

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

TỪ NGÀY 01/01/2025 ĐẾN 30/06/2025

HÀ NỘI, NĂM 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số: B01b/DNN
(Ban hành kèm theo thông tư số
133/2016-BTC ngày 26/8/2016 của
Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TẠI NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2025

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

TT	Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	TÀI SẢN				
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		135,544,234,980	122,793,546,106
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1,535,529,770	6,727,265,893
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		73,500,000,000	45,500,000,000
1	Đầu tư tài chính ngắn hạn	121		73,500,000,000	45,500,000,000
2	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	122			
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11,312,050,569	11,311,848,207
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131			0
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		599,464,251	599,464,251
3	Các khoản phải thu ngắn hạn khác	133		25,556,050,568	25,555,848,206
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	135		(14,843,464,250)	(14,843,464,250)
IV	Hàng tồn kho	140		46,652,822,771	54,224,097,299
1	Hàng tồn kho	141		46,652,822,771	54,224,097,299
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142			
V	Tài sản ngắn hạn khác	150		2,543,831,870	5,030,334,707
1	Thuế GTGT được khấu trừ	151		2,543,831,870	5,030,334,707
2	Tài sản ngắn hạn khác	152			
B	TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		42,240,000	42,240,000
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		42,240,000	42,240,000
1	Phải thu dài hạn khác	214		4,511,099,572	4,511,099,572
2	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	215		(4,468,859,572)	(4,468,859,572)
II	Tài sản cố định	220		0	0
1	Nguyên giá	221		1,313,409,146	1,313,409,146
2	Giá trị hao mòn lũy kế	222		(1,313,409,146)	(1,313,409,146)
III	Bất động sản đầu tư	230			
1	Nguyên giá	231			
2	Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV	Xây dựng cơ bản dở dang	240			
V	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		0	0
1	Đầu tư dài hạn khác	251			

TT	Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	252			
VI	TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260			
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (300=100+200)	300		135,586,474,980	122,835,786,106
	NGUỒN VỐN				
C	NỢ PHẢI TRẢ (400=410+420)	400		5,282,654,629	9,825,158,803
I	Nợ ngắn hạn	410		5,282,654,629	9,825,158,803
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn	411			1,336,847
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	412			4,688,348,351
3	Thuế và các khoản phải nộp của Nhà nước	413		3,926,645,491	1,549,545,107
4	Phải trả người lao động	414		304,090,052	681,731,220
5	Phải trả ngắn hạn khác	415		1,049,356,408	2,401,562,654
6	Chi phí phải trả	416			500,071,946
7	Quỹ khen thưởng phúc lợi	418		2,562,678	2,562,678
II	Nợ dài hạn	420		0	0
1	Phải trả người bán dài hạn	421			
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	422			
3	Phải trả dài hạn khác	424			
4	Vay và thuê nợ tài chính dài hạn	425			
5	Dự phòng phải trả dài hạn	426			
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU (500=511+512+513+514+515+516+517)	500		130,303,820,351	113,010,627,303
1	Vốn góp chủ sở hữu	511		104,712,780,000	104,712,780,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	512			
3	Vốn khác của chủ sở hữu	513			
4	Cổ phiếu quỹ	514			
5	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	515			
6	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	516		316,822,882	316,822,882
7	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	517		25,274,217,469	7,981,024,421
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (600=400+500)	600		135,586,474,980	122,835,786,106

Hà nội, ngày 10 tháng 7 năm 2025

Người lập

Phòng TC-KT

Tổng Giám đốc

Lê Thị Thành

Lê Thị Thành



Trần Văn Trung

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số: B02/DNN
(Ban hành theo thông tư số
133/2016/TT-BTC ngày
26/8/2016 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

TT	Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		31,028,644,450	23,088,445,362
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		31,028,644,450	23,088,445,362
4	Giá vốn hàng bán	11		8,314,976,985	6,320,384,058
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		22,713,667,465	16,768,061,304
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21		1,260,135,977	742,820,081
7	Chi phí tài chính	22			
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23			
8	Chi phí quản lý kinh doanh	24		2,320,561,471	11,394,322,976
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-24)	30		21,653,241,971	6,116,558,409
10	Thu nhập khác	31		2	10,828
11	Chi phí khác	32		84,000	81,984
12	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(83,998)	(71,156)
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		21,653,157,973	6,116,487,253
14	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		4,359,964,925	1,281,964,111
15	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		17,293,193,048	4,834,523,142

Hà nội, ngày 10 tháng 7 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Thanh

Lê Thị Thành



Trần Văn Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama (sau đây viết tắt là “Công ty”) được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102345525 lần đầu ngày 29 tháng 05 năm 2007, thay đổi lần thứ 15 ngày 11 tháng 10 năm 2016.

Trụ sở chính: Tầng 2, số 124 Phố Minh Khai, Phường Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 104.712.780.000 đồng.

Cơ cấu vốn điều lệ:

STT	Đối tượng	Số cổ phần	Giá trị cổ phần	Tỷ lệ
1	Tổng Công ty Lắp máy Lilama	2.925.000	29.250.000.000	27,93%
2	Công ty TNHH Tân Long	1.625.000	16.250.000.000	15,52%
3	Tổng Công ty Bia rượu nước giải khát Hà Nội	1.625.000	16.250.000.000	15,52%
4	Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	650.000	6.500.000.000	6,21%
5	Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội (Hiện nay là Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội)	975.000	9.750.000.000	9,31%
6	Tổng Công ty Thuốc Lá Việt Nam	1.625.000	16.250.000.000	15,52%
7	Các cổ đông khác	1.046.278	10.462.780.000	9,99%
	Tổng	10.471.278	104.712.780.000	100%

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, Thương mại, Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành, nghề kinh doanh

- Quảng cáo thương mại và quảng cáo phi thị trường;
- Dịch vụ quản lý dự án;
- Dịch vụ nghiên cứu phát triển thị trường;
- Môi giới, xúc tiến thương mại;
- Tư vấn cung cấp giải pháp công nghệ điện tử và thông tin thị trường (trừ thông tin nhà nước cấm và dịch vụ điều tra);
- Tư vấn cổ phần hóa, xác định giá trị doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kế toán, kiểm toán);
- Xây dựng nhà máy điện và kinh doanh điện thương phẩm;
- Tư vấn và quản lý kinh doanh, quản trị doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- Tư vấn hỗ trợ doanh nghiệp, nghiên cứu thị trường, phân tích thị trường;
- Tư vấn, giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng;

- Thiết kế tổng mặt bằng kiến trúc, thiết kế nội, ngoại thất đối với công trình xây dựng, dân dụng, công nghiệp;
- Tư vấn xây dựng : tổng thầu toàn bộ hoặc một phần của dự án đầu tư các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật;
- Lập dự toán, tổng dự toán, lập hồ sơ mời thầu, tư vấn đấu thầu, chọn thầu xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, đường dây trạm biến áp đến 1000 KVA;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng đường thủy;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng, công nghiệp và thiết bị công trình;
- Kinh doanh du lịch, lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ phụ vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- 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, khai thác và quản lý dịch vụ các khu đô thị, khu nhà ở;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tổng thầu EPC các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, môi trường;
- Tư vấn xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật môi trường (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Kinh doanh vận tải đường bộ, đường thủy;
- 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;
- Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao.

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

Kỳ kế toán năm của Công ty 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)

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 Thông tư số 133/2016/TT-BTC ngày 26/08/2016 của Bộ Tài chính, các thông tư về việc hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quyết định ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành có hiệu lực đến thời điểm kết thúc niên độ kế toán lập báo cáo tài chính năm.

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 đang áp dụng.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: Trên máy vi tính.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

1.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Toàn bộ chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ của hoạt động sản xuất kinh doanh được hạch toán ngay vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm cuối năm tài chính các khoản mục tiền có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh 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 kỳ.

1.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền:

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.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

2.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

2.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp đích danh.

2.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là lập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải lập năm nay với số dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết dẫn đến năm nay phải lập thêm hay hoàn nhập.

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

3.1. Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi dựa vào đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về các khoản nợ không có khả năng thu hồi.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

4.2. **Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:** Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT/BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính và được ước tính như sau:

Phương tiện vận tải	07 năm
Dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Phần mềm máy tính	05 năm

5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

Chi phí trả trước ngắn hạn: Là các loại chi phí trả trước chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại 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.

Hạch toán vào chi phí này bao gồm :

- Công cụ dụng cụ xuất dùng

Công ty tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ từ 2 đến 3 năm.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là Nợ dài hạn.

7. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước và điều chỉnh theo các quy định khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

8. Phân phối lợi nhuận sau thuế

Lợi nhuận sau thuế được trích lập các quỹ theo Điều lệ công ty, số còn lại có thể chia cho các thành viên góp vốn theo tỷ lệ vốn thực góp.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

9.1 Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

9.2. 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: Là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

- Thu nhập chịu thuế của Công ty bao gồm thu nhập từ hoạt động kinh doanh và thu nhập hoạt động tài chính được xác định theo thuế suất thuế TNDN là: 20%.

Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

12. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Các bên liên quan: Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	62.038.050	21.160.286
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.473.491.720	6.706.105.607
Cộng	1.535.529.770	6.727.265.893

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	73.500.000.000	45.500.000.000
Cộng	73.500.000.000	45.500.000.000

4. Trả trước cho người bán

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty CP GTD Group	92.200.000	92.200.000
Công ty CP tư vấn và ĐT XD CCIC Hà Nội	258.764.250	258.764.250
Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường Hà Nội	84.000.000	84.000.000
Các khoản trả trước cho người bán	164.500.001	164.500.001
Cộng	599.464.251	599.464.251

5. Phải thu khác

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng	10.000.000	10.000.000
Công ty Phú Mỹ Trung Việt(trước là Đầu tư XD lilama SHB)	25.000.000.000	25.000.000.000
Ngân hàng SHB		
Công ty Hoàng Phát	539.936.595	539.936.595
Phải thu khác	6.113.973	5.911.611
Cộng	25.556.050.568	25.555.848.206

(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 uỷ 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 uỷ quyền ngày 24/07/2009 giữa Công ty 584 và Lilama SHB nhưng hợp đồng uỷ 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 uỷ 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 Toà 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 Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (sau khi Lilama Land kháng cáo kết quả của bản án sơ thẩm), Toà 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 Toà án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để yêu cầu Toà án buộc Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt hoàn trả nợ gốc (25 tỷ đồng) và nợ lãi cho Công ty.

Do hiện tại, giữa Công ty 584 và Lilama SHB đang có tranh chấp về pháp lý nên đến thời điểm 31/12/2024, Công ty quyết định trích lập dự phòng bổ sung cho khoản nợ đối với Lilama SHB (nay là Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt) là 14.375.000.000 VND.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
6.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.438.092.757	10.689.390.508
Dự án KĐT mới Hoàng Phát	5.316.856.272	5.689.076.156
Dự án KĐT Lilama Land Sơn Đồng	4.694.178.201	4.694.178.201
Dự án 348 Trịnh Đình Trọng	427.058.284	306.136.151
6.2 Hàng hóa	36.214.730.014	43.534.706.791
Hàng hóa bất động sản (ii)	36.214.730.014	43.534.706.791
Cộng	46.652.822.771	54.224.097.299

Dự án khu đô thị Lilama Land Sơn Đồng huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây cũ 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 Cổ phần Bất động sản Lilama làm chủ đầu tư và thực hiện dự án. Hiện tại, Công ty đang thực hiện lập lại điều chỉnh quy hoạch theo Công văn số 4326/QHKT ngày 05/8/2016.
(ii) Tại dự án KĐT mới Hoàng Phát công ty có 170 lô đất, tính đến 30/06/2025 Công ty đã chuyển nhượng được 49 lô đất. Còn lại 121 lô đất thương phẩm của Công ty tại dự án Khu đô thị Mới Hoàng Phát tại Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, Công ty đang tích cực thực hiện bán tiếp các lô đất này.

7. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư tài chính dài hạn khác		
Hợp tác với Công ty Cổ phần Gia Nghi (1)	4.468.859.572	4.468.859.572
Ký cược ký quỹ dài hạn		
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam - CTCP	42.240.000	42.240.000
Cộng	4.511.099.572	4.511.099.572

(1) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/HĐKT-LLML-GN ngày 10 tháng 10 năm 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, TP. 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%.

Theo biên bản cuộc họp ngày 13/10/2015 Công ty CP Gia Nghi và Công ty CP BĐS Lilama Land đã xác định tổng chi phí Lilama Land sẽ thanh toán cho Công ty Cổ phần Gia Nghi cho chi phí giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án mà Công ty Cổ phần Gia Nghi đã chi đến thời điểm hiện tại là 4.391.482.159 đồng, sau khi Lilama Land đã thanh toán cho Công ty CP Gia Nghi, số tiền còn lại trong tài khoản BQLDA là 2.826.005.478 đồng sẽ chuyển trả cho Công ty CP BĐS Lilama Land; trong đó lãi tiền gửi của Lilama Land là 294.865.050 đồng. Biên bản họp này cũng thống nhất thành lập BQLDA mới và cam kết tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo đúng tỷ lệ 70/30 của Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký; theo đó đến ngày 28/10/2015 Công ty CP BĐS Lilama Land đã nhận được số tiền nêu trên và ghi giảm khoản đầu tư. Ngày 19/1/2016 Sở Tài Nguyên và Môi Trường có CV số 540/TNMT-QLSDĐ trả lời về việc xin gia hạn chấp thuận địa điểm dự án: Sở TN và MT đã trình ủy ban nhân dân thành phố chấm dứt hiệu lực văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư của các dự án không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án trong đó có dự án Khu nhà ở Lilama Land- Gia Nghi.

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.911.284.399	1.282.203.928
- Thuế thu nhập cá nhân	15.361.092	36.456.725
- Thuế GTGT vãng lai		230.884.454
Cộng	3.926.645.491	1.549.545.107

12. Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Kinh phí công đoàn	44.501.408	34.394.691
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.004.855.000	2.367.167.963
Cộng	1.049.356.408	2.401.562.654

- Cổ phiếu

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng Cổ phiếu đăng ký phát hành	10.471.278	30.675.556
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.471.278	20.942.556
- Cổ phiếu phổ thông	10.471.278	20.942.556
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.471.278	20.942.556
- Cổ phiếu phổ thông	10.471.278	20.942.556
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 VND/cổ phiếu		

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

Đơn vị tính: VND

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	1.260.135.977	742.820.081
Cộng	1.260.135.977	742.820.081

06. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	-	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	
Doanh thu bán hàng (d)	31.028.644.450	23.088.445.362

Doanh thu hoạt động tài chính (e)	1.260.135.977	742.820.081
Thu nhập khác (f)	2	10.828
Giá vốn hàng bán (g)	8.314.976.985	6.320.384.058
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.320.561.471	11.394.322.976
Chi phí khác (k)	84.000	81.984
Lợi nhuận kế toán trước thuế	21.653.157.973	6.116.487.253
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	146.666.652	293.333.304
Thù lao HĐQT	146.666.652	293.333.304
Tổng lợi nhuận chịu thuế TNDN	21.799.824.625	6.409.820.557
Thuế suất thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.359.964.925	1.281.964.111

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Công cụ tài chính

1.1. Quản lý rủi ro vốn

Công ty thực hiện quản trị nguồn vốn để đảm bảo rằng Công ty vừa có thể hoạt động vừa có thể tối đa hóa lợi ích của cổ đông thông qua việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm : Vốn điều lệ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và định giá KVA

Người lập biểu

Lê Thị Thành

LÊ THỊ THÀNH

Lập ngày 10 tháng 7 năm 2025
Người đại diện theo pháp luật



TRẦN VĂN TRUNG

