

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: Số 52 Điện Biên Phủ, Hồng Bàng, Hải Phòng

Tel: 0225.3747441 - Fax: 0225.3747228

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ II NĂM 2025

- Bảng cân đối kế toán	Mẫu số B 01 - DN
- Kết quả kinh doanh	Mẫu số B 02 - DN
- Lưu chuyển tiền tệ	Mẫu số B 03 - DN
- Thuyết minh báo cáo tài chính	Mẫu số B 09 - DN

NƠI NHẬN BÁO CÁO:

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ TÀI CHÍNH THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
THUẾ THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
CHI CỤC THỐNG KÊ TP HẢI PHÒNG

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Mẫu số B 01-DN

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

*Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của BTC*

Địa chỉ: Số 52 Điện Biên Phủ, Hồng Bàng, Hải Phòng

Tel: 0225.3747441 - Fax: 0225.3747228

BẢNG
CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính : VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.815.689.977.293	1.707.317.375.800
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		43.672.423.743	109.771.627.392
1. Tiền	111		43.672.423.743	109.771.627.392
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		901.147.149.143	742.319.087.695
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		901.147.149.143	742.319.087.695
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		65.544.610.269	64.446.796.935
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		42.334.137.467	41.147.108.039
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132			
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		5.999.408.062	5.588.097.025
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		17.211.064.740	17.711.591.871
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		598.667.922.737	584.885.982.466
1. Hàng tồn kho	141		598.667.922.737	584.885.982.466
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		206.657.871.401	205.893.881.312
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		49.057.630	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.872.522.474	3.873.190.907
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		201.452.103.659	200.420.240.289
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		1.284.187.638	1.566.467.638
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		518.659.464.223	536.566.382.934
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		299.677.956.257	310.194.757.207
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		299.677.956.257	310.194.757.207
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
II. Tài sản cố định	220		972.593.948	1.281.427.416
1. Tài sản cố định hữu hình	221		972.593.948	1.281.427.416
- Nguyên giá	222		11.741.008.250	11.902.956.432
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(10.768.414.302)	(10.621.529.016)
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		133.020.194.510	138.572.553.534
- Nguyên giá	231		341.007.260.420	341.007.260.420
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(207.987.065.910)	(202.434.706.886)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		14.081.053.257	10.837.839.309
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		14.081.053.257	10.837.839.309
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		70.907.666.251	75.679.805.468
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		70.907.666.251	75.679.805.468
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 = 100 + 200)	270		2.334.349.441.516	2.243.883.758.734

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính : VNĐ

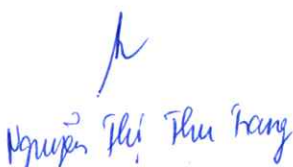
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.013.033.469.105	1.928.181.473.802
I. Nợ ngắn hạn	310		487.259.420.005	454.936.357.488
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		15.681.639.080	17.303.842.640
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		17.907.002	16.886.226
4. Phải trả người lao động	314		907.815.506	3.622.525.471
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		18.000.000	27.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		25.545.587.400	24.841.875.697
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		442.250.118.429	404.263.174.866
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.838.352.588	4.861.052.588
II. Nợ dài hạn	330		1.525.774.049.100	1.473.245.116.314
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		1.047.134.578.769	1.012.582.074.711
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		461.842.057.007	445.002.354.765
7. Phải trả dài hạn khác	337		16.797.413.324	15.660.686.838
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		321.315.972.411	315.702.284.932
I. Vốn chủ sở hữu	410		321.315.972.411	315.702.284.932
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		28.461.676.200	28.461.676.200
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		197.239.143.732	197.239.143.732
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.613.687.479	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(124.397.542)	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.738.085.021	
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		90.001.465.000	90.001.465.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.334.349.441.516	2.243.883.758.734

Hải Phòng ngày 10 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Thủ trưởng đơn vị


Nguyễn Thị Thu Hằng


Nguyễn Hải Hoàng



CHỦ TỊCH
KIỂM TỐNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Tuấn

BẢNG CÂN ĐỐI SỐ PHÁT SINH GIỮA NIÊN ĐỘ - KHỐI VĂN PHÒNG CÔNG TY
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

SỐ HIỆU TÀI KHOẢN	TÊN TÀI KHOẢN KẾ TOÁN	SỐ DƯ ĐẦU KỲ		SỐ PHÁT SINH TRONG KỲ		SỐ DƯ CUỐI KỲ	
		NỢ	CÓ	NỢ	CÓ	NỢ	CÓ
A	B	1	2	3	4	5	6
111	Tiền mặt	2.814.952.707		36.462.815.788	35.353.915.108	3.923.853.387	
112	Tiền gửi ngân hàng	40.919.866.138		127.200.457.923	128.796.023.333	39.324.300.728	
128	Đầu tư ngắn hạn khác	826.442.850.606		90.504.298.537	20.000.000.000	896.947.149.143	
131	Phải thu của khách hàng	41.641.569.361		41.488.352.395	40.857.560.907	42.272.360.849	
133	Thuế GTGT được khấu trừ	3.879.900.751		2.190.259.445	2.220.159.634	3.850.000.562	
136	Phải thu nội bộ	8.431.323.062		(335.657.134)	29.960.000	8.065.705.928	
141	Tạm ứng	1.468.411.638			184.224.000	1.284.187.638	
151	Hàng mua đang đi đường	969.570.190		3.480.454.546	4.197.583.813	252.440.923	
154	Chi phí sản xuất KD dở dang	590.119.256.716		6.666.165.069		596.785.421.785	
156	Hàng hóa	580.736.810		14.886.823.333	14.683.986.831	783.573.312	
211	Tài sản cố định hữu hình	350.466.907.543				350.466.907.543	
214	Hao mòn TSCĐ hữu hình		213.657.319.064		2.911.379.721		216.568.698.785
241	Xây dựng cơ bản dở dang	10.837.839.309		3.243.213.948		14.081.053.257	
242	Chi phí trả trước	75.679.805.468			5.191.346.700	70.488.458.768	
331	Phải trả cho người bán		18.672.343.919	23.323.071.229	20.319.128.153		15.668.400.843
3331	Thuế GTGT đầu ra	5.540.524.361		3.220.159.634	3.371.523.522	5.389.160.473	
3334	Thuế TNDN	25.153.343.821		262.491.600	1.403.421.867	24.012.413.554	
3335	Thuế TNCN	801.027.297		-	1.790.800	799.236.497	
3338	Thuế khác	17.621.715.422		-		17.621.715.422	
3339	Tiền thu SD đất	156.292.790.213		-	2.663.212.500	153.629.577.713	
334	Phải trả người lao động		728.712.362	1.860.571.246	1.933.917.719		802.058.835
335	Chi phí phải trả		1.012.582.074.711	-	34.552.504.058		1.047.134.578.769
336	Phải trả nội bộ		22.269.766.550	617.000.000	796.310.126		22.449.076.676

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Mẫu số B 02-DN

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

*Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của BTC*

Địa chỉ: Số 52 Điện Biên Phủ, Hồng Bàng, Hải Phòng

Tel: 0225.3747441 - Fax: 0225.3747228

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

QUÝ II NĂM 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý II năm 2024		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		86.169.424.963	74.874.571.894	86.997.617.508	75.635.935.682
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		86.169.424.963	74.874.571.894	86.997.617.508	75.635.935.682
4. Giá vốn hàng bán	11		76.420.390.386	71.907.531.893	77.014.438.671	72.409.145.144
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		9.749.034.577	2.967.040.001	9.983.178.837	3.226.790.538
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		13.867.022.279	16.944.671.467	13.867.241.343	16.945.143.706
7. Chi phí tài chính	22					
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25		206.331.933	203.447.660	422.920.188	433.275.579
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		16.288.662.035	10.238.868.047	16.430.834.646	10.474.203.413
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		7.121.062.888	9.469.395.761	6.996.665.346	9.264.455.252
11. Thu nhập khác	31		20.444.000	134.697.732	20.444.000	134.697.732
12. Chi phí khác	32					
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		20.444.000	134.697.732	20.444.000	134.697.732
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.141.506.888	9.604.093.493	7.017.109.346	9.399.152.984
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.403.421.867	1.920.818.699	1.403.421.867	1.879.830.597
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60		5.738.085.021	7.683.274.794	5.613.687.479	7.519.322.387

Người lập biểu


Nguyễn Thị Khu Trang

Kế toán trưởng


Nguyễn Hải Hoàng

Hải Phòng ngày 10 tháng 07 năm 2025

Thủ trưởng đơn vị



CHỦ TỊCH
KIỂM TỐNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Mẫu số B 03-DN

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

*Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của BTC*

Địa chỉ: Số 52 Điện Biên Phủ, Hồng Bàng, Hải Phòng

Tel: 0225.3747441 - Fax: 0225.3747228

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

QUÝ II NĂM 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý II năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.017.109.346	8.161.006.535
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.891.342.492	5.747.046.378
- 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			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.867.241.343)	
- 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		(958.789.505)	13.908.052.913
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10.546.575.509	5.759.931.735
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(13.781.940.271)	(36.628.791.640)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		86.258.258.511	17.208.837.789
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.513.850.117	455.822.589
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.822.175.100)	(3.929.115.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.864.012.805)	(1.710.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		78.891.766.456	(4.935.961.614)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(30.150.000)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(210.528.061.448)	(10.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		51.700.000.000	200.000.000
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		13.867.241.343	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(144.990.970.105)	(9.800.000.000)

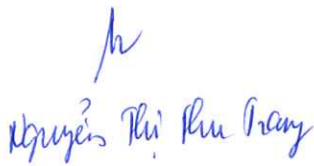
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý II năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
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			
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 kỳ ($50 = 20 + 30 + 40$)	50		(66.099.203.649)	(14.735.961.614)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		109.771.627.392	31.684.455.746
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ($70 = 50 + 60 + 61$)	70		43.672.423.743	16.948.494.132

Hải Phòng ngày 10 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu


Nguyễn Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng


Nguyễn Hải Hoàng

Thủ trưởng đơn vị



CHỦ TỊCH
KIỂM TỐNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Mẫu số B 09-DN

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

*Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của BTC*

Địa chỉ: Số 52 Điện Biên Phủ, Hồng Bàng, Hải Phòng

Tel: 0225.3747441 - Fax: 0225.3747228

**THUYẾT MINH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ II NĂM 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ Quý II năm 2025

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

- 1- Hình thức sở hữu vốn: 100% vốn Nhà nước
- 2- Lĩnh vực kinh doanh: Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn đầu tư xây dựng, xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông cơ sở hạ tầng kỹ thuật, Kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng, nguyên liệu phục vụ sản xuất công nghiệp, thiết bị văn phòng, công nghệ phẩm, thực phẩm công nghiệp
- 3- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:
- 4- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:
- 5- Cấu trúc doanh nghiệp:
 - Danh sách Chi nhánh: Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ và Cửa hàng số 2
 - Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết
 - Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

- 1- Kỳ kế toán năm: Bắt đầu từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024.
- 2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: VNĐ.

III- Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

- 1- Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo TT 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính
- 2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.
- 3- Hình thức kế toán áp dụng: Hình thức Nhật ký chung

IV- Các chính sách kế toán áp dụng (doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

- 1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:
 - 1.1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền: Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.
 - Tiền mặt: Căn cứ vào các phiếu thu, phiếu chi tiền mặt.
 - Tiền gửi ngân hàng: Căn cứ vào Giấy báo Nợ và báo Có của Ngân hàng kết hợp với Sổ phụ hoặc bản xác nhận số dư của các ngân hàng tại từng thời điểm.
 - Tiền đang chuyển: Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo nợ và các giấy nộp tiền chưa có giấy báo có.
 - 1.2- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.
 - 1.3- Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Việt Nam đồng theo tỷ giá giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

2- Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

3- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua ghi trên hóa đơn, chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ Quý II năm 2025

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.
- 4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:
 - Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ : Những tài sản có đủ tiêu chuẩn của TSCĐ theo quy định của chuẩn mực kế toán được ghi nhận theo nguyên giá của từng TSCĐ, tùy thuộc vào nguồn hình thành của TSCĐ đó.
 - Phương pháp khấu hao TSCĐ: Được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính
- 5- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư :
 - Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư:
 - Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư:
- 6- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:
 - Các khoản đầu tư : Ghi nhận theo giá gốc.
- 7- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:
- 8- Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí trả trước
 - Chi phí trả trước: Các chi phí liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước và tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính, hoặc được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian không quá 3 năm bao gồm
 - + Công cụ dụng cụ xuất dùng
 - + Tiền thu sử dụng đất
 - + Chi phí khác
 - Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Theo phương pháp đường thẳng.
- 9- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả: Những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh, nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.
- 10- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:
- 11- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện
- 12- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu: Được ghi nhận trên cơ sở vốn thực góp.
- 13- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy, thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 14
- 14- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính: Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính bao gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay và chi phí cho vay, các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ. Các khoản này được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.
- 15- Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán
- 16- Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp
- 17- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

Thuế TNDN hiện hành: Được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế.
- 18- Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025

V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

01- Tiền	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền mặt	4.109.311.404	930.490.304
- Tiền gửi ngân hàng	39.563.112.339	108.841.137.088
- Tiền đang chuyển		
Cộng	43.672.423.743	109.771.627.392

02- Các khoản đầu tư tài chính	Cuối kỳ	Đầu năm
- Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn		
- Trái phiếu đầu tư ngắn hạn		
- Đầu tư ngắn hạn khác	901.147.149.143	742.319.087.695
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		
Cộng	901.147.149.143	742.319.087.695

Lý do ghi giảm đối với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu:

Về số lượng:

Về giá trị:

03- Các khoản phải thu của khách hàng	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	42.334.137.467	41.147.108.039
b) Phải thu của khách hàng dài hạn		
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
Cộng	42.334.137.467	41.147.108.039

04- Phải thu khác	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Phải thu về cổ phần hóa, thu về cổ tức và lợi nhuận được chia		
- Phải thu người lao động		
- Lệ phí trước bạ đã nộp các hộ dân tái định cư (bao gồm cả TĐC ngân sách)	2.072.856.300	2.072.856.300
- Đội TCXL số 5 vay thi công	1.400.000.000	1.400.000.000
- Các khoản phải thu khác	13.734.881.785	14.238.735.571
a) Dài hạn		
- Ứng trước vốn trả các gói thầu vốn NSNN đầu tư	299.677.956.257	310.194.757.207
- Ký cược, ký quỹ		
Cộng	316.885.694.342	327.906.349.078

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ Quý II năm 2025

05 - Tài sản thiếu chờ xử lý	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Tiền		
b) Hàng tồn kho, TSCĐ, tài sản khác		
Cộng		

06 - Nợ xấu	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán		
- Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm		
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn		
Cộng		

07- Hàng tồn kho	Cuối kỳ	Đầu năm
- Nguyên liệu, vật liệu	78.979.839	114.129.434
- Công cụ, dụng cụ	275.143.880	279.264.111
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
- Thành phẩm	33.791.436	30.228.599
- Hàng hóa	1.494.585.797	626.163.011
- Hàng hóa xây dựng cơ bản	596.785.421.785	583.836.197.311
Cộng	598.667.922.737	584.885.982.466

* Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất. Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ. Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

08- Tài sản dở dang dài hạn	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn		
(Chi tiết cho từng loại, nêu lý do không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường)		
Cộng a)		

b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XDCB)		
- Xây dựng cơ bản		
+ Trường mẫu giáo Quốc tế	127.272.727	127.272.727
+ Trạm xăng		
+ Trung tâm Trung tâm thương mại	13.953.780.530	10.710.566.582
Cộng b)	14.081.053.257	10.837.839.309

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2025

09- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định thuê tài chính, bất động sản đầu tư

9.1- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

KHOẢN MỤC	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá	-	-	-	-	-
1. Số dư đầu kỳ	6.206.145.527	402.432.201	3.013.017.577	2.311.511.127	11.933.106.432
2. Tăng trong kỳ					
- Mua trong kỳ					
- Đầu tư XD CB hoàn thành					
- Tăng khác					
3. Giảm trong kỳ					
- Chuyển sang BĐS đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
4. Số dư cuối kỳ	6.206.145.527	402.432.201	3.013.017.577	2.311.511.127	11.933.106.432
II. Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-
1. Số dư đầu kỳ	5.068.200.587	402.432.201	3.013.017.577	2.175.288.950	10.658.939.315
2. Tăng trong kỳ		-	-	13.680.783	135.597.897
- Khấu hao trong kỳ	121.917.114	-	-	13.680.783	135.597.897
- Tăng khác					
3. Giảm trong kỳ					
- Chuyển sang BĐS đầu tư					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
4. Số dư cuối kỳ	5.190.117.701	402.432.201	3.013.017.577	2.188.969.733	10.794.537.212
III. Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu kỳ	974.482.168	-	-	136.222.177	1.110.704.345
- Tại ngày cuối kỳ	852.565.054	-	-	120.028.894	972.593.948

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025

9.2- Tăng, giảm bất động sản đầu tư

KHOẢN MỤC	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
I. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				
Nguyên giá	341.007.260.420			341.007.260.420
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	341.007.260.420			341.007.260.420
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	205.200.115.803	2.786.950.107		207.987.065.910
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	205.200.115.803	2.786.950.107		207.987.065.910
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	135.807.144.617			133.020.194.510
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	135.807.144.617			133.020.194.510
II. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẪM GIỮ CHỜ				
TĂNG GIÁ				
Nguyên giá				
Tồn thất do suy giảm giá trị				
Giá trị còn lại				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2025

10- Chi phí trả trước	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác khối Văn phòng		
- Chi phí mua hàng của hàng xăng dầu		
- Khác (khối cửa hàng)		
b) Dài hạn		
- Tiền thu sử dụng đất	70.488.458.768	75.679.805.468
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	33.982.478
- Khác (Khối cửa hàng)	419.207.483	
Cộng	70.907.666.251	75.713.787.946
11- Tài sản khác	Cuối kỳ	Đầu năm
- Ngắn hạn (tạm ứng)	1.284.187.638	1.566.467.638
Cộng	1.284.187.638	1.566.467.638
12- Vay và nợ thuê tài chính	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vay ngắn hạn		
- Vay dài hạn		
Cộng		
13- Phải trả người bán	Cuối kỳ	Đầu năm
- Khối Văn phòng Công ty	15.668.400.843	17.205.062.215
- Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	(286.950)	53.096.889
- Cửa hàng số 2	13.525.187	45.683.536
Cộng	15.681.639.080	17.303.842.640
14- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Phải nộp		
- Thuế giá trị gia tăng	17.907.002	16.886.226
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Các khoản phí, lệ phí, thuế khác và các khoản phải nộp khác		0
Cộng	17.907.002	16.886.226
b) Phải thu		
- Thuế giá trị gia tăng	5.389.160.473	4.361.047.036
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.012.413.554	23.593.660.321
- Thuế thu nhập cá nhân	799.236.497	551.027.297
- Tiền thu sử dụng đất	153.629.577.713	156.292.790.213
- Các khoản phí, lệ phí, thuế khác và các khoản phải nộp khác	17.621.715.422	15.621.715.422

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ Quý II năm 2025

Cộng	<u>201.452.103.659</u>	<u>200.420.240.289</u>
15- Chi phí phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	-	
- Cửa hàng số 2	18.000.000	27.000.000
b) Dài hạn		
- VP Công ty: Chi phí trích trước vào giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS	1.047.134.578.769	1.012.582.074.711
- Công cụ dụng cụ xuất dùng		
Cộng	<u>1.047.152.578.769</u>	<u>1.012.609.074.711</u>
16- Phải trả khác	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	
- Kinh phí công đoàn	6.046.893	9.947.325
- Bảo hiểm xã hội	28.082.036	32.819.819
- Bảo hiểm y tế	(6.906.297)	(6.054.744)
- Bảo hiểm thất nghiệp	(2.021.292)	(1.584.368)
- Lệ phí mua HTCS	15.000.000	
- Chủ đầu tư thứ phát đóng góp hạ tầng chung và tiền bảo lãnh	3.440.076.064	3.440.076.064
- Tạm thu tiền TĐC các hộ dân đã nộp (ngoài ngân sách)	438.766.514.370	400.782.970.770
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:		
b) Dài hạn		
- Cửa hàng 1: Nhận ký quỹ, ký cược	180.000	180.000
- Văn phòng Công ty: Khoản đặt cọc các đơn vị thuê mặt bằng tại CATBI PLAZA	16.797.233.324	15.660.506.838
Cộng	<u>459.044.205.098</u>	<u>419.918.861.704</u>
17- Doanh thu chưa thực hiện	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Lãi tiền gửi ngân hàng khối Văn phòng Công ty		
- Khách hàng thuê mặt bằng tại Trung tâm thương mại CATBI PLAZA		
- Cửa hàng xăng dầu Đông Viên		
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước: Khách hàng nhận chuyển nhượng CSHT gắn với quyền sử dụng đất nhưng chưa thu hồi được mặt bằng	461.842.057.007	445.002.354.765
- Doanh thu chưa thực hiện khác		
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	<u>461.842.057.007</u>	<u>445.002.354.765</u>
18- Trái phiếu phát hành		
19- Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2025

20- Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

CHỈ TIÊU	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Số dư đầu năm trước	28.461.676.200						191.773.887.841	90.001.465.000	310.237.029.041
- Tăng vốn năm trước							1.483.275.000		1.483.275.000
- Lãi trong năm trước							13.273.269.634		13.273.269.634
- Tăng khác							-		
- Giảm vốn năm trước									
- Lỗ trong năm trước									
- Giảm khác							9.291.288.743		9.291.288.743
Số dư đầu năm nay	28.461.676.200						197.239.143.732	90.001.465.000	314.219.009.932
- Tăng vốn trong kỳ									
- Lãi trong kỳ							5.278.030.345		5.278.030.345
- Tăng khác									
- Giảm vốn trong kỳ									
- Lỗ trong kỳ									
- Giảm khác									
Số dư cuối kỳ	28.461.676.200						202.517.174.077	90.001.465.000	320.980.315.277

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cuối kỳ Đầu năm

- Vốn góp của Công ty mẹ
- Vốn góp của các đối tượng khác

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

d) Cổ phiếu

đ) Cổ tức

e) Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

197.239.143.732	197.239.143.732
197.239.143.732	197.239.143.732

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025

21- Dự phòng phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
b) Dài hạn		
Cộng		
22- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Cộng a)		
b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả		
Cộng b)		
23- Chênh lệch đánh giá lại tài sản		
24- Chênh lệch tỷ giá		
25- Nguồn kinh phí		
26- Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Tài sản thuê ngoài		
b) Tài sản nhận giữ hộ		
c) Ngoại tệ các loại		
d) Vàng, tiền tệ		
đ) Nợ khó đòi đã xử lý		
e) Các thông tin khác về các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán		
Cộng		
27- Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình		
- Báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2024 này được lập đã được hợp nhất gồm: Khối văn phòng Công ty, Chi nhánh Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ và Chi nhánh Cửa hàng số 2		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025

VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo	Kỳ này
1- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bán hàng		
+ Văn phòng	55.258.058.319	55.258.058.319
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	638.545.069	515.795.067
+ Cửa hàng số 2	981.655.452	276.212.909
- Doanh thu cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu hợp đồng nhận chuyển nhượng HTCS và QSD đất	30.119.358.668	30.119.358.668
Cộng	86.997.617.508	86.169.424.963
2- Các khoản giảm trừ doanh thu		
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại		
Cộng		
3- Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa đã bán		
+ Văn phòng Công ty	75.750.360.933	75.750.360.933
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	576.573.063	476.921.641
+ Cửa hàng số 2	687.504.675	193.107.812
- Giá vốn của thành phẩm đã bán		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư đã bán		
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư		
- Hao hụt, mất mát hàng tồn kho		
- Các khoản Chi phí vượt mức bình thường và dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Cộng	77.014.438.671	76.420.390.386
4- Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay		
+ Văn phòng Công ty	13.828.735.300	13.828.735.300
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	38.377.268	38.215.843
+ Cửa hàng số 2	128.775	71.136
- Lãi bán hàng trả chậm		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	13.867.241.343	13.867.022.279

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo	Kỳ này
5- Chi phí tài chính		
- Lãi tiền vay		
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ do thanh lý hoặc dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn		
- Chi phí tài chính khác		
+ Văn phòng Công ty		
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ		
+ Cửa hàng số 2		
Cộng		
6- Thu nhập khác		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, lãi do đánh giá lại tài sản		
- Tiền phạt thu được		
- Các khoản khác		
+ Văn phòng Công ty	20.444.000	20.444.000
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	-	
+ Cửa hàng số 2		
Cộng	20.444.000	20.444.000
7- Chi phí khác		
- Giá trị còn lại TSCĐ, chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ, lỗ do đánh giá lại TS		
- Các khoản phạt		
- Chi phí khác		
+ Văn phòng Công ty		
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	-	
+ Cửa hàng số 2		
Cộng	0	
8- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
+ Văn phòng Công ty	16.123.468.874	16.123.468.874
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	97.665.102	52.711.930
+ Cửa hàng số 2	209.700.670	112.481.231
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
+ Văn phòng Công ty		
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	-	0
+ Cửa hàng số 2	422.920.188	206.331.933
Cộng	16.853.754.834	16.494.993.968

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025

9- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo	Kỳ này
Chi phí nguyên vật liệu		
Chi phí nhân công		
Chi phí khấu hao TSCĐ		
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác		
Cộng		
10- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
+ Văn phòng Công ty	1.403.421.867	1.403.421.867
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ		
+ Cửa hàng số 2		
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	1.403.421.867	1.403.421.867

VII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:
3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

VIII- Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
3. Thông tin so sánh
4. Những thông tin khác

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Nguyễn Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Nguyễn Hải Hoàng

Lập, ngày 10 tháng 07 năm 2025

Thủ trưởng đơn vị
(Ký, họ tên, đóng dấu)



CHỦ TỊCH
KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Tuấn