



MOORE AISC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

MỤC LỤC

----- oOo -----

| | Trang |
|---|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 01 - 02 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 03 - 04 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 05 - 08 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 09 |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 10 - 11 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 12 - 44 |

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004, thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tên tiếng anh: CHO LON REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: CL RESCO

Mã chứng khoán: RCL (Niêm yết HNX) (Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội)

Trụ sở chính: Số 118, đường Hưng Phú, phường Hưng Phú, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

4. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

| | | | |
|-----|--------------------|------------|---------------------------|
| Ông | Trần Văn Châu | Chủ tịch | |
| Ông | Trần Tuấn Đạt | Thành viên | |
| Ông | Nguyễn Bảo Huy | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 26/4/2024 |
| Bà | Lê Thị Thanh Ngân | Thành viên | |
| Bà | Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 26/4/2024 |
| Ông | Dương Thế Quang | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 26/4/2024 |
| Ông | Nguyễn Anh Kiệt | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 26/4/2024 |

Ban Kiểm soát

| | | | |
|-----|-----------------------|------------|---------------------------|
| Bà | Nguyễn Thị Ngọc Duyên | Trưởng ban | |
| Ông | Nguyễn Tấn Huy | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 26/4/2024 |
| Bà | Trần Ngọc Lan | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 26/4/2024 |
| Ông | Nguyễn Xuân Dũng | Thành viên | |

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Trần Tuấn Đạt

Ông Nguyễn Bảo Huy

Bà Lê Thị Kim Xuyên

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông Trần Văn Châu

Chủ tịch

5. Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Phê chuẩn

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Trần Văn Châu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: A0624221-R/MOORE AISC-DN4

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn** (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn** tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần cho các báo cáo tài chính này.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Huỳnh Tiểu Phụng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 1269-2023-005-1



Võ Thị Xuân Quỳnh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4274-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 326.420.758.881 | 304.777.551.220 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 5.585.903.564 | 6.552.491.964 |
| 1. Tiền | 111 | | 2.459.902.744 | 3.489.410.121 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 3.126.000.820 | 3.063.081.843 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2a | - | 3.832.228.930 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | 4.353.755.618 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | (521.526.688) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 207.943.051.965 | 207.177.114.188 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 78.380.841.855 | 77.598.767.409 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | - | - |
| 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 | V.4a | 129.562.210.110 | 129.578.346.779 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | - | - |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.5 | 111.071.835.676 | 86.775.385.285 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 111.071.835.676 | 86.775.385.285 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.819.967.676 | 440.330.853 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | - | - |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 1.534.410.295 | - |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.13b | 285.557.381 | 440.330.853 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 166.433.740.115 | 166.239.553.657 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 27.162.592.313 | 27.162.592.313 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.4b | 27.162.592.313 | 27.162.592.313 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 8.141.581.627 | 8.551.428.079 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.6 | 327.536.109 | 501.192.969 |
| - Nguyên giá | 222 | | 3.407.940.118 | 3.407.940.118 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (3.080.404.009) | (2.906.747.149) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.7 | 7.814.045.518 | 8.050.235.110 |
| - Nguyên giá | 228 | | 11.976.593.843 | 11.976.593.843 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (4.162.548.325) | (3.926.358.733) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.8 | 41.708.371.410 | 44.923.702.388 |
| - Nguyên giá | 231 | | 52.891.457.275 | 54.306.277.176 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (11.183.085.865) | (9.382.574.788) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 84.091.194.765 | 80.271.830.877 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | V.9 | 79.272.648.504 | 79.272.648.504 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.10 | 4.818.546.261 | 999.182.373 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2b | 5.330.000.000 | 5.330.000.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 980.000.000 | 980.000.000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 4.350.000.000 | 4.350.000.000 |
| 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 | | - | - |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | - | - |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 492.854.498.996 | 471.017.104.877 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 205.622.207.022 | 183.630.183.214 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 192.320.123.689 | 183.630.183.214 |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | V.11 | 10.116.469.516 | 2.733.756.251 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.12 | 52.600.000 | 22.359.000 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.13a | 110.385.988 | 472.810.964 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | - | - |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.14 | 162.218.785.831 | 162.623.926.865 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.15 | 10.169.443.998 | 10.799.191.778 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.16a | 1.560.000.000 | - |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 8.092.438.356 | 6.978.138.356 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 13.302.083.333 | - |
| 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 | | - | - |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.16b | 13.302.083.333 | - |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 287.232.291.974 | 287.386.921.663 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.17 | 287.232.291.974 | 287.386.921.663 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 138.587.140.000 | 138.587.140.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 138.587.140.000 | 138.587.140.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 22.398.626.127 | 22.398.626.127 |
| 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 | | 107.771.834.673 | 107.771.834.673 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 8.064.134.690 | 8.064.134.690 |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ("LNST") | 421 | | 10.410.556.484 | 10.565.186.173 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 8.903.486.173 | 9.404.465.700 |
| - LNST chưa phân phối năm này | 421b | | 1.507.070.311 | 1.160.720.473 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí, quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 492.854.498.996 | 471.017.104.877 |

Tp.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

KT. Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên

Trần Văn Châu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--|-------|-------------|----------------|----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 14.946.403.677 | 13.590.356.820 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.2 | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.3 | 14.946.403.677 | 13.590.356.820 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.4 | 7.488.683.398 | 7.243.321.585 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 7.457.720.279 | 6.347.035.235 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.5 | 1.664.078.656 | 1.013.211.095 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.6 | 100.404.091 | (712.056.282) |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 280.007.547 | - |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.7 | - | 42.962.963 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.8 | 7.560.406.477 | 6.663.386.558 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30 | | 1.460.988.367 | 1.365.953.091 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.9 | 405.141.034 | - |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.10 | - | 947.000 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 405.141.034 | (947.000) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 1.866.129.401 | 1.365.006.091 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.12 | 359.059.090 | 204.285.618 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 1.507.070.311 | 1.160.720.473 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.13 | 86 | 66 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.14 | 86 | 66 |

Người lập biểu



Nguyễn Thế Vinh

KT. Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Xuyên

Tp.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trần Văn Châu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--|-------|-------------|------------------|-----------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 20.339.766.349 | 13.741.854.718 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (28.872.045.287) | (6.366.589.255) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (4.633.856.054) | (4.998.780.566) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | | (280.007.547) | - |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 05 | | (204.285.618) | (649.242.397) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 545.860.000 | 699.187.495 |
| 7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 07 | | (3.433.221.074) | (3.573.962.002) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (16.537.789.231) | (1.147.532.007) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | - | - |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | - | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | - |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | 34.000.000 |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 709.117.498 | 906.686.776 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 709.117.498 | 940.686.776 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH | 31 | | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 15.225.000.000 | - |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (362.916.667) | - |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | (4.157.614.200) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 14.862.083.333 | (4.157.614.200) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

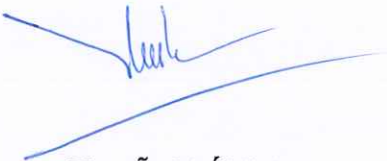
| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|-------|-------------|----------------------|----------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40) | 50 | | (966.588.400) | (4.364.459.431) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 6.552.491.964 | 10.916.951.395 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61) | 70 | V.1 | <u>5.585.903.564</u> | <u>6.552.491.964</u> |

Tp.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

KT. Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thế Vinh



Lê Thị Kim Xuyên





Trần Văn Châu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004, thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: CHO LON REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: CL RESCO

Mã chứng khoán: RCL (Niêm yết và giao dịch tại HNX (Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội))

Trụ sở chính: Số 118, đường Hưng Phú, phường Hưng Phú, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 19 nhân viên.

(Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 20 nhân viên).

7. Cấu trúc công ty

7.1 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

| Tên Công ty liên kết và địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|--|----------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL - 97/10 Hưng Phú, Phường Hưng Phú, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Thi công các công trình dân dụng | 49% | 49% | 49% |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

9. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính này.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán công ty Việt Nam cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Kế toán các khoản đầu tư tài chính**Kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phi khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi Công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết.

Kế toán các khoản đầu tư góp vốn của đơn vị khác

Đầu tư góp vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư góp vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào góp vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

3. Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: công ty ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại
- **Thành phẩm:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công, thuê đất...

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**5.1. Ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.2. Ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc | 07 - 25 năm |
| Máy móc, thiết bị | 03 - 07 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 năm |
| Chương trình phần mềm | 03 năm |
| Quyền sử dụng đất | 50 năm |

6. Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư ("BĐSDT")

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

5 - 30 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất (50 năm)

Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

8. Kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn bằng tiền góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Công ty ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

BCC phân chia lợi nhuận

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải trả người bán** phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- **Phải trả khác** phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

11. Ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau Thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

12. Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Ghi nhận doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Công ty thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì: Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn; Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản (tiếp theo)

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả 4 điều kiện sau: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và lãi bán chứng khoán.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

13. Ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với công ty xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

14. Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí lãi vay, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

15. Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản Thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2020.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế

16. Ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm 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 cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

17. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ và các khoản phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

18. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những công ty kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với công ty báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các công ty báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới công ty này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với công ty như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của công ty báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các công ty do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới công ty. Trường hợp này bao gồm những công ty được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của công ty báo cáo và những công ty có chung một thành viên quản lý chủ chốt với công ty báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

19. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (tiếp theo)

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

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty có quy mô trên toàn quốc nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

20. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|----------------------|----------------------|
| Tiền | 2.459.902.744 | 3.489.410.121 |
| Tiền mặt | 872.538.940 | 245.379.076 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.587.363.804 | 3.244.031.045 |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 304.931.573 | - |
| + Ngân hàng TMCP Á Châu | 1.241.668.400 | 2.838.630.253 |
| + Ngân hàng khác | 40.763.831 | 405.400.792 |
| Các khoản tương đương tiền | 3.126.000.820 | 3.063.081.843 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 3.126.000.820 | 3.063.081.843 |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 3.126.000.820 | 3.063.081.843 |
| Cộng | 5.585.903.564 | 6.552.491.964 |

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 42 - 43)

3. Phải thu của khách hàng

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 78.380.841.855 | - | 77.598.767.409 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Hai Hạnh | 36.593.410.000 | - | 36.593.410.000 | - |
| Đặng Hồng Trúc Thu | 8.850.466.000 | - | 8.850.466.000 | - |
| Khác | 32.936.965.855 | - | 32.154.891.409 | - |
| Cộng | 78.380.841.855 | - | 77.598.767.409 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng (tiếp theo)

Các khoản phải thu khách hàng chủ yếu là phần thanh toán còn lại khi Công ty hoàn thành hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho khách hàng. Các khoản này khách hàng sẽ thanh toán khi Công ty thực hiện xong các thủ tục trên.

| 4. Phải thu khác | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|-----------------|----------|-----------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 129.562.210.110 | - | 129.578.346.779 | - |
| - Trần Tuấn Đạt - Bên liên quan (1) | 20.067.840.000 | - | 20.067.840.000 | - |
| - Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (2) | 12.961.438.475 | - | 12.961.438.475 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương (3) | 96.528.461.000 | - | 96.528.461.000 | - |
| - Phải thu khác | 4.470.635 | - | 20.607.304 | - |
| b. Dài hạn | 27.162.592.313 | - | 27.162.592.313 | - |
| - Ký cược ký quỹ Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM (4) | 8.439.152.000 | - | 8.439.152.000 | - |
| - Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Huyện Nhà Bè (5) | 15.208.059.386 | - | 15.208.059.386 | - |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | 3.515.380.927 | - | 3.515.380.927 | - |
| Cộng | 156.724.802.423 | - | 156.740.939.092 | - |

- (1) Khoản phải thu ứng cho ông Trần Tuấn Đạt về việc ủy quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến công tác đầu tư dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long theo Nghị quyết HĐQT số 39/NQ-HĐQT ngày 05/11/2020.
- (2) Khoản phải thu từ phân bổ doanh thu của hợp đồng 14005/HĐKT ngày 26/04/2014 về việc chuyển nhượng nền đất tái định cư dự án 28ha tại xã Nhơn Đức - huyện Nhà Bè, Tp.Hồ Chí Minh.
- (3) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương theo hợp đồng đặt cọc dự án khu nhà ở, thương mại, dịch vụ Sabinco phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27/7/2020.
- (4) Khoản tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 đường Bến Bình Đông, phường 11, quận 8, Tp.Hồ Chí Minh.
- (5) Khoản tiền góp hợp tác kinh doanh vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè theo hợp đồng nguyên tắc đầu tư khai thác dự án khu dân cư 28ha xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè số 1081/HĐĐTKT ngày 05/09/2001 và hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1119/HĐ-HTKD ngày 18/12/2001, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17/03/2003, phụ lục hợp đồng số 02 ngày 09/06/2003, phụ lục hợp đồng số 03 ngày 12/12/2006 về việc góp vốn để đền bù, xây dựng hạ tầng kỹ thuật ở dự án khu đất 28ha xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, Tp.Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 5. Hàng tồn kho | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|-----------------|----------|----------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Chi phí SXKD dở dang | 70.568.842.364 | - | 70.568.842.364 | - |
| <i>KDC Nhơn Đức - Nhà Bè</i> | 64.213.207.347 | - | 64.213.207.347 | - |
| <i>Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng</i> | 6.355.635.017 | - | 6.355.635.017 | - |
| Thành phẩm | - | - | 90.362.921 | - |
| Hàng hoá bất động sản: | 40.502.993.312 | - | 16.116.180.000 | - |
| <i>16 căn nhà phố thuộc dự án Lalaland Sa Đéc</i> | 27.091.133.399 | - | - | - |
| <i>Các Thửa đất số 229 - 234 tờ bản đồ số 32, Phường 9 - TP Vĩnh Long</i> | 13.411.859.913 | - | 16.116.180.000 | - |
| Cộng | 111.071.835.676 | - | 86.775.385.285 | - |

| 6. Tài sản cố định hữu hình | | | | |
|-----------------------------|------------------------|------------------|---------------------|---------------|
| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Tổng cộng |
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.195.985.827 | 209.376.791 | 2.002.577.500 | 3.407.940.118 |
| Số dư cuối năm | 1.195.985.827 | 209.376.791 | 2.002.577.500 | 3.407.940.118 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.195.985.827 | 209.376.791 | 1.501.384.531 | 2.906.747.149 |
| <i>Khấu hao trong năm</i> | - | - | 173.656.860 | 173.656.860 |
| Số dư cuối năm | 1.195.985.827 | 209.376.791 | 1.675.041.391 | 3.080.404.009 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư đầu năm | - | - | 501.192.969 | 501.192.969 |
| Số dư cuối năm | - | - | 327.536.109 | 327.536.109 |

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.365.998.982 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có.

* Các thay đổi khác và các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Phần mềm | Tổng cộng |
|---------------------------|-------------------|-------------|----------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 11.804.256.116 | 172.337.727 | 11.976.593.843 |
| Số dư cuối năm | 11.804.256.116 | 172.337.727 | 11.976.593.843 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | 3.754.021.006 | 172.337.727 | 3.926.358.733 |
| <i>Khấu hao trong năm</i> | 236.189.592 | - | 236.189.592 |
| Số dư cuối năm | 3.990.210.598 | 172.337.727 | 4.162.548.325 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số dư đầu năm | 8.050.235.110 | - | 8.050.235.110 |
| Số dư cuối năm | 7.814.045.518 | - | 7.814.045.518 |

- * Quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 118 Hưng Phú, phường 8, quận 8, Tp.Hồ Chí Minh.
- * Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
- * Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 172.337.727 VND.

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê

| Khoản mục | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
|---------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Nguyên giá | 54.306.277.176 | - | 1.414.819.901 | 52.891.457.275 |
| <i>Nhà và quyền sử dụng đất</i> | 54.306.277.176 | - | 1.414.819.901 | 52.891.457.275 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 9.382.574.788 | 1.997.013.827 | 196.502.750 | 11.183.085.865 |
| <i>Nhà và quyền sử dụng đất</i> | 9.382.574.788 | 1.997.013.827 | 196.502.750 | 11.183.085.865 |
| Giá trị còn lại | 44.923.702.388 | (1.997.013.827) | 1.218.317.151 | 41.708.371.410 |
| <i>Nhà và quyền sử dụng đất</i> | 44.923.702.388 | (1.997.013.827) | 1.218.317.151 | 41.708.371.410 |

- Bất động sản đầu tư chủ yếu là nhà ở, căn hộ và các quyền sử dụng đất tại dự án Felisa Riverside, P11, Q.8, Tp.HCM; KDC II Bùi Minh Trục, P.5, Q.8, Tp.HCM; Chung cư Xóm Đầm, Phường 10, Q.8, Tp.HCM và các bất động sản khác tại địa bàn Quận 8, Tp.HCM.
- * Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 3.757.335.253 VND.
 - * Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 1.458.749.602 VND.

Trình bày giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện. Mặt khác, bất động sản đầu tư của công ty chỉ dùng để cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê (tiếp theo)

| Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê | Năm 2024 |
|---|---------------|
| Thu nhập từ việc cho thuê | 8.592.757.851 |
| Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | 1.997.013.827 |

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

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|----------------|------------------------|----------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Dự án Chung cư B Bùi Minh Trục III P5, Q8 | 69.710.429.740 | 69.710.429.740 | 69.710.429.740 | 69.710.429.740 |
| Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trục P5, Q8 | 9.562.218.764 | 9.562.218.764 | 9.562.218.764 | 9.562.218.764 |
| Cộng | 79.272.648.504 | 79.272.648.504 | 79.272.648.504 | 79.272.648.504 |

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 01/01/2024 | Chi phí phát sinh trong năm | Kết chuyển vào TSCĐ trong năm | 31/12/2024 |
|------------------------------------|-------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| | | | | |
| Sửa chữa cải tạo văn phòng Công ty | 999.182.373 | 3.819.363.888 | - | 4.818.546.261 |
| Cộng | 999.182.373 | 3.819.363.888 | - | 4.818.546.261 |

11. Phải trả người bán

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngắn hạn | 10.116.469.516 | 10.116.469.516 | 2.733.756.251 | 2.733.756.251 |
| Bên liên quan | 2.147.546.431 | 2.147.546.431 | 1.960.240.631 | 1.960.240.631 |
| Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV | 1.815.411.381 | 1.815.411.381 | 1.815.411.381 | 1.815.411.381 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL | 332.135.050 | 332.135.050 | 144.829.250 | 144.829.250 |
| Bên thứ 3 | 7.968.923.085 | 7.968.923.085 | 773.515.620 | 773.515.620 |
| Công ty cổ phần địa ốc 8 | 486.747.600 | 486.747.600 | 486.747.600 | 486.747.600 |
| Công ty TNHH Đầu tư và vốn góp Shine | 7.250.000.000 | 7.250.000.000 | - | - |
| Các khoản khác | 232.175.485 | 232.175.485 | 286.768.020 | 286.768.020 |
| Cộng | 10.116.469.516 | 10.116.469.516 | 2.733.756.251 | 2.733.756.251 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| | | |
|--------------------------------------|------------|------------|
| 12. Người mua trả tiền trước | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| Ngắn hạn | 52.600.000 | 22.359.000 |
| Người mua trả trước tiền thuê căn hộ | 52.600.000 | 22.359.000 |
| Cộng | 52.600.000 | 22.359.000 |

| | | | | |
|---|-------------|--------------------------|-----------------------------|-------------|
| 13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | | | | |
| | 01/01/2024 | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 31/12/2024 |
| a. Phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 376.546.476 | 1.174.427.442 | 1.550.973.918 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 96.264.488 | 226.823.000 | 212.701.500 | 110.385.988 |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 77.327.133 | 77.327.133 | - |
| Cộng | 472.810.964 | 1.478.577.575 | 1.841.002.551 | 110.385.988 |
| b. Phải thu | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 440.330.853 | 359.059.090 | 204.285.618 | 285.557.381 |
| Cộng | 440.330.853 | 359.059.090 | 204.285.618 | 285.557.381 |

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp

Thuế giá trị gia tăng
Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:
Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hoạt động bất động sản là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp
Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp Thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản
Công ty phải tạm nộp Thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

| | |
|--|----------------------|
| Tiền thuê đất | |
| Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau: | |
| Vị trí đất | Mức tiền thuê |
| 97/26 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp.HCM | 325.872 đồng/m2/năm |

Các loại thuế khác
Công ty kê khai và nộp theo qui định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 14. Chi phí phải trả | 31/12/2024 | 01/01/2024 | | |
|--|-----------------|-----------------------|---------|-----------------------|
| Ngắn hạn | 162.218.785.831 | 162.623.926.865 | | |
| Trích trước giá vốn Dự án Khu dân cư xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè | 56.695.731.292 | 56.695.731.292 | | |
| Trích trước giá vốn Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng | 46.938.000.000 | 46.938.000.000 | | |
| Chi phí sử dụng đất nộp bổ sung Dự án Felisa Riverside | 34.433.895.000 | 34.433.895.000 | | |
| Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư II Bùi Minh Trực | 23.229.032.000 | 23.229.032.000 | | |
| Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trực | 922.127.539 | 922.127.539 | | |
| Chi phí phải trả ngắn hạn khác | - | 405.141.034 | | |
| Cộng | 162.218.785.831 | 162.623.926.865 | | |
| 15. Phải trả khác | 31/12/2024 | 01/01/2024 | | |
| Ngắn hạn | 10.169.443.998 | 10.799.191.778 | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 1.543.100.000 | 1.463.800.000 | | |
| Phải trả khác | 8.626.343.998 | 9.335.391.778 | | |
| Kinh phí bảo trì chung cư Felisa | 6.748.446.877 | 7.379.942.877 | | |
| Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng) | 1.155.000.000 | 1.226.451.780 | | |
| Quỹ thưởng đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch | 718.379.121 | 724.479.121 | | |
| Cổ tức phải trả cho các cổ đông | 4.518.000 | 4.518.000 | | |
| Cộng | 10.169.443.998 | 10.799.191.778 | | |
| 16. Vay và nợ thuê tài chính | 31/12/2024 | 01/01/2024 | | |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Vay dài hạn đến hạn trả | 1.560.000.000 | 1.560.000.000 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Ngoại | | | | |
| Thương Việt Nam - CN Sài | 1.560.000.000 | 1.560.000.000 | - | - |
| Gòn Chợ Lớn (*) | | | | |
| b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 13.302.083.333 | 13.302.083.333 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Ngoại | | | | |
| Thương Việt Nam - CN Sài | 13.302.083.333 | 13.302.083.333 | - | - |
| Gòn Chợ Lớn (*) | | | | |
| Cộng | 14.862.083.333 | 14.862.083.333 | - | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Trình bày thông tin chi tiết về từng khoản vay và nợ thuê tài chính

(*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sài Gòn Chợ Lớn theo hợp đồng tín dụng số 171/VCB-KHDN-CVTDH/2024 ngày 26/07/2024, kỳ hạn 10 năm., lãi suất ưu đãi là 6,6%/năm áp dụng trong 2 năm đầu tiên, sau đó lãi suất sẽ được áp dụng theo công thức: $Sàn\ lãi\ suất\ cho\ vay = Min(A; B)$. Trong đó, A: lãi suất cho vay theo quy định lãi suất cho vay trung dài hạn thông thường theo quy định của VCB trong từng thời kỳ; B: Lãi suất cơ sở (Trần lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân 12 tháng được công bố tại Quyết định lãi suất của Tổng Giám đốc VCB trong từng thời kỳ) + Biên độ. Mục đích vay là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc Khu nhà phố Tân Quy Tây tại xã Tân Quy Tây, thành Phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất Thửa đất số 21 và Thửa đất số 22, Tờ bản đồ số 102, có địa chỉ tại phường 5, quận 8, TPHCM theo Hợp đồng thế chấp số 195/NHNT-KH/TC/21 ngày 02/06/2021.

| Thời hạn các khoản vay dài hạn Ngân hàng | Ngân hàng Vietcombank | Cộng |
|--|-----------------------|----------------|
| Từ 1 năm trở xuống | 1.560.000.000 | 1.560.000.000 |
| Trên 1 đến 5 năm | 7.800.000.000 | 7.800.000.000 |
| Trên 5 năm | 5.502.083.333 | 5.502.083.333 |
| Cộng | 14.862.083.333 | 14.862.083.333 |

17. Vốn chủ sở hữu

17.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 41.

| 17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu | Tỷ lệ vốn góp | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|---------------|-----------------|-----------------|
| Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV) | 20,00% | 27.720.000.000 | 27.720.000.000 |
| Vốn góp của các nhà đầu tư khác | 80,00% | 110.867.140.000 | 110.867.140.000 |
| Cộng | 100,00% | 138.587.140.000 | 138.587.140.000 |

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

| | Theo Giấy chứng nhận đăng ký công ty | | Vốn điều lệ đã góp |
|-------------------|--------------------------------------|---------|--------------------|
| | VND | Tỷ lệ % | VND |
| Góp vốn bằng tiền | 138.587.140.000 | 100% | 138.587.140.000 |
| Cộng | 138.587.140.000 | 100% | 138.587.140.000 |

| 17.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu năm | 138.587.140.000 | 138.587.140.000 |
| Vốn góp cuối năm | 138.587.140.000 | 138.587.140.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | 4.157.614.200 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 17.4. Cổ phiếu | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 13.858.714 | 13.858.714 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 13.858.714 | 13.858.714 |
| Cổ phiếu phổ thông | 13.858.714 | 13.858.714 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 13.858.714 | 13.858.714 |
| Cổ phiếu phổ thông | 13.858.714 | 13.858.714 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu | 10.000 | 10.000 |

17.5. Phân phối lợi nhuận

Trình bày thông tin về việc phân phối lợi nhuận trong năm:

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2023 và các năm trước theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm số 17/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2024 như sau:

| | |
|--|---------------|
| + Trích quỹ Chi phí hoạt động HĐQT, BKS, BDH | 474.800.000 |
| + Trích quỹ hỗ trợ hoạt động kinh doanh | 553.900.000 |
| + Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi | 633.000.000 |
| Cộng | 1.661.700.000 |

| 17.6. Các quỹ của công ty | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 107.771.834.673 | 107.771.834.673 |
| Cộng | 107.771.834.673 | 107.771.834.673 |

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của công ty

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau Thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của công ty.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Doanh thu | | |
| Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ | 5.109.489.980 | 4.061.253.115 |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ | 9.836.913.697 | 9.529.103.705 |
| Cộng | 14.946.403.677 | 13.590.356.820 |

2. Các khoản giảm trừ doanh thu: không phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| | | |
|---|----------------|----------------|
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm 2024 | Năm 2023 |
| Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ | 5.109.489.980 | 4.061.253.115 |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ | 9.836.913.697 | 9.529.103.705 |
| Cộng | 14.946.403.677 | 13.590.356.820 |
| 4. Giá vốn hàng bán | Năm 2024 | Năm 2023 |
| Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ | 3.976.699.473 | 3.802.450.387 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 3.511.983.925 | 3.440.871.198 |
| Cộng | 7.488.683.398 | 7.243.321.585 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | Năm 2024 | Năm 2023 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 99.139.329 | 271.563.997 |
| Lãi bán chứng khoán kinh doanh | 942.056.707 | 121.122.098 |
| Cổ tức được chia | 593.841.500 | 620.525.000 |
| Cộng | 1.664.078.656 | 1.013.211.095 |
| 6. Chi phí tài chính | Năm 2024 | Năm 2023 |
| Chi phí lãi vay | 280.007.547 | - |
| Lỗ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh | 334.437.675 | 71.260.250 |
| Trích lập/ (Hoàn nhập) Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (521.526.688) | (783.990.532) |
| Chi phí tài chính khác | 7.485.557 | 674.000 |
| Cộng | 100.404.091 | (712.056.282) |
| 7. Chi phí bán hàng | Năm 2024 | Năm 2023 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | - | 42.962.963 |
| Cộng | - | 42.962.963 |
| 8. Chi phí quản lý công ty | Năm 2024 | Năm 2023 |
| Chi phí dụng cụ quản lý | 14.758.586 | 13.197.273 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 5.353.687.500 | 4.471.286.601 |
| Chi phí khấu hao | 409.846.452 | 409.846.452 |
| Thuế, phí và lệ phí | 70.327.133 | 6.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 503.720.249 | 483.037.110 |
| Chi phí bằng tiền khác | 1.208.066.557 | 1.280.019.122 |
| Cộng | 7.560.406.477 | 6.663.386.558 |
| 9. Thu nhập khác | Năm 2024 | Năm 2023 |
| Hoàn nhập chi phí trích trước | 405.141.034 | - |
| Cộng | 405.141.034 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| | | |
|---|---------------|---------------|
| 10. Chi phí khác | Năm 2024 | Năm 2023 |
| Chi phí khác | - | 947.000 |
| Cộng | - | 947.000 |
| 11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố | Năm 2024 | Năm 2023 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 14.758.586 | 13.197.273 |
| Chi phí nhân công | 5.353.687.500 | 4.471.286.601 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.406.860.279 | 2.458.172.949 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 503.720.249 | 757.726.055 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.208.066.557 | 1.286.019.122 |
| Cộng | 9.487.093.171 | 8.986.402.000 |
| 12. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau: | | |
| | Năm 2024 | Năm 2023 |
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 1.866.129.401 | 1.365.006.091 |
| 2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu Thuế thu nhập doanh nghiệp: | (70.833.953) | (343.578.000) |
| 2.1 Các khoản điều chỉnh tăng | 523.007.547 | 276.947.000 |
| 2.2 Các khoản điều chỉnh giảm | (593.841.500) | (620.525.000) |
| 3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2) | 1.795.295.448 | 1.021.428.091 |
| 4. Thuế suất Thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| 5. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (5=3*4) | 359.059.090 | 204.285.618 |
| 13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | Năm 2024 | Năm 2023 |
| Lợi nhuận kế toán sau Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.507.070.311 | 1.160.720.473 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm | (316.484.765) | (243.751.299) |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | (316.484.765) | (243.751.299) |
| Tạm trích quỹ từ lợi nhuận (*) | (316.484.765) | - |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | (243.751.299) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 1.190.585.546 | 916.969.174 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm | 13.858.714 | 13.858.714 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 86 | 66 |

(*) Trong năm Công ty tạm tính các Quỹ theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 được thông qua tại Đại hội cổ đông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---------------|-------------|
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 1.190.585.546 | 916.969.174 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận: | - | - |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | 1.190.585.546 | 916.969.174 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 13.858.714 | 13.858.714 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | 13.858.714 | 13.858.714 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 86 | 66 |

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà 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 giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

1.1 Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.
Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

1.2 Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

1.3 Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. 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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Dưới 1 năm | Từ 1-5 năm | Trên 5 năm | Tổng cộng |
|---|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Các khoản vay và nợ | 1.560.000.000 | 7.800.000.000 | 5.502.083.333 | 14.862.083.333 |
| Phải trả người bán | 10.116.469.516 | - | - | 10.116.469.516 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 1.543.100.000 | - | - | 1.543.100.000 |
| Cộng | 13.219.569.516 | 7.800.000.000 | 5.502.083.333 | 26.521.652.849 |

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

| | | | | |
|---|---------------|---|---|---------------|
| Phải trả người bán | 2.733.756.251 | - | - | 2.733.756.251 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 1.463.800.000 | - | - | 1.463.800.000 |
| Cộng | 4.197.556.251 | - | - | 4.197.556.251 |

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

VIII TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Xem bảng trình bày trang 44.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

3a.1 Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3a.2 Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

| Chức vụ | | Tính chất thu nhập | Năm 2024 | Năm 2023 |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Thành viên HĐQT | | | 1.280.000.000 | 1.439.000.000 |
| | | Lương, thưởng và thù lao | | |
| + Ông Trần Văn Châu | Chủ tịch HĐQT | | 1.028.000.000 | 1.081.000.000 |
| + Ông Trần Tuấn Đạt | Thành viên HĐQT | Thù lao | 60.000.000 | 60.000.000 |
| + Ông Nguyễn Bảo Huy | Thành viên HĐQT | Thù lao | 52.000.000 | 36.000.000 |
| + Ông Dương Thế Quang | Thành viên HĐQT | Thù lao | 20.000.000 | 90.000.000 |
| + Ông Nguyễn Anh Kiệt | Thành viên HĐQT | Thù lao | 20.000.000 | 90.000.000 |
| + Bà Lê Thị Thanh Ngân | Thành viên HĐQT | Thù lao | 60.000.000 | 82.000.000 |
| + Bà Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo | Thành viên HĐQT | Thù lao | 40.000.000 | - |
| Thành viên Ban kiểm soát | | | 347.800.000 | 392.100.000 |
| + Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên | Trưởng ban | Thù lao | 60.000.000 | 78.000.000 |
| + Bà Trần Ngọc Lan | Thành viên | Thù lao | 12.000.000 | 47.000.000 |
| + Ông Nguyễn Xuân Dũng | Thành viên | Lương, thưởng và thù lao | 251.800.000 | 267.100.000 |
| + Ông Nguyễn Tấn Huy | Thành viên | Thù lao | 24.000.000 | - |
| Ban Tổng Giám đốc | | | 638.482.619 | 677.871.178 |
| | | Tiền lương, thưởng và phúc lợi khác | | |
| + Ông Trần Tuấn Đạt | Phó Tổng Giám đốc | | 337.712.292 | 363.019.288 |
| | | Tiền lương, thưởng và phúc lợi khác | | |
| + Ông Nguyễn Bảo Huy | Phó Tổng Giám đốc | | 300.770.327 | 314.851.890 |
| Cộng | | | 2.266.282.619 | 2.508.971.178 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các công ty do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

| Bên liên quan khác | Mối quan hệ |
|--------------------------------------|----------------------|
| Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV | Cổ đông |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn | Công ty nhận vốn góp |

3b.1 Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch với các công ty liên kết và các bên liên quan khác.

3b.2 Công nợ các bên liên quan khác

31/12/2024

01/01/2024

Phải thu khách hàng ngắn hạn

| | | |
|-------------------------------------|---|---------|
| Công ty cổ phần đầu tư xây dựng RCL | - | 300.000 |
|-------------------------------------|---|---------|

Phải thu khác ngắn hạn

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Ông Trần Tuấn Đạt (Phó Tổng Giám đốc) | 20.067.840.000 | 20.067.840.000 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|

Phải trả người bán ngắn hạn

| | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV | 1.815.411.381 | 1.815.411.381 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|

| | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Công ty cổ phần đầu tư xây dựng RCL | 332.135.050 | 144.829.250 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty chủ yếu là hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam và không có sự khác biệt giữa các bộ phận cần báo cáo nên không trình bày báo cáo bộ phận.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 01/01/2024 và năm tài chính 2023 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

KT. Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên

Trần Văn Châu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17. Vốn chủ sở hữu

17.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

| Khoản mục | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|--|------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2023 | 138.587.140.000 | 22.398.626.127 | 8.064.134.690 | 107.771.834.673 | 15.223.877.187 | 292.045.612.677 |
| - Lãi trong năm 2023 | - | - | - | - | 1.160.720.473 | 1.160.720.473 |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | (633.065.633) | (633.065.633) |
| - Trích quỹ hoạt động và thưởng HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành | - | - | - | - | (474.799.225) | (474.799.225) |
| - Trích quỹ hỗ trợ kinh doanh | - | - | - | - | (553.932.429) | (553.932.429) |
| - Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022 | - | - | - | - | (4.157.614.200) | (4.157.614.200) |
| Số dư tại ngày 31/12/2023 | 138.587.140.000 | 22.398.626.127 | 8.064.134.690 | 107.771.834.673 | 10.565.186.173 | 287.386.921.663 |
| Số dư tại ngày 01/01/2024 | 138.587.140.000 | 22.398.626.127 | 8.064.134.690 | 107.771.834.673 | 10.565.186.173 | 287.386.921.663 |
| - Lãi trong năm 2024 | - | - | - | - | 1.507.070.311 | 1.507.070.311 |
| - Trích quỹ hoạt động và thưởng HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành | - | - | - | - | (474.800.000) | (474.800.000) |
| - Trích quỹ hỗ trợ kinh doanh | - | - | - | - | (553.900.000) | (553.900.000) |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | (633.000.000) | (633.000.000) |
| Số dư tại ngày 31/12/2024 | 138.587.140.000 | 22.398.626.127 | 8.064.134.690 | 107.771.834.673 | 10.410.556.484 | 287.232.291.974 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

| a. Chứng khoán kinh doanh | 31/12/2024 | | | 01/01/2024 | | |
|---|------------|----------------|----------|---------------|----------------|---------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Tổng giá trị cổ phiếu | - | - | - | 4.353.755.618 | 4.127.150.300 | (521.526.688) |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - HDB | - | - | - | 1.376.217.413 | 1.513.750.700 | - |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - MBB | - | - | - | 784.956.524 | 736.712.300 | (48.244.224) |
| Ngân hàng TMCP Á Châu - ACB | - | - | - | 641.373.817 | 798.761.900 | - |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - SHB | - | - | - | 300.217.920 | 202.964.400 | (97.253.520) |
| CTCP Đầu tư Nam Long - NLG | - | - | - | 260.510.250 | 183.250.000 | (77.260.250) |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CTG | - | - | - | 257.569.525 | 195.391.000 | (62.178.525) |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - VIB | - | - | - | 185.335.150 | 158.760.000 | (26.575.150) |
| CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - IJC | - | - | - | 161.543.605 | 80.910.000 | (80.633.605) |
| CTCP Vincom Retail - VRE | - | - | - | 153.903.750 | 116.500.000 | (37.403.750) |
| Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm quốc gia Việt Nam | - | - | - | 116.596.480 | 79.200.000 | (37.396.480) |
| Ngân hàng TMCP Bản Việt - BVB | - | - | - | 115.531.184 | 60.950.000 | (54.581.184) |
| Cộng | - | - | - | 4.353.755.618 | 4.127.150.300 | (521.526.688) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|---------------|----------|----------------|---------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc |
| - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 980.000.000 | - | (*) | 980.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL (*) | 980.000.000 | - | (*) | 980.000.000 |
| - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 4.350.000.000 | - | 12.705.000.000 | 4.350.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn | 4.350.000.000 | - | 12.705.000.000 | 4.350.000.000 |
| Cộng | 5.330.000.000 | - | | 5.330.000.000 |

- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết và góp vốn khác trong năm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL (*)

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL, mã số doanh nghiệp 0316477134, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL là 980.000.000 VND, tương đương với 49% vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL hoạt động ổn định qua các năm.

Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn, mã số doanh nghiệp 0304797806, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL là 4.350.000.000 VND. Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn hoạt động ổn định qua các năm.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 và 01 tháng 01 năm 2024 của khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc cộng dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các công ty còn lại được xác định trên cơ sở giá niêm yết trên sản chứng khoán và số lượng Cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

| | Giá trị ghi sổ | | | Giá trị hợp lý | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng | |
| Tài sản tài chính | | | | | |
| - Tài sản tài chính sẵn sàng để bán | - | - | 4.353.755.618 | (521.526.688) | 4.127.150.300 |
| - Phải thu khách hàng | 78.380.841.855 | - | 77.598.767.409 | - | 77.598.767.409 |
| - Phải thu khác | 8.439.152.000 | - | 8.439.152.000 | - | 8.439.152.000 |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 5.585.903.564 | - | 6.552.491.964 | - | 6.552.491.964 |
| TỔNG CỘNG | 92.405.897.419 | - | 96.944.166.991 | (521.526.688) | 96.717.561.673 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | | |
| - Vay và nợ | 14.862.083.333 | - | - | - | 14.862.083.333 |
| - Phải trả người bán | 10.116.469.516 | - | 2.733.756.251 | - | 2.733.756.251 |
| - Phải trả khác | 1.543.100.000 | - | 1.463.800.000 | - | 1.463.800.000 |
| TỔNG CỘNG | 26.521.652.849 | - | 4.197.556.251 | - | 4.197.556.251 |