

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, Tp. HCM
MST: 0312695565

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 29 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		426,025,410,143	718,095,695,432
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	307,788,230	403,077,579
1. Tiền	111		307,788,230	403,077,579
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		412,267,418,665	704,500,382,841
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	4,087,805,365	2,356,900,254
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	123,709,754	387,209,965
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	52,894,000,000	52,894,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	396,992,476,408	675,309,272,622
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5,6a	(41,830,572,862)	(26,447,000,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	11,947,218,393	11,571,694,751
1. Hàng tồn kho	141		11,947,218,393	11,571,694,751
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,502,984,855	1,620,540,261
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	22,546,997	58,988,346
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,480,437,858	1,561,551,915
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,487,868,075,566	1,214,703,872,672
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		995,168,500,000	720,823,124,118
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	-	181,408,124,118
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	V.6b	995,168,500,000	539,415,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		67,190,252,605	68,091,814,741
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8,502,185,971	9,246,647,347
- Nguyên giá	222		13,778,902,954	13,778,902,954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5,276,716,983)	(4,532,255,607)
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	V.10	58,688,066,634	58,845,167,394
- Nguyên giá	228		59,462,034,270	59,462,034,270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(773,967,636)	(616,866,876)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	65,991,150,000	66,150,000,000
- Nguyên giá	231		66,150,000,000	66,150,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(158,850,000)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		107,731,515,399	107,731,515,399
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	107,731,515,399	107,731,515,399
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	251,739,869,755	251,769,653,265
1. Đầu tư vào công ty con	251		152,000,000,000	152,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		99,800,000,000	99,800,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(60,130,245)	(30,346,735)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		46,787,807	137,765,149
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	46,787,807	137,765,149
2. Tài sản thuê 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		1,913,893,485,709	1,932,799,568,104

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		787,364,692,449	789,234,516,336
I. Nợ ngắn hạn	310		566,271,982,062	567,217,910,017
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	4,271,011,079	6,645,800,561
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	2,013,644,725	2,441,826,543
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	105,666,318,877	109,128,670,609
4. Phải trả người lao động	314		4,036,601,305	10,756,753,631
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	47,174,988,889	27,867,226,285
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	55,064,628,712	52,068,904,801
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	340,210,593,500	351,021,653,149
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,834,194,975	7,287,074,438
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		221,092,710,387	222,016,606,319
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	10,740,690,092	10,740,690,092
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	162,878,655,311	162,802,731,311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	47,473,364,984	48,473,184,916
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,126,528,793,260	1,143,565,051,768
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1,126,528,793,260	1,143,565,051,768
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		925,977,620,000	925,977,620,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		925,977,620,000	925,977,620,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29,461,170,400	29,461,170,400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11,527,322,839	11,210,568,126
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		159,562,680,021	176,915,693,242
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		175,965,429,103	166,357,202,802
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(16,402,749,082)	10,558,490,440
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,913,893,485,709	1,932,799,568,104

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Ngọc Chiêu

Tp. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2024



TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

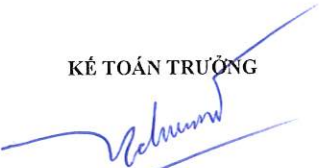
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

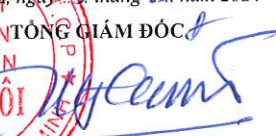
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,292,212,310	1,051,064,669	3,843,983,731	2,981,129,823
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1,292,212,310	1,051,064,669	3,843,983,731	2,981,129,823
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	158,688,458	104,984,670	443,084,334	142,889,824
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,133,523,852	946,079,999	3,400,899,397	2,838,239,999
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	118,745	104,042	249,496	1,348,757
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1,250,822,939	4,900,023,892	28,278,840,960	35,391,881,876
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,200,822,939	4,002,231,678	28,199,057,450	32,558,687,338
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6,995,086,851	13,894,909,574	32,841,043,139	61,076,499,647
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(7,112,267,193)	(17,848,749,425)	(57,718,735,206)	(93,628,792,767)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	42,116,438,356	66,000,000,003	83,316,438,356
12. Chi phí khác	32	VI.7	28,715,337	2,244,876,621	17,552,186,739	3,814,422,769
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(28,715,337)	39,871,561,735	48,447,813,264	79,502,015,587
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(7,140,982,530)	22,022,812,310	(9,270,921,942)	(14,126,777,180)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	(1,422,453,439)	3,853,010,274	7,131,827,140	3,853,010,274
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(5,718,529,091)	18,169,802,036	(16,402,749,082)	(17,979,787,454)

NGƯỜI LẬP BIỂU


Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Trần Ngọc Chiêu


Tp. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2024
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(7,140,982,530)	22,022,812,310	(9,270,921,942)	(14,126,777,180)
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	342,417,276	306,047,430	1,060,412,136	925,491,567
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	(422,672,985)	(292,121,425)	15,413,356,372	16,614,928,818
- 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		-	-	-	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	1,200,822,939	4,002,231,678	28,199,057,450	32,558,687,338
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6,020,415,300)	26,038,969,993	35,401,904,016	35,972,330,543
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		8,963,695,879	61,216,231,334	2,585,129,489	142,011,273,744
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		1,061,306,236	50,000,000,000	(375,523,642)	50,000,000,000
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		10,993,852,243	(21,862,286,976)	17,664,744,931	(71,094,595,996)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(5,173,057)	2,348,044,665	127,418,691	7,565,189,812
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(13,718,416,360)	4,468,641,924	(32,130,403,895)	(16,611,276,763)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(11,809,445)	(519,292,930)	(11,471,290,469)	(1,500,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(30,000,000)	(52,000,000)	(86,388,889)	(82,904,281)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1,233,040,196	121,638,308,010	11,715,590,232	146,260,017,059
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-	-	39,618,000,000
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 từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	-	-	39,618,000,000
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	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		(1,037,139,002)	(121,647,671,160)	(11,810,879,581)	(186,586,940,475)
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		(1,037,139,002)	(121,647,671,160)	(11,810,879,581)	(186,586,940,475)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		195,901,194	(9,363,150)	(95,289,349)	(708,923,416)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		111,887,036	128,525,470	403,077,579	828,085,736
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	V.1	307,788,230	119,162,320	307,788,230	119,162,320

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lương Thị Thùy Linh

Trần Ngọc Chiêu



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty CP Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 16 ngày 15 tháng 03 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 881.886.860.000 VND lên 925.977.620.000 VND.

Ngày 05 tháng 4 năm 2018, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch ngày đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội với mã cổ phiếu là NRC theo quyết định niêm yết số 96/QĐ-SGDHN do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 05 tháng 3 năm 2018.

Niêm yết tại sàn chứng khoán Hà Nội (HNX), mã chứng khoán NRC.

Tên tiếng anh: Danh Khoi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

Trụ sở chính: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh: Số 1589 Đường 3/2, Phường 16, Quận 11, Tp. HCM, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là dịch vụ tư vấn môi giới và kinh doanh bất động sản.

Chi tiết bao gồm:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý).

Dịch vụ đánh giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản. Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có một (01) công ty con như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50,66%	50,66%	50,66%

Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có một (01) công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49.9%	49.9%	49.9%

Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư vào công ty con**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chỉ phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa, công cụ: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí môi giới phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện dự án bất động sản.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

5.1 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

5.2 Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm
Tài sản cố định khác	5 năm
Chương trình phần mềm	8 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: chi phí xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

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

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

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

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ chờ phân bổ, chi phí lắp đặt và các khoản chi phí trả trước khác.

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

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả (tiếp theo)

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi vay, chi phí thuê văn phòng và chi phí phải trả khác đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần

Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kèm theo điều kiện cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu dựa trên lợi nhuận tạm chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

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

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

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

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

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay và các khoản chi phí khác.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai, nên Công ty đã không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty áp dụng cho kỳ hiện hành là 20%.

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và nợ phải trả tài chính khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2024		01/01/2024	
Tiền				
Tiền mặt			1,232,777	5,431,176
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			306,555,453	397,646,403
Cộng			307,788,230	403,077,579
2. Các khoản đầu tư tài chính	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Đầu tư vào công ty con	152,000,000,000	(60,130,245)	152,000,000,000	(30,346,735)
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	152,000,000,000	(60,130,245)	152,000,000,000	(30,346,735)
b. Đầu tư vào công ty liên kết	99,800,000,000	-	99,800,000,000	-
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	99,800,000,000	-	99,800,000,000	-
Cộng	251,800,000,000	(60,130,245)	251,800,000,000	(30,346,735)
3. Phải thu của khách hàng	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	4,087,805,365	-	2,356,900,254	-
Khách hàng trong nước	4,087,805,365	-	2,356,900,254	-
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)	3,843,983,731		735,704,670	
Phải thu khách hàng khác	243,821,634		1,621,195,584	-
Cộng	4,087,805,365	-	2,356,900,254	-
4. Trả trước cho người bán	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	123,709,754	-	387,209,965	-
Nhà cung cấp khác	123,709,754	-	387,209,965	-
b. Dài hạn	-	-	181,408,124,118	-
Trả trước người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3) (*)	-	-	181,408,124,118	
Cộng	123,709,754	-	181,795,334,083	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(*) Khoản trả trước cho Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings (gọi tắt là "DKRH") với giá trị là 185.000.000.000 VND theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 và các phụ lục đính kèm để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ngày 08.11.2023 hai bên đã tiến hành thanh lý. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi toàn bộ tiền gốc.

5. Phải thu về cho vay	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	52,894,000,000	(26,447,000,000)	52,894,000,000	(26,447,000,000)
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam (*)	52,894,000,000	(26,447,000,000)	52,894,000,000	(26,447,000,000)
Cộng	52,894,000,000	(26,447,000,000)	52,894,000,000	(26,447,000,000)

(*) Khoản cho Công ty CP Danh Khôi Miền Nam mượn tiền theo Thỏa thuận cho mượn tiền số 25.11/2022/HĐCM/DKG-DKMN ngày 25/11/2022 và các phụ lục đính kèm.

6. Phải thu khác	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	396,992,476,408	(15,383,572,862)	675,309,272,622	-
Tạm ứng	32,474,330	-	201,474,330	-
Ký quỹ, ký cược	172,932,438,356	-	172,932,438,356	-
Ký quỹ là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3) (1)	13,000,000,000	-	13,000,000,000	-
Ký quỹ khác	159,932,438,356	-	159,932,438,356	-
Phải thu khác	224,027,563,722	(15,383,572,862)	502,175,359,936	-
Phải thu khác ngắn hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3) (2)	219,193,125,472	(15,383,572,862)	487,544,343,490	-
Phải thu khác	4,834,438,250		14,631,016,446	-
b. Dài hạn	995,168,500,000	-	539,415,000,000	-
Ký quỹ, ký cược	89,415,000,000		89,415,000,000	-
Phải thu khác	905,753,500,000		450,000,000,000	-
Công ty Cổ phần ABFAST	258,000,000,000			-
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến	197,753,500,000			-
Phải thu khác dài hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3) (2)	450,000,000,000		450,000,000,000	-
Cộng	1,392,160,976,408	(15,383,572,862)	1,214,724,272,622	-

(1) Trong đó:

Khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Khoản ký quỹ theo Hợp đồng nhằm đảm bảo quyền môi giới độc quyền giữa Công ty Cổ phần Đầu tư VHR và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, về việc thỏa thuận môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai tại Dự án thành phần Khu dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2, HH3.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(2) Trong đó:

Các khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 75.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 30.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này.

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 450.000.000.000 VND và được phân chia kết quả hợp tác bằng doanh thu hợp tác.

Công ty đã chi hộ cho Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings (theo hợp đồng ủy quyền số 01/2022/HĐUQ/DKRH-DKG ngày 17/10/2022) đến Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM theo hợp đồng nguyên tắc số 17-10/HĐNT/DKG-DKPM ngày 17/10/2022 và phụ lục đính kèm giữa Công ty và DKPM để thực hiện làm nhà mẫu cho dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I.

Khoản tiền hợp tác đầu tư bất động sản dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 01/2022/HTDT/NRC-DKRH/NH ngày 09/5/2022 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 350.000.000.000 VND để thực hiện kinh doanh 195 sản phẩm đất nền thuộc dự án và các bên sẽ phân chia lợi nhuận trước thuế trong đó Công ty sẽ hưởng doanh thu chênh lệch giữa giá bán ấn định và giá bán thực tế sau khi trừ đi chi phí bán hàng ấn định. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã ghi nhận đầy đủ lợi nhuận phân chia và đang thu hồi lại vốn gốc.

7. Hàng tồn kho

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	406,834,910	-	409,612,688	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11,540,383,483	-	11,027,541,063	-
Hàng hóa	-	-	134,541,000	-
Cộng	11,947,218,393	-	11,571,694,751	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	107,731,515,399	-	107,731,515,399	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	107,731,515,399	-	107,731,515,399	-
Cộng	107,731,515,399	-	107,731,515,399	-

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 24)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	1,675,741,398	59,462,034,270
Tăng khác	60,855,000,000		60,855,000,000
Giảm khác	(60,855,000,000)		(60,855,000,000)
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	1,675,741,398	59,462,034,270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	616,866,876	616,866,876
Khấu hao trong kỳ	-	157,100,760	157,100,760
Số dư cuối kỳ	-	773,967,636	773,967,636
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	1,058,874,522	58,845,167,394
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	901,773,762	58,688,066,634

(*) Quyền sử dụng đất tại số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM có thời hạn sử dụng lâu dài.

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình trong năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: chưa phát sinh.

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Chuyển từ BĐS đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	5,295,000,000	60,855,000,000	66,150,000,000
Số dư cuối kỳ	5,295,000,000	60,855,000,000	66,150,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ			-
Khấu hao trong kỳ	158,850,000		158,850,000
Số dư cuối kỳ	158,850,000	-	158,850,000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	5,136,150,000	60,855,000,000	65,991,150,000

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 65.991.150.000 VND.

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	5,295,000,000	60,855,000,000	66,150,000,000
Chuyển sang BĐS đầu tư cho thuê - nhà	(5,295,000,000)	(60,855,000,000)	(66,150,000,000)
Số dư cuối kỳ		-	-
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	5,295,000,000	60,855,000,000	66,150,000,000
Số dư cuối kỳ		-	-

(*) Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND.

12. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

Chi phí trả trước

b. Dài hạn

Chi phí trả trước

Cộng

	30/09/2024	01/01/2024
	22,546,997	58,988,346
	22,546,997	58,988,346
	46,787,807	137,765,149
	46,787,807	137,765,149
	69,334,804	196,753,495

13. Phải trả người bán

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	4,271,011,079	4,271,011,079	6,645,800,561	6,645,800,561
Nhà cung cấp trong nước quan (Xem thuyết minh VIII.3)	4,271,011,079	4,271,011,079	6,645,800,561	6,645,800,561
	459,971,314	459,971,314	459,971,314	459,971,314
Nhà cung cấp khác	3,811,039,765	3,811,039,765	6,185,829,247	6,185,829,247
Cộng	4,271,011,079	4,271,011,079	6,645,800,561	6,645,800,561

14. Người mua trả tiền trước

Ngắn hạn

Người mua trả tiền trước là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)

Khách hàng trong nước ứng trước tiền

Cộng

	30/09/2024	01/01/2024
	2,013,644,725	2,441,826,543
		68,181,818
	2,013,644,725	2,373,644,725
	2,013,644,725	2,441,826,543

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Khoản mục	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2024
Thuế giá trị gia tăng	17,101,796,765			17,101,796,765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83,262,264,235	11,459,743,962	11,471,290,469	83,250,717,728
Thuế thu nhập cá nhân	8,764,609,609	2,611,749,108	6,062,554,333	5,313,804,384
Các loại thuế khác	-	5,389,696	5,389,696	-
Cộng	109,128,670,609	14,076,882,766	17,539,234,498	105,666,318,877

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Chi phí phải trả		30/09/2024	01/01/2024		
Ngắn hạn		47,174,988,889	27,867,226,285		
Chi phí lãi vay		257,369,863	1,516,250,939		
Chi phí lãi trái phiếu		20,793,240,757	15,603,013,236		
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế		25,604,972,212	10,305,364,613		
Chi phí phải trả khác		519,406,057	442,597,497		
Cộng		47,174,988,889	27,867,226,285		
17. Doanh thu chưa thực hiện		30/09/2024	01/01/2024		
Dài hạn					
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)		10,740,690,092	10,740,690,092		
Cộng		10,740,690,092	10,740,690,092		
18. Phải trả khác		30/09/2024	01/01/2024		
a. Ngắn hạn		55,064,628,712	52,068,904,801		
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ		3,869,866,307	3,879,214,974		
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (*)		44,233,644,850	44,609,016,817		
Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)		3,887,724,714	627,968,640		
Các khoản phải trả, phải nộp khác		3,073,392,841	2,952,704,370		
b. Dài hạn		162,878,655,311	162,802,731,311		
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)		162,878,655,311	162,802,731,311		
Cộng		217,943,284,023	214,871,636,112		
(*) Khoản thu hộ dự án Welltone Luxury Residence phần Khu dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2, HH3 tại địa chỉ Phường Xương Huân, Tp. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.					
19. Vay và nợ thuê tài chính		30/09/2024	01/01/2024		
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn		340,210,593,500	340,210,593,500	351,021,653,149	351,021,653,149
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)		79,195,146,907	79,195,146,907	79,195,146,907	79,195,146,907
Vay dài hạn đến hạn trả		824,496,014	824,496,014	2,300,000,000	2,300,000,000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)		74,496,014	74,496,014	300,000,000	300,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)		750,000,000	750,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
Trái phiếu (4)		256,750,000,000	256,750,000,000	265,500,000,000	265,500,000,000
Vay cá nhân (5)		3,440,950,579	3,440,950,579	4,026,506,242	4,026,506,242
b. Vay dài hạn		47,473,364,984	47,473,364,984	48,473,184,916	48,473,184,916
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)		173,364,984	173,364,984	173,364,984	173,364,984
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)		47,300,000,000	47,300,000,000	48,299,819,932	48,299,819,932
Cộng		387,683,958,484	387,683,958,484	399,494,838,065	399,494,838,065

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh khoản vay công ty

(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Bình Hưng

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.13/2021/9804561/HĐTD ngày 08/09/2022	10 tháng	8.70%	13,395,881,342	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.15/2021/9804561/HĐTD ngày 12/10/2022	10 tháng	9.50%	2,098,696,477	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.16/2021/9804561/HĐTD ngày 14/10/2022	10 tháng	9.50%	851,449,536	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.17/2021/9804561/HĐTD ngày 31/10/2022	10 tháng	9.70%	30,000,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.18/2021/9804561/HĐTD ngày 01/11/2022	10 tháng	9.70%	22,035,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.19/2021/9804561/HĐTD ngày 08/11/2022	10 tháng	9.70%	179,928,250	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.20/2021/9804561/HĐTD ngày 18/11/2022	10 tháng	10.00%	5,986,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.21/2021/9804561/HĐTD ngày 23/11/2022	10 tháng	10.00%	943,233,720	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.22/2021/9804561/HĐTD ngày 02/12/2022	10 tháng	10.00%	1,684,135,295	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.23/2021/9804561/HĐTD ngày 06/12/2022	10 tháng	10.00%	2,020,822,287	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt gồm có hợp đồng vay sau:

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.	60 tháng	12%/năm	247,860,998	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam gồm có hợp đồng vay sau:

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	8,2%/năm	48,050,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

(4) Chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành/ Ngày đáo hạn	Lãi suất	Số dư	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (Tên cũ: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam)	22/11/2021 22/05/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	96,750,000,000	Quyền sử dụng đất
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (Tên cũ: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam)	29/12/2021 29/12/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	160,000,000,000	Quyền sử dụng đất

(5) Chi tiết các khoản vay cá nhân

Khoản vay từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất 12%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo

Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm:

Tên cá nhân	30/09/2024	01/01/2024
Lê Thống Nhất	386,460,000	386,460,000
Nguyễn Huy Cường	384,870,600	384,870,600
Nguyễn Hữu Quang	419,822,100	419,822,100
Trần Vi Thoại	-	273,141,750
Tổng cộng	1,191,152,700	1,464,294,450

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 25)

	% vốn thực góp tại 30/09/2024	30/09/2024	01/01/2024
b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông			
Bà Hà Thị Kim Thanh	15.34%	142,069,820,000	142,069,820,000
Các cổ đông khác	84.66%	783,907,800,000	783,907,800,000
Cộng	100%	925,977,620,000	925,977,620,000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
Vốn góp của chủ sở hữu		925,977,620,000	925,977,620,000
Vốn góp đầu năm		925,977,620,000	881,886,860,000
Vốn góp tăng trong năm		-	44,090,760,000
Vốn góp cuối năm		925,977,620,000	925,977,620,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	44,090,760,000
d. Các quỹ của doanh nghiệp		30/09/2024	01/01/2024
Quỹ đầu tư phát triển		11,527,322,839	11,210,568,126
Cộng		11,527,322,839	11,210,568,126

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	1,292,212,310	1,051,064,669	3,843,983,731	2,981,129,823
Cộng	1,292,212,310	1,051,064,669	3,843,983,731	2,981,129,823
2. Giá vốn hàng bán	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	158,688,458	104,984,670	443,084,334	142,889,824
Cộng	158,688,458	104,984,670	443,084,334	142,889,824
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	118,745	104,042	249,496	1,348,757
Cộng	118,745	104,042	249,496	1,348,757
4. Chi phí tài chính	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	1,200,822,939	4,002,231,678	28,199,057,450	32,558,687,338
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-	29,783,510	29,861,191
Chi phí tài chính khác	50,000,000	897,792,214	50,000,000	2,803,333,347
Cộng	1,250,822,939	4,900,023,892	28,278,840,960	35,391,881,876
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân viên quản lý	6,972,378,098	11,108,467,824	15,622,140,820	34,509,952,216
Chi phí đồ dùng văn phòng	9,051,094	32,111,004	19,079,681	218,379,841
Chi phí khấu hao TSCĐ	256,381,128	306,047,430	802,631,533	925,491,567
Thuế, phí và lệ phí	-	-	5,389,696	4,000,000
Chi phí dự phòng	(422,672,985)	(292,121,425)	15,383,572,862	16,585,067,627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	158,434,683	779,652,942	903,371,954	2,425,913,082
Chi phí bằng tiền khác	21,514,833	1,960,751,799	104,856,593	6,407,695,314
Cộng	6,995,086,851	13,894,909,574	32,841,043,139	61,076,499,647
6. Thu nhập khác	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng	-	42,116,438,356	66,000,000,000	83,316,438,356
Các khoản khác	-	-	3	-
Cộng	-	42,116,438,356	66,000,000,003	83,316,438,356

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí khác	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	-	-		631,016,000
Các khoản phạt, chậm nộp	4,478,796	1,600,591,808	15,447,503,557	2,058,076,394
Các khoản khác	24,236,541	644,284,813	2,104,683,182	1,125,330,375
Cộng	28,715,337	2,244,876,621	17,552,186,739	3,814,422,769
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	(7,140,982,530)	22,022,812,310	(9,270,921,942)	(14,126,777,180)
2. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	3,853,010,274	7,131,827,140	3,853,010,274
3. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(1,422,453,439)			
4. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(1,422,453,439)	3,853,010,274	7,131,827,140	3,853,010,274

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

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có.
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

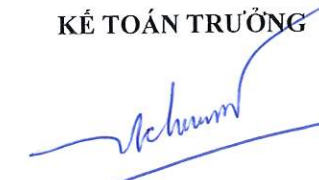
1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
- Không có khoản nợ tiềm tàng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.
2. Các sự kiện phát sinh trong kỳ
- Không có sự kiện nào phát sinh.
3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (xem trang 26 - 29)
4. Thông tin về hoạt động liên tục
- Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường và liên tục trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Ngọc Chiêu

Tp. HCM, ngày 11 tháng 10 năm 2024

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	6,100,751,183	6,874,826,146	584,980,453	218,345,172	13,778,902,954
Mua trong kỳ	-				-
Tặng khác	5,295,000,000				5,295,000,000
Điều chỉnh giảm	(5,295,000,000)				(5,295,000,000)
Số dư cuối kỳ	6,100,751,183	6,874,826,146	584,980,453	218,345,172	13,778,902,954
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	749,057,711	3,103,186,014	493,816,595	186,195,287	4,532,255,607
Khấu hao trong kỳ	126,859,158	515,611,980	80,693,016	21,297,222	744,461,376
Số dư cuối kỳ	875,916,869	3,618,797,994	574,509,611	207,492,509	5,276,716,983
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	5,351,693,472	3,771,640,132	91,163,858	32,149,885	9,246,647,347
Số dư cuối kỳ	5,224,834,314	3,256,028,152	10,470,842	10,852,663	8,502,185,971

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.326.109.555 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2023	881,886,860,000	29,461,170,400	11,210,568,126	210,447,962,802	1,133,006,561,328
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	44,090,760,000	-	-	(44,090,760,000)	-
Lỗi trong kỳ	-	-	-	(17,979,787,454)	(17,979,787,454)
Số dư tại ngày 30/09/2023	925,977,620,000	29,461,170,400	11,210,568,126	148,377,415,348	1,115,026,773,874
Số dư tại ngày 01/01/2024	925,977,620,000	29,461,170,400	11,210,568,126	176,915,693,242	1,143,565,051,768
Lợi nhuận	-	-	-	(16,402,749,082)	(16,402,749,082)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023	-	-	316,754,713	(316,754,713)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	-	(633,509,426)	(633,509,426)
Số dư tại ngày 30/09/2024	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	159,562,680,021	1,126,528,793,260

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

Bên liên quan

Nguyễn Huy Cường
Nguyễn Hữu Quang
Trần Ngọc Chiêu

Mối quan hệ
Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Kế toán trưởng

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan

Nội dung nghiệp vụ

01/01/2024

30/09/2024

Các khoản phải thu khách hàng

Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Phải thu cho thuê văn phòng, điện nước
Phải thu cho thuê văn phòng, điện nước

Cộng

Các khoản phải thu khác

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Hợp tác đầu tư
Chuyển tiền
Ký quỹ hợp đồng môi giới
Thanh lý hợp đồng cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery

Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM

Cộng

Các khoản trả tiền trước cho người bán

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Thanh lý chuyển nhượng dự án

Cộng

Các khoản phải trả người bán

Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM

Thuê văn phòng, điện, nước

Cộng

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

Các bên liên quan

Các khoản phải trả khác

Công ty Cổ phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings
 Công ty Cổ phần Đầu tư VHR
 Công ty Cổ phần Danh Khôi TK

Cộng

Các khoản người mua trả tiền trước

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á

Cộng

Các khoản vay

Lê Thống Nhất
 Nguyễn Huy Cường
 Nguyễn Hữu Quang
 Trần Vi Thoại

Cộng

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Nội dung nghiệp vụ

30/09/2024

01/01/2024

Phải trả khoản chi hệ lương, chi phí, cần trừ

Thu cộc

Thu cộc

Thu trước tiền phân chia doanh thu

Vay

Vay

Vay

Vay

Nội dung nghiệp vụ

Thu hồi tiền hợp tác đầu tư

Doanh thu cho thuê văn phòng, tiền điện, tiền nước

Thu tiền cần trừ công nợ Royal

Thu hồi tiền thanh lý Barya

Thu lãi phạt thanh lý Barya

Thu hệ theo hợp đồng ủy quyền

Chi hệ lương, chi phí

Hoàn trả khoản cần trừ công nợ

Cần trừ công nợ Royal

Cần trừ công nợ chi phí

9 tháng đầu năm 2024

9 tháng đầu năm 2023

88,282,218,018

92,777,624,982

3,843,983,731

178,400,000,000

181,408,124,118

66,000,000,000

30,000,000,000

1,238,939,174

250,000,000

178,400,000,000

2,270,816,900

733,839,640

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

Các bên liên quan (tiếp theo)

Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM

Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM

Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Công ty Cổ phần Danh Khôi TK

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác

Nội dung nghiệp vụ		9 tháng đầu năm 2024		9 tháng đầu năm 2023	
	Doanh thu cho thuê văn phòng và điện nước		807,849,526		2,665,769,823
	Thu tiền cho thuê văn phòng và điện nước				150,252,901
	Chi phí thuê văn phòng và điện nước				50,000,000,000
	Thanh lý hợp đồng cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery				
	Thu tiền theo biên bản thanh lý		1,669,000,000		
	Chuyển tiền				657,956,446
	Thu cọc		75,924,000		29,030,400
		Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024		Năm 2023	
Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	287,962,961	450,000,000	872,444,443	1,380,000,000
Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	225,925,925	362,400,000	666,625,354	1,122,200,000
Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT	15,000,000		45,000,000	10,000,000
Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm 25/06/2024)			30,000,000	30,000,000
Hồ Đức Toàn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm 25/06/2024)/ Giám đốc tài chính	144,037,039		405,155,562	
Bùi Đức Hoàn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm 25/06/2024)	15,000,000		15,000,000	
Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	272,962,961	421,250,000	837,444,443	1,238,750,000
Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc	265,694,443	349,450,000	813,172,434	1,294,583,333
Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng	120,900,000	44,500,000	346,466,384	44,500,000
Cộng		1,347,483,329	1,627,600,000	4,031,308,620	5,120,033,333