

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN
THĂNG LỢI**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
2. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
5. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 50

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") trân trọng đề trình Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chủ đầu tư các dự án bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tên tiếng Anh: Thang Loi Group Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Thang Loi Group.

Trụ sở chính: Số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Dương Long Thành	Chủ tịch
Ông	Trịnh Văn Hải	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
Ông	Nguyễn Thanh Quyền	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 30/7/2024)
		Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
Ông	Nguyễn Văn Tùng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
Ông	Trịnh Thế Sơn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
Ông	Lê Đức Nghĩa	Thành viên
Ông	Vương Công Đức	Thành viên (miễn nhiệm ngày 17/4/2024)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

3. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Văn Thuận	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
Ông	Trần Ngọc Thắng	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 30/7/2024)
		Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
Bà	Nguyễn Thị Bích Ngọc	Phó Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
Bà	Mai Thị Thu Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
Ông	Nguyễn Thanh Minh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
Ông	Trần Đình Khánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/7/2024)
Ông	Nguyễn Hà Châu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/7/2024)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Thanh Quyền	Tổng Giám Đốc
Ông	Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Lê Thanh Giàu	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Đặng Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Trịnh Thế Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/8/2024)
Ông	Trình Hữu Triết	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/01/2024)
Ông	Diệp Đình Chung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19/8/2024)
		Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 05/11/2024)
Bà	Tô Thị Thúy Hà	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Ông	Dương Long Thành	Chủ tịch HĐQT
Ông	Nguyễn Thanh Quyền	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Lê Thanh Giàu	Phó Tổng Giám đốc

4. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

4. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thanh Quyền
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2025



MOORE AISC

**MOORE AISC Auditing and Informatics
Services Company Limited**

389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam

T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn

www.aisc.com.vn

Số: C1124459-HN/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi ("Công ty") và các Công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 21 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Tập đoàn** tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2025

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



Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174-2025-005-1



Nguyễn Xuân Tiến

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 6883-2024-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.390.010.920.992	4.514.521.295.173
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	93.505.180.082	177.028.271.556
1. Tiền	111		14.410.234.383	17.363.605.479
2. Các khoản tương đương tiền	112		79.094.945.699	159.664.666.077
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		121.791.829	18.127.745.482
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	121.791.829	18.127.745.482
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		870.838.229.567	1.087.767.011.571
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	256.708.757.617	70.741.297.358
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	124.910.882.162	297.101.822.245
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	494.686.619.947	725.391.922.127
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4	(5.468.030.159)	(5.468.030.159)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	3.283.900.893.492	3.090.350.180.634
1. Hàng tồn kho	141		3.283.900.893.492	3.090.350.180.634
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		141.644.826.022	141.248.085.930
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	44.746.461	164.541.273
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		105.293.875.118	98.896.058.877
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	36.306.204.443	42.187.485.780
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		434.057.125.714	521.790.261.885
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.399.248.684	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	23.399.248.684	-
II. Tài sản cố định	220		118.631.548.886	149.913.259.241
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	3.911.780.054	30.733.942.495
- Nguyên giá	222		31.496.544.175	61.916.802.838
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27.584.764.121)	(31.182.860.343)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	114.719.768.832	119.179.316.746
- Nguyên giá	228		116.138.373.738	120.154.276.083
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.418.604.906)	(974.959.337)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	10.127.259.672	-
- Nguyên giá	231		10.358.973.072	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(231.713.400)	-
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		139.812.230.494	137.909.614.553
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	139.812.230.494	137.909.614.553

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

IV. Tài sản dài hạn khác	260		142.086.837.978	233.967.388.091
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	1.034.597.542	1.578.860.197
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		15.521.806.913	23.606.872.797
3. Lợi thế thương mại	269	V.12	125.530.433.523	208.781.655.097
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.824.068.046.706	5.036.311.557.058
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.217.853.290.960	4.065.138.009.664
I. Nợ ngắn hạn	310		2.142.969.559.608	3.030.588.808.625
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	128.295.147.282	106.731.047.076
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	125.126.151.760	183.362.600.392
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	37.508.859.774	11.547.166.812
4. Phải trả người lao động	314		3.849.556.397	3.625.193.289
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	479.428.538.580	40.358.752.594
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	299.093.732.943	304.972.084.830
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	827.808.210.451	2.141.630.244.566
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a,b	237.949.046.893	233.861.454.655
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.910.315.528	4.500.264.411
II. Nợ dài hạn	330		1.074.883.731.352	1.034.549.201.039
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	1.014.878.245.822	991.212.417.861
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19c	60.005.485.530	43.336.783.178
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.606.214.755.746	971.173.547.394
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1.606.214.755.746	971.173.547.394
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		876.949.530.000	526.949.530.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		876.949.530.000	526.949.530.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		295.580.000.000	44.700.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.000.000.000	8.000.000.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		99.289.417.858	62.359.997.999
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		62.359.997.999	93.944.515.730
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		36.929.419.859	(31.584.517.731)
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		326.395.807.888	329.164.019.395
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.824.068.046.706	5.036.311.557.058



Giáp Thị Liên
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2025



Tô Thị Thúy Hà
Kế toán trưởng





Nguyễn Thanh Quyền
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.743.960.157.643	251.066.947.425
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	7.866.470.864	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	1.736.093.686.779	251.066.947.425
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	1.543.777.455.891	196.224.841.703
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		192.316.230.888	54.842.105.722
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	14.851.578.237	45.260.625.804
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	31.800.801.578	32.105.254.463
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.787.197.085	31.996.104.463
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.469.894.777)	91.775.332
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	820.593.811	14.160.732.326
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	125.856.082.575	82.780.626.746
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		47.220.436.384	(28.852.106.677)
12. Thu nhập khác	31	VI.8	23.478.210.963	6.975.137.343
13. Chi phí khác	32	VI.9	2.470.306.028	3.331.523.799
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		21.007.904.935	3.643.613.544
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		68.228.341.319	(25.208.493.133)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	23.073.398.611	12.844.828.146
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		8.085.065.883	(5.634.955.573)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		37.069.876.825	(32.418.365.706)
Cổ đông của Công ty mẹ	61		36.929.419.859	(31.584.517.731)
Cổ đông không kiểm soát	62		140.456.966	(833.847.975)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	516	(721)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	516	(721)



Giáp Thị Liên
Người lập biểu



Tô Thị Thúy Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Quyền
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		68.228.341.319	(25.208.493.133)
2. Điều chỉnh cho các khoản :		V.8, 9,		
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	10,12	86.824.455.307	36.008.054.398
- Các khoản dự phòng	03	VI.7b	-	(4.000.000.000)
- 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		(19.737.831.343)	(45.471.719.704)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	30.787.197.085	31.996.104.463
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		166.102.162.368	(6.676.053.976)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		158.232.680.226	(16.483.258.839)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(205.765.550.202)	(264.362.962.813)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(868.517.829.604)	229.072.031.067
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		602.789.171	1.621.356.280
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(30.876.487.592)	(32.008.822.356)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(14.646.932.895)	(38.494.313.704)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.498.617.356)	(19.993.494.666)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(798.367.785.884)	(147.325.519.007)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(35.925.926)	(4.739.430.764)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		35.394.690.767	1.388.308.344
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(121.791.829)	(690.751.243)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		18.127.745.482	59.301.673.090
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.372.510.718)	(128.560.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.303.286.002	100.033.133.438
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.912.906.042	46.323.561.452
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		73.208.399.820	73.056.494.317

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		600.880.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	481.376.564.294	385.656.475.257
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(440.620.269.704)	(432.544.238.286)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		641.636.294.590	(46.887.763.029)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm ($50 = 20 + 30 + 40$)	50		(83.523.091.474)	(121.156.787.719)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		177.028.271.556	298.185.059.275
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm ($70 = 50 + 60 + 61$)	70	V.1	<u>93.505.180.082</u>	<u>177.028.271.556</u>

Giáp Thị Liên
Người lập biểu

Tô Thị Thúy Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Quyền
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Trụ sở chính: Số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư và kinh doanh Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chủ đầu tư các dự án bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án bất động sản: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường ngoài dự án bất động sản: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất:

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 102 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 171 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

7.1a Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có tám (8) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty TNHH Thanh Long Newtown	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	99,98%	99,98%	99,98%
Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, tỉnh lộ 835C, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.				
2. Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	Kinh doanh Bất động sản	69,95%	69,95%	69,95%
Địa chỉ: Thửa đất số 80, TĐĐ số 14 ấp Bình Tiên 2, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, Việt Nam.				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Riverside	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	99,98%	99,98%	99,98%
Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, tỉnh lộ 835C, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.				
4. Công ty Cổ phần Thắng Lợi Land	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, quyền sử dụng đất	98,00%	98,00%	98,00%
Địa chỉ: 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
5. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Galaxy	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	99,90%	99,90%	99,90%
Địa chỉ: 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
6. Công ty TNHH Phát triển Nhà đất Đức Thành	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	100,00%	100,00%	100,00%
Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, tỉnh lộ 835C, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.				
7. Công ty Cổ phần Novotel Long An	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	99,94%	99,94%	99,94%
Địa chỉ: Số 1-3, đường số 5, phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam.				
8. Công ty Cổ phần Thắng Lợi Mỹ Yên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	99,38%	99,38%	99,38%
Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, tỉnh lộ 835C, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.				

7.1b Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Vinatown	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	99,87%	99,87%	99,87%
Địa chỉ: F29 đường số 11, khu dân cư Trung tâm, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam				

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON Mẫu số B 09 - DN/HN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

7.2. Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có sáu (06) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Tây Nguyên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	23,50%	23,50%	23,50%

Địa chỉ: Số 297 đường số 7, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh BĐS Thăng Lợi Miền Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	34,50%	34,50%	34,50%
---	--	--------	--------	--------

Địa chỉ: Số 337 Tên Lửa, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

3. Công ty CP Kinh Doanh Dịch Vụ Winservice	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	49%	49%	49%
---	-------------------------	-----	-----	-----

Địa chỉ: Số 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

4. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị MeKong	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	39,51%	39,51%	39,51%
---	--	--------	--------	--------

Địa chỉ: Ấp 1, xã Tam Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam

5. Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi Long An	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất	30,00%	30,00%	30,00%
---	---	--------	--------	--------

Địa chỉ: Thăng Lợi Plaza, KDC Thăng Lợi Central Hill, tỉnh lộ 835C, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.

6. Công ty Cổ phần BĐS Va Homes	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	48,54%	48,54%	48,54%
---------------------------------	--	--------	--------	--------

Địa chỉ: Thửa đất 681, tờ bản đồ 05, đường ĐT747B, khu phố Phước Hải, phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, Việt Nam

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

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

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

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

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

Tập đoàn áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi và Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày "Tập đoàn" thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày "Tập đoàn" thực sự chấm dứt quyền kiểm soát Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi theo các Chính sách Kế toán thống nhất với các Chính sách Kế toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ Chính sách Kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa Công ty con và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng "Tập đoàn" và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Tập đoàn", kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Tập đoàn" đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của Công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của "Tập đoàn" trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Thời gian hữu ích trong điều kiện hoạt động bình thường của doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản được xác định kể từ thời điểm chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán Bất động sản và dự kiến kết thúc theo chu kỳ kinh doanh của từng dự án.

Định kỳ, Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

6.1 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

6.1 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)*Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

6.2 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy vi tính	4 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được Bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của Bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các Bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc

45 năm

Quyền sử dụng đất

43 năm

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ, chi phí cải tạo và sửa chữa văn phòng, chi phí môi giới của các dự án.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Tập đoàn thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

Lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí phải trả về chi phí thi công, chi phí mua ngoài... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước theo hợp đồng mua các sản phẩm của các dự án của Tập đoàn nhưng chưa được bàn giao sản phẩm.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

14. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo Hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Tập đoàn. Theo đó Tập đoàn thực hiện việc trích lập các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo đúng qui định (Thông tư) của Bộ lao động Thương binh Xã hội ban hành và thay đổi theo từng thời điểm trong năm 2024.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong Hợp đồng lao động.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Tập đoàn.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Tập đoàn và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu bán hàng**

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu bán Bất động sản

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, lãi ứng vốn,

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

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn, phí ứng vốn và dự phòng đầu tư tài chính dài hạn.

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

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các kỳ trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại Tập đoàn là 20%.

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những Tập đoàn liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền	14.410.234.383	17.363.605.479
Tiền mặt	14.848.560	512.934.486
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.395.385.823	16.850.670.993
Các khoản tương đương tiền (i)	79.094.945.699	159.664.666.077
Tiền gửi có kỳ hạn	79.094.945.699	159.664.666.077
Cộng	93.505.180.082	177.028.271.556

(i) Trong đó bao gồm:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An theo các hợp đồng tiền gửi với lãi suất 2,55-3,3%/năm. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 22.209.161.020 VND.
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Gò Vấp theo các hợp đồng tiền gửi với lãi suất 2,9-5%/năm. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 56.885.784.679 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

2. Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	121.791.829	-	18.127.745.482	-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	121.791.829	-	18.127.745.482	-
Cộng	121.791.829	-	18.127.745.482	-

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh lãi suất 4,3%/năm, số dư tại ngày 31/12/2024 là 121.791.829 VND.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu
b. Đầu tư vào công ty liên kết	139.107.500.000	139.812.230.494	136.560.000.000	137.909.614.553
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice (1)	980.000.000	2.570.034.074	980.000.000	2.512.573.894
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Mekong (2)	84.980.000.000	84.980.211.874	84.980.000.000	84.979.727.910
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Tây Nguyên (3)	822.500.000	652.296.880	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Miền Nam (4)	1.725.000.000	1.319.250.701	-	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi Long An (5)	600.000.000	128.083.318	600.000.000	194.939.699
Công ty Cổ phần BĐS Va Homes (6)	50.000.000.000	50.162.353.647	50.000.000.000	50.222.373.050
Cộng	139.107.500.000	139.812.230.494	136.560.000.000	137.909.614.553

- Tình hình hoạt động của Công ty liên kết trong năm

(1) Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316539140 ngày 14 tháng 10 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp; thay đổi lần 5 ngày 13 tháng 01 năm 2025. Vốn điều lệ là 2.000.000.000 VND. Công ty chiếm quyền kiểm soát và tỷ lệ sở hữu là 49% (tương ứng 98.000 cổ phần), với giá phí khoản đầu tư là 980.000.000 VND. Trong năm 2024, Công ty liên kết này hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

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

(2) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị MeKong hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1201662703 ngày 07 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp; thay đổi lần thứ 4 ngày 25 tháng 11 năm 2024. Vốn điều lệ là 215.084.100.000 VND. Công ty đã đầu tư góp vốn là 84.980.000.000 VND (tương ứng 8.498.000 cổ phần) tương đương 39,51% vốn điều lệ, với giá phí khoản đầu tư là 84.980.000.000 VND. Trong năm 2024, Công ty liên kết này đang trong giai đoạn đầu tư dự án.

(3) Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 03-tháng 5-năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 177.250 cổ phần tương ứng với 46,45% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thắng Lợi Tây Nguyên với giá trị chuyển nhượng 1.772.500.000 VND. Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty tại công ty con này giảm từ 69,95% xuống còn 23,50%. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thắng Lợi Tây Nguyên trở thành công ty liên kết của Công ty.

(4) Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 03 tháng 5 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 162.575 cổ phần tương ứng với 35,45% tỷ lệ sở hữu tại Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thắng Lợi Miền Nam với giá trị chuyển nhượng 1.625.750.000 VND. Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty tại công ty con này giảm từ 69,95% xuống còn 34,50%. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thắng Lợi Miền Nam trở thành công ty liên kết của Công ty.

(5) Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi Long An hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101841875 ngày 19 tháng 01 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp; thay đổi lần thứ 10 ngày 27 tháng 11 năm 2024. Vốn điều lệ là 2.000.000.000 VND. Công ty đã nhận chuyển nhượng từ các cổ đông khác và chiếm quyền kiểm soát và tỷ lệ sở hữu là 30%, với giá phí khoản đầu tư là 600.000.000 VND. Trong năm 2024, Công ty liên kết này tiếp tục hoạt động kinh doanh lỗ.

(6) Công ty Cổ phần Bất động sản Va Homes hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702954316 ngày 08 tháng 02 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp; thay đổi lần thứ 4 ngày 17 tháng 10 năm 2024. Vốn điều lệ là 103.000.000.000 VND. Công ty đã đầu tư góp vốn là 48,54% (tương đương 5.000.000 cổ phần), với giá phí khoản đầu tư là 50.000.000.000 VND. Trong năm 2024, Công ty này đang trong giai đoạn đầu tư dự án.

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, của khoản Đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản Đầu tư này. Do vậy, Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các khoản Đầu tư này.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn của bên liên quan	3.846.199.430	-	3.057.699.430	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	396.000.000	-	110.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	149.699.430	-	149.699.430	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	492.000.000	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Miền Nam	3.080.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Tây Nguyên	7.420.000	-	-	-
Ông Lê Thanh Giàu (1)	2.798.000.000	-	2.798.000.000	-
Phải thu ngắn hạn của tổ chức, cá nhân khác	252.862.558.187	-	67.683.597.928	-
Công ty TNHH Hải Sơn (2)	228.282.894.693	-	-	-
Thu tiền khách hàng mua Bất động sản (3)	24.549.363.495	-	67.492.274.768	-
Phải thu các khách hàng khác	30.299.999	-	191.323.160	-
Cộng	256.708.757.617	-	70.741.297.358	-

(1) Khoản phải thu từ việc chuyển nhượng 139.900 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse và 139.900 cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi Long An. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã một phần công nợ của Ông Lê Thanh Giàu.

(2) Khoản phải thu liên quan đến dịch vụ thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị và thi công xây dựng công trình 211 căn nhà thuộc dự án Khu dân cư - Tái định cư - Nhà ở Công nhân Hải Sơn.

(3) Các khoản phải thu khách hàng là phần tiền còn lại phải thu theo các hợp đồng tiến trình chuyển nhượng bất động sản của các dự án Công ty.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trả trước cho các bên liên quan	161.037.451	-	209.146.516.810	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	161.037.451	-	35.190.836.810	-
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	-	-	95.107.680.000	-
Ông Dương Long Thành	-	-	78.848.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Trả trước cho tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>124.749.844.711</i>	<i>(5.468.030.159)</i>	<i>87.955.305.435</i>	<i>(5.468.030.159)</i>
Công ty TNHH MTV Hữu Phúc (1)	28.000.000.000	-	28.000.000.000	-
Ông Huỳnh Văn Một (2)	68.673.360.000	-	-	-
Công ty TNHH Hải Sơn	-	-	25.416.766.000	-
Các nhà cung cấp khác	28.076.484.711	(5.468.030.159)	34.538.539.435	(5.468.030.159)
Cộng	124.910.882.162	(5.468.030.159)	297.101.822.245	(5.468.030.159)

(1) Khoản ứng trước theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 14/HĐĐC-2019 ngày 16 tháng 5 năm 2019, và Phụ lục Hợp đồng đặt cọc đính kèm. Công ty TNHH MTV Hữu Phúc (“Hữu Phúc”) đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 59.000m2 đất ở thuộc Dự án KDC Hữu Phúc tại địa chỉ: ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Theo biên bản họp giữa 2 bên số 1112/BBH-TL ngày 11/12/2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thống nhất cập nhật tiến độ triển khai xây dựng và Pháp lý dự án, Hữu Phúc phải đảm bảo hoàn thành và chuyển nhượng lại dự án cho Công ty hoặc hoàn trả đầy đủ số tiền tạm ứng cũng như cam kết lợi nhuận mà Hữu Phúc đã cam kết.

(2) Khoản ứng trước cho Ông Huỳnh Văn Một theo các Hợp đồng chuyển nhượng để thực hiện chuyển nhượng các Quyền sử dụng đất tại xã Hữu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc Dự án Khu dân cư Quốc Linh (Diamond City).

5. Phải thu ngắn/dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	494.686.619.947	-	725.391.922.127	-
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>483.014.523.859</i>	<i>-</i>	<i>716.156.148.974</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse (1)	-	-	27.679.477.402	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	-	-	39.676.524.972	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thắng Lợi Miền Nam	271.644.187	-	-	-
Ông Dương Văn Một (2)	88.300.948.703	-	25.871.948.703	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

5. Phải thu ngắn/dài hạn khác (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Đào Minh Đức và Ông Nguyễn Văn Tùng (3)	92.576.632.120	-	92.907.643.120	-
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	-	-	194.039.088.778	-
Ông Đào Minh Đức (4)	70.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Tùng (5)	169.695.298.849	-	161.587.513.849	-
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	-	-	89.499.686.691	-
Ông Võ Hoàng Anh	-	-	22.324.265.459	-
Ông Nguyễn Đình Tĩnh (6)	62.170.000.000	-	62.170.000.000	-
Nguyễn Văn Khánh	-	-	400.000.000	-
Phải thu khác của tổ chức và cá nhân khác	11.672.096.088	-	9.235.773.153	-
Các khoản BHXH	-	-	28.510.645	-
Lãi dự thu	163.574.639	-	224.902.444	-
Ký cược, ký quỹ	402.100.000	-	855.100.000	-
Tạm ứng	1.632.449.226	-	5.190.653.867	-
Phải thu khác	9.473.972.223	-	2.936.606.197	-
b. Dài hạn	23.399.248.684	-	-	-
Phải thu dài hạn của bên liên quan	22.134.248.684	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Winhouse (1)	11.499.665.126	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice (1)	10.634.583.558	-	-	-
Phải thu khác của tổ chức và cá nhân khác	1.265.000.000	-	-	-
Ký quỹ, ký cược	5.000.000	-	-	-
Phải thu khác	1.260.000.000	-	-	-
Cộng	518.085.868.631	-	725.391.922.127	-

5. Phải thu ngắn/dài hạn khác (tiếp theo)

- (1) Các khoản phải thu chủ yếu là các khoản hỗ trợ vốn cho các Công ty thành viên với thời hạn gốc và còn lại trên 12 tháng, lãi suất là 10,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- (2) Tạm ứng cho Ông Dương Văn Mộc để thỏa thuận và thương thảo với các cá nhân để nhận chuyển nhượng đất và phát triển dự án.
- (3) Tạm ứng cho Ông Đào Minh Đức và Ông Nguyễn Văn Tùng theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01 ngày 10/4/2022 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Dự án Winfarm ở xã Ea D'Rong, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Hiện tại Ông Đào Minh Đức và Ông Nguyễn Văn Tùng đã nhận chuyển nhượng thành công các thửa đất từ các cá nhân chuyển nhượng và đang làm các thủ tục pháp lý sang tên cho Công ty.
- (4) Tạm ứng theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị của các đơn vị thành viên thông qua việc tạm ứng tiền cho Ông Đào Minh Đức thực hiện công tác tìm kiếm và phát triển Quỹ đất sạch cho Công ty. Đến thời điểm lập báo cáo này, Ông Đào Minh Đức đang trong quá trình đàm phán, thỏa thuận để thực hiện việc nhận chuyển nhượng tại xã Long Định, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.
- (5) Tạm ứng cho Ông Nguyễn Văn Tùng để thực hiện công tác đền bù Dự án Khu dân cư tại xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Đến thời điểm lập báo cáo này, ông Nguyễn Văn Tùng đã thực hiện công tác đền bù và đang làm các thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho Công ty.
- (6) Tạm ứng cho Ông Nguyễn Đình Tĩnh để thỏa thuận và thương thảo với các cá nhân để nhận chuyển nhượng đất và phát triển dự án tại Long An theo Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023. Hiện tại, ông Nguyễn Đình Tĩnh đang trong quá trình đàm phán, thỏa thuận để thực hiện việc nhận chuyển nhượng các thửa đất tại Long An.

6. Nợ xấu: xem thuyết minh trang 48.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	214.241.222	-
(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3.137.388.103.028	-	3.054.368.811.957	-
- Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa (The Win City)	931.535.110.050	-	913.172.538.541	-
- Dự án KDC - Tái định cư - Nhà ở công nhân Hải Sơn (The Sol City)	594.660.970.946	-	969.589.402.429	-
- Dự án Khu dân cư Thương mại thị trấn Cần Đức (J-Dragon)	321.853.650.413	-	297.687.817.451	-
- Dự án Khu dân cư Quốc Linh (The Diamond City)	733.102.931.801	-	392.128.587.054	-
- Các dự án khác	556.235.439.818	-	481.790.466.482	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

7. Hàng tồn kho (tiếp theo)	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm Bất động sản	1.817.332.280	-	9.167.110.302	-
Hàng hoá Bất động sản	144.695.458.184	-	26.600.017.153	-
Cộng	3.283.900.893.492	-	3.090.350.180.634	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là chi phí quyền sử dụng đất, chi phí san lấp, chi phí xây dựng, chi phí thiết kế của các dự án của Tập đoàn.

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Một phần giá trị quyền sử dụng đất của các dự án được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay Ngân hàng TMCP của Công ty. (Xem thuyết minh vay số V.19).
- Và một số giá trị Quyền sử dụng đất đang được phân loại là hàng hoá bất động sản của Tập đoàn đang được cầm cố, thế chấp cho khoản vay tại các Ngân hàng TMCP của Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Newland, của Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi Long An và của ông Dương Văn Mộc, bà Phạm Thị Thanh Hương.

8. Tài sản cố định hữu hình: Xem trang 49.

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	116.115.702.683	4.038.573.400	120.154.276.083
<i>Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp</i>	1.659.548.050	-	1.659.548.050
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(5.675.450.395)	-	(5.675.450.395)
Số dư cuối năm	112.099.800.338	4.038.573.400	116.138.373.738
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	361.938.179	613.021.158	974.959.337
<i>Khấu hao trong năm</i>	96.698.207	766.914.672	863.612.879
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(419.967.310)	-	(419.967.310)
Số dư cuối năm	38.669.076	1.379.935.830	1.418.604.906
Giá trị còn lại (**)			
Số dư đầu năm	115.753.764.504	3.425.552.242	119.179.316.746
Số dư cuối năm	112.061.131.262	2.658.637.570	114.719.768.832

Thuyết minh

(*) Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng lâu dài tại số 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, Tp. HCM, Việt Nam.

(**) Giá trị còn lại của Tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 112.061.131.262 VND.

10. Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	-	-
Chuyển từ hàng tồn kho của Công ty	1.403.472.819	8.955.500.253	10.358.973.072
Số dư cuối năm	1.403.472.819	8.955.500.253	10.358.973.072
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	32.702.280	199.011.120	231.713.400
Số dư cuối năm	32.702.280	199.011.120	231.713.400
Giá trị còn lại (**)			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư cuối năm	1.370.770.539	8.756.489.133	10.127.259.672

(*) Quyền sử dụng đất tại Xã Phước Lợi, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam có thời hạn sử dụng lâu dài.

(**) Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.370.770.539 VND.

Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có.

Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính này. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều, so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

11. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	44.746.461	164.541.273
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	44.746.461	164.541.273
b. Dài hạn	1.034.597.542	1.578.860.197
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	111.743.394	435.019.727
Chi phí sửa chữa tài sản	270.249.755	819.183.183
Chi phí trả trước khác	652.604.393	324.657.287
Cộng	1.079.344.003	1.743.401.470

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

12. Lợi thế thương mại**a. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất các Công ty**

	Số đầu năm	Phát sinh tăng/ (giảm) trong năm	Phân bổ trong năm	Số cuối năm
(1) Tại Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	86.449.280.552	-	12.349.897.222	74.099.383.330
(2) Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Riverside	39.840.586.470	-	5.691.512.353	34.149.074.117
(3) Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy	72.262.531.851	-	55.014.560.635	17.247.971.216
(4) Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown	10.190.767.207	-	10.190.767.207	-
(5) Tại Công ty TNHH Phát triển Nhà đất Đức Thành	38.489.017	-	4.484.157	34.004.860
Cộng	208.781.655.097	-	83.251.221.574	125.530.433.523

(1) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (tên cũ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Central Hill) tại ngày mua sẽ được phân bổ dần đều qua các năm.

(2) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Riverside tại ngày mua sẽ được phân bổ dần đều qua các năm.

(3) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy tại ngày mua. Trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá doanh thu của các dự án tại Công ty con này đã được ghi nhận đáng kể. Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá lại tiêu thức phân bổ lợi thế thương mại dựa trên doanh thu đã thực hiện trên tổng doanh thu dự kiến của các dự án. Từ đó, phân bổ lợi thế thương mại tương ứng.

(4) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown tại ngày mua sẽ được phân bổ vào chi phí khi thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản của Dự án chỉnh trang đô thị thị trấn Tân Trụ (Khu đất Trung tâm Y tế dự phòng cũ Tân Trụ Royal). Ban Tổng Giám đốc đánh giá Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown đang hoạt động kinh doanh thua lỗ nhiều năm liên tục và hiện tại chưa có dòng tiền từ dự án. Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc đánh giá phân bổ toàn bộ lợi thế thương mại vào năm 2024.

(5) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty TNHH Phát triển Nhà đất Đức Thành tại ngày mua sẽ được phân bổ dần đều qua các năm và bắt đầu phân bổ từ ngày 01 tháng 8 năm 2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

13. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan	26.457.898.843	26.457.898.843	6.862.096.948	6.862.096.948
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	2.258.577.190	2.258.577.190	463.625.000	463.625.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	6.929.285.104	6.929.285.104	6.398.471.948	6.398.471.948
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	15.692.521.510	15.692.521.510	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Miền Nam	528.777.147	528.777.147	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Tây Nguyên	1.004.027.892	1.004.027.892	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Global Gap Farm	44.710.000	44.710.000	-	-
Phải trả cho tổ chức, cá nhân khác	101.837.248.439	101.837.248.439	99.868.950.128	99.868.950.128
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (1)	9.289.670.131	9.289.670.131	9.289.670.131	9.289.670.131
Công ty TNHH Hải Sơn (2)	66.841.641.129	66.841.641.129	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Đăng Phát	-	-	3.089.402.354	3.089.402.354
Ông Nguyễn Thanh Tú	-	-	49.771.153.131	49.771.153.131
Bà Huỳnh Thị Triệu	-	-	24.807.751.865	24.807.751.865
Các nhà cung cấp khác	25.705.937.179	25.705.937.179	16.000.375.001	16.000.375.001
Cộng	128.295.147.282	128.295.147.282	106.731.047.076	106.731.047.076

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

13. Phải trả cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

(1) Ngày 21/9/2022, Công ty đã gửi Công văn số 10/2022/CV-TL cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH) về việc giải quyết các lô nền còn vướng mắc. Ngày 28/9/2022, TDH đã gửi Công văn phúc đáp số 1029/CV-TDH về việc tình trạng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng Thái Bình Dương (PPI) đang bị mất khả năng thanh toán, cưỡng chế hóa đơn, quy hoạch 1/500 thay đổi nhiều lần nhưng không duyệt lại cơ cấu sử dụng đất để đóng bổ sung nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, TDH đang tạm giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoản phải trả này liên quan đến 28 lô đất tại thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, Long An còn vướng mắc nêu trên.

(2) Khoản phải trả Công ty TNHH Hải Sơn liên quan đến các lô đất nền đã nhận chuyển nhượng từ Hải Sơn thuộc dự án Khu dân cư - Tái định cư - Nhà ở Công nhân Hải Sơn (The Sol City).

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận trả trước ngắn hạn của bên liên quan	8.170.340.000	-
Ông Dương Văn Mộc (1)	8.170.340.000	-
Nhận trả trước ngắn hạn của tổ chức, cá nhân khác	116.955.811.760	183.362.600.392
Các khách hàng mua Bất động sản (2)	116.955.811.760	183.362.600.392
Cộng	125.126.151.760	183.362.600.392

(1) Đây là khoản nhận trả trước theo các Hợp đồng tiến trình về việc thực hiện chuyển nhượng Quyền sử dụng đất các sản phẩm lô nền Block AS thuộc khu đô thị Phúc Long Garden với ông Dương Văn Mộc.

(2) Là khoản ứng trước của các cá nhân để mua các nền của các Dự án mà Công ty đang triển khai. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đang tiến hành các thủ tục bàn giao nền cho các cá nhân ký hợp đồng nhận mua.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.973.402.153	22.503.686.240	721.297.426	23.755.790.967
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.691.617.281	15.005.676.238	10.198.819.881	13.498.473.638
Thuế thu nhập cá nhân	725.647.980	910.784.461	1.381.837.272	254.595.169
Các loại thuế khác	156.499.398	5.548.078.773	5.704.578.171	-
Cộng	11.547.166.812	43.968.225.712	18.006.532.750	37.508.859.774
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	12.633.767.441	12.284.132.769	10.017.216.508	10.366.851.180
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	29.158.705.856	8.067.722.373	4.426.536.307	25.517.519.790
Thuế thu nhập doanh nghiệp	371.550.200	-	21.576.707	393.126.907
Thuế thu nhập cá nhân	23.462.283	86.894.170	92.138.453	28.706.566
Cộng	42.187.485.780	20.438.749.312	14.557.467.975	36.306.204.443

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí lãi vay	377.416.790	466.707.297
Trích trước chi phí của các dự án	471.990.051.367	31.047.564.261
<i>Trích trước chi phí dự án Khu dân cư - Tái định cư - Nhà ở công nhân Hải Sơn (The Sol City)</i>	<i>308.181.902.738</i>	<i>1.364.853.692</i>
<i>Trích trước chi phí dự án Khu dân cư Quốc Linh (The Diamond City)</i>	<i>143.858.294.540</i>	<i>1.697.918.864</i>
<i>Trích trước chi phí đất dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật KDC dành cho người có thu nhập thấp (Youngtown Tây Bắc Sài Gòn)</i>	<i>15.501.670.300</i>	<i>27.342.457.000</i>
<i>Trích trước các dự án khác</i>	<i>4.448.183.789</i>	<i>642.334.705</i>
Trích trước chi phí thưởng, hoa hồng và môi giới của các dự án	6.242.741.305	6.936.034.583
Các khoản trích trước khác	818.329.118	1.908.446.453
Cộng	479.428.538.580	40.358.752.594
17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án nâng cấp mở rộng chợ Tân Trụ (Chợ Bình Hòa)	5.385.106.051	6.711.912.868
Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật KDC dành cho người có thu nhập thấp (Dự án Young Town Tây Bắc Sài Gòn)	28.702.935.217	28.541.105.558
Dự án KDC TM Thị trấn Cần Đức (J-Dragon)	263.559.539.850	269.719.066.404
Các dự án khác	1.446.151.825	-
Cộng	299.093.732.943	304.972.084.830
18. Phải trả ngắn/dài hạn khác	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	827.808.210.451	2.141.630.244.566
Kinh phí công đoàn	61.606.621	109.618.701
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	11.045.755	38.579.200
Nhận ký quỹ, ký cược	739.440.805	13.000.000
Phải trả cho các bên liên quan (1)	9.698.383.078	12.679.190.975
Ông Dương Văn Mọc	121.290.704	371.393.714
Ông Dương Long Thành	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	1.401.246.576	2.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Tây Nguyên	1.866.273.973	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Miền Nam	6.309.571.825	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi Long An	-	9.707.797.261
Phải trả cho tổ chức và các nhân khác	817.297.734.192	2.128.789.855.690
Phải trả khác là tiền đặt cọc mua Bất động sản (2)	816.941.780.723	2.128.434.909.230
Các khoản phải trả khác	355.953.469	354.946.460

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

18. Phải trả ngắn/dài hạn khác (tiếp theo)	Số cuối năm	Số đầu năm
b. Dài hạn	1.014.878.245.822	991.212.417.861
<i>Phải trả cho các bên liên quan (1)</i>	<i>56.721.126.569</i>	<i>44.201.513.097</i>
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Mekong	9.287.935.009	8.593.147.201
Công ty Cổ phần Xây Dựng Địa Ốc New Land	10.801.620.632	22.407.431.735
Công ty Cổ phần Tập đoàn Global Gap Farm	1.300.000.000	793.939.366
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	-	12.406.994.795
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Tây Nguyên	7.901.375.406	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi Long An	10.674.428.794	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Lợi Miền Nam	6.226.451.660	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc New Land	10.529.315.068	-
<i>Phải trả cho tổ chức và các nhân khác</i>	<i>958.157.119.253</i>	<i>947.010.904.764</i>
Nhận ký quỹ, ký cược	1.562.000.000	1.562.000.000
Phải trả khác là tiền đặt cọc mua Bất động sản (2)	956.595.119.253	945.448.904.764
Cộng	1.842.686.456.273	3.132.842.662.427

(1) Đây là các khoản tiền hỗ trợ vốn nội bộ giữa các Công ty thành viên trong Tập đoàn với thời gian gốc và còn lại trên 12 tháng, lãi suất hỗ trợ vốn 10,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(2) Phải trả khác là các khoản thu tiền đặt cọc của khách hàng mua các dự án bất động sản của Tập đoàn.

19. Vay và nợ thuê tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	192.500.000.000	192.500.000.000	213.346.264.373	213.346.264.373
(1) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	134.500.000.000	134.500.000.000	145.000.000.000	145.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP HCM	-	-	68.346.264.373	68.346.264.373
(2) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
(7) Ông Dương Long Thành	33.000.000.000	33.000.000.000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn đến hạn trả	45.449.046.893	15.447.504.328	20.515.190.282	20.515.190.282
(1) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	5.550.000.000	5.550.000.000	2.543.600.000	2.543.600.000
(3) Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	248.256.216	248.256.216	299.720.136	299.720.136
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	7.830.000.000	7.830.000.000
(4) Ngân hàng TMCP Tiên Phong	208.327.872	208.327.872	9.841.870.146	9.841.870.146
(5) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	8.192.500.000	8.192.500.000	-	-
(6) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	1.248.420.240	1.248.420.240	-	-
(7) Ông Dương Văn Mộc	30.001.542.565	30.001.542.565	-	-
c. Vay dài hạn	60.005.485.530	60.005.485.530	43.336.783.178	43.336.783.178
(1) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	3.400.000.000	3.400.000.000	11.500.000.000	11.500.000.000
(3) Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	428.563.778	428.563.778	951.294.214	951.294.214
(4) Ngân hàng TMCP Tiên Phong	329.852.448	329.852.448	538.180.320	538.180.320
(5) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	46.695.668.493	46.695.668.493	-	-
(6) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	4.161.400.811	4.161.400.811	-	-
(7) Ông Dương Văn Mộc	-	-	30.347.308.644	30.347.308.644
(7) Ông Đào Minh Đức	2.495.000.000	2.495.000.000	-	-
(7) Ông Nguyễn Văn Tùng	2.495.000.000	2.495.000.000	-	-
Cộng	297.954.532.423	267.952.989.858	277.198.237.833	277.198.237.833

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**1. Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương gồm có các Hợp đồng vay sau:**

Hợp đồng tín dụng số: 102/2024/HĐTDHMDP-PN ngày 08/11/2024. Số tiền vay: 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Lãi suất: 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo bao gồm:

- + Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 80 (thửa đất mới số 185), tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ mới số 23), xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (bên liên quan).
 - + Quyền sở hữu công trình nhà xưởng sản xuất hàng trang trí nội thất và đồ mộc gia dụng tại thửa đất số 80 (thửa đất mới số 185), tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ mới số 23), xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (Công ty con).
 - + Quyền sở hữu công trình nhà xưởng sản xuất hàng trang trí nội thất và đồ mộc gia dụng (diện tích sàn: 5308,06m²) tại thửa đất số 80 (thửa đất mới số 185), tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ mới số 23), xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (Công ty con).
- Số dư vay tại ngày 31/12/2024 là 100.000.000.000 VND.

Hợp đồng tín dụng số 42/2024/HĐTDTL-PN ngày 16/4/2024. Thời hạn vay: 12 tháng, lãi suất vay: 9,5%/năm. Mục đích vay: thanh toán tiền ký quỹ theo Hợp đồng môi giới số 05/2024/HĐMG/VNT-TLNT ngày 09/4/2024. Số tiền vay: 5.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng 07 thửa đất ở tại nông thôn thuộc tờ bản đồ số 6, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An của bà Huỳnh Thị Triệu (bên liên quan). Số dư tại ngày 31/12/2024 là 5.000.000.000 VND.

Hợp đồng tín dụng số 43/2024/HĐTDTL-PN ngày 16/4/2024 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung. Lãi suất 10,5%/năm. Thời hạn thanh toán trong 12 tháng. Mục đích vay thanh toán tiền ký quỹ theo hợp đồng môi giới số 07/2024/HĐMG.TLL.TLR ngày 09/4/2024. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 186 tờ bản đồ số 9, xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An và thửa đất số 327 tờ bản đồ số 6, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy (Công ty con). Số dư tại ngày 31/12/2024 là 4.500.000.000 VND.

Hợp đồng tín dụng số 58/2024/HĐTDTL-PN ngày 29/5/2024. Số tiền vay: 10.000.000.000 VND. Thời hạn: 12 tháng, lãi suất: từ 9,5%/năm đến 10,5%/năm. Mục đích vay: thanh toán tiền ký quỹ theo Hợp đồng môi giới số 14/2024/HĐMG-TLL-VNT ngày 24/5/2024. Tài sản đảm bảo: 6 quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 1, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An thuộc sở hữu của ông Dương Long Thành (bên liên quan). Số dư tại ngày 31/12/2024: 10.000.000.000 VND.

Hợp đồng tín dụng số 29/2024/HĐTDTL-PN ngày 25/3/2024. Số tiền vay: 10.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất: từ 9,5%/năm đến 10,5%/năm. Mục đích vay: thanh toán tiền ký quỹ theo Hợp đồng môi giới số 02/2024/HĐMG/VNT-TLL ngày 20/3/2024. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy (Công ty con). Số dư tại ngày 31/12/2024: 10.000.000.000 VND.

Hợp đồng vay số 08/2023/HĐTDTL-PN ngày 10/3/2023. Thời hạn vay: 36 tháng, lãi suất vay: 13,5%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng 07 thửa đất ở tại nông thôn thuộc tờ bản đồ số 6, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An của bà Huỳnh Thị Triệu (bên liên quan). Số dư tại ngày 31/12/2024 là 5.950.000.000 VND.

Hợp đồng tín dụng số 41/2024/HĐTDTL-PN ngày 16/4/2024; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất vay: 10,5%/năm; tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất của ông Dương Long Thành (bên liên quan) tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Số dư tại ngày 31/12/2024: 5.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)**1. Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương gồm có các Hợp đồng vay sau:**

Hợp đồng tín dụng số 79/2022/HĐTDTL-PN ngày 28/12/2022; thời hạn vay: 36 tháng; lãi suất vay: 13,5%/năm; tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất với diện tích 727,3 m², tờ bản đồ số 8, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy (Công ty con). Số dư tại ngày 31/12/2024: 3.000.000.000 VND.

2. Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số: 070ABSG24-QLN ngày 04/10/2024. Số tiền vay: 25.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án The Sol City, tại xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Lãi suất: 6,5%/năm. Tài sản đảm bảo là các Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất thuộc Tờ bản đồ số 6, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Số dư vay tại ngày 31/12/2024 là 25.000.000.000 VND.

3. Khoản vay Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số SHBVN/Q11/10032022/HĐTD/THANG LOI ngày 15/3/2022 và SHBVN/Q11/24032022/ HĐTD/ THANG LOI ngày 24/3/2022. Thời hạn vay 96 tháng. Lãi suất vay theo các hợp đồng vay cụ thể. Mục đích sử dụng vốn vay là: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là các xe ô tô hình thành từ hợp đồng vay. Số dư vay tại ngày 31/12/2024 là 676.819.994 VND.

4. Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 172/2022/HĐTD/TTKD Q1 ngày 14/7/2022. Số tiền vay: 1.059.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất từ 9,7%/năm đến 12,95%/năm. Mục đích vay: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo: xe ô tô. Số dư tại ngày 31/12/2024: 538.180.320 VND.

5. Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 88/2024-HĐCVDADT/NHCT940-VINATOWN ngày 25/9/2024. Hạn mức vay không vượt quá 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay 43 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất: 8,5%/năm. Mục đích vay: thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Chính trang Đô thị Thị trấn Tân Trụ - Khu đất Trung tâm Y tế dự phòng cũ (Tân Trụ Royal) tại Thị trấn Tân Trụ, tỉnh Long An. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc Dự án Chính trang Đô thị Thị trấn Tân Trụ - Khu đất Trung tâm Y tế dự phòng cũ (Tân Trụ Royal) tại đường Nguyễn Trung Trực giao với đường Cao Thị Mai Thị trấn Tân Trụ, tỉnh Long An. Số dư tại ngày 31/12/2024: 54.888.168.493 VND.

6. Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội theo Hợp đồng tín dụng số 196035.24.220.6223087.TD ngày 26/3/2024. Số tiền vay: 7.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán tiền phục vụ tài trợ dự án Trường Mầm non tại khu dân cư Thắng Lợi Central Hill. Lãi suất: 9,89%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 163 tờ bản đồ số 20, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Dự án Trường Mầm non tại khu dân cư Thắng Lợi Central Hill) (chi tiết xem thuyết minh mục V.10). Số dư vay tại ngày 31/12/2024 là 5.409.821.051 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

7. Khoản vay từ các cá nhân theo các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng vay số 003/2024/HĐVV-CN/TLG-DLT ngày 20/6/2024 với ông Dương Long Thành (chủ tịch HĐQT). Số tiền vay: 133.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để bổ sung nguồn vốn kinh doanh của Công ty. Lãi suất: 7,5%/năm. Tài sản đảm bảo là tín chấp. Số dư vay tại ngày 31/12/2024 là 33.000.000.000 VND.

Hợp đồng vay số 01/2022/DVM-CTH ngày 07 tháng 3 năm 2022 và Phụ lục Hợp đồng số 01/2022/DVM-CTH/PL01 ngày 19 tháng 10 năm 2022 với ông Dương Văn Mộc (bên liên quan). Mục đích vay để nhận chuyển nhượng Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa từ Công ty Cổ phần Xây dựng Kiến trúc AA với lãi suất 5%/năm. Khoản vay có kỳ hạn gốc là 01 năm và đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Phụ lục Hợp đồng số 01/2022/DVM-CTH/PL02 ngày 01 tháng 4 năm 2023.

Hợp đồng vay số 300102/2024/HĐVV-CN/TLG-ĐMĐ ngày 30/01/2024 với ông Đào Minh Đức. Số tiền vay: 2.495.000.000 VND. Thời hạn vay là 24 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để bổ sung nguồn vốn kinh doanh của Công ty. Lãi suất: 9,45%/năm. Tài sản đảm bảo là tín chấp. Số dư vay tại ngày 31/12/2024 là 2.495.000.000 VND.

Hợp đồng vay số 300101/2024/HĐVV-CN/TLG-NVT ngày 30/01/2024 với ông Nguyễn Văn Tùng (Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc). Số tiền vay: 2.495.000.000 VND. Thời hạn vay là 24 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để bổ sung nguồn vốn kinh doanh của Công ty. Lãi suất: 9,45%/năm. Tài sản đảm bảo là tín chấp. Số dư vay tại ngày 31/12/2024 là 2.495.000.000 VND.

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 50.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đại Lộc Long An	43,33%	380.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Long Holding	28,83%	252.799.550.000	252.799.550.000
Ông Dương Long Thành	11,74%	102.977.030.000	122.471.530.000
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	9,35%	81.950.000.000	81.950.000.000
Các cổ đông khác	6,75%	59.222.950.000	69.728.450.000
Cộng	100%	876.949.530.000	526.949.530.000

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

Vốn góp của chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
Vốn góp đầu năm	526.949.530.000	574.500.000.000
Vốn góp tăng trong năm	350.000.000.000	57.449.530.000
Vốn góp giảm trong năm	-	105.000.000.000
Vốn góp cuối năm	876.949.530.000	526.949.530.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	57.449.530.000

20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

d. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	87.694.953	52.694.953
Cổ phiếu phổ thông	87.694.953	52.694.953
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Nguyên nhân xóa nợ	Giá trị	Nguyên nhân xóa nợ
Công ty Global Land	2.376.989.113	Công nợ không có khả năng thu hồi	2.376.989.113	Công nợ không có khả năng thu hồi
Thuế TNCN 2018 không thu được của người lao động	31.655.335	Công nợ không có khả năng thu hồi	31.655.335	Công nợ không có khả năng thu hồi
Cộng	2.408.644.448		2.408.644.448	

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán Bất động sản	1.522.172.857.292	245.444.156.583
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới Bất động sản	2.144.585.957	1.870.932.024
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	219.642.714.394	3.751.858.818
Cộng	1.743.960.157.643	251.066.947.425
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	7.866.470.864	-
Cộng	7.866.470.864	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần từ bán Bất động sản	1.514.306.386.428	245.444.156.583
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ môi giới Bất động sản	2.144.585.957	1.870.932.024
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ khác	219.642.714.394	3.751.858.818
Cộng	1.736.093.686.779	251.066.947.425

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

4. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của Bất động sản đã bán

Năm nay	Năm trước
1.333.607.534.473	192.470.549.210

Giá vốn của dịch vụ môi giới Bất động sản đã cung cấp

1.902.179.895	1.203.151.304
---------------	---------------

Giá vốn của dịch vụ khác đã cung cấp

208.267.741.523	2.551.141.189
-----------------	---------------

Cộng

1.543.777.455.891	196.224.841.703
--------------------------	------------------------

5. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

Năm nay	Năm trước
14.844.413.854	36.509.203.263

Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại

-	101.840
---	---------

Lãi từ thoái vốn

-	8.711.874.126
---	---------------

Lãi từ hợp tác đầu tư

7.164.383	39.446.575
-----------	------------

Cộng

14.851.578.237	45.260.625.804
-----------------------	-----------------------

6. Chi phí tài chính

Lãi tiền vay

Năm nay	Năm trước
30.787.197.085	31.996.104.463

Chi phí tài chính khác

1.013.604.493	109.150.000
---------------	-------------

Cộng

31.800.801.578	32.105.254.463
-----------------------	-----------------------

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**a. Chi phí bán hàng**

Chi phí nhân viên

Năm nay	Năm trước
228.391.142	7.896.666.421

Chi phí khấu hao tài sản cố định

-	42.371.364
---	------------

Chi phí dịch vụ mua ngoài

292.862.883	3.323.363.922
-------------	---------------

Chi phí bằng tiền khác

299.339.786	2.898.330.619
-------------	---------------

Cộng

820.593.811	14.160.732.326
--------------------	-----------------------

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên

Năm nay	Năm trước
21.426.382.145	29.180.760.610

Chi phí đồ dùng văn phòng

1.023.032.081	2.448.962.991
---------------	---------------

Chi phí khấu hao tài sản cố định

2.221.780.687	6.925.838.017
---------------	---------------

Thuế, phí, lệ phí

638.415.464	148.518.914
-------------	-------------

Chi phí phân bổ lợi thế thương mại

83.254.221.574	27.078.710.214
----------------	----------------

(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi

-	(4.000.000.000)
---	-----------------

Chi phí dịch vụ mua ngoài

7.788.278.428	10.086.410.655
---------------	----------------

Chi phí bằng tiền khác

9.503.972.196	10.911.425.345
---------------	----------------

Cộng

125.856.082.575	82.780.626.746
------------------------	-----------------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

8. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	6.356.147.883	390.516.488
Lãi chậm thanh toán	3.700.663.677	-
Thanh lý vàng	-	1.059.287.000
Tiền phạt thu được	10.695.129.676	4.821.655.376
Các khoản khác	2.726.269.727	703.678.479
Cộng	23.478.210.963	6.975.137.343
9. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại và chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	271.197.920
Thanh lý vàng	-	1.002.200.000
Các khoản bị phạt	1.398.056.540	523.268.578
Các khoản khác	1.072.249.488	1.534.857.301
Cộng	2.470.306.028	3.331.523.799
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng và giá trị đất	1.333.607.534.473	192.470.549.210
Chi phí nhân công	21.654.773.287	37.077.427.031
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.341.520.333	8.929.344.184
Chi phí lợi thế thương mại	83.254.221.574	27.078.710.214
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.742.588.856	14.612.925.881
Chi phí khác bằng tiền	9.803.311.982	16.407.237.869
Cộng	1.461.403.950.505	296.576.194.389
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi	19.389.678.871	2.297.223.968
Công ty TNHH Thanh Long Newtown	678.047.779	2.244.830.475
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes	211.983.551	68.846.010
Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Riverside	1.903.833.824	4.539.384.266
Công ty Cổ phần Thắng Lợi Land	2.100.000	2.291.523.804
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Địa Ốc Galaxy	872.443.866	1.355.011.832
Công ty Cổ phần Novotel Long An	15.310.720	36.717.009
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh BĐS Thắng Lợi Miền Nam	-	11.290.782
Cộng	23.073.398.611	12.844.828.146

12. Lãi trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	36.929.419.859	(31.584.517.731)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	36.929.419.859	(31.584.517.731)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71.601.182	43.833.857
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	516	(721)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	516	(721)

(*) Các chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính chưa trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do số liệu quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các chỉ tiêu này sẽ được điều chỉnh khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

(**) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2024.

VII. TÀI SẢN ĐẢM BẢO

Tập đoàn đã sử dụng một phần tài sản hữu hình, một phần hàng tồn kho, quyền sử dụng đất của Tập đoàn để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn tại các Ngân hàng TMCP (Thuyết minh số V.19- Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đang sử dụng các quyền sử dụng đất của Bà Huỳnh Thị Triệu và ông Dương Long Thành (bên liên quan của Tập đoàn) để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại các Ngân hàng TMCP (Thuyết minh số V.19 - Vay và nợ thuê tài chính).

Một số giá trị Quyền sử dụng đất đang được phân loại là hàng hoá bất động sản của Tập đoàn đang được cầm cố, thế chấp cho khoản vay tại các Ngân hàng TMCP của Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Newland, của Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi Long An và của ông Dương Văn Mộc, bà Phạm Thị Thanh Hương.

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	481.376.564.294	385.656.475.257
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(440.620.269.704)	(432.544.238.286)

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
Không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính phải có thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi Long An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Mekong	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần BĐS Va Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây Dựng Địa Ốc New Land	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Winhouse	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Global Gap Farm	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	Cổ đông góp vốn
Công ty TNHH Đầu tư Long Holding	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Đại Lộc Long An	Cổ đông góp vốn
Ông Dương Long Thành	Chủ tịch HĐQT
Ông Trịnh Văn Hải	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
Ông Lê Đức Nghĩa	Thành viên HĐQT
Ông Vương Công Đức	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 17/4/2024)
Ông Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Thanh Giàu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2023)
Ông Trịnh Thế Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/08/2024)
Bà Đặng Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 30/7/2024)
Ông Trịnh Hữu Triết	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/01/2024)
Ông Dương Văn Mộc	Cá nhân bên liên quan

Trong năm, Tập đoàn có các giao dịch trọng yếu sau với các bên liên quan

Các Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc New Land	Cung cấp dịch vụ	720.000.000	160.000.000
	Lãi ứng vốn	-	1.402.175.848
	Nhận cung cấp dịch vụ	2.141.339.201	856.422.222
	Phí ứng vốn	1.909.999.855	237.539.254

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Các Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	Cung cấp dịch vụ	447.272.730	1.644.219.588
	Lãi ứng vốn	2.274.470.298	3.703.989.891
	Nhận cung cấp dịch vụ	5.091.557.965	3.924.711.570
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi Long An	Cung cấp dịch vụ	50.789.253	27.039.285
	Mua hàng	-	396.626.446
	Lãi ứng vốn	4.424.384	417.868.995
	Phí ứng vốn	447.639.806	997.237.535
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị MeKong	Lãi ứng vốn	-	4.205.834.489
	Phí ứng vốn	859.787.808	194.605.712
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Winhouse	Lãi ứng vốn	5.597.045.432	-
	Cung cấp dịch vụ	36.908.411	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thắng Lợi Miền Nam	Nhận cung cấp dịch vụ	678.802.462	-
	Cung cấp dịch vụ	432.719.068	-
	toán	871.881.471	-
	Phí ứng vốn	692.411.713	-
	Lãi hỗ trợ vốn	115.101.068	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thắng Lợi Tây Nguyên	Nhận cung cấp dịch vụ	1.387.899.255	-
	Bán hàng	49.720.233	-
	Phí ứng vốn	1.119.918.702	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Global Gap Farm	Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	350.000.000	-
	Trả tiền hỗ trợ vốn	243.687.595	-
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường Ông Dương Long Thành	Nhận cung cấp dịch vụ	14.320.366.973	-
	Vay	133.000.000.000	-
	Trả gốc vay	100.000.000.000	-
	Lãi vay	1.578.316.438	-
	Trả lãi vay	1.368.110.959	-
Ông Dương Văn MỘC	Tạm ứng	65.117.000.000	5.789.107.862
	Thu hồi tạm ứng	2.688.000.000	41.764.966.030
	Thanh lý xe	-	318.181.818
	Thu tiền dự án	8.170.340.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Các Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Đào Minh Đức	Tạm ứng	4.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Tùng	Tạm ứng	8.107.785.000	-
	Vay	2.945.000.000	-
	Lãi vay	217.690.459	-
	Trả lãi vay	210.584.836	-
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Lãi ứng vốn	-	5.130.371.584
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Lãi ứng vốn	8.894.226.681	8.894.226.681
Ông Võ Hoàng Anh	Lãi ứng vốn	1.726.223.824	1.726.223.824
+ Thu nhập của Thành viên chủ chốt của Công ty		Năm nay	Năm trước
Thành viên chủ chốt	Lương và thưởng	3.259.051.936	3.781.916.897
Cộng		3.259.051.936	3.781.916.897

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

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2024

Trong năm 2024, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh hàng hóa Bất động sản, doanh thu môi giới Bất động sản và doanh thu dịch vụ khác được phân tích doanh thu và giá vốn như sau:

Lĩnh vực Kinh doanh	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bán hàng hóa Bất động sản	1.514.306.386.428	1.333.607.534.473	180.698.851.955
Môi giới Bất động sản	2.144.585.957	1.902.179.895	242.406.062
Dịch vụ khác	219.642.714.394	208.267.741.523	11.374.972.871
Cộng	1.736.093.686.779	1.543.777.455.891	192.316.230.888

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2023

Trong năm 2023, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh hàng hóa Bất động sản, doanh thu môi giới Bất động sản và doanh thu dịch vụ khác được phân tích doanh thu và giá vốn như sau:

Lĩnh vực Kinh doanh	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bán hàng hóa Bất động sản	245.444.156.583	192.470.549.210	52.973.607.373
Môi giới Bất động sản	1.870.932.024	1.203.151.304	667.780.720
Dịch vụ khác	3.751.858.818	2.551.141.189	1.200.717.629
Cộng	251.066.947.425	196.224.841.703	54.842.105.722

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

4. Trình bày doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (tiếp theo)

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực môi giới, kinh doanh Bất động sản và doanh thu phát sinh chủ yếu ở tỉnh Long An. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận thấy không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Vì vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý cũng như báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.



Giáp Thị Liên

Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2025



Tô Thị Thúy Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Quyền

Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

V.6. Nợ xấu	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
				Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	5.468.030.159	-	5.468.030.159	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	296.750.000	-	296.750.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	-	-	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Phúc Điền	5.171.280.159	-	5.171.280.159	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

V.8 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	42.321.217.413	4.897.063.103	11.035.107.690	3.663.414.632	61.916.802.838
Mua trong năm	-	-	-	35.925.926	35.925.926
Thanh lý, nhượng bán	(26.207.637.716)	-	(3.340.901.873)	-	(29.548.539.589)
Giảm do thoái vốn	-	-	(677.941.818)	(229.703.182)	(907.645.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	16.113.579.697	4.897.063.103	7.016.263.999	3.469.637.376	31.496.544.175
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	18.731.995.118	4.785.556.773	5.293.825.244	2.371.483.208	31.182.860.343
Khấu hao trong năm	419.807.532	73.008.543	1.233.938.636	751.152.743	2.477.907.454
Thanh lý, nhượng bán	(3.038.222.953)	-	(2.727.256.837)	-	(5.765.479.790)
Giảm do thoái vốn	-	-	(222.107.956)	(88.415.930)	(310.523.886)
Số dư cuối năm	16.113.579.697	4.858.565.316	3.578.399.087	3.034.220.021	27.584.764.121
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	23.589.222.295	111.506.330	5.741.282.446	1.291.931.424	30.733.942.495
Số dư cuối năm	-	38.497.787	3.437.864.912	435.417.355	3.911.780.054

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.258.109.252 VND. (Xem thuyết minh tại V.19).

** Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.355.078.525 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

V.20. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	574.500.000.000	44.700.000.000	8.000.000.000	152.447.934.619	350.024.473.147	1.129.672.407.766
Giảm vốn	(105.000.000.000)	-	-	-	-	(105.000.000.000)
Lợi nhuận	-	-	-	(31.584.517.731)	(833.847.975)	(32.418.365.706)
Trích thù lao HĐQT, UBKT năm 2021	-	-	-	(1.053.888.889)	-	(1.053.888.889)
Chia cổ tức	57.449.530.000	-	-	(57.449.530.000)	(4.717.850.000)	(4.717.850.000)
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu nhưng chưa mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(15.308.755.777)	(15.308.755.777)
Số dư cuối năm trước	526.949.530.000	44.700.000.000	8.000.000.000	62.359.997.999	329.164.019.395	971.173.547.394
Số dư đầu năm nay	526.949.530.000	44.700.000.000	8.000.000.000	62.359.997.999	329.164.019.395	971.173.547.394
Tăng vốn (*)	350.000.000.000	250.880.000.000	-	-	-	600.880.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	36.929.419.859	140.456.966	37.069.876.825
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	(2.908.668.473)	(2.908.668.473)
Số dư cuối năm nay	876.949.530.000	295.580.000.000	8.000.000.000	99.289.417.858	326.395.807.888	1.606.214.755.746

(*) Theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/5/2024, Công ty tăng vốn điều lệ bằng cách chào bán 35.000.000 cổ phần phổ thông, tổng giá trị là 350.000.000.000 VND, mục đích: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty.