.	0				

07- Hàng tồn kho:					
	Cuối năm		Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
- Hàng đang đi trên đường;	0		0		
- Nguyên liệu, vật liệu;	0		0		
- Công cụ, dụng cụ;	0		0		
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (NH);	0		0		
- Thành phẩm;	0		0		
- Hàng hóa;	0		0		
- Hàng gửi bán;	0		0		
- Hàng hóa kho bảo thuế.	0		0		

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất;
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ;
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Cộng

08- Tài sản dở dang dài hạn

Cuối năm Đầu năm

Giá gốc Giá gốc

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

108,894,900,394 111,938,805,863

Tổng cộng

108,894,900,394 111,938,805,863

09- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	7,807,698,477	0	932,804,517	30,960,000	8,771,462,994
- Mua trong năm	0	0	0	0	0
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn					0
- Tăng khác					0
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					0
- Thanh lý, nhượng bán					0
- Giảm khác					0
Số dư cuối năm	7,807,698,477	0	932,804,517	30,960,000	8,771,462,994
Giá trị hao mòn lũy kế					0
Số dư đầu năm	5,715,818,159	0	932,804,517	30,959,999	6,679,582,675
- Khấu hao trong năm	130,742,520	0	0	0	130,742,520
- Tăng khác					0

- Chuyển sang bất động sản đầu tư						0
- Thanh lý, nhượng bán						0
- Giảm khác						0
Số dư cuối năm	5,846,560,679	0	932,804,517	30,959,999	6,810,325,195	
Giá trị còn lại						0
- Tại ngày đầu năm	2,091,880,319				2,091,880,319	
- Tại ngày cuối năm	1,961,137,799				1,961,137,799	

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý;
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai;
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình.

10- Tăng giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình PM	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1,649,708,368	393,847,520	0	51,500,000	2,095,055,888
- Mua trong năm	0	0	0	0	0
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp					0
- Tăng do hợp nhất kinh doanh					0
- Thanh lý, nhượng bán					0
- Giảm khác					0
Số dư cuối năm	1,649,708,368	393,847,520	0	51,500,000	2,095,055,888
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	975,785,004	195,930,844	0	51,500,000	1,223,215,848
- Khấu hao trong năm	42,120,216	12,499,998	0	0	54,620,214
- Tăng khác					0
- Thanh lý, nhượng bán					0

- Giảm khác					0
Số dư cuối năm	1,017,905,220	208,430,842	0	51,500,000	1,277,836,062
Giá trị còn lại					0
- Tại ngày đầu năm	673,923,364	197,916,676	0	0	871,840,040
- Tại ngày cuối năm	631,803,148	185,416,678	0	0	817,219,826

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng;

- Thuyết minh số liệu và giải trình khác;

12- Tăng giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong quý	Giảm trong quý	Số cuối quý
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	3,578,914,517	0	0	3,578,914,517
- Quyền sử dụng đất	0			
- Nhà	3,578,914,517	0	0	3,578,914,517
- Nhà và quyền sử dụng đất	0			
- Cơ sở hạ tầng	0			
Giá trị hao mòn lũy kế	584,737,170	0	0	584,737,170
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	584,737,170			584,737,170
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	2,994,177,347	0	0	2,994,177,347
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	2,994,177,347	0	0	2,994,177,347
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại				
- Quyền sử dụng đất				

- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá;
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

13- Chi phí trả trước

	Cuối năm	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	8,291,857	2,965,434
- Chi phí đi vay;		
- Các khoản khác		
b) Dài hạn		
- Chi phí thành lập doanh nghiệp		
- Chi phí mua bảo hiểm		
- Các khoản khác	123,248,732	56,677,392
Cộng	131,540,589	59,642,826

14- Tài sản khác

	Cuối năm	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Thuế GTGT được khấu trừ	0	8,721,659
- Thuế TNDN phải thu của Nhà Nước	0	0
- Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		
b) Dài hạn		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	15,490,091,429	15,490,091,429
	Cuối năm	Đầu năm

16- Phải trả người bán

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả ngắn hạn người bán	614,346,349		630,346,349	
Phải trả dài hạn người bán	0		0	

- c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán
- Các đối tượng khác
- d) Phải trả người bán là các bên liên quan

17- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đầu năm 01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số còn phải nộp tại ngày 30/06/2025
a) Phải nộp				
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	0	0	0	0
- Thuế xuất, nhập khẩu	0	0	0	0
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	0	988,372,234	0	988,372,234
- Thuế thu nhập cá nhân	-53,388,668	74,055,928	20,430,788	236,472
- Thuế tài Nguyên	0			0
- Thuế nhà đất	0			0
- Tiền thuế đất	0	0	0	0
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại Thuế khác	1,347,088,739	3,000,000	3,000,000	1,347,088,739
+ Thuế môn bài	0	3,000,000	3,000,000	0
+ Thuế PNN	0	0	0	0
+ Tiền sử dụng đất	1,347,088,739	0	0	1,347,088,739
+ Chậm nộp thuế		0	0	0
Cộng (a)	1,293,700,071	1,065,428,162	23,430,788	2,335,697,445
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	0	890,930,684	914,742,669	23,811,985
- Thuế thu nhập cá nhân				

Cộng (b)

Tổng Cộng

0	890,930,684	914,742,669	23,811,985
1,293,700,071	1,956,358,846	938,173,457	2,311,885,460

18- Chi phí phải trả	Cuối năm	Đầu năm
a) Ngắn hạn	88,063,001,253	88,063,067,253
- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép;		
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh;		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã b	0	0
+ Trích trước tiền sử dụng đất	41,611,013,791	41,611,013,791
* Chung cư 327/9 Nô Trang Long P13	1,776,567,445	1,776,567,445
* Chung cư 327/8 Nô Trang Long P13	1,583,428,508	1,583,428,508
* Chung cư 95 caên Nô Trang Long P13	2,326,115,462	2,326,115,462
* Chung cư 67/4 Đình Tiên Hoàng	4,841,550,579	4,841,550,579
* Chung cư 23/49 Đình Tiên Hoàng, P3, Bình Thạnh	656,739,965	656,739,965
* Chung cư 327/9 B Nô Trang Long (116 căn)	2,670,232,988	2,670,232,988
* Dự án Cầu Kinh, P.25	2,968,733,113	2,968,733,113
* HT chi phí tiền SDD phải nộp phần đất Bà Khanh tại DA 3B Ung	12,639,000,000	12,639,000,000
* Văn Khiêm _P25 (574,5m * 22.000.000đ/m)		
* Trích trước tiền SDD còn phải nộp tại dự án KPCLĐ giai đoạn 2+3	12,148,645,731*	12,148,645,731
+ Trích trước chi phí còn phát sinh của các dự án	46,451,987,462	46,452,053,462
Trích trước chi phí các hạng mục còn phát sinh của		
* khu quy hoạch Nền B1 Trường Sa P17	12,782,471,793	12,782,471,793
Trích trước chi phí caùc hạng mục còn phát sinh của chung cư B1		
* Trường Sa P17	1,490,051,658	1,490,051,658
HT trích trước chi phí tư vấn làm chủ quyền 42 căn hộ và tầng lửng		
* Chung cư 32/17 NHL	62,830,443	62,830,443
* Trích trước dự phòng phí dự án khu phố chợ Long Điền GD 2+3	10,468,890,105*	10,468,890,105
Trích trước CP các hạng mục còn phát sinh DA khu nhà ở Bảo		
* Minh, P.25, Q.BT	280,335,000	280,335,000
* Trích trước phí s/c căn hộ để bàn giao công trình quận 9	838,590,000	838,590,000

* Trích bổ sung chi phí dự kiến phát sinh DA chung cư B2

Cộng

b) Dài hạn

Cộng

19- Phải trả khác

a) Ngắn hạn

- Tài sản thừa chờ giải quyết;
- Kinh phí công đoàn;
- Bảo hiểm xã hội;
- Bảo hiểm y tế;
- Bảo hiểm thất nghiệp;
- Phải trả về cổ phần hoá;
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.
- + Phải trả ngắn hạn khác (33881)
- + Phải trả ngắn hạn khác (13881)

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn
- Các khoản phải trả, phải nộp khác_CPH (33852)
- Các khoản phải trả, phải nộp TCTY (33882)

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

20- Doanh thu chưa thực hiện

b) Dài hạn

- Doanh thu nhận trước;

Đã cập nhật SL
Đã cập nhật SL

20,528,884,463
88,063,067,253

0

Đầu năm

46,312,787,085

0

0

0

0

0

0

20,400,000

0

45,693,277,795

599,109,290

0

47,025,159,000

525,159,000

0

46,500,000,000

0

Đầu năm

Cuối năm

0

0

0

0

- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống;	0	0
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.	0	0
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng	0	0
23- Dự phòng phải trả	Cuối năm	Đầu năm
b) Dãi hạn	22,470,491,798	22,470,491,798
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa;	0	0
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	0	0
- Dự phòng tái cơ cấu;	0	0
- Dự phòng phải trả khác (Dự phòng các chi phí phải trả bằng vàng do chưa có nền giao (1.133,8 L SJC))	22,470,491,798	22,470,491,798
<i>Khu QH 3B Ung Văn Khiêm (875,2 L SJC)</i>	16,865,549,440	16,865,549,440
<i>Khu QH Đình Bộ Lĩnh - Chu Văn An (203,2 LSJC)</i>	3,891,431,558	3,891,431,558
<i>Bà Trần Thu Hồng (DA Dọc trục DBL) (55,4 L SJC)</i>	1,713,510,800	1,713,510,800
Cộng	22,470,491,798	22,470,491,798

24- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

- a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại
 - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

Đầu năm	15,490,091,429
----------------	-----------------------

Cuối năm	15,490,091,429
-----------------	-----------------------

A. TRÍCH TRƯỚC TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÁC DỰ ÁN

- 1 Chung cư 23/49 Đình Tiên Hoàng, P3, Bình Thạnh
- 2 Chung cư 327/9 B Nơ Trang Long (116 căn)
- 3 Tiền sử dụng đất khu Cầu Kinh
- 4 Tiền sử dụng đất tại DA KPC Long Điền GD2,3

Đầu năm	4,521,385,588
	131,347,993
	534,046,598
	593,746,623
	3,262,244,374

Cuối năm	4,521,385,588
	131,347,993
	534,046,598
	593,746,623
	3,262,244,374

B. TRÍCH TRƯỚC CHI PHÍ CÒN PHÁT SINH CỦA CÁC DỰ ÁN

1	Trích trước chi phí dự phòng dự án khu phố chợ Long Điền	6,423,339,912	6,423,339,912
2	Trích chi phí còn phát sinh các hạng mục của dự án Bảo Minh, P.25	2,093,778,021	2,093,778,021
3	Trích trước phí s/c căn hộ để bàn giao công trình quận 9	56,066,999	56,066,999
4	Thi công móng tầng hầm + sàn tầng trệt + Khung BTCT + Hoàn thiện + Điện + Nước & chi phí QLC khác	167,718,000	167,718,000
		4,105,776,892	4,105,776,892
C	<u>Trích dự phòng các chi phí phải trả bằng vàng cho các hộ chưa có nền giao</u>	4,494,098,360	4,494,098,360

Trích dự phòng các chi phí phải trả bằng vàng cho các hộ chưa có nền giao

Thuế TNDN hoãn lại khoản trích DP Bà Trần Thu Hồng, DA dọc trục ĐBL do không có nền giao

E Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ năm 2012

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả

51,267,569

51,267,569

4,151,396,200

342,702,160

4,151,396,200

342,702,160

25- 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	4	11	13
Số dư đầu năm trước	52,703,000,000			7,914,269,135	60,617,269,135
- Tăng vốn trong năm trước					0
- Lãi trong năm trước				7,337,970,909	7,337,970,909
- Tăng khác					0

- Giảm vốn trong năm trước					0
- Lỗ trong năm trước					0
- Giảm khác				-8,483,831,972	-8,483,831,972
- Giảm khác					0
Số dư đầu năm nay	52,703,000,000			6,768,408,072	59,471,408,072
- Tăng vốn trong năm nay					0
- Lãi trong năm nay				3,951,488,936	3,951,488,936
- Tăng khác					0
- Giảm vốn trong năm nay					0
- Lỗ trong năm nay					0
- Giảm khác				-6,978,408,072	-6,978,408,072
- Giảm khác					0
Số dư cuối năm nay	52,703,000,000			3,741,488,936	56,444,488,936

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

- Vốn góp của công ty mẹ	Cuối năm	Đầu năm
- Vốn góp của các đối tượng khác	52,703,000,000	52,703,000,000
Cộng	52,703,000,000	52,703,000,000

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
+ Vốn góp đầu năm	52,703,000,000	52,703,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm	52,703,000,000	52,703,000,000
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	52,703,000,000	52,703,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

e) Các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển	0	0
- Quỹ dự phòng tài chính	0	0
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể

28- Nguồn kinh phí	Năm nay	Năm trước
	- Nguồn kinh phí được cấp trong năm	
	- Chi sự nghiệp	0
29- Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán		
	- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	0
		Đầu năm
đ) Nợ khó đòi đã xử lý: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết giá trị (theo nguyên tệ và VND) các khoản nợ khó đòi đã xử lý trong vòng 10 năm kể từ ngày xử lý theo từng đối tượng, nguyên nhân đã xóa sổ kế toán nợ khó đòi.	Cuối năm	
	3,113,830,997	3,113,830,997

30- Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình.

VII- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay	Cùng kỳ
1- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	10,751,717,539	2,945,022,116
a) Doanh thu	0	
- Doanh thu bán hàng hoá	0	
- Doanh thu bán sản phẩm	2,673,753,903	2,494,950,843
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	8,077,963,636	450,071,273
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	0	
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	0	
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ:	0	
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập Báo cáo tài chính.	0	
- Doanh thu khác		
Cộng	10,751,717,539	2,945,022,116
2- Các khoản giảm trừ doanh thu		
Trong đó:		
- Chiết khấu thương mại	0	
- Giảm giá hàng bán	0	

- Hàng bán bị trả lại	0	
Cộng:	0	0

3- Giá vốn hàng bán		
	Năm nay	Cùng kỳ
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	0	
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	0	
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán.	0	
- Giá vốn của dịch vụ cho thuê và VHNCC	1,316,143,956	1,339,814,898
- Giá vốn của HDKD BDS	3,213,328,000	
- Giá vốn của Xây lắp	0	
- Giá vốn hàng bán: khác	0	
Cộng:	4,529,471,956	1,339,814,898

4- Doanh thu hoạt động tài chính		
	Năm nay	Cùng kỳ
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	264,398,652	362,288,004
- Lãi bán các khoản đầu tư;	0	0
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	0	0
- Lãi chênh lệch tỷ giá (PS trong kỳ)	2,896,043,363	3,155,444,000
- Lãi chênh lệch tỷ giá; (Đánh giá lại)	0	0
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán;	0	0
- Lãi hàng bán trả chậm	99,944,320	50,464,702
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.	0	
Cộng:	3,260,386,335	3,568,196,706

5- Chi phí tài chính		
	Năm nay	Cùng kỳ
- Lãi tiền vay	0	0
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	0	0
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính;	0	0

- Lỗ chênh lệch tỷ giá (PS trong kỳ)	0	22,797,000
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	0	0
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư;	0	0
- Chi phí tài chính khác;	0	0
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính.	0	0
Cộng	0	22,797,000

6- Thu nhập khác

	Năm nay	Cùng kỳ
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	0	
- Tiền phạt thu được;	0	
- Thuế được giảm;	0	
- Các khoản khác.	0	117,156,682
Cộng	0	117,156,682

7- Chi phí khác

	Năm nay	Cùng kỳ
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	0	0
- Lỗ do đánh giá lại tài sản;	0	0
- Các khoản bị phạt;	0	0
- Các khoản khác.	258,630,762	24,500,000
Cộng	258,630,762	24,500,000

8- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Cùng kỳ
Chi phí bán hàng	0	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4,284,139,986	4,616,677,751
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	0	
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	0	
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;	0	
- Các khoản ghi giảm khác.	0	

9- Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	2,977,246,568	3,084,094,817
- Chi phí nhân công;		
- Chi phí khấu hao tài sản cố định; phân bổ CCDC	218,110,386	217,002,922
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	1,397,254,853	1,542,486,378
- Chi phí khác bằng tiền.	4,221,000,135	1,112,908,532
Cộng	8,813,611,942	5,956,492,649

10- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Cùng kỳ

Năm nay

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (điều chỉnh tăng TNCT ứng với các khoản phạt VPHC + phạt chậm nộp thuế & phần chi phí lương vượt số được duyệt,...
- Điều chỉnh giảm đối với các khoản trích trước do đã nộp thuế trước đó,...

Ghi chú:

Lợi nhuận kế toán trước thuế

- Các khoản điều chỉnh tăng TNCT ứng với các khoản chi không có hóa đơn

Các khoản điều chỉnh giảm do đã nộp thuế trước

- + KC tiền sử dụng đất dự án c/c 23/49 Đình Tiên Hoàng - P.13
- + KC tiền sử dụng đất dự án khu QH dọc trục ĐBL - P.26
- + KC giảm CP phải trả dự án C.cư B2 TSA do CPQLC khác đã phát sinh chi phí (Q1+2/24)
- + K/c giảm chi phí trích trước dự án khu phố chợ Long Điền gờ 2&3 (01/01/24 đến 30/06/24)
- + K/c giảm CP trích trước dự án khu QH dọc trục ĐBL P26 (từ 01/01/24 đến 30/06/24)

Tổng thu nhập chịu thuế

Chi phí thuế TNDN theo thuế suất hiện hành

Thuế TNDN đã nộp theo tiến độ dự án

Thuế TNDNHH được giảm

Thuế TNDNHH phải nộp

4,939,861,170	626,585,855
2,000,000	-2,145,794,864
-	(1,191,180,901)
-	(250,000,000)
-	(462,000)
-	(232,000)
-	(703,919,963)
4,941,861,170	-1,519,209,009
988,372,234	-
-	-
-	-
988,372,234	-

11- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

- HT điều chỉnh thuế hoãn lại do thay đổi CP trích trước tại DA_KP
- 11.1 chợ Long Điền 46,400
- HT điều chỉnh thuế hoãn lại do thay đổi CP trích trước tại DA_C/c
- 11.2 B2 Trường Sa - P17 92,400
- HT điều chỉnh thuế hoãn lại do thay đổi CP trích trước tại DA_Khu
- 11.3 QH dọc trục ĐBL _ P.26 190,783,993
- HT điều chỉnh thuế hoãn lại do thay đổi CP trích trước tại
- 11.4 DA_Chung cư 23/49 Đinh Tiên Hoàng - P.3 [1.191.180.901đ x 20%] 238,236,180
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại. 429,158,973

VIII THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1- Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Năm nay

Năm trước

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính;
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu;
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu;
- Các giao dịch phi tiền tệ khác

Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương

2- tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.

3- Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;

4- Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi;
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

IX NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- 1- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:
- 2- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán:
- 3- Thông tin về các bên liên quan:
- 4- Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận":
- 5- Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):
- 6- Thông tin về hoạt động liên tục:
- 7- Những thông tin khác:

Người lập biểu

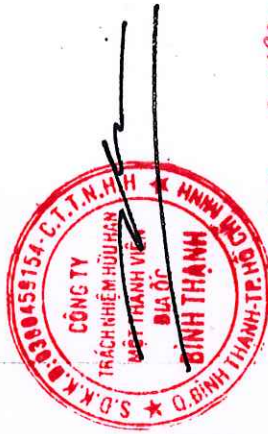


Ư. Kế toán trưởng



Trịnh Thị Bé Ninh

Lập, ngày 25 tháng 07 năm 2025
Tổng Giám Đốc *HT*



Le Thanh Hải

