

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV NĂM 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	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. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	-	3.832.228.930
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.3	-	4.353.755.618
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.3	-	(521.526.688)
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.2	78.380.841.855	77.598.767.409
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	129.562.210.110	129.578.346.779
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
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.819.967.676	440.330.853
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.534.410.295	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	285.557.381	440.330.853
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		166.713.747.662	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 khác	216	V.4	27.162.592.313	27.162.592.313
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 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	V.9	84.091.194.765	80.271.830.877
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		79.272.648.504	79.272.648.504
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.818.546.261	999.182.373
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	5.330.000.000	5.330.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.3	980.000.000	980.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.3	4.350.000.000	4.350.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		280.007.547	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	280.007.547	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		493.134.506.543	471.017.104.877

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	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		190.760.123.689	183.630.183.214
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	10.116.469.516	2.733.756.251
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	52.600.000	22.359.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	110.385.988	472.810.964
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	162.218.785.831	162.623.926.865
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	10.169.443.998	10.799.191.778
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.092.438.356	6.978.138.356
II. Nợ dài hạn	330		14.862.083.333	-
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	14.862.083.333	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.16	287.512.299.521	287.386.921.663
I. Vốn chủ sở hữu	410		287.512.299.521	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. 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		10.690.564.031	10.565.186.173
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.903.486.173	9.404.465.700
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.787.077.858	1.160.720.473
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		493.134.506.543	471.017.104.877

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Phụ trách kế toán

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên



Trần Văn Châu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.725.699.715	6.407.657.651	14.946.403.677	13.590.356.820
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	4.725.699.715	6.407.657.651	14.946.403.677	13.590.356.820
4. Giá vốn hàng bán	11	2.130.185.026	4.726.140.519	7.488.683.398	7.243.321.585
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	2.595.514.689	1.681.517.132	7.457.720.279	6.347.035.235
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	137.509.338	137.549.082	1.635.037.536	1.013.211.095
7. Chi phí tài chính	22	(74.514.904)	(67.691.013)	(208.644.576)	(712.056.282)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	-	42.962.963	-	42.962.963
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.750.380.186	1.745.995.652	7.560.406.477	6.663.386.558
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	1.057.158.745	97.798.612	1.740.995.914	1.365.953.091
11. Thu nhập khác	31	-	-	405.141.034	-
12. Chi phí khác	32	-	-	-	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	1.057.158.745	97.798.612	2.146.136.948	1.365.006.091
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	198.231.749	8.159.722	359.059.090	204.285.618
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60	858.926.996	89.638.890	1.787.077.858	1.160.720.473

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Phụ trách kế toán

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên

Trần Văn Châu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ 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		-	-
5. Thuế TNDN 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 cho hoạt động kinh doanh	07		(3.713.228.621)	(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 đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	34.000.000
3. Tiền thu 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 đi vay	33		15.225.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(362.916.667)	-
3. 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)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(966.588.400)	(4.364.459.431)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	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 kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	5.585.903.564	6.552.491.964

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Phụ trách kế toán

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên

Trần Văn Châu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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 31/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. 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 17 ngày 29 tháng 06 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 138.587.140.000 VND

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 ty 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. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

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 22/12/2014.

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 mọi 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

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

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 phân doanh thu, chi phí tương ứng với phân được chia từ BCC.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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, truyền dẫn	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

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 con; Công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

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 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.

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 bán trong năm.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

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,...

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
1.1. Tiền mặt (VND)	872.538.940	245.379.076
1.2. Tiền gửi ngân hàng (VND)	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
1.3. Các khoản tương đương tiền (VND)	3.126.000.820	3.063.081.843
- Tiền gửi có kỳ hạn	3.126.000.820	3.063.081.843
Cộng	5.585.903.564	6.552.491.964

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
Ngắn hạn		
+ Phải thu do bán căn hộ, cho thuê nhà	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
Các khách hàng 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

Quý IV năm 2024

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

3.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị gốc	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị gốc	Dự phòng
1 NHCPTM Á Châu (ACB)	33.421	641.373.817		33.421	641.373.817	798.761.900
2 NHTMCP Bà Rịa (BVB)	5.750	115.531.184		5.750	115.531.184	(54.581.184)
3 NHTMCP Công thương Việt Nam (CTG)	7.210	257.569.525		7.210	257.569.525	(62.178.525)
4 NHTMCP phát triển TP.HCM (HDB)	74.569	1.376.217.413		74.569	1.376.217.413	1.513.750.700
5 Công ty CP phát triển hạ tầng kỹ thuật (LJC)	5.800	161.543.605		5.800	161.543.605	(80.633.605)
6 NHTMCP Quân đội (MBB)	39.502	784.956.524		39.502	784.956.524	(48.244.224)
7 Công ty CP đầu tư Nam Long (NLG)	5.000	260.510.250		5.000	260.510.250	(77.260.250)
8 NHCPTM Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	18.793	300.217.920		18.793	300.217.920	(97.253.520)
9 NHTMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	8.100	185.335.150		8.100	185.335.150	(26.575.150)
10 Tổng Công ty CP Tài bảo hiểm quốc gia Việt Nam (VNR)	3.520	116.596.480		3.520	116.596.480	(37.396.480)
11 Công ty cổ phần Vicom Retail (VRE)	5.000	153.903.750		5.000	153.903.750	(37.403.750)
Cộng	206.665	4.353.755.618		206.665	4.353.755.618	(521.526.688)

3.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Tỷ lệ (%)/Cổ phiếu	Giá trị gốc	Dự phòng	Tỷ lệ (%)/Cổ phiếu	Giá trị gốc	Dự phòng
a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty CP đầu tư xây dựng RCL	49%	980.000.000	980.000.000	49%	980.000.000	980.000.000
b. Đầu tư vào các đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	300.000	4.350.000.000	12.705.000.000	300.000	4.350.000.000	10.395.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
- Phải thu khác	129.562.210.110		129.578.346.779	
+ Công ty TNHH MTV DVCI huyện Nhà Bè	12.961.438.475	-	12.961.438.475	-
+ Trần Tuấn Đạt (hợp đồng ủy thác giao dịch đầu tư DA Vĩnh Long)	20.067.840.000	-	20.067.840.000	-
+ Công ty CP đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	96.528.461.000	-	96.528.461.000	-
+ Khác	4.470.635	-	20.607.304	-
Cộng	129.562.210.110	-	129.578.346.779	-
4.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	8.439.152.000	-	8.439.152.000	-
+ Sơ Kế hoạch đầu tư TP.HCM	8.405.452.000	-	8.405.452.000	-
+ Khác	33.700.000	-	33.700.000	-
- Hợp tác kinh doanh	18.723.440.313	-	18.723.440.313	-
+ Công ty CP đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3.515.380.927	-	3.515.380.927	-
+ Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè	15.208.059.386	-	15.208.059.386	-
Cộng	27.162.592.313	-	27.162.592.313	-

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	-
- Thành phẩm	-	-	90.362.921	-
- Hàng hóa bất động sản (**)	40.502.993.312	-	16.116.180.000	-
Cộng	111.071.835.676	-	86.775.385.285	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
KDC 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	-
Cộng	70.568.842.364	-	70.568.842.364	-

(**) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Các thửa đất số (229-234) tờ bản đồ số 32 P.9 - TP.Vĩnh Long	13.411.859.913		16.116.180.000	
16 căn nhà phố thuộc dự án Lalaland Sa Đéc	27.091.133.399			
Cộng	40.502.993.312	-	16.116.180.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.195.985.827	209.376.791	2.002.577.500	-	-	3.407.940.118
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
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
Số tăng trong năm	-	-	173.656.860	-	-	173.656.860
- Khấu hao trong năm	-	-	173.656.860	-	-	173.656.860
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.195.985.827	209.376.791	1.675.041.391	-	-	3.080.404.009
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	-	501.192.969	-	-	501.192.969
Tại ngày cuối năm	-	-	327.536.109	-	-	327.536.109

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

2.365.998.982

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11.804.256.116	-	-	172.337.727	-	11.976.593.843
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
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
Số tăng trong năm	236.189.592	-	-	-	-	236.189.592
- Khấu hao trong kỳ	236.189.592	-	-	-	-	236.189.592
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.990.210.598	-	-	172.337.727	-	4.162.548.325
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	8.050.235.110	-	-	-	-	8.050.235.110
Tại ngày cuối năm	7.814.045.518	-	-	-	-	7.814.045.518

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

172.337.727

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV năm 2024

8 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2024
Nguyên giá	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
Giá trị còn lại	44.923.702.388	(1.019.647.655)	-	43.904.054.733

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá : 1.458.749.602

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
KDC 3 Bùi Minh Trực P5 Q8	9.562.218.764	-	9.562.218.764	-
Chung cư B Bùi Minh Trực III	69.710.429.740	-	69.710.429.740	-
Cộng	79.272.648.504	-	79.272.648.504	-

10 . 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
10.1. Ngắn hạn				
+ 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 địa ốc 8	486.747.600	486.747.600	486.747.600	486.747.600
+ Công ty TNHH xây dựng An Phú Gia	100.000.000	100.000.000	154.592.535	154.592.535
+ Công ty CP đầu tư xây dựng RCL	332.135.050	332.135.050	144.829.250	144.829.250
+ Công ty TNHH kiến trúc XD kỹ thuật nội thất Group	132.175.485	132.175.485	132.175.485	132.175.485
+ Công ty TNHH Đầu tư và vốn góp Shine	7.250.000.000	7.250.000.000	-	-
Cộng	10.116.469.516	10.116.469.516	2.733.756.251	2.733.756.251

10.2. Phải trả người bán là các bên liên quan				
+ 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 CP Đầu tư xây dựng RCL	332.135.050	332.135.050	144.829.250	144.829.250

11 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
Người mua trả trước tiền thuê căn hộ	52.600.000	22.359.000
Cộng	52.600.000	22.359.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
11.1. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	(1.534.410.295)	-	1.534.410.295
Thuế thu nhập doanh nghiệp	440.330.853	359.059.090	204.285.618	285.557.381
Cộng	440.330.853	(1.175.351.205)	204.285.618	1.819.967.676
11.2. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	376.546.476	300.694.726	677.241.202	-
Thuế thu nhập cá nhân	96.264.488	189.761.446	175.639.946	110.385.988
Thuế khác	-	77.327.133	77.327.133	-
Cộng	472.810.964	567.783.305	1.338.779.517	110.385.988

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BDS đã bán (*)	162.218.785.831	162.623.926.865
Cộng	162.218.785.831	162.623.926.865
(*) Chi tiết:		
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực II P5	23.229.032.000	23.229.032.000
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực III P5	922.127.539	922.127.539
Trích trước giá vốn dự án KDC Nhơn Đức huyện Nhà Bè	56.695.731.292	56.695.731.292
Trích trước giá vốn nền dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	46.938.000.000	46.938.000.000
Trích trước tiền SDD nộp bổ sung của DA Felisa Riverside	34.433.895.000	34.433.895.000
Chi phí DV thuê ngoài thực hiện chuyển QSDD, QSH nhà, căn hộ	-	405.141.034

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
+ Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.543.100.000	1.463.800.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.626.343.998	9.335.391.778
Quy tử thưởng	718.379.121	724.479.121
Kinh phí bảo trì chung cư Felisa	6.748.446.877	7.379.942.877
Phải trả khác	1.159.518.000	1.230.969.780
Cộng	10.169.443.998	10.799.191.778

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	45.657		01/01/2024	
	Giá trị	Số khả năng trả	Giá trị	Số khả năng trả
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Sài Gòn Chợ Lớn (*)	14.862.083.333	14.862.083.333		
Cộng	14.862.083.333	14.862.083.333	-	-

(*) Hợp đồng tín dụng số 171/VCB-KHDN-CVTDH/2024 ngày 26/07/2024)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	138.587.140.000	22.398.626.127	-	8.064.134.690	107.771.834.673	15.223.877.187	292.045.612.677
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	1.160.720.473	1.160.720.473
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(3.564.298.695)	(3.564.298.695)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(633.065.633)	(633.065.633)
+ <i>Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và BDH</i>	-	-	-	-	-	(474.799.225)	(474.799.225)
+ <i>Quỹ hỗ trợ kinh doanh</i>	-	-	-	-	-	(553.932.429)	(553.932.429)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022 (3% VPL)	-	-	-	-	-	(4.157.614.200)	(4.157.614.200)
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay)	138.587.140.000	22.398.626.127	-	8.064.134.690	107.771.834.673	10.565.186.173	287.386.921.663
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	1.787.077.858	1.787.077.858
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(1.661.700.000)	(1.661.700.000)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(633.000.000)	(633.000.000)
+ <i>Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và BDH</i>	-	-	-	-	-	(474.800.000)	(474.800.000)
+ <i>Quỹ hỗ trợ kinh doanh</i>	-	-	-	-	-	(553.900.000)	(553.900.000)
Số dư cuối kỳ	138.587.140.000	22.398.626.127	-	8.064.134.690	107.771.834.673	10.690.564.031	287.512.299.521

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

16.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2024	01/01/2024
- Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	20%	27.720.000.000	27.720.000.000
- Vốn góp của các nhà đầu tư khác	80%	110.867.140.000	110.867.140.000
Cộng	100%	138.587.140.000	138.587.140.000

16.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	31/12/2024	01/01/2024
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	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

16.4. 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
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- 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/ cổ phiếu

16.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2024	01/01/2024
- Quỹ đầu tư phát triển	107.771.834.673	107.771.834.673
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8.064.134.690	8.064.134.690

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	2.191.765.221	4.061.253.115	5.109.489.980	4.061.253.115
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.533.934.494	2.346.404.536	9.836.913.697	9.529.103.705
Cộng	4.725.699.715	6.407.657.651	14.946.403.677	13.590.356.820

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	1.182.016.465	3.802.450.387	3.976.699.473	3.802.450.387
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	948.168.561	923.690.132	3.511.983.925	3.440.871.198
Cộng	2.130.185.026	4.726.140.519	7.488.683.398	7.243.321.585

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.509.338	137.549.082	454.279.329	397.563.997
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	-	942.056.707	121.122.098
- Cổ tức được chia	120.000.000	-	238.701.500	494.525.000
Cộng	137.509.338	137.549.082	1.635.037.536	1.013.211.095

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	-	334.437.675	-
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(67.691.013)	(521.526.688)	(712.730.282)
- Lãi vay	(74.514.904)	-	-	-
- Chi phí tài chính khác	-	-	(21.555.563)	674.000
Cộng	(74.514.904)	(67.691.013)	(208.644.576)	(712.056.282)

6. THU NHẬP KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Hoàn nhập chi phí dự án	-	-	405.141.034	-
Cộng	-	-	405.141.034	-

7. CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Chi phí khác	-	-	-	947.000
Cộng	-	-	-	947.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
8.1. Chi phí bán hàng				
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	42.962.963	-	42.962.963
Cộng	-	42.962.963	-	42.962.963
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
- Chi phí công cụ, dụng cụ		-	14.758.586	13.197.273
- Chi phí nhân công	1.261.600.925	1.228.896.929	5.346.687.500	4.471.286.601
- Chi phí khấu hao	102.461.613	102.461.613	409.846.452	409.846.452
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.262.198	152.216.347	503.720.249	483.037.110
- Thuế, phí, lệ phí		-	70.327.133	6.000.000
- Các khoản chi phí QLDN khác	286.055.450	262.420.763	1.215.066.557	1.280.019.122
Cộng	1.750.380.186	1.745.995.652	7.560.406.477	6.663.386.558

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.057.158.745	97.798.612	2.146.136.948	1.365.006.091
+ Các khoản điều chỉnh tăng	54.000.000	69.000.000	243.000.000	276.947.000
<i>Thù lao HĐQT không chuyên trách</i>	<i>54.000.000</i>	<i>69.000.000</i>	<i>236.000.000</i>	<i>276.000.000</i>
<i>Chi phí loại trừ khi tính thuế</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>7.000.000</i>	<i>947.000</i>
+ Các khoản điều chỉnh giảm	120.000.000	126.000.000	593.841.500	620.525.000
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>120.000.000</i>	<i>126.000.000</i>	<i>593.841.500</i>	<i>620.525.000</i>
- Tổng thu nhập chịu thuế	991.158.745	40.798.612	1.795.295.448	1.021.428.091
Chi phí thuế TNDN hiện hành	198.231.749	8.159.722	359.059.090	204.285.618

Người lập biểu

Phụ trách kế toán

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2025

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên



Trần Văn Châu

TRẦN THUY DUNG

