

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2024

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 24 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		368,279,103,449	718,596,210,485
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	470,453,855	897,608,907
1. Tiền	111		470,453,855	897,608,907
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		353,297,017,913	704,500,382,841
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5,393,055,858	2,356,900,254
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	34,452,000	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	357,391,098,158	675,309,272,622
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5,6a	(62,415,588,103)	(26,447,000,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	12,976,317,155	11,571,694,751
1. Hàng tồn kho	141		12,976,317,155	11,571,694,751
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,535,314,526	1,626,523,986
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	18,055,682	58,988,346
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,517,258,844	1,567,535,640
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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,638,031,226,240	1,364,608,942,734
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1,294,668,500,000	1,020,323,124,118
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	1,294,668,500,000	838,915,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		66,906,158,723	68,091,814,741
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8,270,459,009	9,246,647,347
- Nguyên giá	222		13,778,902,954	13,778,902,954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5,508,443,945)	(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	58,635,699,714	58,845,167,394
- Nguyên giá	228		59,462,034,270	59,462,034,270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(826,334,556)	(616,866,876)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	65,938,200,000	66,150,000,000
- Nguyên giá	231		66,150,000,000	66,150,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(211,800,000)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	107,731,515,399	107,731,515,399
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		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	102,746,915,084	102,174,723,327
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		102,746,915,084	102,174,723,327
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		39,937,034	137,765,149
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	39,937,034	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		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,006,310,329,689	2,083,205,153,219

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		776,190,832,375	789,301,085,683
I. Nợ ngắn hạn	310		556,509,460,923	567,278,410,017
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	4,075,498,937	6,706,300,561
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	98,010,087,342	109,128,670,609
4. Phải trả người lao động	314		5,668,406,428	10,756,753,631
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	73,619,745,590	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	57,499,928,440	52,068,904,801
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	307,799,454,486	351,021,653,149
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,822,694,975	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		219,681,371,452	222,022,675,666
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	46,050,000,000	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		12,026,049	6,069,347
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,230,119,497,314	1,293,904,067,536
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1,230,119,497,314	1,293,904,067,536
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		115,242,091,841	179,284,299,584
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		178,334,035,445	167,355,224,478
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(63,091,943,604)	11,929,075,106
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		147,911,292,234	147,970,409,426
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		2,006,310,329,689	2,083,205,153,219

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Ngọc Chiêu

Tp. HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

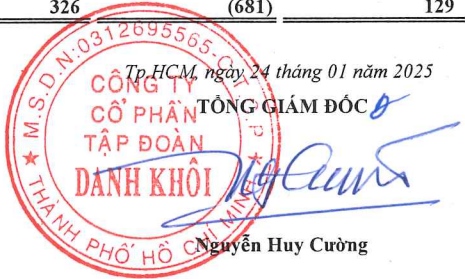
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,305,250,493	1,647,644,433	5,149,234,224	4,628,774,256
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1,305,250,493	1,647,644,433	5,149,234,224	4,628,774,256
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	171,668,841	19,746,250	614,753,175	162,636,074
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,133,581,652	1,627,898,183	4,534,481,049	4,466,138,182
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	65,144	63,595	325,033	1,438,406
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	25,095,667,788	19,852,968,982	53,344,725,238	55,214,989,667
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25,095,667,788	16,742,097,854	53,294,725,238	51,836,937,739
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		431,901,951	1,065,508,006	572,191,757	1,376,660,003
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	25,325,192,619	(71,051,522,392)	58,225,522,546	(9,915,645,471)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(48,855,311,660)	53,892,023,194	(106,463,249,945)	(39,455,107,605)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	3,000,002,002	-	69,000,002,005	83,316,438,356
13. Chi phí khác	32	VI.7	4,449,749,855	344,072,445	22,001,936,594	4,139,202,284
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1,449,747,853)	(344,072,445)	46,998,065,411	79,177,236,072
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(50,305,059,513)	53,547,950,749	(59,465,184,534)	39,722,128,467
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	(3,451,907,580)	14,589,451,349	3,679,919,560	18,816,534,042
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	9,000,000,000	5,956,702	9,006,069,347
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(46,853,151,933)	29,958,499,400	(63,151,060,796)	11,899,525,078
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(46,823,281,714)	29,958,771,526	(63,091,943,604)	11,929,075,106
Cổ đông không kiểm soát	62		(29,870,219)	(272,126)	(59,117,192)	(29,550,028)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	(506)	326	(681)	129
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	(506)	326	(681)	129

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Ngọc Chiêu



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		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		(50,305,059,513)	53,547,950,749	(59,465,184,534)	39,722,128,467
2. Điều chỉnh cho các khoản :						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	337,043,882	306,047,430	1,397,456,018	1,231,538,997
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6	20,585,015,241	(83,029,100,000)	35,968,588,103	(66,444,032,373)
- 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		(431,901,951)	(1,065,508,006)	(572,191,757)	(1,376,660,003)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	25,095,667,788	16,742,097,854	53,294,725,238	51,836,937,739
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4,719,234,553)	(13,498,511,973)	30,623,393,068	24,969,912,827
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		38,359,076,930	18,804,800,544	40,939,677,739	157,117,436,562
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(1,029,098,762)	(438,084,721)	(1,404,622,404)	49,561,915,279
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		1,016,357,667	(6,936,466,483)	3,101,475,466	(57,557,207,868)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		11,342,088	2,207,570,905	138,760,779	9,772,760,717
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-	(16,611,276,763)	(37,088,278,409)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	-	-	(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		(11,500,000)	144,000,000	(97,888,889)	61,095,719
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		33,626,943,370	283,308,272	45,218,228,527	145,337,634,827
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		-	-	-	43,311,000,000
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		-	-	-	43,311,000,000
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		(33,834,503,998)	-	(33,834,503,998)	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-	(11,810,879,581)	(189,078,738,917)
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		(33,834,503,998)	-	(45,645,383,579)	(189,078,738,917)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(207,560,628)	283,308,272	(427,155,052)	(430,104,090)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		678,014,483	614,300,635	897,608,907	1,327,712,997
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	470,453,855	897,608,907	470,453,855	897,608,907

NGƯỜI LẬP BIỂU

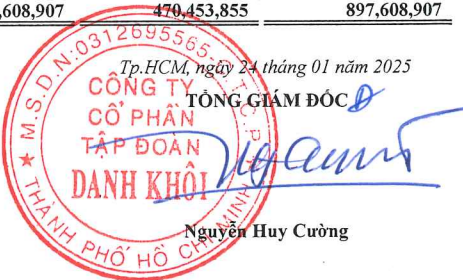


Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Ngọc Chiêu



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 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 Tập đoàn 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 Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 05 tháng 3 năm 2018.

Tên tiếng anh: Danh Khôi 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.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn là dịch vụ tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

Chi tiết bao gồm:

Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý;

Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ kinh doanh dược phẩm);

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn

5.1. Thông tin Công ty con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp 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 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, TP HCM, Việt Nam.

5.2. Thông tin Công ty liên kết, liên doanh được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có một (01) công ty 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	49.90%	49.90%	49.90%

Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, TP HCM, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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**

Tập đoàn 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, Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất 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 hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 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...

3. 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:

- 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 dịch vụ môi giới và 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

4.1 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.

4.2 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...

Phần mềm máy vi tính

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

4.3 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	03 năm
Tài sản cố định khác	05 năm
Chương trình phần mềm	08 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

5. 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; chi phí thiết bị 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.

6. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

Tập đoàn 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.

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

Tập đoàn 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, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn 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: thi công thiết kế văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ 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.

9. 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.

Tập đoàn 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.

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 Tập đoàn.

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

10. 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận 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".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các chi phí hoa hồng, lương, chi phí lãi vay, thuê văn phòng và chi phí 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.

13. 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.

14. 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 và 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 Tập đoàn tạm ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được 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.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. 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.

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

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

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.

17. 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 Tập đoàn 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.

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 hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn 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 hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 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 Tập đoàn áp dụng cho năm hiện hành là 20%.

18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. 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. Tập đoàn 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. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Nợ phải trả tài chính

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 Tập đoàn 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.

20. 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn, 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.

21. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2024		01/01/2024	
Tiền				
Tiền mặt	1,908,470		485,431,176	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	468,545,385		412,177,731	
Cộng	470,453,855		897,608,907	
2. Các khoản đầu tư tài chính				
Đầu tư vào công ty liên kết	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu
	99,800,000,000	102,746,915,084	99,800,000,000	102,174,723,327
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	99,800,000,000	102,746,915,084	99,800,000,000	102,174,723,327
Cộng	99,800,000,000	102,746,915,084	99,800,000,000	102,174,723,327
- Tình hình hoạt động của công ty liên kết trong kỳ:				
Tập đoàn đã đầu tư mua 9.980.000 cổ phần với giá trị 99.800.000.000 VND tương đương 49,9% vốn điều lệ của Công ty CP Danh Khôi TK theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317010293 đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ nhất ngày 09 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.				
- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:				
Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 của các khoản đầu tư vào đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.				
3. Phải thu của khách hàng	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	5,393,055,858	-	2,356,900,254	-
Khách hàng trong nước	5,393,055,858	-	2,356,900,254	-
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	5,149,234,224		735,704,670	-
Phải thu khách hàng khác	243,821,634		1,621,195,584	
Cộng	5,393,055,858	-	2,356,900,254	-
4. Trả trước cho người bán	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	34,452,000	-	387,209,965	-
Nhà cung cấp trong nước	34,452,000	-	387,209,965	-
Nhà cung cấp khác	34,452,000		387,209,965	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	34,452,000	-	181,795,334,083	-

(*) 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	Giá trị		Giá trị	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	52,894,000,000	(37,025,800,000)	52,894,000,000	(26,447,000,000)
Phải thu về cho vay (*)	52,894,000,000	(37,025,800,000)	52,894,000,000	(26,447,000,000)
Cộng	52,894,000,000	(37,025,800,000)	52,894,000,000	(52,894,000,000)

(*) 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	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	357,391,098,158	(25,389,788,103)	675,309,272,622	-
Ký cược, ký quỹ	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	-
Tạm ứng	41,474,330	-	201,474,330	-
Phải thu khác	184,417,185,472	(25,389,788,103)	502,175,359,936	-
Phải thu khác ngắn hạn là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3) (2)	176,631,125,472	(25,389,788,103)	487,544,343,490	-
Phải thu khác	7,786,060,000	-	14,631,016,446	-
b. Dài hạn	1,294,668,500,000	-	838,915,000,000	-
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	-
Ký cược, ký quỹ	388,915,000,000	-	388,915,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land (3)	299,500,000,000	-	299,500,000,000	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vi Nam	89,415,000,000	-	89,415,000,000	-
Cộng	1,652,059,598,158	(25,389,788,103)	1,514,224,272,622	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1) 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.

(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.

(3) Khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land

Khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land theo thỏa thuận khung cho hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 15/7/2022 và các phụ lục đính kèm. Theo đó, Công ty phải đặt cọc 299.500.000.000 VND để sẵn sàng tham gia vào dự án phát triển khu căn hộ cao tầng tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Triết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An tỉnh Bình Dương, Việt Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land làm chủ đầu tư. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã đặt cọc đủ cho Saigon Land.

7. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	406,834,910	-	409,612,688	-
Chi phí SX, KD dở dang	12,569,482,245	-	11,027,541,063	-
Hàng hoá	-	-	134,541,000	-
Cộng	12,976,317,155	-	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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. 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	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) chủ yếu là chi phí mua khu thương mại theo hợp đồng mua bán số 11/HĐMB/SG5-NL giữa Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 với Công ty và chi phí môi giới dự án. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đang thương lượng theo biên bản làm việc 06/11/2024.

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 25).

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	-	209,467,680	209,467,680
Số dư cuối kỳ	-	826,334,556	826,334,556
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	849,406,842	58,635,699,714

(*) 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 cuối 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 có kế hoạch.

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

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	211,800,000	-	211,800,000
Số dư cuối kỳ	211,800,000	-	211,800,000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	5,083,200,000	60,855,000,000	65,938,200,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 65.938.200.000 VND.

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

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	(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	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	18,055,682	58,988,346
Chi phí trả trước	18,055,682	58,988,346
b. Dài hạn	39,937,034	137,765,149
Chi phí trả trước	39,937,034	137,765,149
Cộng	57,992,716	196,753,495

13. Phải trả người bán	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	4,075,498,937	4,075,498,937	6,706,300,561	6,706,300,561
Phải trả người bán là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	459,971,314	459,971,314	459,971,314	459,971,314
Nhà cung cấp khác	3,615,527,623	3,615,527,623	6,246,329,247	6,246,329,247
Cộng	4,075,498,937	4,075,498,937	6,706,300,561	6,706,300,561

14. Người mua trả tiền trước	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn	2,013,644,725	2,441,826,543
Người mua trả tiền trước (xem thuyết minh VIII.3)	-	68,181,818
Khách hàng trong nước ứng trước tiền	2,013,644,725	2,373,644,725
Cộng	2,013,644,725	2,441,826,543

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	17,101,796,765	-	-	17,101,796,765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83,262,264,235	3,679,919,560	11,471,290,469	75,470,893,326
Thuế thu nhập cá nhân	8,764,609,609	2,736,341,975	6,063,554,333	5,437,397,251
Các loại thuế khác	-	8,389,696	8,389,696	-
Cộng	109,128,670,609	6,424,651,231	17,543,234,498	98,010,087,342

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Chi phí phải trả	31/12/2024	01/01/2024		
Ngắn hạn	73,619,745,590	27,867,226,285		
Lãi vay trích trước	1,388,416,998	1,516,250,939		
Lãi trái phiếu trích trước	41,231,505,963	15,603,013,236		
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế	29,916,246,814	10,305,364,613		
Các khoản trích trước khác	1,083,575,815	442,597,497		
Cộng	73,619,745,590	27,867,226,285		
17. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2024	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	31/12/2024	01/01/2024		
a. Ngắn hạn				
BHXX, BHTN, KPCĐ	3,815,807,577	3,879,214,974		
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (*)	44,223,644,850	44,609,016,817		
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	3,887,724,714	627,968,640		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5,572,751,299	2,952,704,370		
Cộng	57,499,928,440	52,068,904,801		
b. Dài hạn				
Nhận ký quỹ, ký cược (xem thuyết minh VIII.3)	162,878,655,311	162,802,731,311		
Cộng	162,878,655,311	162,802,731,311		
(*) 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	31/12/2024	01/01/2024		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	307,799,454,486	307,799,454,486	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	2,150,000,000	2,150,000,000	2,300,000,000	2,300,000,000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	150,000,000	150,000,000	300,000,000	300,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
Trái phiếu (4)	223,070,000,000	223,070,000,000	265,500,000,000	265,500,000,000
Vay cá nhân (5)	3,384,307,579	3,384,307,579	4,026,506,242	4,026,506,242

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn	46,050,000,000	46,050,000,000	48,473,184,916	48,473,184,916
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	-	-	173,364,984	173,364,984
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	46,050,000,000	46,050,000,000	48,299,819,932	48,299,819,932
Cộng	353,849,454,486	353,849,454,486	399,494,838,065	399,494,838,065

Thuyết minh chi tiết các khoản vay

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.13/2021/9804561/HĐ TD 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/HĐ TD 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/HĐ TD 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/HĐ TD 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/HĐ TD 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/HĐ TD 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/HĐ TD 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/HĐ TD 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/HĐ TD 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/HĐ TD 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(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	150,000,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

(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	63,070,000,000	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

(4) 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	31/12/2024	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 26).

% vốn thực góp tại

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	31/12/2024	31/12/2024	01/01/2024
Bà Hà Thị Kim Thanh	16.45%	152,324,990,000	142,069,820,000
Các cổ đông khác	83.55%	773,652,630,000	783,907,800,000
Cộng	100.00%	925,977,620,000	925,977,620,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

	Năm 2024	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

	31/12/2024	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.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4		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	1,305,250,493	965,826,251	5,149,234,224	3,946,956,074
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án		681,818,182	-	681,818,182
Cộng	1,305,250,493	1,647,644,433	5,149,234,224	4,628,774,256

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 4		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	171,668,841	19,746,250	614,753,175	162,636,074
Cộng	171,668,841	19,746,250	614,753,175	162,636,074

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	65,144	63,595	325,033	1,438,406
Cộng	65,144	63,595	325,033	1,438,406

4. Chi phí tài chính

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	25,095,667,788	16,712,236,663	53,294,725,238	51,836,937,739
Chi phí tài chính khác	-	3,140,732,319	50,000,000	3,378,051,928
Cộng	25,095,667,788	19,852,968,982	53,344,725,238	55,214,989,667

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân viên	3,818,236,052	8,054,098,974	19,440,376,872	42,564,051,190
Chi phí đồ dùng văn phòng	10,373,781	27,187,499	29,453,462	245,567,340
Chi phí khấu hao TSCĐ	251,065,534	306,047,430	1,053,697,067	1,231,538,997
Thuế, phí, lệ phí	-	1,389,696	8,389,696	8,389,696
Chi phí dự phòng	20,585,015,241	(83,029,100,000)	35,968,588,103	(66,444,032,373)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	645,831,025	1,593,638,591	1,605,489,767	4,075,928,947
Chi phí bằng tiền khác	14,670,986	1,995,215,418	119,527,579	8,402,910,732
Cộng	25,325,192,619	(71,051,522,392)	58,225,522,546	(9,915,645,471)
6. Thu nhập khác	Quý 4		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	3,000,000,000	-	69,000,000,000	83,316,438,356
Các khoản khác	2,002	-	2,005	-
Cộng	3,000,002,002	-	69,000,002,005	83,316,438,356
7. Chi phí khác	Quý 4		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 các sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	-	-	-	631,016,000
Các khoản tiền phạt, tiền chậm nộp	4,331,890,917	25,571,635	19,779,394,474	2,064,355,099
Chi phí khác	117,858,938	318,500,810	2,222,542,120	1,443,831,185
Cộng	4,449,749,855	344,072,445	22,001,936,594	4,139,202,284
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(3,451,907,580)	14,589,451,349	3,679,919,560	18,816,534,042
9. Lợi nhuận sau thuế	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(46,823,281,714)	29,958,771,526	(63,091,943,604)	11,929,075,106
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(46,823,281,714)	29,958,771,526	(63,091,943,604)	11,929,075,106
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	92,597,762	92,597,762	92,597,762	92,597,762
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(506)	326	(681)	129

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy	(46,823,281,714)	29,958,771,526	(63,091,943,604)	11,929,075,106
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	92,597,762	92,597,762	92,597,762	92,597,762
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	92,597,762	92,597,762	92,597,762	92,597,762
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(506)	326	(681)	129

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
Không có khoản nợ tiềm tàng nào khác 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 hợp nhất.
- Các sự kiện phát sinh sau kỳ tài chính
Không có sự kiện quan trọng 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 hợp nhất.
- Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (xem trang 27 - 30)
- Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận
Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại hình hợp tác kinh doanh và cung cấp dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.
- Thông tin về hoạt động liên tục
Tập đoàn vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường và liên tục trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lương Thị Thùy Linh

Trần Ngọc Chiêu



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 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
Tăng khác	5,295,000,000	-			5,295,000,000
Giảm khác	(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	169,145,544	687,482,640	91,163,858	28,396,296	976,188,338
Số dư cuối kỳ	918,203,255	3,790,668,654	584,980,453	214,591,583	5,508,443,945
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	5,182,547,928	3,084,157,492	-	3,753,589	8,270,459,009

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.269.305.464 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm 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 HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. 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 ích cổ đông không kiểm soát	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	147,999,959,454	211,445,984,478	1,282,004,542,458
Lỗi trong kỳ				(29,550,028)	11,929,075,106	11,899,525,078
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	44,090,760,000	-			(44,090,760,000)	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	925,977,620,000	29,461,170,400	11,210,568,126	147,970,409,426	179,284,299,584	1,293,904,067,536
Số dư tại ngày 01/01/2024	925,977,620,000	29,461,170,400	11,210,568,126	147,970,409,426	179,284,299,584	1,293,904,067,536
Lợi nhuận				(59,117,192)	(63,091,943,604)	(63,151,060,796)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023	-	-	316,754,713	-	(316,754,713)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	-	-	(633,509,426)	(633,509,426)
Số dư tại ngày 31/12/2024	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	147,911,292,234	115,242,091,841	1,230,119,497,314

Bên liên quan (tiếp theo)

Mối quan hệ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan		Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Các khoản phải thu khách hàng				
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM		Phải thu cho thuê văn phòng, điện nước	-	735,704,670
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		Phải thu cho thuê văn phòng, điện nước	5,149,234,224	
Cộng			5,149,234,224	735,704,670
Các khoản phải thu khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		Hợp tác đầu tư, chi hộ	569,764,578,630	879,008,796,648
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR		Chuyển tiền	6,086,970,635	6,086,970,635
		Ký quỹ hợp đồng môi giới	13,000,000,000	13,000,000,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM		Thanh lý hợp đồng cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery	50,779,576,207	52,448,576,207
Cộng			639,631,125,472	950,544,343,490
Các khoản trả tiền trước cho người bán				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		Thanh lý chuyển nhượng dự án	-	181,408,124,118
Cộng			-	181,408,124,118
Các khoản phải trả người bán				
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM		Thuế văn phòng, điện, nước	(459,971,314)	(459,971,314)
Cộng			(459,971,314)	(459,971,314)
Các khoản phải trả khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		Phải trả khoản chi hộ lương, chi phí	(3,887,724,714)	(627,968,640)
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR		Thu cọc	(160,000,000,000)	(160,000,000,000)
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK		Thu cọc	(2,878,655,311)	(2,802,731,311)
Cộng			(166,766,380,025)	(163,430,699,951)

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

Các bên liên quan

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

Thu trước tiền phân chia doanh thu

Vay

Vay

Vay

Vay

31/12/2024

-

-

386,460,000

384,870,600

419,822,100

-

1,191,152,700

01/01/2024

(68,181,818)

(68,181,818)

386,460,000

384,870,600

419,822,100

273,141,750

1,464,294,450

Nội dung nghiệp vụ

Thu hồi tiền hợp tác đầu tư

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

Thu tiền thanh lý dự án và căn trừ công nợ

Thu tiền căn trừ công nợ Royal

Thu hồi tiền thanh lý Barya

Thu lãi phạt thanh lý Barya

Thu hộ theo hợp đồng ủy quyền

Chi hệ lương, chi phí

Hoàn trả khoản căn trừ công nợ

Căn trừ công nợ Royal

Căn trừ công nợ chi phí

Doanh thu cho thuê văn phòng và điện nước

Thu tiền cho thuê văn phòng và điện nước

Chi phí thuê văn phòng và điện nước

Thanh lý hợp đồng cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery

Căn trừ công nợ

Thu tiền theo biên bản thanh lý

Năm 2024

130,844,218,018

5,149,234,224

178,400,000,000

181,408,124,118

66,000,000,000

1,238,939,174

250,000,000

2,270,816,900

807,849,526

Năm 2023

99,517,781,982

3,591,875,882

30,000,000,000

178,400,000,000

288,428,172

2,665,769,823

574,707,549

50,000,000,000

2,551,423,793

1,669,000,000

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

Các bên liên quan (tiếp theo)

	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024		Năm 2023	
		Năm 2024		Năm 2023	
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Doanh thu hợp tác đầu tư			681,818,182	
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Thu cọc	75,924,000		29,030,400	

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

Họ và tên	Chức vụ	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	290,626,780	361,923,077	1,163,071,223	1,741,923,077
Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	227,984,330	291,376,923	894,609,684	1,413,576,923
Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT	15,000,000	30,000,000	60,000,000	40,000,000
Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm 25/06/2024)	-	30,000,000	30,000,000	60,000,000
Hồ Đức Toàn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm 25/06/2024)/ Giám đốc tài chính	145,296,299	86,000,002	550,451,861	86,000,002
Bùi Đức Hoàn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm 25/06/2024)	15,000,000	-	30,000,000	-
Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	275,626,780	324,423,077	1,113,071,223	1,563,173,077
Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc	173,155,983	282,836,538	986,328,417	1,577,419,871
Trần Ngọc Chiếu	Kế toán trưởng	120,900,000	110,653,847	467,366,384	155,153,847
Cộng		1,263,590,172	1,517,213,464	5,294,898,792	6,637,246,797