

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN

VIỆT HƯNG

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**



MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
1. MỤC LỤC	1
2. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
3. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
4.1 Bảng cân đối kế toán	6 - 9
4.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
4.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
4.4 Thuyết minh Báo cáo tài chính	13 - 22

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Giấy chứng nhận đầu tư	Giấy chứng nhận đầu tư số 9820351277 do UBND thành phố Hồ Chí Minh - Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 13/01/2016 và cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 20/10/2022.	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313640103 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/01/2016, thay đổi lần thứ 4 ngày 05/09/2021.	
Hội đồng quản trị	Sun Hung Chieh	Chủ tịch
	Duflos Yohan, Franck, David	Thành viên
	Nguyễn Thị Thu Hồng	Thành viên
Người đại diện theo pháp luật	Sun Hung Chieh	Chủ tịch Hội đồng quản trị
	Duflos Yohan, Franck, David	Giám đốc
Trụ sở chính	353/12 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.	
Vốn đầu tư	20.350.000.000 VND (tương đương 896.570,34 USD)	
Vốn điều lệ	20.350.000.000 VND	
Mệnh giá cổ phần	10.000 VND	
Tổng số cổ phần	2.035.000	
Mã số thuế	0313640103	
Ngành nghề kinh doanh	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.	
Kiểm toán độc lập	Công ty TNHH CAF Việt Nam ("CAF Việt Nam") đã kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.	

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT HƯNG

353/12 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 6 đến trang 22).

SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2024 cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Ban Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc phê duyệt báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc


Sun Hưng Chieh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2025



Số: 11032025.03/BCTC-CAF

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Hưng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Hưng ("Công ty"), được lập ngày 11 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 22, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

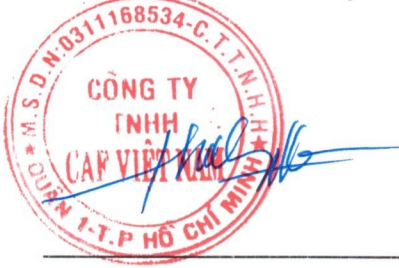
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

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

Báo cáo này được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau. Bản tiếng Việt là bản gốc khi cần đối chiếu.

CÔNG TY TNHH CAF VIỆT NAM



Nguyễn Thanh Mỹ - Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2800-2025-279-1

A blue ink signature of Huỳnh Huy Cường.

Huỳnh Huy Cường - Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3117-2025-279-1

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.734.127.684	2.493.125.312
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V. 1	241.960.075	983.407.641
1. Tiền	111		241.960.075	783.407.641
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	200.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		300.000.000	300.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V. 2	300.000.000	300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.129.121.722	1.175.089.366
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V. 3	1.128.981.722	1.175.089.366
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V. 4	140.000	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		-	-
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		63.045.887	34.628.305
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V. 5	10.969.250	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V. 6	52.076.637	34.628.305
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT HƯNG

353/12 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì,
quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		19.110.993.248	19.331.943.189
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		203.461.816	301.123.480
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V. 7	203.461.816	301.123.480
Nguyên giá	222		723.188.181	723.188.181
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(519.726.365)	(422.064.701)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V. 8	18.907.531.432	19.030.819.709
Nguyên giá	231		25.537.903.541	25.164.287.246
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.630.372.109)	(6.133.467.537)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		20.845.120.932	21.825.068.501

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT HƯNG

353/12 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì,
quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		838.314.634	1.122.376.138
I. Nợ ngắn hạn	310		838.314.634	1.122.376.138
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V. 9	18.680.814	102.699.486
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V. 10	207.148.302	198.148.302
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V. 11	60.647.584	130.306.938
4. Phải trả người lao động	314		-	137.974.387
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V. 12	51.136.363	73.545.454
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V. 13	500.701.571	479.701.571
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Mẫu B 01-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		20.006.806.298	20.702.692.363
I. Vốn chủ sở hữu	410		20.006.806.298	20.702.692.363
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V. 14	20.350.000.000	20.350.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V. 14	20.350.000.000	20.350.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V. 14	(343.193.702)	352.692.363
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		352.692.363	897.472.524
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(695.886.065)	(544.780.161)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		20.845.120.932	21.825.068.501

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2025



Sun Hưng Chieh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Thị Hoài Thanh
Phụ trách Kế toán

Nguyễn Thị Hoài Thanh
Người lập biểu

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 1	1.261.153.791	1.846.021.053
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI. 1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI. 1	1.261.153.791	1.846.021.053
4. Giá vốn hàng bán	11	VI. 2	654.983.370	1.091.328.485
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		606.170.421	754.692.568
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI. 3	8.018.917	13.196.976
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI. 4	1.307.545.102	1.315.322.688
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(693.355.764)	(547.433.144)
11. Thu nhập khác	31		-	18.000.000
12. Chi phí khác	32		2.530.301	15.347.017
13. Lợi nhuận khác	40		(2.530.301)	2.652.983
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(695.886.065)	(544.780.161)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI. 5	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(695.886.065)	(544.780.161)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2025



Sun Hung Chieh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Thị Hoài Thanh
Phụ trách Kế toán

Nguyễn Thị Hoài Thanh
Người lập biểu

Mẫu B 03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(695.886.065)	(544.780.161)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		594.566.236	528.682.710
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(10.650)	(11.900)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.008.267)	(13.185.076)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(109.338.746)	(29.294.427)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		28.519.312	491.873.067
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(284.061.504)	(46.318.890)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(10.969.250)	2.599.992
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(375.850.188)	418.859.742
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(373.616.295)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.008.267	13.185.076
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(365.608.028)	(286.814.924)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn vốn chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
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		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(741.458.216)	132.044.818
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V. 1	983.407.641	851.350.923
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		10.650	11.900
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V. 1	241.960.075	983.407.641

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2025



Sun Hưng Chiến
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Thị Hoài Thanh
Phụ trách Kế toán

Nguyễn Thị Hoài Thanh
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần, có vốn đầu tư nước ngoài.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

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

Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp tại Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp của Bộ Tài Chính trong việc lập Báo cáo Tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích theo nguyên tắc giá gốc (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn, chứng từ gốc trừ dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong niên độ kế toán.

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

4. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng cân đối kế toán.

Chi phí này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

5. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hoặc thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

7. Khấu hao tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC có hiệu lực thi hành từ ngày 28 tháng 11 năm 2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

Số năm khấu hao của các nhóm tài sản cố định như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 30 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm

8. Bất động sản đầu tư

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

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

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

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

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

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

9. Các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả được ghi nhận trong Bảng cân đối kế toán khi có đủ điều kiện chắc chắn là Công ty sẽ phải dùng một lượng tiền chi ra để trang trải cho những nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán, và khoản nợ phải trả đó phải xác định được một cách đáng tin cậy. Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

10. Vốn chủ sở hữu***Vốn góp của chủ sở hữu***

Được ghi nhận theo số vốn thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa cơ sở tính thuế và giá trị ghi sổ, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

13. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên liên quan với Công ty được trình bày ở thuyết minh số VII.1

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt tại quỹ	174.751.993	99.078.423
Tiền gửi ngân hàng	67.208.082	684.329.218
Các khoản tương đương tiền (*)	-	200.000.000
Cộng	241.960.075	983.407.641

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 2 tháng tại Ngân hàng Indovina

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT HƯNG

353/12 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì,
quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng Indovina	300.000.000	300.000.000
Cộng	300.000.000	300.000.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản CEN Sài Gòn	64.728.023	64.728.023
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Tân Kiến	133.289.177	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Ngôi Nhà Thế kỷ	800.878.600	800.878.600
Công ty Cổ phần Real Plus	101.865.422	101.865.422
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Tân Long	28.220.500	207.617.321
Cộng	1.128.981.722	1.175.089.366

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Thông Minh HT	140.000	-
Cộng	140.000	-

5. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
Phí bảo hiểm	10.969.250	-
Cộng	10.969.250	-

6. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
Thuế TNCN	52.076.637	34.628.305
Cộng	52.076.637	34.628.305

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Tại 01/01/2024	622.324.545	100.863.636	723.188.181
Tại 31/12/2024	622.324.545	100.863.636	723.188.181
Hao mòn lũy kế			
Tại 01/01/2024	321.201.065	100.863.636	422.064.701
Khấu hao trong năm	97.661.664	-	97.661.664
Tại 31/12/2024	418.862.729	100.863.636	519.726.365
Giá trị còn lại			
Tại 01/01/2024	301.123.480	-	301.123.480
Tại 31/12/2024	203.461.816	-	203.461.816

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là nhà cửa, vật kiến trúc.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tại 01/01/2024	25.164.287.246	6.133.467.537	19.030.819.709
Mua sắm trong năm	373.616.295	-	373.616.295
Khấu hao trong năm	-	496.904.572	(496.904.572)
Tại 31/12/2024	25.537.903.541	6.630.372.109	18.907.531.432

9. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty TSQ Việt Nam	-	102.699.486
Công ty Cổ phần VINHOMES	18.680.814	-
Cộng	18.680.814	102.699.486

10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Bất động sản Era Việt Nam	166.077.463	166.077.463
Trần Thị Thanh Xuan	9.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Salereal	32.070.839	32.070.839
Cộng	207.148.302	198.148.302

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2024	01/01/2024
Thuế GTGT hàng nội địa	2.296.555	71.955.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	58.351.029	58.351.029
Cộng	60.647.584	130.306.938

Tình hình thực hiện nghĩa vụ Thuế và các khoản nộp Ngân sách Nhà nước của Công ty trong năm như sau :

	01/01/2024	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2024
Thuế GTGT hàng nội địa	71.955.909	64.541.283	134.200.637	2.296.555
Thuế thu nhập doanh nghiệp	58.351.029	-	-	58.351.029
Thuế thu nhập cá nhân	(34.628.305)	21.504.699	38.953.031	(52.076.637)
Thuế môn bài	-	5.000.000	5.000.000	-
Cộng (*)	95.678.633	91.045.982	178.153.668	8.570.947

(*) Trong đó:

Số nộp thừa (xem thuyết minh V.6)	34.628.305	52.076.637
Số còn phải nộp	130.306.938	60.647.584

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh IV.12 và VI.5

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

Việc xác định nghĩa vụ thuế các loại phải nộp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Số thuế phải nộp theo quyết toán thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của Cơ quan Thuế, do đó số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính này có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Thuế.

12. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Doanh thu cho thuê căn hộ nhận trước	51.136.363	73.545.454
Cộng	51.136.363	73.545.454

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT HƯNG

353/12 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì,
quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

13. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024	01/01/2024
Nhận tiền đặt cọc cho thuê nhà	120.500.000	99.500.000
Phải trả khác	380.201.571	380.201.571
Cộng	500.701.571	479.701.571

14. Vốn chủ sở hữu**a. Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại 01/01/2023	20.350.000.000	897.472.524	21.247.472.524
Lỗi trong năm	-	(544.780.161)	(544.780.161)
Tại 31/12/2023	20.350.000.000	352.692.363	20.702.692.363
Tại 01/01/2024	20.350.000.000	352.692.363	20.702.692.363
Lỗi trong năm	-	(695.886.065)	(695.886.065)
Tại 31/12/2024	20.350.000.000	(343.193.702)	20.006.806.298

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông

	Số cổ phần	Giá trị phần vốn góp	Tỷ lệ
Sung Hung Chieh	522.231	5.222.310.000	25,66%
Nguyễn Thị Thu Hồng	1.000	10.000.000	0,05%
Duflos Yohan, Franck, David	200.500	2.005.000.000	9,85%
Chao, Hsiu-Yueh	272.400	2.724.000.000	13,39%
Chan, Sheng-Shen	306.450	3.064.500.000	15,06%
Chung, Sheng-Chih	306.450	3.064.500.000	15,06%
Wen, Chang-Ting	68.100	681.000.000	3,35%
Chen, Ching-I	68.039	680.390.000	3,34%
Tsai, Chiao-Fang	113.500	1.135.000.000	5,58%
Yeh, Hui-Te	153.630	1.536.300.000	7,55%
Hsu, Fang-Ying	22.700	227.000.000	1,12%
Cộng	2.035.000	20.350.000.000	100,00%

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
Tổng doanh thu	1.261.153.791	1.846.021.053
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.261.153.791	1.846.021.053
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	1.261.153.791	1.846.021.053

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	654.983.370	1.091.328.485
Cộng	654.983.370	1.091.328.485

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.008.267	13.185.076
Lãi chênh lệch tỷ giá	10.650	11.900
Cộng	8.018.917	13.196.976

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân viên quản lý	1.043.244.000	1.116.657.387
Chi phí khấu hao tài sản cố định	97.661.664	97.661.664
Thuế, phí và lệ phí	6.413.500	8.866.511
Chi phí dịch vụ mua ngoài	118.378.978	65.633.432
Chi phí bằng tiền khác	41.846.960	26.503.694
Cộng	1.307.545.102	1.315.322.688

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT HƯNG

353/12 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì,
quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(695.886.065)	(544.780.161)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	2.530.301	15.347.017
Các khoản chi phí không được trừ	2.530.301	15.347.017
Các khoản điều chỉnh giảm	(10.650)	(11.900)
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền	(10.650)	(11.900)
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(693.366.414)	(529.445.044)
Thuế TNDN từ hoạt động SXKD tính theo thuế suất phổ thông	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty gồm có:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt
Trong năm, Công ty không có giao dịch trọng yếu với các bên liên quan	

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

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2025



Sun Hung Chiech
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Thị Hoài Thanh
Phụ trách Kế toán

Nguyễn Thị Hoài Thanh
Người lập biểu