

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Số 03 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, Tp.HCM

MST:0312695565

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
QUÝ 2-2025

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		422,842,268,917	399,050,602,046
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	387,380,837	470,453,855
1. Tiền	111		387,380,837	470,453,855
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		410,800,449,810	387,070,487,913
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	16,594,296,580	5,393,055,858
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	37,373,175	34,452,000
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	398,691,098,158	411,641,098,158
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5,6a	(57,416,318,103)	(82,892,118,103)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	10,002,652,252	9,974,345,752
1. Hàng tồn kho	141		10,002,652,252	9,974,345,752
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,651,786,018	1,535,314,526
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	2,327,600	18,055,682
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,649,458,418	1,517,258,844
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 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,472,523,884,697	1,530,317,674,841
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1,234,668,500,000	1,294,668,500,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1,234,668,500,000	1,294,668,500,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		66,369,357,202	66,906,158,723
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	7,838,391,328	8,270,459,009
- Nguyên giá	222		13,778,902,954	13,778,902,954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5,940,511,626)	(5,508,443,945)
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.9	58,530,965,874	58,635,699,714
- Nguyên giá	228		59,462,034,270	59,462,034,270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(931,068,396)	(826,334,556)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	65,832,300,000	65,938,200,000
- Nguyên giá	231		66,150,000,000	66,150,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(317,700,000)	(211,800,000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	105,627,492,007	102,764,879,084
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		105,627,492,007	102,764,879,084
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		26,235,488	39,937,034
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	26,235,488	39,937,034
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		1,895,366,153,614	1,929,368,276,887

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		734,560,502,016	773,394,299,859
I. Nợ ngắn hạn	310		526,613,626,880	565,447,424,723
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	5,131,571,202	4,075,498,937
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2,003,644,725	2,013,644,725
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	99,152,197,420	94,334,553,820
4. Phải trả người lao động	314		6,628,769,424	5,664,020,390
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	95,593,640,702	74,496,938,858
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.16a	64,615,058,924	68,240,618,532
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	245,697,077,286	308,799,454,486
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,791,667,197	7,822,694,975
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		207,946,875,136	207,946,875,136
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	162,878,655,311	162,878,655,311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	45,050,000,000	45,050,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		18,219,825	18,219,825
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 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,160,805,651,598	1,155,973,977,028
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1,160,805,651,598	1,155,973,977,028
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	11,527,322,839
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		45,930,119,542	41,096,559,574
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		41,096,559,574	178,334,035,445
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4,833,559,968	(137,237,475,871)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		147,909,418,817	147,911,304,215
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		1,895,366,153,614	1,929,368,276,887

Tp. HCM, ngày 29 tháng 07 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

Hiên

Hà Thị Hiên

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Vân

Nguyễn Thị Vân

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4,287,234,809	6,320,742,691	11,201,240,722	2,551,771,421
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4,287,234,809	6,320,742,691	11,201,240,722	2,551,771,421
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	470,982,712	1,861,639,387	1,020,662,509	284,395,876
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3,816,252,097	4,459,103,304	10,180,578,213	2,267,375,545
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	51,857	78,272	107,402	135,226
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	13,495,807,133	25,033,720,304	18,565,644,242	26,998,234,511
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13,495,807,133	25,033,720,304	18,565,644,242	26,998,234,511
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(224,420)	134,787,569	2,862,612,923	335,569,982
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	(22,253,689,412)	5,603,513,648	(18,758,731,470)	25,904,751,742
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		12,573,961,813	(26,043,264,807)	13,236,385,766	(50,299,905,500)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	-	60,000,000,003	-	66,000,000,003
13. Chi phí khác	32	VI.7	4,390,835,625	17,369,249,312	4,390,867,555	17,523,471,402
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4,390,835,625)	42,630,750,691	(4,390,867,555)	48,476,528,601
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		8,183,126,188	16,587,485,884	8,845,518,211	(1,823,376,899)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	4,013,843,641	12,137,974,880	4,013,843,641	8,554,280,579
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	5,956,702	-	5,956,702
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		4,169,282,547	4,443,554,302	4,831,674,570	(10,383,614,180)
Cổ đông của Công ty mẹ	61		4,171,167,945	4,470,912,336	4,833,559,968	(10,354,612,590)
Cổ đông không kiểm soát	62		(1,885,398)	(27,358,034)	(1,885,398)	(29,001,590)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	45	48	52	(112)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	45	48	52	(112)

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hà Thị Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG

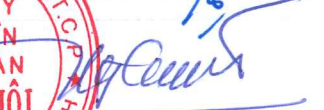


Nguyễn Thị Vân



Ngày 29 tháng 07 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8,183,126,188	18,851,976,007	8,845,518,211	(1,823,376,899)
2. Điều chỉnh cho các khoản :						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9,10	319,473,966	358,997,430	642,701,521	717,994,860
- Các khoản dự phòng	03		(25,475,800,000)	184,772,862	(25,475,800,000)	15,806,245,847
- 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		224,420	(134,787,569)	(2,862,612,923)	(335,569,982)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	13,495,807,133	25,033,720,304	18,565,644,242	26,998,234,511
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3,477,168,293)	44,294,679,034	(284,548,949)	41,363,528,337
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		4,315,931,929	(58,820,874,864)	61,613,638,529	(6,383,045,936)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		403,202,351	1,488,740,221	(28,306,500)	(1,436,829,878)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		81,786,241	14,008,836,939	3,109,205,973	7,446,376,017
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		14,274,189	(8,145,344)	29,429,628	132,591,748
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,389,086,721)	-	(1,389,086,721)	(19,188,570,864)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	-	-	-	(11,459,481,024)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(17,527,778)	(39,888,889)	(31,027,778)	(56,388,889)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(68,588,082)	923,347,097	63,019,304,182	10,418,179,511
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		-	-	-	-
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		-	-	-	-
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		-	(935,565,592)	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-	(63,102,377,200)	(10,773,740,579)
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		-	(935,565,592)	(63,102,377,200)	(10,773,740,579)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(68,588,082)	(12,218,495)	(83,073,018)	(355,561,068)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		455,968,919	897,608,907	470,453,855	897,608,907
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	387,380,837	885,390,412	387,380,837	542,047,839

NGƯỜI LẬP BIỂU

Hà Thị Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Vân



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

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.

Niêm 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 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn có một (02) 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.

Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	Bán buôn nông sản	100%	100%	100%
---	-------------------	------	------	------

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết như sau:

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 2 năm 2025

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 2 năm 2025

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 2 năm 2025

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 2 năm 2025

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

Phân 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 phần 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 2 năm 2025

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 hoàn 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 hoàn 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 2 năm 2025

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 mỗi 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 2 năm 2025

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	30/06/2025	01/01/2025
Tiền		
Tiền mặt	908,470	1,908,470
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	386,472,367	468,545,385
Cộng	387,380,837	470,453,855

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu
	99,800,000,000	105,627,492,007	99,800,000,000	102,764,879,084
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	99,800,000,000	105,627,492,007	99,800,000,000	102,764,879,084
Cộng	99,800,000,000	105,627,492,007	99,800,000,000	102,764,879,084

- 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 30 tháng 06 năm 2025 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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	16,594,296,580	-	5,393,055,858	-
Khách hàng trong nước	16,594,296,580	-	5,393,055,858	-
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	10,687,974,946		5,149,234,224	
Phải thu khách hàng khác	5,906,321,634		243,821,634	
Cộng	16,594,296,580	-	5,393,055,858	-

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	37,373,175	-	34,452,000	-
Nhà cung cấp trong nước	37,373,175	-	34,452,000	-
Nhà cung cấp khác	37,373,175		34,452,000	
Cộng	37,373,175	-	34,452,000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	52,894,000,000	(11,550,000,000)	52,894,000,000	(37,025,800,000)
Phải thu về cho vay (*)	52,894,000,000	(11,550,000,000)	52,894,000,000	(37,025,800,000)
Cộng	52,894,000,000	(11,550,000,000)	52,894,000,000	(37,025,800,000)

(*) 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. Số dư tại thời điểm báo cáo là 16.500.000.000 đồng

6. Phải thu khác	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	398,691,098,158	(45,866,318,103)	411,641,098,158	(45,866,318,103)
Tạm ứng	91,474,330	-	41,474,330	-
Ký cược, ký quỹ	172,910,438,356	-	172,932,438,356	-
Ký quỹ bên liên quan (1)	13,000,000,000	-	13,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land	-	-	-	-
Ký quỹ khác	159,910,438,356	-	159,932,438,356	-
Phải thu khác	225,689,185,472	(45,866,318,103)	238,667,185,472	(45,866,318,103)
Phải thu khác ngắn hạn là bên liên quan (2)	171,366,125,472	(45,479,788,103)	176,631,125,472	(45,479,788,103)
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (3)	49,550,000,000	-	54,250,000,000	-
Phải thu khác	4,773,060,000	(386,530,000)	7,786,060,000	(386,530,000)
b. Dài hạn	1,234,668,500,000	-	1,294,668,500,000	-
Ký cược, ký quỹ	388,915,000,000	-	388,915,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land (4)	299,500,000,000	-	299,500,000,000	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vi Nam (5)	89,415,000,000	-	89,415,000,000	-
Phải thu khác	845,753,500,000	-	905,753,500,000	-
Công ty Cổ phần ABFAST (6)	198,000,000,000	-	258,000,000,000	-
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến (7)	197,753,500,000	-	197,753,500,000	-
Phải thu khác dài hạn là bên liên quan (2)	450,000,000,000	-	450,000,000,000	-
Cộng	1,633,359,598,158	(45,866,318,103)	1,706,309,598,158	(45,866,318,103)

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

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 Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty Cổ phần 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. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng, theo đó chưa phát sinh bất kỳ khoản doanh thu hợp tác nào.

Khoản tiền hợp tác đầu tư 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 Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty Cổ phần 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 (trước thuế TNDN). Chủ đầu tư dự án đã đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, các sản phẩm giao dịch thành công chưa đạt tỷ lệ bán hàng theo thỏa thuận trên hợp đồng nên chưa phân chia doanh thu hợp tác.

Khoản tiền phải thu theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 05/7/2023, liên quan đến việc thuê và nhận quản lý vận hành Sales Gallery và Nhà điều hành Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM.

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 Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Công ty đã ghi nhận đầy đủ lợi nhuận phân chia và đang thu hồi theo Văn bản cam kết về lịch hoàn trả vốn gốc cho Công ty.

(3) Khoản phải thu liên quan đến thỏa thuận thanh lý Hợp đồng mua bán khu thương mại tại Dự án Bình Dăng (Saigon Metro Mall) theo biên bản thỏa thuận thanh lý ngày 22/01/2025.

(4) 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 299,5 tỷ đồng 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, dự án đã hoàn tất hồ sơ liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư, thiết kế ý tưởng, phê duyệt quy hoạch 1/500, đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính và đang thực hiện các thủ tục đăng bộ sang tên chủ sở hữu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(5) Khoản ký quỹ theo hợp đồng hợp tác bao tiêu sản phẩm số 010623/2023/LAGI/VINAM-DKG ngày 01/6/2023 giữa Công ty với Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam về việc Công ty nhận bao tiêu Khu chợ và Trung tâm thương mại thuộc dự án LaGi New City.

(6) Khoản tiền hợp tác đầu tư Khu D, dự án Khu nhà ở Đại Nam, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng số 01/HĐHT/DKG-ABF ngày 10/01/2024 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Abfast. Theo đó, hai bên cùng hợp tác góp vốn vào dự án, trong đó Công ty góp là 198.000.000.000 VND và phân chia kết quả hợp tác sau khi triển khai bán sản phẩm dự án đầu tư.

(7) Khoản tiền hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án Khu du lịch The Balé - Mũi né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo hợp đồng số 01/2024/HTKD/TANTIEN-DKG ngày 15/02/2024 giữa Công ty với Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư, trong đó Công ty góp 198.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận thu được theo tỷ lệ góp vốn hợp tác kinh doanh.

7. Hàng tồn kho

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	406,834,910	-	406,834,910	-
Chi phí SX, KD dở dang	9,595,817,342	-	9,567,510,842	-
Cộng	10,002,652,252	-	9,974,345,752	-

- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 25).**9. 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
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	-	826,334,556	826,334,556
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	104,733,840	104,733,840
Số dư cuối kỳ	-	931,068,396	931,068,396
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	849,406,842	58,635,699,714
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	744,673,002	58,530,965,874

(*) 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.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**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	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	211,800,000	-	211,800,000
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	105,900,000	-	105,900,000
Số dư cuối kỳ	317,700,000	-	317,700,000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	5,083,200,000	60,855,000,000	65,938,200,000
Số dư cuối kỳ	4,977,300,000	60,855,000,000	65,832,300,000

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 65.885.250.000 VND.

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

11. Chi phí trả trước**a. Ngắn hạn**

Chi phí trả trước

b. Dài hạn

Chi phí trả trước

Cộng

30/06/2025	01/01/2025
2,327,600	18,055,682
2,327,600	18,055,682
26,235,488	39,937,034
26,235,488	39,937,034
28,563,088	57,992,716

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	5,133,027,235	5,133,027,235	4,075,498,937	4,075,498,937
Phải trả người bán là bên liên quan	459,971,314	459,971,314	459,971,314	459,971,314
Nhà cung cấp khác	4,673,055,921	4,673,055,921	3,615,527,623	3,615,527,623
Cộng	5,133,027,235	5,133,027,235	4,075,498,937	4,075,498,937
13. Người mua trả tiền trước			30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn			2,003,644,725	2,013,644,725
Khách hàng trong nước ứng trước tiền			2,003,644,725	2,013,644,725
Cộng			2,003,644,725	2,013,644,725
14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/06/2025
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	17,101,796.765	-	-	17,101,796,765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71,790,973.766	2,690,648.510	424,722	74,481,197,554
Thuế thu nhập cá nhân	5,441,783,289	815,490,583	11,265,902	6,246,007,970
Các loại thuế khác	-	7,000,000	7,000,000	-
Cộng	94,334,553,820	3,513,139,093	18,690,624	97,829,002,289
15. Chi phí phải trả			30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn			91,308,163,498	74,496,938,858
Chi phí lãi vay			6,934,883,158	1,388,416,998
Chi phí lãi trái phiếu			52,788,487,497	41,231,505,963
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế			30,793,440,082	30,793,440,082
Chi phí phải trả khác			791,352,761	1,083,575,815
Cộng			91,308,163,498	74,496,938,858
16. Phải trả khác			30/06/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn			64,615,058,924	68,240,618,532
BHXH, BHTN, KPCĐ			3,929,912,504	3,815,807,577
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (*)			44,208,644,850	44,223,644,850
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan			-	3,887,724,714
Phải trả khác liên quan đến Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)			10,790,690,092	10,740,690,092
Các khoản phải trả, phải nộp khác			5,685,811,478	5,572,751,299
b. Dài hạn			162,878,655,311	162,878,655,311
Nhận ký quỹ, ký cược			162,878,655,311	162,878,655,311
Cộng			227,493,714,235	231,119,273,843

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	245,697,077,286	245,697,077,286	308,799,454,486	308,799,454,486
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	3,150,000,000	3,150,000,000	3,150,000,000	3,150,000,000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
Trái phiếu (4)	160,000,000,000	160,000,000,000	223,070,000,000	223,070,000,000
Vay cá nhân (5)	3,351,930,379	3,351,930,379	3,384,307,579	3,384,307,579
b. Vay dài hạn	45,050,000,000	45,050,000,000	45,050,000,000	45,050,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	45,050,000,000	45,050,000,000	45,050,000,000	45,050,000,000
Cộng	290,747,077,286	290,747,077,286	353,849,454,486	353,849,454,486

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 808.14/2021/9804561/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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh chi tiết các khoản vay (tiếp theo)**(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Bình Hưng**

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	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)	29/12/2021 29/12/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	160,000,000,000	Quyền sử dụng đất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 26).**

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại	30/06/2025	01/01/2025
	31/03/2025		
Bà Hà Thị Kim Thanh	16.45%	152,324,990,000	152,324,990,000
Các cổ đông khác	83.55%	773,652,630,000	773,652,630,000
Cộng	100.00%	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		3 tháng đầu năm 2025	3 tháng đầu năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		925,977,620,000	925,977,620,000
<i>Vốn góp đầu năm</i>		925,977,620,000	925,977,620,000
<i>Vốn góp cuối năm</i>		925,977,620,000	925,977,620,000
d. Các quỹ của doanh nghiệp		30/06/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển		11,527,322,839	11,527,322,839
Cộng		11,527,322,839	11,527,322,839

* 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 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý doanh nghiệp	3,000,000,000	5,023,500,000	8,662,500,000	
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	1,287,234,809	1,297,242,691	2,538,740,722	2,551,771,421
Cộng	4,287,234,809	6,320,742,691	11,201,240,722	2,551,771,421
2. Giá vốn hàng bán	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn dịch vụ tư vấn và quản lý doanh nghiệp	403,202,351	1,693,253,191	834,711,202	
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	70,340,547	168,386,196	188,511,493	284,395,876
Cộng	473,542,898	1,861,639,387	1,023,222,695	284,395,876

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	51,857	78,272	107,402	135,226
Cộng	51,857	78,272	107,402	135,226
4. Chi phí tài chính	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	13,495,807,133	25,033,720,304	18,565,644,242	26,998,234,511
Cộng	13,495,807,133	25,033,720,304	18,565,644,242	26,998,234,511
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên	2,569,506,352	4,527,739,110	5,722,067,273	8,649,762,722
Chi phí đồ dùng văn phòng	2,853,278	8,431,561	6,659,118	10,028,587
Chi phí khấu hao TSCĐ	319,473,966	273,283,213	556,476,988	546,250,405
Thuế, phí, lệ phí	-	1,389,696	7,000,000	8,389,696
Chi phí dự phòng	(25,475,800,000)	184,772,862	(25,475,800,000)	15,806,245,847
Chi phí dịch vụ mua ngoài	262,779,453	566,831,043	356,044,812	800,732,725
Chi phí bằng tiền khác	67,497,539	41,066,163	68,820,339	83,341,760
Cộng	(22,253,689,412)	5,603,513,648	(18,758,731,470)	25,904,751,742
6. Thu nhập khác	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng	-	60,000,000,000	-	66,000,000,000
Cộng	-	60,000,000,000	-	66,000,000,000
7. Chi phí khác	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản tiền phạt, tiền chậm nộp	4,390,835,625	17,369,249,312	4,390,867,555	17,523,471,402
Cộng	4,390,835,625	17,369,249,312	4,390,867,555	17,523,471,402
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Lợi nhuận kế toán trước	8,183,126,188	16,587,485,884	8,845,518,211	(1,823,376,899)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4,013,843,641	12,137,974,880	4,013,843,641	8,554,280,579

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Lãi trên cổ phiếu	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4,171,167,945	4,470,912,336	4,833,559,968	(10,354,612,590)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4,171,167,945	4,470,912,336	4,833,559,968	(10,354,612,590)
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	45	48	52	(112)
10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	4,171,167,945	4,470,912,336	4,833,559,968	(10,354,612,590)
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	45	48	52	(112)

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 - 29)

- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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

Hà Thị Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Vân

Tp.HCM, ngày 29 tháng 07 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

5
3
1
A
H
0

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. 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
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	960,489,641	3,962,539,314	584,980,453	218,345,172	5,726,354,580
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	42,286,386	171,870,660	-	-	214,157,046
Số dư cuối kỳ	1,002,776,027	4,134,409,974	584,980,453	218,345,172	5,940,511,626
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	5,140,261,542	2,912,286,832	-	-	8,052,548,374
Số dư cuối kỳ	5,097,975,156	2,740,416,172	-	-	7,838,391,328

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.037.224.828 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 2 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. 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 01/01/2024	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				(29,001,590)	(10,354,612,590)	(10,383,614,180)
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 30/06/2024	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	147,941,407,836	167,979,422,855	1,282,886,943,930
Số dư tại ngày 01/01/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	147,911,304,215	41,096,559,574	1,155,973,977,028
Lợi nhuận				(1,885,398)	4,833,559,968	4,831,674,570
Số dư tại ngày 30/06/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	147,909,418,817	45,930,119,542	1,160,805,651,598

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Các khoản phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Phải thu cho thuê văn phòng, điện nước	7,687,974,946	5,149,234,224
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Phải thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý doanh nghiệp	3,000,000,000	
Cộng		10,687,974,946	5,149,234,224
Các khoản phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Hợp tác đầu tư, chi hộ	564,499,578,630	569,764,578,630
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Chuyến 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	50,779,576,207
Cộng		634,366,125,472	639,631,125,472
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)
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)	(2,878,655,311)
Cộng		(162,878,655,311)	(166,766,380,025)
Các khoản vay			
Lê Thông Nhất	Vay	386,460,000	386,460,000
Nguyễn Huy Cường	Vay	384,870,600	384,870,600
Cộng		771,330,600	771,330,600

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Họ và tên	Chức vụ	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
		330,000,000	304,623,932	651,851,853	584,481,482
Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT				
Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT		224,445,868	248,703,704	440,699,429
Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT		30,000,000		30,000,000
Hồ Đức Toàn	Thành viên HĐQT/GD tái chính (miễn nhiệm ngày 24/06/2025)		132,822,224	87,148,147	261,118,523
Nguyễn Huy Cường	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/06/2025) kiêm Tổng Giám đốc	340,000,000	284,623,932	661,851,853	564,481,482
Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên HĐQT				
Trịnh Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 06/01/2025)	420,000,000	-	783,935,185	
Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 06/01/2025)		290,268,590	11,583,333	547,477,991
Trần Ngọc Chiếu	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 20/05/2025)	68,007,407	120,900,000	190,907,407	225,566,384
Nguyễn Thị Vân	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 20/05/2025)	88,888,889		88,888,889	
Cộng		1,246,896,296	1,417,684,546	2,724,870,371	2,683,825,291