



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN EMA LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024



Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L="Số 71 Đường Tạ Hiện, Phường Thanh Mỹ Lợi, Thành
phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam", O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN EMA LAND, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0600446389
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.03.27 11:05:41+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.2

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN EMA LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5943 - 3820 5944; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 30

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Ema Land, tên gọi cũ Công ty CP Thương mại Đầu tư Xây lắp điện Thịnh Vượng, (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

I. CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Tập đoàn Ema Land được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0600446389 đăng ký lần đầu ngày 12/06/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 06/09/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 30.000.000.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2024: 30.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 71 Tạ Hiện, P. Thanh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại, dịch vụ.**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động hỗ trợ tài chính chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, san lấp mặt bằng, sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;

...

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm

Công ty con:

Không có

Công ty liên kết:

Không có

Cơ sở đồng kiểm soát:

Không có

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Không có

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024 là 1.426.435.180 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2023 lợi nhuận sau thuế lỗ 300.955.809 VND).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2024 là 4.063.526.233 VND (Tại thời điểm 31/12/2023 lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 2.637.091.053 VND).

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2024 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**Hội đồng Quản trị**

Ông	VŨ TIẾN HƯNG	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 25/07/2024)
Ông	SONG TAO	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 24/07/2024)
Ông	NGUYỄN ĐĂNG MẠNH	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 24/07/2024)
Ông	LÝ VĂN NAM	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 24/07/2024)
Ông	TRẦN TRÍ DŨNG	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24/07/2024)
Ông	NGUYỄN HÙNG CƯỜNG	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 11/01/2024)
Ông	TRẦN LÂM HOÀNG	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24/07/2024)

Ban Giám đốc

Ông	DƯƠNG TÂM	Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 25/07/2024)
Ông	NGUYỄN VĂN LÝ	Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 25/07/2024)

Ban Kiểm soát

Ông	PHẠM LƯU QUANG NHẬT	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 24/07/2024)
Ông	NGUYỄN HỒNG HẢI	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 24/07/2024)
Ông	TẠ VĂN AN	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 24/07/2024)
Ông	TRẦN LÂM HOÀNG	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 24/07/2024)
Ông	ZHANG TAO	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24/07/2024)
Ông	PHẠM XUÂN HÒA	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24/07/2024)

Kế toán trưởng

Bà	TRẦN THỊ THANH VÂN	(Bổ nhiệm ngày 13/01/2025)
Ông	NGUYỄN TIẾN ĐẠT	(Miễn nhiệm ngày 13/01/2025)

Đại diện pháp luật

Ông	DƯƠNG TÂM	Giám đốc
-----	-----------	----------

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc 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 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- 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.

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

Ban Giám đốc 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 31/12/2024, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty CP Tập đoàn Ema Land phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2025

TM. Hội đồng Quản trị



VŨ TIẾN HƯNG

Chủ tịch HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2025

TM. Ban Giám đốc

DƯƠNG TÂM

Giám đốc

Số: 823.../BCKT-TC/2025/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Tập đoàn Ema Land, được lập ngày 26/02/2025, từ trang 07 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.3 "Thông tin về hoạt động liên tục" của Công ty:

Hiện tại Công ty vẫn đang trong giai đoạn tái cấu trúc doanh nghiệp, Công ty đã dừng hoạt động kinh doanh chính trước đây là văn phòng phẩm từ tháng 07/2021, chuyển hướng qua hoạt động đầu tư và ngành nghề kinh doanh khác. Năm 2024 Công ty bắt đầu có doanh thu bán hàng (năm 2022, 2023 không có doanh thu); Tài sản cố định và đầu tư tài chính dài hạn không còn; Do đó việc hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như hiệu quả kinh doanh trong tương lai của Công ty phụ thuộc vào các định hướng và quyết sách của Ban lãnh đạo Công ty.

Ngoài ra, không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình. Do đó, Ban lãnh đạo Công ty quyết định lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Ý kiến của Kiểm toán viên không liên quan đến vấn đề nhân mạnh này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Kiểm toán viên



PHÙNG VĂN THẮNG

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0650-2023-142-1

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)**

Phó Tổng Giám đốc



VÕ THỊ MỸ HƯƠNG

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		14.448.536.790	32.644.035.749
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.353.536.790	2.672.943.815
Tiền	111	V.1	2.353.536.790	2.672.943.815
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.095.000.000	29.935.087.320
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2	50.000.000	-
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	-	24.520.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	12.045.000.000	6.381.087.320
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4	-	(966.000.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
Hàng tồn kho	141		-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	36.004.614
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	12.080.056
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	-	23.924.558
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		20.073.771.110	-
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		20.000.000.000	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.2	-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.4	20.000.000.000	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		73.771.110	-
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	73.771.110	-
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		34.522.307.900	32.644.035.749

501172
CÔNG T
TNHH
CH VỤ T
CHÍNH K
À KIỂM T
PHÍA NAI
- T.P HỒ

HÀN TẬP Đ
EM
N: 060044

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		458.781.667	6.944.696
I. Nợ ngắn hạn	310		458.781.667	6.944.696
Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	388.781.667	6.944.696
Phải trả người lao động	314		-	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.8	70.000.000	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330			
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		34.063.526.233	32.637.091.053
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.9	34.063.526.233	32.637.091.053
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.9	30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.9	30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.9	4.063.526.233	2.637.091.053
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.637.091.053	2.938.046.862
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.426.435.180	(300.955.809)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		34.522.307.900	32.644.035.749

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



TRẦN THỊ THANH VÂN



TRẦN THỊ THANH VÂN



DƯƠNG TÂM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.446.001.128	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.446.001.128	-
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	48.015.873	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.397.985.255	-
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	245.244.022	245.200.939
Chi phí tài chính	22	VI.5	-	(832.030.265)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
Chi phí bán hàng	25	VI.8	113.290.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	(177.947.218)	1.326.480.060
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		1.707.886.495	(249.248.856)
Thu nhập khác	31	VI.6	10.000	-
Chi phí khác	32	VI.7	73.178	49.695.726
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(63.178)	(49.695.726)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.707.823.317	(298.944.582)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	281.388.137	2.011.227
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		1.426.435.180	(300.955.809)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	475	(100)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	475	(100)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2025



TRẦN THỊ THANH VÂN



TRẦN THỊ THANH VÂN



DƯƠNG TÂM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		1.707.823.317	(298.944.582)
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03		(966.000.000)	133.969.735
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(245.244.022)	(245.200.000)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		496.579.295	(410.174.847)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(25.677.908.066)	337.739.685
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	-
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		170.448.834	-
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(73.771.110)	750.000
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế TNDN đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(25.084.651.047)	(71.685.162)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		24.520.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		245.244.022	245.200.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		24.765.244.022	245.200.000
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		-	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(319.407.025)	173.514.838
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.672.943.815	2.499.428.977
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	2.353.536.790	2.672.943.815

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

TRẦN THỊ THANH VÂN

TRẦN THỊ THANH VÂN



DƯƠNG TÂM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Tập đoàn Ema Land được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0600446389 đăng ký lần đầu ngày 12/06/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 06/09/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:30.000.000.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2024:30.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 71 Tạ Hiện, P. Thanh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.
Số lượng CB-CNV của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 10 người (tại ngày 31/12/2023 là 08 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động hỗ trợ tài chính chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, san lấp mặt bằng, sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- ...

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng ho

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:	Không có				
Công ty liên kết:	Không có				
Cơ sở đồng kiểm soát:	Không có				
Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:					
Không có					

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

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 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****a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

3. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

5. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án,... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

6. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

b. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

8. Nguyên tắc ghi nhận 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 hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

10. 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

11. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.



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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	517.932.862	2.671.496.756
- Tiền gửi ngân hàng	1.835.603.928	1.447.059
+ Tiền gửi (VND)	1.835.603.928	1.447.059
Ngân hàng TMCP Tiên Phong CN. Tây Hà Nội	1	317.445
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN. Nam Hà Nội	515.146	1.129.614
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Gia Định	1.835.088.781	-
Cộng	2.353.536.790	2.672.943.815

2. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	50.000.000	-
Đối tượng khác	50.000.000	-
	-	-
Cộng	50.000.000	-

3 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
+ Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Trong Thương	-	24.520.000.000
Cộng	-	24.520.000.000

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng	12.045.000.000	-	-	-
+ Ông Dương Thành Long (*)	7.000.000.000	-	-	-
+ Ông Nguyễn Tuấn Kiệt (*)	5.000.000.000	-	-	-
+ Đối tượng khác	45.000.000	-	-	-
- Phải thu ngắn hạn khác	-	-	6.381.087.320	966.000.000
+ Ông ZhangHao	-	-	552.000.000	386.400.000
+ Ông Yongjie	-	-	828.000.000	579.600.000
+ Ông Nguyễn Văn Lý	-	-	5.000.000.000	-
+ Đối tượng khác	-	-	1.087.320	-
Cộng	12.045.000.000	-	6.381.087.320	966.000.000

Ghi chú: (*)

Đây là các khoản tạm ứng thay mặt Công ty khảo sát thị trường và đặt cọc các lô đất tại huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

4.2. Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-	-
- Phải thu dài hạn khác	20.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng (*)	20.000.000.000	-	-	-
Cộng	20.000.000.000	-	-	-

Ghi chú: (*)

Đây là số tiền Công ty góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 30/HĐHTKD ngày 20/12/2024 với Công ty CP Thương mại Kim Hưng, mục đích triển khai Dự án quản lý bảo vệ rừng, trồng rừng, trồng cây cao kết hợp du lịch sinh thái tại xã B'Lá, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng; Thời hạn hợp tác là 10 năm bắt đầu từ ngày 20/12/2024 đến hết ngày 20/12/2034; Tỷ lệ phân chia lợi nhuận mỗi bên là 50%.

5 . NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	-	-	1.380.000.000	414.000.000
+ Ông ZhangHao	-	-	552.000.000	165.600.000
+ Ông Yongjie	-	-	828.000.000	248.400.000
Cộng	-	-	1.380.000.000	414.000.000

6.1. Ngắn hạn

- Chi phí sửa chữa
- Chi phí mua bảo hiểm
- CCDC xuất dùng
- Chi phí khác

Cộng

6.2. Dài hạn

- CCDC xuất dùng
- Chi phí mua bảo hiểm
- Chi phí khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
73.771.110	-
-	-
-	-
73.771.110	-



7 . 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 năm
7.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	90.938.061	-	90.938.061
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.396.968	281.388.137	2.011.227	284.773.878
Thuế thu nhập cá nhân	1.547.728	41.222.000	29.700.000	13.069.728
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	6.944.696	416.548.198	34.711.227	388.781.667
7.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	23.924.558	23.924.558	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Cộng	23.924.558	23.924.558	-	-

Ghi chú: 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.

8 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	-
- BHXH, BHYT, BHTN	-	-
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	70.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư X Land	40.000.000	-
+ Các đối tượng khác	30.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
Cộng	70.000.000	-

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN EMA LAND

71 Tạ Hiện, P. Thanh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

9 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

9.1. 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 đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	30.000.000.000	-	-	-	2.938.046.862	32.938.046.862
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(300.955.809)	(300.955.809)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	30.000.000.000	-	-	-	2.637.091.053	32.637.091.053
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	1.426.435.180	1.426.435.180
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	30.000.000.000	-	-	-	4.063.526.233	34.063.526.233

5011729
CÔNG TY
TNHH
CH VỤ TƯ
CHÍNH KẾ
Ả KIỂM TO
PHÍA NAM
- T.P HỒ

HÀN TẬP Đ
23
EM

N: 06008

9.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp của Công ty mẹ

Vốn góp của các đối tượng khác

Cộng

<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
-	-
30.000.000.000	30.000.000.000
30.000.000.000	30.000.000.000

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu

+ Vốn góp đầu năm

+ Vốn góp tăng trong kỳ

+ Vốn góp giảm trong kỳ

+ Vốn góp cuối kỳ

- Cổ tức lợi nhuận đã chia

<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
30.000.000.000	30.000.000.000
-	-
-	-
30.000.000.000	30.000.000.000
-	-

9.4. Cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

+ Cổ phiếu phổ thông

+ 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

+ Cổ phiếu phổ thông

+ Cổ phiếu ưu đãi

<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
3.000.000	3.000.000
3.000.000	3.000.000
-	-
-	-
-	-
3.000.000	3.000.000
3.000.000	3.000.000
-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

9.5. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi

- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
----------------	------------------

9.6. Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển

- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp

- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
-	-
-	-
-	-

10 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

- USD

- EUR

<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
-	-
-	-

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**1.1. Doanh thu**

- Doanh thu bán hàng hóa
- Doanh thu cung cấp dịch vụ

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	-
1.446.001.128	-
1.446.001.128	-

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Chiết khấu thương mại
- Giảm giá hàng bán
- Hàng bán bị trả lại

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	-
-	-
-	-
-	-

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn của hàng hóa đã bán
- Giá vốn của dịch vụ

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	-
48.015.873	-
48.015.873	-

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
245.244.022	245.200.939
-	-
245.244.022	245.200.939

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư
- Chi phí tài chính khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	-
-	(832.030.265)
-	-
-	(832.030.265)

6. THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi
- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	-
-	-
10.000	-
10.000	-

7 . CHI PHÍ KHÁC

- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Các khoản tiền nộp phạt vi phạm hành chính
- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	-
73.178	49.695.726
-	-
73.178	49.695.726

8 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**8.1. Chi phí bán hàng**

- Chi phí nguyên, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
18.290.000	-
95.000.000	-
113.290.000	-

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi
- Hoàn nhập các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

-	-
4.098.890	-
454.840.000	150.000.000
-	-
3.000.000	1.030.060
-	966.000.000
(966.000.000)	-
326.113.892	-
-	209.450.000
(177.947.218)	1.326.480.060

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	-
4.098.890	-
454.840.000	150.000.000
-	-
392.419.765	-
(868.000.000)	1.176.480.060
(16.641.345)	1.326.480.060

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay

Cộng

Năm nay	Năm trước
281.388.137	2.011.227
-	-
281.388.137	2.011.227

11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	1.426.435.180	(300.955.809)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	1.426.435.180	(300.955.809)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.000.000	3.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	475	(100)

12 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	1.426.435.180	(300.955.809)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.000.000	3.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	475	(100)

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

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

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng

Không có.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	-
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	-
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	-
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-	-
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	-	-
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-	-

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

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

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về các bên liên quan

1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
+ Tiền lương, thưởng	117.000.000	150.000.000
+ Thù lao	-	-

Trong đó:

Năm 2023:

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Lương	Thù lao
1 .	NGUYỄN VĂN LÝ	Giám đốc	102.000.000	-
2 .	NGUYỄN TIẾN ĐẠT	Kế toán trưởng	48.000.000	-
	TỔNG CỘNG		150.000.000	-

Năm 2024:

1 .	DƯƠNG TÂM	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/07/2024)	17.000.000	-
2 .	NGUYỄN VĂN LÝ	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 25/07/2024)	68.000.000	-
3 .	NGUYỄN TIẾN ĐẠT	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 13/01/2025)	32.000.000	-
	TỔNG CỘNG		117.000.000	-

Các giao dịch khác	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
- Ông Nguyễn Văn Lý	Giám đốc	-	5.000.000.000
+ Chuyển nhượng vốn góp công ty con		-	

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Chức vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải thu			
- Ông Nguyễn Văn Lý	Giám đốc	-	5.000.000.000

1.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Công ty CP Tư vấn đầu tư Bất động sản Emaar Land	Cùng Thành viên HĐQT	
Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng	Cùng Thành viên HĐQT	
Công ty TNHH Bảo Lộc Park Hills	Cùng người phụ trách quản trị Công ty	
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Quốc tế Tân Phú Hưng	Không còn là bên liên quan từ ngày 24/07/2024	
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Trong Thương	Không còn là bên liên quan từ ngày 24/07/2024	

Trong kỳ Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP Tư vấn đầu tư Bất động sản Emaar Land	Thu tiền đặt cọc thuê văn phòng	10.000.000
Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng	Hợp tác kinh doanh	20.000.000.000
Công ty TNHH Bảo Lộc Park Hills	Thu tiền đặt cọc thuê văn phòng	10.000.000

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Công ty CP Tư vấn đầu tư Bất động sản Emaar Land	Thu tiền đặt cọc thuê văn phòng	10.000.000
Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng	Hợp tác kinh doanh	20.000.000.000
Công ty TNHH Bảo Lộc Park Hills	Thu tiền đặt cọc thuê văn phòng	10.000.000

2. Báo cáo bộ phận

Hiện tại Công ty đang trong giai đoạn tái cấu trúc doanh nghiệp, chuyển hướng qua hoạt động đầu tư do đó Công ty chưa áp dụng Báo cáo bộ phận.

3. Thông tin về hoạt động liên tục

a/ Về tài chính:

- Tại ngày 31/12/2024 lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và vốn chủ sở hữu của Công ty không bị âm.
- Về Nợ ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn Tài sản ngắn hạn là 13.989.755.123 VND. Như vậy, khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty là đảm bảo.
- Các chủ nợ có dấu hiệu ngừng hoặc thu hồi các hỗ trợ tài chính: Không có.
- Lưu chuyển tiền tệ thuần từ hoạt động kinh doanh bị âm 25.084.651.047 VND.
- Sự suy giảm lớn về giá trị của các tài sản: Không có.
- Có nợ phải trả tồn đọng hoặc phải ngừng thanh toán cổ tức cho cổ đông đã được ĐHCĐ thông qua trước đó: Không có.
- Các dấu hiệu về tuân thủ hợp đồng tín dụng; chuyển đổi giao dịch từ mua chịu sang thanh toán ngay; không có khả năng tìm kiếm các nguồn tài trợ: Không có.

b/ Về hoạt động:

- Ban Giám đốc có ý định ngừng hoạt động hay giải thể Công ty: Không có.
- Thiếu thành phần lãnh đạo chủ chốt mà không được thay thế: Không có.
- Mất thị trường lớn, khách hàng quan trọng, mất quyền kinh doanh, nhượng quyền thương mại hoặc mất nhà cung cấp quan trọng: Không có.
- Gặp khó khăn về lao động: Không có.
- Thiếu hụt vật tư đầu vào chủ yếu: Không có.
- Xuất hiện đối thủ cạnh tranh mới thành công hơn: Không có.

c/ Các dấu hiệu khác:

- Không tuân thủ các quy định về góp vốn cũng như những quy định khác: Không có.
- Đơn vị đang bị kiện nếu thua đơn vị không có khả năng đáp ứng: Không có.
- Thay đổi về pháp luật, chính sách ảnh hưởng bất lợi tới đơn vị: Không có.
- Xảy ra các rủi ro, tổn thất mà không được bảo hiểm hoặc BH với giá trị thấp: Không có.

Hiện tại Công ty vẫn đang trong giai đoạn tái cấu trúc doanh nghiệp, Công ty đã dừng hoạt động kinh doanh chính trước đây là văn phòng phẩm từ tháng 07/2021, chuyển hướng qua hoạt động đầu tư và ngành nghề kinh doanh khác. Năm 2024 Công ty bắt đầu có doanh thu bán hàng (năm 2022, 2023 không có doanh thu); Tài sản cố định và đầu tư tài chính dài hạn không còn; Do đó việc hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như hiệu quả kinh doanh trong tương lai của Công ty phụ thuộc vào các định hướng và quyết sách của Ban lãnh đạo Công ty.

Ngoài ra, không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình. Do đó, Ban lãnh đạo Công ty quyết định lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2025

Giám đốc

TRẦN THỊ THANH VÂN

TRẦN THỊ THANH VÂN

DƯƠNG TÂM



CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CỦA AASCS:

1. DỊCH VỤ KIỂM TOÁN:

- Kiểm toán báo cáo tài chính.
- Kiểm toán vì mục đích thuế.
- Kiểm toán hoạt động - tuân thủ - nội bộ.
- Kiểm toán quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.
- Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành.
- Kiểm toán xác định giá trị doanh nghiệp.
- Soát xét báo cáo tài chính.
- Kiểm toán các thông tin tài chính.

2. DỊCH VỤ KẾ TOÁN:

- Dịch vụ ghi sổ kế toán và lập báo cáo tài chính.
- Dịch vụ báo cáo thuế.
- Xây dựng các mô hình tổ chức bộ máy & tổ chức công tác kế toán.

3. DỊCH VỤ TƯ VẤN:

- Tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp.
- Tư vấn cổ phần hóa: xây dựng phương án cổ phần hóa, phương án kinh doanh, Điều lệ công ty, tư vấn tổ chức đại hội cổ đông, quyết toán chi phí cổ phần hóa.
- Tư vấn thuế.
- Tư vấn quản lý doanh nghiệp.
- Tư vấn tài chính - kế toán, phân tích tài chính.

4. ĐÀO TẠO NHÂN VIÊN VÀ CÁC DỊCH VỤ KHÁC:

- Tổ chức các khóa học bồi dưỡng nghiệp vụ tài chính, kế toán, kiểm toán, quản trị doanh nghiệp, ứng dụng tin học trong công tác kế toán.
- Cung cấp và hướng dẫn sử dụng phần mềm kế toán.
- Cung cấp các văn bản pháp quy, các thông tin kinh tế - tài chính, sổ sách biểu mẫu, chứng từ.
- Hỗ trợ tuyển dụng nhân viên.

WIDE RANGE OF AASCS SERVICES:

1. AUDITING SERVICES:

- Audit of financial statements;
- Audit for taxation;
- Audit of operation - conformity - internal;
- Audit of the final accounts of basic construction investment;
- Audit of the completed projects final accounts;
- Audit of assets valuation for enterprises;
- Review of financial statements;
- Audit of financial information.

2. ACCOUNTING SERVICES:

- Recording the accounts and financial statements services;
- Taxation reports services;
- Establishment of the organizational kinds of apparatus & accounting.

3. CONSULTANCY SERVICES:

- Consultancy of assets valuation for enterprise;
- Consultancy of privatization: founding the privatized plan, business plan, company regulations, holding the shareholder's meeting, final accounts of privatization expenditure;
- Consultancy of taxation;
- Consultancy of business management;
- Consultancy of finance - accounting, financial analysis.

4. STAFF TRAINING AND OTHER SERVICES:

- Launching the development courses of finance, accounting, auditing, business management, and courses of informatics applications in accounting;
- Provision and introductions to use the accounting software;
- Providing the statutory documents, economic financial information, books, vouchers;
- Assisting in staffs recruitment.