

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Báo cáo tài chính
cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025
đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
đã được soát xét

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	02 – 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán	05 – 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	09 – 30

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025.

Khái quát

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo Quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần 18 ngày 17 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh Bất động sản;
- Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu trang trí nội thất, vật liệu xây dựng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.

Trụ sở chính của Công ty tại số 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch
Ông Trần Tuấn Đạt	Thành viên
Ông Nguyễn Bảo Huy	Thành viên
Bà Lê Thị Thanh Ngân	Thành viên
Bà Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc Thường trực
Ông Nguyễn Bảo Huy	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng ban
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Huy	Thành viên

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Hội đồng Quản Trị đối với báo cáo tài chính

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội Đồng Quản Trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trần Văn Châu

Ngày 11 tháng 08 năm 2025

Số: 38-2/BCSX/TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi:

**Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được lập ngày 11 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01 tháng 01 năm 2024 đến 30 tháng 06 năm 2024 đã được kiểm toán và soát xét bởi đơn vị kiểm toán và kiểm toán viên khác với ý kiến chấp nhận toàn phần theo báo cáo kiểm toán độc lập số A0624221-R/MOORE AISC-DN4 ngày 28 tháng 03 năm 2025 và báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ số A0624221-SX/MOORE AISC-DN4 ngày 12 tháng 08 năm 2024.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám đốc

**TNNH
KIỂM TOÁN
NVA**

Nguyễn Ngọc Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2837-2024-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		327.418.169.083	326.420.758.881
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.224.474.735	5.585.903.564
1. Tiền	111		1.070.800.425	2.459.902.744
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.153.674.310	3.126.000.820
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		210.861.281.633	207.943.051.965
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	80.810.811.665	78.380.841.855
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.909.259	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	130.042.560.709	129.562.210.110
III. Hàng tồn kho	140	V.6	111.071.835.676	111.071.835.676
1. Hàng tồn kho	141		111.071.835.676	111.071.835.676
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.260.577.039	1.819.967.676
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		55.962.900	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		912.017.413	1.534.410.295
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	292.596.726	285.557.381
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		164.480.314.965	166.433.740.115
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		27.162.592.313	27.162.592.313
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	27.162.592.313	27.162.592.313
II. Tài sản cố định	220		7.936.658.401	8.141.581.627
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	240.707.679	327.536.109
- Nguyên giá	222		3.407.940.118	3.407.940.118
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.167.232.439)	(3.080.404.009)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	7.695.950.722	7.814.045.518
- Nguyên giá	228		11.976.593.843	11.976.593.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.280.643.121)	(4.162.548.325)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	39.959.869.486	41.708.371.410
- Nguyên giá	231		51.950.346.105	52.891.457.275
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.990.476.619)	(11.183.085.865)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		84.091.194.765	84.091.194.765
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	79.272.648.504	79.272.648.504
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	4.818.546.261	4.818.546.261
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	5.330.000.000	5.330.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		980.000.000	980.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.350.000.000	4.350.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		491.898.484.048	492.854.498.996

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		205.706.010.854	205.622.207.022
I. Nợ ngắn hạn	310		193.183.927.521	192.320.123.689
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	10.116.469.516	10.116.469.516
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	39.924.000	52.600.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	420.534.240	110.385.988
4. Phải trả người lao động	314		52.380.000	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	162.218.785.831	162.218.785.831
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	60.000.000	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	9.515.595.578	10.169.443.998
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	1.560.000.000	1.560.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.200.238.356	8.092.438.356
II. Nợ dài hạn	330		12.522.083.333	13.302.083.333
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	12.522.083.333	13.302.083.333
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		286.192.473.194	287.232.291.974
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	286.192.473.194	287.232.291.974
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.398.626.127	22.398.626.127
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.771.834.673	107.771.834.673
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		8.064.134.690	8.064.134.690
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.370.737.704	10.410.556.484
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.748.856.484	8.903.486.173
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		621.881.220	1.507.070.311
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		491.898.484.048	492.854.498.996

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thế Vinh



Lê Thị Kim Xuyên



Trần Văn Châu

Ngày 11 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		7.276.398.744	7.608.293.838
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	7.276.398.744	7.608.293.838
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.517.357.791	4.534.772.838
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.759.040.953	3.073.521.000
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	508.467.751	722.251.839
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	478.627.450	(184.380.877)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		478.627.450	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.789.573.039	3.720.344.434
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		999.308.215	259.809.282
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	405.141.034
12. Chi phí khác	32	VI.7	251.965.352	-
13. Lợi nhuận khác	40		(251.965.352)	405.141.034
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		747.342.863	664.950.316
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	125.461.643	83.414.864
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		621.881.220	581.535.452
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	35	33

Người lập biểu



Nguyễn Thế Vinh

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Xuyên

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trần Văn Châu

Ngày 11 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ kế toán từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	5.628.077.151	8.256.608.152
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(1.300.933.104)	(3.753.882.586)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(2.609.543.895)	(2.303.020.524)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(478.627.450)	-
5. Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(132.500.988)	(204.285.618)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	84.190.000	295.780.000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(1.800.207.695)	(1.982.068.561)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(609.545.981)	309.130.863
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	28.117.152	95.548.511
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	28.117.152	95.548.511
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(780.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(780.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(1.361.428.829)	404.679.374
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.585.903.564	6.552.491.964
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.224.474.735	6.957.171.338

Người lập biểu



Nguyễn Thế Vinh

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Xuyên

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trần Văn Châu

Ngày 11 tháng 08 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo Quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần 18 ngày 17 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 19 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 19 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công là:

- Kinh doanh Bất động sản;
- Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu trang trí nội thất, vật liệu xây dựng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có 1 công ty liên kết. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Công ty như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	97/10 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở, phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, hoàn thiện công trình,....	49,00	49,00

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu và phải thu khác

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán.

3. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.

- Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Công ty có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 05 – 30 năm.

7. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

b) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc

3052
CÔ
T
KIỂM
N
7-71

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận ghi nhận nợ phải trả.

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu bán hàng

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

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

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán 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 doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư,...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

17. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

19. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng Quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định;
- Chi phí phải trả;
- Các khoản dự phòng.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Hội đồng Quản trị đánh giá là hợp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	414.472.687	872.538.940
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	656.327.738	1.587.363.804
Các khoản tương đương tiền (i)	3.153.674.310	3.126.000.820
Cộng	4.224.474.735	5.585.903.564

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất là 1,8%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 hưởng lãi suất là 1,8%/năm).

2. Đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	980.000.000			980.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL (49%) (i)	980.000.000	(*)		980.000.000	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.350.000.000	12.195.000.000	-	4.350.000.000	12.705.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn (300.000 cổ phiếu)	4.350.000.000	12.195.000.000	-	4.350.000.000	12.705.000.000

(i) Nghị quyết số 36/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 09 năm 2020 Công ty đã đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 49%, tương đương 980.000.000 VND.

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không xác định giá trị hợp lý do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Hai Hạnh	36.593.410.000	36.593.410.000
Bà Đặng Hồng Trúc Thu	8.850.466.000	8.850.466.000
Phải thu khách hàng khác (i)	35.366.935.665	32.936.965.855
Cộng	80.810.811.665	78.380.841.855

(i) Không có đối tượng nào có số dư nợ chiếm trên 10% tổng số dư nợ.

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 của khách hàng. Các khoản này khách hàng sẽ thanh toán khi Công ty thực hiện xong các thủ tục trên.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên thứ ba		
Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường	7.909.259	-
Cộng	7.909.259	-

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

5. Phải thu khác

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	130.042.560.709	129.562.210.110
Đặt cọc dự án	96.528.461.000	96.528.461.000
Phải thu ủy thác đầu tư	20.067.840.000	20.067.840.000
Phải thu doanh thu hợp tác được phân bổ	12.961.438.475	12.961.438.475
Phải thu cổ tức	480.000.000	-
Lãi tiền gửi dự thu	4.821.234	4.470.635
Dài hạn	27.162.592.313	27.162.592.313
Ký cược, ký quỹ	8.439.152.000	8.439.152.000
Phải thu hợp tác đầu tư	18.723.440.313	18.723.440.313
Cộng	157.205.153.022	156.724.802.423

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Phải thu khác (tiếp theo)

Trong đó, số dư với Bên liên quan, Bên thứ ba như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	130.042.560.709	129.562.210.110
Bên thứ ba	109.974.720.709	109.494.370.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	96.528.461.000	96.528.461.000
(i)		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (ii)	12.961.438.475	12.961.438.475
Phải thu ngắn hạn khác (*)	484.821.234	4.470.635
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2a)	20.067.840.000	20.067.840.000
b) Phải thu dài hạn khác	27.162.592.313	27.162.592.313
Bên thứ ba	27.162.592.313	27.162.592.313
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (iii)	15.208.059.386	15.208.059.386
Ký cược, ký quỹ Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	8.405.452.000	8.405.452.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (v)	3.515.380.927	3.515.380.927
Cộng	157.205.153.022	156.724.802.423

(i) 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 tại Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương) theo hợp đồng số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27 tháng 07 năm 2020.

(ii) Khoản phải thu do phân bổ doanh thu của hợp đồng 14005/HĐKT ngày 26 tháng 04 năm 2014 về việc chuyển nhượng nền đất tái định cư dự án 28ha tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh).

(iii) Khoản tiền góp vốn 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 28 ha xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè số 1081/HĐĐTKT ngày 05 tháng 09 năm 2001 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1119/HĐ-HTKD ngày 18/12/2001, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 03 năm 2003, phụ lục hợp đồng số 02 ngày 09 tháng 06 năm 2003, phụ lục hợp đồng số 03 ngày 12 tháng 12 năm 2006 về việc góp vốn để đền bù, xây dựng hạ tầng kỹ thuật ở dự án khu đất 28 ha xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh).

(iv) Khoản tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 đường Bến Bình Đông, Phường Phú Định, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: đường Bến Bình Đông, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh)

(v) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/HĐNT-2003 ngày 11 tháng 04 năm 2003, Hợp đồng số 08/HĐKT-2004 ngày 15 tháng 10 năm 2004 về việc hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

(*) Không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư nợ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

	30/06/2025		Đơn vị tính: VND 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	70.568.842.364	-	70.568.842.364	-
+ Khu dân cư Nhơn Đức - Nhà Bè	64.213.207.347	-	64.213.207.347	-
+ Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	6.355.635.017	-	6.355.635.017	-
- Hàng hóa bất động sản	40.502.993.312	-	40.502.993.312	-
+ 16 căn nhà phố thuộc dự án Lalaland Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp	27.091.133.399	-	27.091.133.399	-
+ Các Thửa đất số 229 - 234 tờ bản đồ số 32, Phường Long Châu, tỉnh Vĩnh Long (trước sáp nhập : Phường 9 – Thành phố Vĩnh Long)	13.411.859.913	-	13.411.859.913	-
Cộng	111.071.835.676	-	111.071.835.676	-

1 - C.2
TỶ
I
ÁN
CHỈ M

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá				Cộng
Số dư đầu năm	1.195.985.827	209.376.791	2.002.577.500	3.407.940.118
Số dư cuối kỳ	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	1.675.041.391	3.080.404.009
Khấu hao tăng trong kỳ	-	-	86.828.430	86.828.430
Số dư cuối kỳ	1.195.985.827	209.376.791	1.414.556.101	3.167.232.439
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	-	327.536.109	327.536.109
Tại ngày cuối kỳ	-	-	240.707.679	240.707.679

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.365.998.982 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.365.998.982 đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty không có tài sản cố định hữu hình nào dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm vi tính	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	11.804.256.116	172.337.727	11.976.593.843
Số dư cuối kỳ	11.804.256.116	172.337.727	11.976.593.843
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3.990.210.598	172.337.727	4.162.548.325
Khấu hao tăng trong kỳ	118.094.796	-	118.094.796
Số dư cuối kỳ	4.108.305.394	172.337.727	4.280.643.121
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	7.814.045.518	-	7.814.045.518
Tại ngày cuối kỳ	7.695.950.722	-	7.695.950.722

(*) Quyền sử dụng đất 441,3 m² tại 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn sử dụng đến ngày 28 tháng 01 năm 2058.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 172.337.727 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 172.337.727 đồng).

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có tài sản cố định vô hình nào dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay.

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nguyên Giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số dư đầu năm	52.891.457.275	11.183.085.865	41.708.371.410
Số tăng trong kỳ	-	953.785.842	-
Số giảm trong kỳ	941.111.170	146.395.088	-
Số dư cuối kỳ	51.950.346.105	11.990.476.619	39.959.869.486

Bất động sản đầu tư chủ yếu là nhà ở, căn hộ và các quyền sử dụng đất tại dự án Felisa Riverside, Phường Phú Định, Thành phố Hồ Chí Minh; Khu dân cư Bùi Minh Trực II, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh; Chung cư Xóm Đàm, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh; và các bất động sản khác tại Thành phố Hồ Chí Minh

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.458.749.602 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.458.749.602 đồng).

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư cuối kỳ dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 3.690.833.743 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 3.757.335.253 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Chung cư B Bùi Minh Trực III Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	69.710.429.740	69.710.429.740
Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trực Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	9.362.242.400	9.362.242.400
Cộng	79.072.672.140	79.072.672.140

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Sửa chữa cải tạo văn phòng Công ty	4.818.546.261	4.818.546.261
Cộng	4.818.546.261	4.818.546.261

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2b)	2.147.546.431	2.147.546.431	2.147.546.431	2.147.546.431
Bên thứ ba	7.968.923.085	7.968.923.085	7.968.923.085	7.968.923.085
Công ty TNHH Đầu tư Và Vốn góp Shine	7.250.000.000	7.250.000.000	7.250.000.000	7.250.000.000
Các khoản khác (i)	718.923.085	718.923.085	718.923.085	718.923.085
Cộng	10.116.469.516	10.116.469.516	10.116.469.516	10.116.469.516

(i) Không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên thứ ba		
Người mua trả tiền trước tiền thuê căn hộ	39.924.000	52.600.000
Cộng	39.924.000	52.600.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp	Số đã nộp	30/06/2025
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	110.385.988	105.826.796	103.606.796	112.605.988
Các loại thuế khác	-	369.891.152	61.962.900	307.928.252
Cộng	110.385.988	475.717.948	165.569.696	420.534.240
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	285.557.381	125.461.643	132.500.988	292.596.726
Cộng	285.557.381	125.461.643	132.500.988	292.596.726

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên Thứ ba		
Trích trước giá vốn Dự án Khu dân cư xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: Khu dân cư xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh)	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, Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (trước sáp nhập : Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh)	23.229.032.000	23.229.032.000
Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trực, Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (trước sáp nhập : Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh)	922.127.539	922.127.539
Cộng	162.218.785.831	162.218.785.831

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên Thứ ba		
Tiền cho thuê nhà thu trước nhiều kỳ	60.000.000	-
Cộng	60.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên thứ ba (i)		
Kinh phí bảo trì chung cư Felisa	6.098.446.877	6.748.446.877
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1.155.000.000	1.155.000.000
Đặt cọc cho thuê nhà và mặt bằng	1.601.300.000	1.543.100.000
Quỹ thưởng đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch	642.279.121	718.379.121
Kinh phí công đoàn	14.051.580	-
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	4.518.000	4.518.000
Cộng	9.515.595.578	10.169.443.998

(i) Không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư nợ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải trả khác ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

18. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2025
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.560.000.000	780.000.000	780.000.000	1.560.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (i)	1.560.000.000	780.000.000	780.000.000	1.560.000.000
– Vay dài hạn đến hạn trả				
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13.302.083.333	-	780.000.000	12.522.083.333
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (i)	13.302.083.333	-	780.000.000	12.522.083.333
Cộng	14.862.083.333	780.000.000	1.560.000.000	14.082.083.333

(i) 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 tháng 07 năm 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 Phường Sa Đéc, Tỉnh Đồng Tháp (địa chỉ trước sáp nhập : 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 Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước sáp nhập : Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 195/NHNT-KH/TC/21 ngày 02/06/2021. Số dư nợ gốc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 14.082.083.333 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 1.560.000.000 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ %	30/06/2025 VND	Tỷ lệ %	01/01/2025 VND
Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	20,00	27.720.000.000	20.00	27.720.000.000
Công ty TNHH Thương mại N.T.P	10,40	13.288.930.000	10.40	13.288.930.000
Ông Trần Văn Châu	9,59	14.413.300.000	9.59	14.413.300.000
Vốn góp của các đối tượng khác	60,01	83.164.910.000	60.01	83.164.910.000
Cộng	100,00	138.587.140.000	100.00	138.587.140.000

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	138.587.140.000	138.587.140.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	138.587.140.000	138.587.140.000
Cổ tức đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	30/06/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
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
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu 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
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).

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

1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ	2.133.865.023	2.917.724.759
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.142.533.721	4.690.569.079
Cộng	7.276.398.744	7.608.293.838

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	767.069.272	2.794.683.008
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.750.288.519	1.740.089.830
Cộng	2.517.357.791	4.534.772.838

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	28.467.751	52.058.225
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	251.276.494
Cổ tức được chia	480.000.000	389.876.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	29.041.120
Cộng	508.467.751	722.251.839

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	478.627.450	-
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	132.919.937
Trích lập/(Hoàn nhập) Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(317.300.814)
Cộng	478.627.450	(184.380.877)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí dụng cụ quản lý	-	14.758.586
Chi phí nhân viên quản lý	2.922.213.650	2.494.714.210
Chi phí khấu hao	204.923.226	204.923.226
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	70.327.133
Chi phí dịch vụ mua ngoài	115.519.488	263.356.984
Các khoản chi phí quản lý khác	540.916.675	672.264.295
Cộng	3.789.573.039	3.720.344.434

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Hoàn nhập chi phí trích trước dự án	-	405.141.034
Cộng	-	405.141.034

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Phạt chậm nộp, phạt vi phạm hành chính về thuế	251.965.352	-
Cộng	251.965.352	-

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	747.342.863	664.950.316
Các khoản điều chỉnh	(120.034.648)	(247.876.000)
- Các khoản điều chỉnh tăng	359.965.352	142.000.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	480.000.000	389.876.000
Lợi nhuận tính thuế	627.308.215	417.074.316
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	125.461.643	83.414.864

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	621.881.220	581.535.452
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(130.595.056)	(122.122.455)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	491.286.164	459.412.997
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.858.714	13.858.714
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	33

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Ghi chú: Kỳ này, Công ty tạm trích 8% Quỹ khen thưởng phúc lợi, 7% Quỹ hỗ trợ hoạt động kinh doanh, 6% Quỹ khen thưởng và hoạt động Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, dụng cụ	-	14.758.586
Chi phí nhân công	2.922.213.650	2.494.714.210
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.158.709.068	1.224.570.881
Chi phí dịch vụ mua ngoài	856.059.265	263.356.984
Chi phí khác bằng tiền	602.879.575	672.246.295
Cộng	5.539.861.558	4.669.646.956

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

1. Số tiền thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Số tiền thực trả vay theo khế ước thông thường	(780.000.000)	-

VIII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan được trình bày kể từ thời điểm các bên này chính thức trở thành bên liên quan.

Trong kỳ, Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau đây:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	Công ty liên kết
Ông Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc

a) Chi phí sửa chữa nhà, xây dựng công trình

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	89.233.888	2.535.677.870
Cộng	89.233.888	2.535.677.870

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- b) Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt khác trong năm như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Thù lao Thành viên Hội đồng Quản trị	102.000.000	162.000.000
Ông Trần Văn Châu	42.000.000	42.000.000
Ông Trần Tuấn Đạt	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Bảo Huy	30.000.000	10.000.000
Ông Dương Thế Quang	-	20.000.000
Ông Nguyễn Anh Kiệt	-	20.000.000
Bà Lê Thị Thanh Ngân	30.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo	30.000.000	10.000.000
Thù lao của Thành viên Ban Kiểm soát	66.000.000	72.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	30.000.000	30.000.000
Bà Trần Ngọc Lan	-	12.000.000
Ông Nguyễn Quốc Dũng	-	18.000.000
Ông Nguyễn Xuân Dũng	18.000.000	6.000.000
Ông Nguyễn Tấn Huy	18.000.000	6.000.000
Ban Giám đốc	336.599.920	356.096.362
Lương, thưởng và các loại phúc lợi khác		
Ông Trần Tuấn Đạt	177.744.280	180.968.439
Ông Nguyễn Bảo Huy	158.855.640	175.127.923
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	1.170.051.797	900.896.362
Lương thưởng và các loại phúc lợi khác	1.170.051.797	900.896.362
Cộng	1.674.651.717	1.484.992.724

2. Số dư với các bên liên quan

- a) Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Trần Tuấn Đạt (i)	20.067.840.000	20.067.840.000
Cộng	20.067.840.000	20.067.840.000

(i) Khoản phải thu ông Trần Tuấn Đạt theo Hợp đồng ủy thác số 10/HĐUT ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc thực hiện các giao dịch liên quan đến công tác đầu tư dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

- b) Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
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	332.135.050
Cộng	2.147.546.431	2.147.546.431

BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản nên Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty hoạt động chủ yếu trong khu vực địa lý Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01 tháng 01 năm 2024 đến 30 tháng 06 năm 2024 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AIS.

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ, Công ty không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty hoạt động liên tục.

Người lập biểu



Nguyễn Thế Vinh

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Xuyên

Chủ tịch Hội đồng Quản trị


Trần Văn Châu

Ngày 11 tháng 08 năm 2025