

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ KVA
KVA AUDITING AND VALUATION COMPANY LIMITED



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024
(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama

Tầng 2, số 124, phố Minh Khai, Phường Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán:	06 - 21
- Báo cáo tình hình tài chính	06 - 07
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
- Bảng cân đối tài khoản	10 - 11
- Thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 21

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102345525 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29 tháng 05 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 16 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 2, số 124, phố Minh Khai, Phường Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Đăng Khoa	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hoài Phương	Thành viên	
Ông Trần Văn Trung	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Phúc	Thành viên	
Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên	
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 31 tháng 05 năm 2024)
Ông Đinh Quang Hiếu	Thành viên	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Văn Trung	Tổng Giám đốc
--------------------	---------------

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Phạm Tiến Dũng	Trưởng ban	
Bà Lê Thuý Hồng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Tố Trinh	Thành viên	
Bà Tô Thị Hồng Lam	Thành viên	
Ông Trần Quốc Việt	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 31 tháng 05 năm 2024)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama

Tầng 2, số 124, phố Minh Khai, Phường Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Văn Trung

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025

Số: 05/2025/BCTC-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama được lập ngày 18 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 21, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính 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 Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang theo dõi khoản phải thu Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB) sau khi chấm dứt hợp đồng về việc hợp tác mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Huế Trường năm 2009, số tiền là: 25 tỷ đồng. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi cho khoản công nợ này là 14,375 tỷ đồng. Sau đó, Công ty và Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt đã ký hợp đồng mua bán 31 căn hộ tại Dự án 584 do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình giao thông 584 ("Công ty 584") là chủ đầu tư để cấu trúc khoản công nợ trên. Tuy nhiên, các bên đã có các tranh chấp pháp lý trong việc thực hiện hợp đồng mua bán này. Toà án phiên sơ thẩm và phúc thẩm đã tuyên xử Công ty 584 không phải bàn giao căn hộ cho Công ty và hợp đồng mua bán vô hiệu. Công ty cũng đang trong quá trình khởi kiện Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt yêu cầu hoàn trả nợ cho Công ty. Trên cơ sở các thông tin thu thập được trong quá trình kiểm toán, chúng tôi không thể đánh giá được khả năng thu hồi khoản công nợ này. Ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, Chi phí quản lý doanh nghiệp, Lợi nhuận kế toán trước thuế, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các thuyết minh liên quan được trình bày trong Báo cáo tài chính kèm theo là chưa thể xác định được.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 7 - Thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2024, Công ty đang theo dõi trên khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" các chi phí liên quan đến Dự án Khu đô thị Lilama Land - Sơn Đồng tại huyện Hoài Đức với số tiền là 4.694 triệu đồng (31/12/2023: 4.694 triệu đồng). Dự án đang tạm dừng triển khai do phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết và đợi kết quả thanh tra, kiểm tra các Dự án trên địa bàn thành phố theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng tiếp tục triển khai của Dự án và giá trị tồn thất của Công ty đối với dự án này (nếu có). Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan đến Dự án này hay không và không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 Lilama 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA



Nguyễn Trung Kiên

Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1129-2023-298-1

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025

Hà Huy Khởi

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 5335-2025-298-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		122.793.546.106	106.900.503.857
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	6.727.265.893	437.113.185
111	1. Tiền		6.727.265.893	437.113.185
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	45.500.000.000	23.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		45.500.000.000	23.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.311.848.207	17.382.674.705
132	1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	599.464.251	574.464.251
133	2. Phải thu ngắn hạn khác	6	25.555.848.206	26.216.710.454
135	3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(14.843.464.250)	(9.408.500.000)
140	IV. Hàng tồn kho	7	54.224.097.299	58.702.940.462
141	1. Hàng tồn kho		54.224.097.299	58.702.940.462
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.030.334.707	6.877.775.505
151	1. Thuế GTGT được khấu trừ		5.030.334.707	6.877.775.505
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		42.240.000	3.235.825.166
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		42.240.000	3.170.441.700
214	1. Phải thu dài hạn khác	6	4.511.099.572	4.511.099.572
215	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(4.468.859.572)	(1.340.657.872)
220	II. Tài sản cố định		-	65.383.466
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	-	65.383.466
222	- Nguyên giá		1.313.409.146	1.313.409.146
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.313.409.146)	(1.248.025.680)
300	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		122.835.786.106	110.136.329.023

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
400	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.825.158.803	1.960.224.862
410	I. Nợ ngắn hạn		9.825.158.803	1.960.224.862
411	1. Phải trả người bán ngắn hạn		1.336.847	1.515.888
412	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		4.688.348.351	-
413	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	9	1.549.545.107	147.495.971
414	4. Phải trả người lao động		681.731.220	675.064.557
415	5. Phải trả ngắn hạn khác		2.401.562.654	1.133.585.768
416	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	10	500.071.946	-
418	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.562.678	2.562.678
500	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		113.010.627.303	108.176.104.161
500	I. Vốn chủ sở hữu	11	113.010.627.303	108.176.104.161
511	1. Vốn góp của chủ sở hữu		104.712.780.000	104.712.780.000
511a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		104.712.780.000	104.712.780.000
516	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		316.822.882	316.822.882
517	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.981.024.421	3.146.501.279
517a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		3.146.501.280	3.001.462.358
517b	- LNST chưa phân phối năm nay		4.834.523.141	145.038.921
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		122.835.786.106	110.136.329.023


Lê Thị Thành
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025


Lê Thị Thành
Phó Phòng kế toán



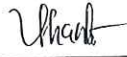

Trần Văn Trung
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	12	23.088.445.362	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		23.088.445.362	-
11	4. Giá vốn hàng bán	13	6.320.384.058	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.768.061.304	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	14	742.820.081	2.119.347.085
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí quản lý kinh doanh	15	11.394.322.976	1.864.715.107
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.116.558.409	254.631.978
31	11. Thu nhập khác		10.828	-
32	12. Chi phí khác		81.984	-
40	13. Lợi nhuận khác		(71.156)	-
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.116.487.253	254.631.978
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	16	1.281.964.111	109.593.056
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		4.834.523.142	145.038.922


Lê Thị Thành
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025


Lê Thị Thành
Phó Phòng kế toán




Trần Văn Trung
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		29.123.734.654	-
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(1.359.311.586)	(358.040.805)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(1.693.787.154)	(1.667.648.435)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(109.353.239)	(54.727.511)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.244.794.534	1.698.000.394
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.309.711.705)	(1.226.025.460)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		26.896.365.504	(1.608.441.817)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(68.000.000.000)	(47.500.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		46.000.000.000	48.500.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.393.787.204	493.667.907
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(20.606.212.796)	1.493.667.907
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		6.290.152.708	(114.773.910)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		437.113.185	551.887.095
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	6.727.265.893	437.113.185


Lê Thị Thành
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025


Lê Thị Thành
Phó Phòng kế toán




Trần Văn Trung
Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI TÀI KHOẢN

Năm 2024

Tài khoản	Tên tài khoản	Số dư đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số dư cuối năm	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
111	Tiền mặt	21.758.412	-	105.373.396	105.971.522	21.160.286	-
112	Tiền gửi ngân hàng	415.354.773	-	79.017.273.958	72.726.523.124	6.706.105.607	-
128	Tiền gửi có kỳ hạn	23.500.000.000	-	68.000.000.000	46.000.000.000	45.500.000.000	-
131	Phải thu ngắn hạn	-	-	25.347.087.478	30.035.435.829	-	4.688.348.351
133	Thuế GTGT được khấu trừ	6.877.775.505	-	180.306.036	2.027.746.834	5.030.334.707	-
138	Phải thu khác	26.236.143.718	-	446.474.795	1.097.441.918	25.585.176.595	-
229	Dự phòng phải thu khó đòi	-	10.749.157.872	-	8.563.165.950	-	19.312.323.822
141	Tạm ứng	20.000.000	-	133.627.136	143.627.136	10.000.000	-
154	Chi phí SXKD dở dang	9.545.857.997	-	1.841.540.895	698.008.384	10.689.390.508	-
156	Hàng hóa	49.157.082.465	-	698.008.384	6.320.384.058	43.534.706.791	-
211	Tài sản cố định hữu hình	1.313.409.146	-	-	-	1.313.409.146	-
214	Hao mòn tài sản cố định	-	1.248.025.680	-	65.383.466	-	1.313.409.146
228	Đầu tư dài hạn khác	4.468.859.572	-	-	-	4.468.859.572	-
242	Chi phí trả trước dài hạn	-	-	140.400.000	140.400.000	-	-
331	Phải trả cho người bán	574.464.251	1.515.888	1.359.311.586	1.334.132.545	599.464.251	1.336.847
333	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	147.495.971	2.441.507.308	3.843.556.444	-	1.549.545.107
334	Phải trả người lao động	-	675.064.557	1.832.123.674	1.838.790.337	-	681.731.220
335	Chi phí phải trả	-	-	-	500.071.946	-	500.071.946
338	Phải trả, phải nộp khác	2.806.736	1.133.585.768	1.341.272.030	2.609.144.041	2.911.611	2.401.562.654
353	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	2.562.678	-	-	-	2.562.678
411	Nguồn vốn kinh doanh	-	104.712.780.000	-	-	-	104.712.780.000
414	Quỹ đầu tư phát triển	-	211.215.255	-	-	-	211.215.255

BẢNG CÂN ĐỐI TÀI KHOẢN

Năm 2024

Tài khoản	Tên tài khoản	Số dư đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số dư cuối năm	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
415	Quỹ dự phòng tài chính	-	105.607.627	-	-	-	105.607.627
421	Lợi nhuận chưa phân phối	-	3.146.501.279	145.038.922	4.979.562.064	-	7.981.024.421
511	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-	23.088.445.362	23.088.445.362	-	-
515	Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	742.820.081	742.820.081	-	-
632	Giá vốn hàng bán	-	-	6.320.384.058	6.320.384.058	-	-
642	Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	11.420.939.321	11.420.939.321	-	-
711	Thu nhập khác	-	-	10.828	10.828	-	-
811	Chi phí khác	-	-	81.984	81.984	-	-
821	Chi phí thuế TNDN	-	-	1.281.964.111	1.281.964.111	-	-
911	Xác định kết quả kinh doanh	-	-	23.831.276.271	23.831.276.271	-	-
	Tổng cộng	122.133.512.575	122.133.512.575	249.715.267.614	249.715.267.614	143.461.519.074	143.461.519.074



Nguyễn Thị Thành

Lê Thị Thành
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Thị Thành

Lê Thị Thành
Phó Phòng kế toán

Trần Văn Trung
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102345525 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29 tháng 05 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 16 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 2, số 124, phố Minh Khai, Phường Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 104.712.780.000 đồng, chia thành 10.471.278 cổ phần phổ thông với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, kinh doanh thương mại bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới bất động sản, định giá, cho thuê bất động sản, quảng cáo bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý dịch vụ các khu đô thị, khi nhà ở;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Dịch vụ đấu giá bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Do thị trường bất động sản gặp khó khăn và ảnh hưởng của một số yếu tố khách quan khác mà các dự án do Công ty góp vốn đầu tư đều tạm dừng hoặc chưa hoàn thiện. Do đó, Công ty đã quyết định dừng hoạt động đầu tư, kinh doanh mới và chỉ tập trung thu hồi vốn đã đầu tư cho các dự án từ giai đoạn trước, thực hiện các thủ tục để đấu giá bán các lô đất thương phẩm tại Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát (Thuyết minh số 7). Vì vậy, năm 2022 và 2023, Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, chỉ phát sinh doanh thu hoạt động tài chính từ lãi tiền gửi ngân hàng và sử dụng chủ yếu để trang trải cho các chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 133/2016/TT-BTC ngày 28/06/2016 của Bộ Tài chính.

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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 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.

2.4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.5. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

2.7. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Thời gian sử dụng của tài sản cố định hữu hình ước tính như sau:

- | | | |
|----------------------------------|---------|-----|
| - Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 - 10 | năm |
| - Máy móc thiết bị | 05 - 10 | năm |

2.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm là các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí xây lắp, thiết bị, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

2.9. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau, bao gồm: Chi phí lãi vay và chi phí công cụ dụng cụ phân bổ.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

2.10. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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.

2.11. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

2.12. Doanh thu

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.14. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền mặt	21.160.286	21.758.412
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.706.105.607	415.354.773
	6.727.265.893	437.113.185

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	45.500.000.000	45.500.000.000	23.500.000.000	23.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	45.500.000.000	45.500.000.000	23.500.000.000	23.500.000.000
	45.500.000.000	45.500.000.000	23.500.000.000	23.500.000.000

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội	258.764.250	(258.764.250)	258.764.250	-
- Công ty CP GTD Group	92.200.000	(92.200.000)	92.200.000	-
- Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Hà Nội	84.000.000	(84.000.000)	84.000.000	-
- Công ty TNHH Tân Đồng Minh	33.500.000	(33.500.000)	33.500.000	(33.500.000)
- Các khoản trả trước cho người bán khác	131.000.001		106.000.001	
	599.464.251	(468.464.250)	574.464.251	(33.500.000)

6. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	1.064.900	-	929.988	-
- Phải thu về bảo hiểm y tế	1.618.681	-	1.618.675	-
- Phải thu về bảo hiểm thất nghiệp	228.030	-	258.073	-
- Tạm ứng	10.000.000	-	20.000.000	-
- Phải thu khác	25.542.936.595	-	26.193.903.718	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hoàng Phát</i>	<i>539.936.595</i>	<i>-</i>	<i>539.936.595</i>	<i>-</i>
<i>Công ty CP Phú Mỹ Trung Việt (i)</i>	<i>25.000.000.000</i>	<i>(14.375.000.000)</i>	<i>25.000.000.000</i>	<i>(9.375.000.000)</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ Mặt trời mọc</i>	<i>3.000.000</i>	<i>-</i>	<i>3.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng SHB - Chi nhánh Kinh Đô</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>650.967.123</i>	<i>-</i>
	25.555.848.206	(14.375.000.000)	26.216.710.454	(9.375.000.000)

(i) Theo Biên bản cuộc họp ngày 14/08/2010 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama ("Lilama Land") và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB ("Lilama SHB") - hiện đã đổi tên là Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt, hai bên thống nhất chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng số 03/LLML-LLMIC/HĐKT ngày 11/12/2007 về việc hợp tác mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Huế Trường để đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Lilama SHB sẽ chuyển trả cho Lilama Land số tiền 30 tỷ đồng đã góp vào dự án và cam kết đến sáu tháng đầu năm 2011 sẽ hoàn trả hết. Tuy nhiên, Lilama SHB mới chuyển trả cho Lilama Land 5 tỷ đồng, còn nợ 25 tỷ đồng. Lilama Land đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Lilama SHB thanh toán khoản công nợ trên nhưng chưa nhận được phản hồi từ phía Lilama SHB.

Mặt khác, vào năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng mua bán 31 căn hộ tại Lilama SHB Building tại số 348 Trịnh Đình Trọng, phường Hòa Thanh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án 584") với Lilama SHB theo Hợp đồng số LILAMALAND/HĐMB/2012/BUILDING ngày 11/9/2012, tổng giá trị là 25 tỷ đồng. Phương thức thanh toán theo hình thức cấu trừ khoản công nợ còn lại mà Lilama SHB phải trả Lilama Land từ việc hợp tác dự án Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án 584 là dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình giao thông 584 ("Công ty 584") là chủ đầu tư và Công ty 584 có ký hợp đồng ủy quyền cho Lilama SHB điều hành, giám sát các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh tại Dự án 584. Trong năm 2013, Công ty 584 yêu cầu Lilama SHB bàn giao nguyên trạng Dự án 584 cho Công ty 584 và Công ty 584, Lilama SHB cùng chịu trách nhiệm khắc phục giải quyết quyền lợi cho người dân mua căn hộ Dự án.

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 22/01/2015 giữa Công ty và Công ty 584, Công ty 584 đã đưa ý kiến về việc Hợp đồng mua bán giữa Công ty và Lilama SHB là căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/07/2009 giữa Công ty 584 và Lilama SHB nhưng hợp đồng ủy quyền chưa được công chứng nên Hợp đồng mua bán không có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, Công ty 584 đồng ý dùng tài sản là các căn hộ của Công ty 584 tại Dự án 584 để thanh toán 50% giá trị hợp đồng mua bán nói trên (tương đương 12,5 tỷ đồng) và 50% giá trị hợp đồng còn lại, Lilama SHB có trách nhiệm trả bằng tiền mặt hoặc tài sản của Lilama SHB cho Công ty.

Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 04/03/2016 giữa Lilama Land, Công ty 584 và Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty 584 xác định hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty và Lilama SHB không có giá trị do Hợp đồng ủy quyền ngày 24/07/2009 không có công chứng nên không chấp thuận nội dung tại Biên bản làm việc ngày 22/01/2015 thỏa thuận "chấp thuận trả 12,5 tỷ đồng". Hiện tại, giữa Công ty 584 và Lilama SHB đang có tranh chấp về pháp lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 349/2022/DS-PT ngày 30/06/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (sau khi Lilama Land kháng cáo kết quả của bản án sơ thẩm), Tòa tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của Lilama Land về việc buộc Công ty 584 bàn giao 31 căn hộ thuộc Dự án 584 và tuyên bố vô hiệu Hợp đồng LILAMALAND/HĐMB/2012/BUILDING ngày 11/9/2012 giữa Lilama Land và Lilama SHB.

Đến 31/12/2024, Công ty vẫn chưa thu hồi được khoản công nợ với Lilama SHB. Công ty vẫn tiếp tục gửi Đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt hoàn trả nợ gốc (25 tỷ đồng) và nợ lãi cho Công ty.

Do đó đến thời điểm 31/12/2024, Công ty quyết định trích lập dự phòng bổ sung, mức trích lập dự phòng cho khoản nợ đối với Lilama SHB (nay là Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt) là 14.375.000.000 VND, thời điểm 31/12/2023 mức trích lập là 9.375.000.000 VND

b) Dài hạn

- Phải thu khác	4.511.099.572	-	4.511.099.572	-
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	42.240.000	-	42.240.000	-
Công ty Cổ phần Gia Nghi	4.468.859.572	(4.468.859.572)	4.468.859.572	(1.340.657.872)
(i)				
	<u>4.511.099.572</u>	<u>(4.468.859.572)</u>	<u>4.511.099.572</u>	<u>(1.340.657.872)</u>

(i) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/HDKT-LLML-GN ngày 10/10/2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Gia Nghi thì hai bên sẽ cùng hợp tác xây dựng Dự án Khu nhà ở Lilama Land - Gia Nghi với diện tích 8,99 ha tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn vốn đầu tư dự kiến là 62 tỷ đồng, trong đó Công ty góp 70%, Công ty Cổ phần Gia Nghi góp 30%. Tuy nhiên theo văn bản số 54U/TNMT-QLSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 19 tháng 01 năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chấm dứt hiệu lực của văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư dự án trên do không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện. Hiện nay, dự án Khu nhà ở Lilama Land - Gia Nghi đã không còn được triển khai.

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.689.390.508	-	9.545.857.997	-
Dự án Khu đô thị LilamaLand - Sơn Đồng (i)	4.694.178.201	-	4.694.178.201	-
Dự án Khu đô thị Hoàng Phát (ii)	5.689.076.156	-	4.594.073.793	-
Dự án 348 Trịnh Đình Trọng	306.136.151	-	257.606.003	-
- Hàng hóa bất động sản	43.534.706.791	-	49.157.082.465	-
	54.224.097.299	-	58.702.940.462	-

(i) Dự án Khu đô thị Lilama Land - Sơn Đồng tại huyện Hoài Đức thực hiện dựa trên Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 30/06/2008 của UBND tỉnh Hà Tây, nay là UBND thành phố Hà Nội về việc giao cho Công ty làm chủ đầu tư và thực hiện dự án. Hiện nay, Công ty đang thực hiện lập lại điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo Công văn số 4326/QHKT ngày 05/08/2016.

Theo Báo cáo số 609/BC-KH&ĐT ngày 31/10/2022 của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội về việc rà soát các dự án khu nhà ở, khu đô thị mới của Tổ công tác Thành phố thành lập tại Quyết định số 5490/QĐ- UBND ngày 31/12/2021 của UBND Thành phố (đợt 1), Sở kế hoạch và Đầu tư sẽ chủ trì tổ chức thanh tra, kiểm tra dự án, củng cố cơ sở pháp lý để đề xuất phương án để xử lý đối với từng trường hợp cụ thể của các Dự án trên địa bàn, trong đó có Dự án Khu đô thị LilamaLand - Sơn Đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty chưa nhận được bất kỳ thông báo nào của cơ quan chức năng liên quan đến dự án này.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	214.967.328	1.098.441.818	1.313.409.146
Số dư cuối năm	214.967.328	1.098.441.818	1.313.409.146
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	214.967.328	1.033.058.352	1.248.025.680
- Khấu hao trong năm	-	65.383.466	65.383.466
Số dư cuối năm	214.967.328	1.098.441.818	1.313.409.146
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	65.383.466	65.383.466
Tại ngày cuối năm	-	-	-
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			1.313.409.146 đồng

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	2.258.631.288	2.258.631.288	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.593.056	1.281.964.111	109.353.239	1.282.203.928
- Thuế thu nhập cá nhân	37.902.915	69.076.591	70.522.781	36.456.725
- Thuế khác	-	233.884.454	3.000.000	230.884.454
	147.495.971	3.843.556.444	2.441.507.308	1.549.545.107

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

10. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	34.394.691	31.721.768
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.293.719.963	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.073.448.000	1.101.864.000
	2.401.562.654	1.133.585.768

11. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	104.712.780.000	316.822.882	3.001.462.357	108.031.065.239
Lãi trong năm trước	-	-	145.038.922	145.038.922
Số dư cuối năm trước	104.712.780.000	316.822.882	3.146.501.279	108.176.104.161
Số dư đầu năm nay	104.712.780.000	316.822.882	3.146.501.279	108.176.104.161
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	4.834.523.142	4.834.523.142
Số dư cuối năm nay	104.712.780.000	316.822.882	7.981.024.421	113.010.627.303

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2024 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2024 VND
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	27,93%	29.250.000.000	27,93%	29.250.000.000
Công ty TNHH Tân Long	15,52%	16.250.000.000	15,52%	16.250.000.000
Tổng Công ty CP Bia rượu nước giải khát Hà Nội	15,52%	16.250.000.000	15,52%	16.250.000.000
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam -CTCP	6,21%	6.500.000.000	6,21%	6.500.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	9,31%	9.750.000.000	9,31%	9.750.000.000
Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam	15,52%	16.250.000.000	15,52%	16.250.000.000
Các cổ đông khác	9,99%	10.462.780.000	9,99%	10.462.780.000
	100%	104.712.780.000	100%	104.712.780.000

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	104.712.780.000	104.712.780.000
- Vốn góp cuối năm	<u>104.712.780.000</u>	<u>104.712.780.000</u>

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.471.278	10.471.278
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	10.471.278	10.471.278
- Cổ phiếu phổ thông	10.471.278	10.471.278
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.471.278	10.471.278
- Cổ phiếu phổ thông	10.471.278	10.471.278
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành (VND)	10.000	10.000

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	23.088.445.362	-
	<u>23.088.445.362</u>	<u>-</u>

13. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	6.320.384.058	-
	<u>6.320.384.058</u>	<u>-</u>

14. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	742.820.081	2.119.347.085
	<u>742.820.081</u>	<u>2.119.347.085</u>

15. CHI PHÍ QUẢN LÝ KINH DOANH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.068.168.242	1.067.285.555
Chi phí khấu hao tài sản cố định	65.383.466	156.920.256
Chi phí dự phòng	8.563.165.950	-
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.541.846.619	427.278.469
Chi phí khác bằng tiền	152.758.699	210.230.827
	11.394.322.976	1.864.715.107

16. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	6.116.487.253	254.631.978
Các khoản điều chỉnh tăng	293.333.305	293.333.305
- Thù lao Hội đồng quản trị	293.333.305	293.333.305
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	6.409.820.558	547.965.283
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.281.964.111	109.593.056
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.281.964.111	109.593.056

17. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan trong năm 2024 bao gồm:

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam -CTCP	Cổ đông góp vốn
2	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	Cổ đông góp vốn

Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Gửi tiền gửi có kỳ hạn			
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	Cổ đông góp vốn	68.000.000.000	47.500.000.000
Thu hồi tiền gửi có kỳ hạn			
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	Cổ đông góp vốn	46.000.000.000	48.500.000.000
Lãi tiền gửi			
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	Cổ đông góp vốn	742.066.848	1.567.821.644
Thu lãi tiền gửi			
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	Cổ đông góp vốn	1.393.033.971	1.625.679.178
Chi phí thuê văn phòng			
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam -CTCP	Cổ đông góp vốn	154.440.000	154.440.000

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính

	Mối quan hệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Đầu tư tài chính ngắn hạn			
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	Cổ đông góp vốn	45.500.000.000	23.500.000.000
Phải thu khác			
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam -CTCP	Cổ đông góp vốn	42.240.000	42.240.000

18. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA kiểm toán.


Lê Thị Thành
 Người lập biểu
 Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025


Lê Thị Thành
 Phó Phòng kế toán


Trần Văn Trung
 Tổng Giám đốc

11
x