

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL  
Địa chỉ: Số 12, Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ III NĂM 2024**

Tháng 10 năm 2024

## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2024</b>	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	03 - 04
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	05 - 05
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 25

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>676.518.572.621</b>	<b>403.551.156.687</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>28.669.872.777</b>	<b>18.948.472.421</b>
Tiền	111		27.219.872.777	1.948.472.421
Các khoản tương đương tiền	112		1.450.000.000	17.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>-</b>	<b>20.500.000.000</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	20.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>426.809.759.865</b>	<b>255.418.693.982</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	195.189.156.088	40.151.530.360
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	10.900.395.650	3.953.594.708
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.326.510.000	39.743.700.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	347.470.682.151	304.321.852.938
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(137.076.984.024)	(132.751.984.024)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>190.536.473.321</b>	<b>81.647.715.639</b>
Hàng tồn kho	141		191.170.022.099	82.281.264.417
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(633.548.778)	(633.548.778)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>30.502.466.658</b>	<b>27.036.274.645</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	329.564.770	102.961.859
Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.963.812.586	12.724.223.484
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	14.209.089.302	14.209.089.302
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>344.981.721.097</b>	<b>241.315.463.800</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>68.254.674.836</b>	<b>82.594.895.910</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	82.222.064.351	82.594.895.910
Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4	-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	400.000.000	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.3	(14.367.389.515)	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>81.856.091.402</b>	<b>73.678.537.461</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	68.126.688.658	59.640.810.342
- Nguyên giá	222		106.696.624.417	84.544.237.634
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.569.935.759)	(24.903.427.292)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	13.729.402.744	14.037.727.119
- Nguyên giá	228		18.855.267.505	18.855.267.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.125.864.761)	(4.817.540.386)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>155.796.459.284</b>	<b>84.949.807.948</b>
- Nguyên giá	231		183.599.288.031	109.337.071.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.802.828.747)	(24.387.263.144)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>10.717.711.779</b>	<b>-</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		10.717.711.779	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>-</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		7.000.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>21.356.783.796</b>	<b>92.222.481</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.545.284.310	92.222.481
Lợi thế thương mại	269		19.811.499.486	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.021.500.293.718</b>	<b>644.866.620.487</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>520.233.848.459</b>	<b>158.143.202.905</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>500.342.753.607</b>	<b>140.281.598.495</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	149.655.022.177	18.193.242.867
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		49.806.244.706	3.008.421.469
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	15.554.809.485	195.411.410
Phải trả người lao động	314		2.975.704.711	52.500.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	145.598.343.967	96.144.136.565
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		181.725.363	201.480.096
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	76.594.397.892	22.486.406.088
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	57.971.417.229	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.005.088.077	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>19.891.094.852</b>	<b>17.861.604.410</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.954.761.289	4.907.573.083
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	14.418.151.745	12.954.031.327
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.17	518.181.818	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>501.266.445.259</b>	<b>486.723.417.582</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>501.266.445.259</b>	<b>486.723.417.582</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(576.991.682.779)	(537.906.278.405)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(537.922.298.866)	(540.390.890.296)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(39.069.383.913)	2.484.611.891
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		62.665.689.332	9.037.257.281
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.021.500.293.718</b>	<b>644.866.620.487</b>

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng

Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	67.109.897.365	3.351.341.300	154.765.469.469	13.542.220.975
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		67.109.897.365	3.351.341.300	154.765.469.469	13.542.220.975
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	64.637.207.316	636.385.772	105.137.611.198	8.700.161.392
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.472.690.049	2.714.955.528	49.627.858.271	4.842.059.583
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	328.582.971	997.352.529	2.297.945.225	4.052.057.564
Chi phí tài chính	22	VI.4	1.140.214.755	-	1.140.214.755	40.000
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.140.214.755	-	1.140.214.755	-
Chi phí bán hàng	25	VI.7	-	80.166.545	197.513.244	292.330.181
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	14.534.209.923	3.436.706.193	25.982.608.353	10.224.543.172
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(12.873.151.658)	195.435.319	24.605.467.144	(1.622.796.206)
Thu nhập khác	31	VI.5	803.471.640	260.958.499	6.787.903.699	1.243.865.283
Chi phí khác	32	VI.6	1.523.629.047	105.269.528	53.529.891.912	1.613.056.515
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(720.157.407)	155.688.971	(46.741.988.213)	(369.191.232)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(13.593.309.065)	351.124.290	(22.136.521.069)	(1.991.987.438)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	(156.705.238)	-	8.114.782.640	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(13.436.603.827)	351.124.290	(30.251.303.709)	(1.991.987.438)
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(11.127.418.147)	395.442.312	(39.069.383.913)	(1.802.809.299)
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(2.309.185.680)	(44.318.022)	8.818.080.204	(189.178.139)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(112,6)	4	(395,2)	(18,2)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(112,6)	4	(395,2)	(18,2)

Kế toán trưởng

Trần Thị Hằng

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		(22.136.521.069)	(1.991.987.438)
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		17.390.398.445	3.874.583.578
- Các khoản dự phòng	03		18.692.389.515	5.825.597.370
- (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		1.817.070.524	(9.437.952.399)
- Chi phí lãi vay	06		1.140.214.755	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		16.903.552.170	(1.729.758.889)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(148.168.257.296)	(1.458.302.460)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(108.888.757.682)	-
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		296.373.794.341	2.846.965.983
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(1.679.664.740)	198.429.577
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.140.214.755)	-
- Thuế TNDN đã nộp	15		(369.348.656)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		53.031.103.382	(142.665.789)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(136.908.271.237)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		29.775.955.736	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(19.487.200.000)	(20.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.754.390.000	103.867.328.767
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(103.500.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.584.005.246	9.906.634.216
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(101.281.120.255)	(9.726.037.017)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		180.641.670.912	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(122.670.253.683)	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(12.502.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		57.971.417.229	(12.502.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		9.721.400.356	(9.881.204.806)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		18.948.472.421	27.275.693.279
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		28.669.872.777	17.394.488.473

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng

Trần Thu Hằng

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2024

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Victory Capital (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 22 ngày 27 tháng 8 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 1.000.000.000.000 đồng, tương ứng 100.000.000 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2024 là 85 người (tại ngày 01/01/2024 là 22 người).

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản và xây dựng.

### 3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà, công trình đường sắt, công trình đường bộ, công trình thủy, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình kỹ thuật dân dụng khác;
  - Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng;
  - Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí và hệ thống xây dựng khác;
  - Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp, dịch vụ vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn;
  - Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp, Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
  - Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
  - Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
  - Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác;
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
  - Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
  - Hoạt động tư vấn đầu tư; tư vấn quản lý dự án đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
  - Quảng cáo, sáng tác nghệ thuật và giải trí;
  - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
  - Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, thu gom rác thải không độc hại;
  - Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí, hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng, dịch vụ quản lý, khai thác bất động sản và kinh doanh bất động sản.

### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không có

### 6. Mô hình hoạt động

Công ty con trực tiếp

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	Lầu 7, Số 12 Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM	90,16%	90,16%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Services (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia)	Tầng 12, Số 12 Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2024

Công ty Cổ phần Victory Homes (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát)	Tầng 12, Số 12 Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Asset (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt)	Tầng 12, Số 12 Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Cons	354D Nguyễn Xí, P. 13, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM	72,00%	72,00%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 01 công ty con gián tiếp (gọi tắt là công ty con cấp 2). Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát đầu tư 64,99% vốn góp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần DBFS	1014 Phạm Văn Đồng, P. Hiệp Bình Chánh, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM	64,99%	64,99%	Xây dựng và kinh doanh BĐS

### II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

#### 1. Chế độ kế toán

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

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư được xác định theo giá mua thực tế. Đầu tư tài chính bao gồm các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào công ty khác. Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư mà thông qua đó Công ty có quyền kiểm soát công ty con.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tồn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2024

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

### 5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao tài sản cố định hữu hình cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50 năm
- Máy móc, thiết bị	03-04 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-09 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 năm
- Tài sản cố định khác	04-17 năm

Tài sản cố định vô hình bao gồm Quyền sử dụng đất và phần mềm vi tính. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất 46 năm

- Phần mềm vi tính 5 năm

Bất động sản đầu tư (“BĐSDT”) được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2024

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính đối với nhóm tài sản Nhà cửa, vật kiến trúc là 40 - 42 năm.

### 6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Các chi phí trả trước khác: được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

### 7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### 8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

### 9. Nguyên tắc phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.

### 10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và chi phí

#### a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

#### b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2024

### c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Là lợi nhuận được chia (nếu có) từ các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn và các khoản lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu. Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ. Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

### e. Nguyên tắc ghi nhận chi phí hoạt động

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

## 11. Nguyên tắc ghi nhận thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

### *Thuế giá trị gia tăng (VAT)*

Doanh thu cung cấp sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ là 10% và 8%.

### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%. Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các loại thuế khác được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

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

## 12. Bên liên quan

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

## 13. Báo cáo bộ phận

Bộ theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2024	01/01/2024
- Tiền mặt	85.127.296	60.969.082
- Tiền gửi ngân hàng	27.134.745.481	1.887.503.339
- Các khoản tương đương tiền	1.450.000.000	17.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.669.872.777</b>	<b>18.948.472.421</b>

#### 2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>a. Ngắn hạn</b>			20.500.000.000	20.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (6			20.500.000.000	20.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong CN HCM			10.000.000.000	10.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Quận 5			10.500.000.000	10.500.000.000
<b>b. Dài hạn</b>	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-
Trái phiếu tại Ngân hàng TMCP Công Thương VN	7.000.000.000	7.000.000.000		
<b>Cộng</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>20.500.000.000</b>	<b>20.500.000.000</b>

#### 3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	11.482.573.006	-	11.482.573.006	-
+ Công ty Cổ phần Cara	21.927.208.418	-	-	-
+ Công Ty CP Bắc Phước Kiên	53.473.434.824	-	-	-
+ Công Ty CP Đầu Tư XD Đại Thịnh Phát	10.755.540.491	-	-	-
+ CN Công ty CP XD và Phát Triển Đô Thị Miền Đông - Duyên Hải	28.935.360.563	-	-	-
+ Đối tượng khác	68.615.038.786	(16.620.880.024)	28.668.957.354	(2.253.490.509)
<b>Cộng</b>	<b>195.189.156.088</b>	<b>(16.620.880.024)</b>	<b>40.151.530.360</b>	<b>(2.253.490.509)</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
+ Tổng Công ty Thăm Dò Khai Thác Dầu Khí	21.742.349.200	-	21.742.349.200	-
+ Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000	-	1.606.905.000	-
+ Tổng Công ty Dầu Việt	4.991.026.528	-	4.991.026.528	-
+ Đối tượng khác	53.881.783.623	-	54.254.615.182	-
<b>Cộng</b>	<b>82.222.064.351</b>	<b>-</b>	<b>82.594.895.910</b>	<b>-</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

### 4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>				
+ Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Liên Sơn	-	-	1.932.000.000	-
+ Bà Phạm Thúy Nga	1.700.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Phong	2.535.875.433	-	-	-
+ Công ty TNHH Tư Vấn TM XD Điện Không Gian	1.614.456.667	-	-	-
+ Đối tượng khác	5.050.063.550	(100.000.000)	2.021.594.708	(100.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>10.900.395.650</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>3.953.594.708</b>	<b>(100.000.000)</b>
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-

### 5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/09/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hiệp Phú Land	-	35.000.000.000
+ Bà Cao Thị Tuyết Nhung	-	746.850.000
+ Bà Ngô Việt Ngọc Thanh	-	746.850.000
+ Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	-	3.250.000.000
+ Ông Lê Hào - bên liên quan (*)	10.326.510.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.326.510.000</b>	<b>39.743.700.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>	-	-

(\*): Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần DBFS cho Ông Lê Hào vay theo Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐCV/DBFS-LH ký ngày 01/5/2024.

### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	32.697.351.254	(1.079.176.648)	4.928.595.448	(1.079.176.648)
+ Ông Lê Hào - bên liên quan	250.000.000	-	-	-
+ Ông Dương Minh Trí - bên liên quan	6.909.624.960	-	-	-
+ Các đối tượng khác	34.572.652.726	(1.079.176.648)	4.928.595.448	(1.079.176.648)
- Ký cược, ký quỹ	4.030.280.000	(35.000.000)	40.000.000	(35.000.000)
- Phải thu khác	310.743.050.897	(133.609.316.867)	299.353.257.490	(129.284.316.867)
+ Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Anh Minh	97.284.316.867	(97.284.316.867)	97.284.316.867	(97.284.316.867)
+ Công ty Cổ Phần Vạn Khởi Thành	32.000.000.000	(32.000.000.000)	32.000.000.000	(32.000.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	4.127.342.255	-	332.965.825	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

+ Công ty TNHH Koko Holdings	126.184.994.518	-	156.105.000.000	-
+ Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế giá trị gia tăng	7.212.250.155	-	7.212.250.155	-
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	3.138.411.000	-	3.138.411.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	35.000.000.000	-	-	-
+ Lãi dự thu	-	-	417.041.095	-
+ Các đối tượng khác	5.795.736.102	(4.325.000.000)	2.863.272.548	-
<b>Cộng</b>	<b>347.470.682.151</b>	<b>(134.723.493.515)</b>	<b>304.321.852.938</b>	<b>(130.398.493.515)</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	400.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>400.000.000</b>	-	-	-

### 7 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	1.542.698.244	-	29.449.757	-
- Công cụ, dụng cụ	21.097.637	-	-	-
- Chi phí SXKD dở dang	166.862.530.453	-	43.794.694.933	-
- Thành phẩm bất động sản	7.790.121.504	-	-	-
- Hàng hóa bất động sản	14.953.574.261	(633.548.778)	38.457.119.727	(633.548.778)
<b>Cộng</b>	<b>191.170.022.099</b>	<b>(633.548.778)</b>	<b>82.281.264.417</b>	<b>(633.548.778)</b>

### 8 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	49.806.244.706	3.008.421.469
- Mua sắm	10.717.711.779	-
+ Căn hộ Bảo Ninh	10.505.296.779	-
+ Phần mềm Base	212.415.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.717.711.779</b>	

### 9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	49.806.244.706	3.008.421.469
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- CCDC xuất dùng	129.947.718	5.185.817
- Chi phí phần mềm và khác	199.617.052	97.776.042
<b>Cộng</b>	<b>329.564.770</b>	<b>102.961.859</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- CCDC xuất dùng	677.729.729	56.773.849
- Chi phí phần mềm và khác	867.554.581	35.448.632
<b>Cộng</b>	<b>1.545.284.310</b>	<b>92.222.481</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

### 10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	80.194.793.265	242.154.545	2.466.165.805	1.085.130.519	555.993.500	84.544.237.634
Số tăng trong kỳ	4.497.446.338	14.869.863.304	2.993.660.000	133.854.545		22.494.824.187
- Tăng trong kỳ	4.174.764.520					4.174.764.520
- Tăng do hợp nhất	322.681.818	14.869.863.304	2.993.660.000	133.854.545		18.320.059.667
Số giảm trong kỳ			342.437.404			342.437.404
- Giảm khác			342.437.404			342.437.404
Số dư cuối kỳ	84.692.239.603	15.112.017.849	5.117.388.401	1.218.985.064	555.993.500	106.696.624.417
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	21.885.923.829	202.188.819	1.337.935.097	1.014.967.258	462.412.289	24.903.427.292
Số tăng trong kỳ	1.675.786.849	10.118.003.197	2.090.084.337	112.137.111	12.934.377	14.008.945.871
- Khấu hao trong kỳ	1.397.188.399	1.245.809.078	487.238.742	47.934.126	12.934.377	3.191.104.722
- Tăng do hợp nhất	278.598.450	8.872.194.119	1.602.845.595	64.202.985		10.817.841.149
Số giảm trong kỳ			342.437.404			342.437.404
- Giảm khác			342.437.404			342.437.404
Số dư cuối kỳ	23.561.710.678	10.320.192.016	3.085.582.030	1.127.104.369	475.346.666	38.569.935.759
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	58.308.869.436	39.965.726	1.128.230.708	70.163.261	93.581.211	59.640.810.342
Tại ngày cuối kỳ	61.130.528.925	4.791.825.833	2.031.806.371	91.880.695	80.646.834	68.126.688.658



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

### 11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bảng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	18.325.019.505	-	530.248.000	-	18.855.267.505
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	18.325.019.505	-	530.248.000	-	18.855.267.505
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	4.297.425.719	-	520.114.667	-	4.817.540.386
Số tăng trong kỳ	298.191.042	-	10.133.333	-	308.324.375
- Khấu hao trong kỳ	298.191.042	-	10.133.333	-	308.324.375
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.595.616.761	-	530.248.000	-	5.125.864.761
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	14.027.593.786	-	10.133.333	-	14.037.727.119
Tại ngày cuối kỳ	13.729.402.744	-	-	-	13.729.402.744

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

### 12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2024
Nguyên giá	109.337.071.092	104.038.172.675	29.775.955.736	183.599.288.031
- Quyền sử dụng đất	12.587.669.584	-	-	12.587.669.584
- Nhà cửa vật kiến trúc	96.749.401.508	104.038.172.675	29.775.955.736	171.011.618.447
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>24.387.263.144</b>	<b>3.625.574.722</b>	<b>210.009.119</b>	<b>27.802.828.747</b>
- Quyền sử dụng đất	2.294.753.757	223.728.489	-	2.518.482.246
- Nhà cửa vật kiến trúc	22.092.509.387	3.401.846.233	210.009.119	25.284.346.501
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>84.949.807.948</b>	<b>100.412.597.953</b>	<b>29.565.946.617</b>	<b>155.796.459.284</b>
- Quyền sử dụng đất	10.292.915.827	(223.728.489)	-	10.069.187.338
- Nhà cửa vật kiến trúc	74.656.892.121	100.636.326.442	29.565.946.617	145.727.271.946

### 13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790
+ Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú	11.739.812.662	11.739.812.662	-	-
+ Công ty CP Siêu thị VLXD Thế Giới Nhà	2.224.724.565	2.224.724.565	-	-
+ Công ty TNHH SMC-SUMMIT	5.990.924.898	5.990.924.898	-	-
+ Công ty Cổ Phần Xây Dựng Bùi Thế	4.338.316.167	4.338.316.167	-	-
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	4.042.868.672	4.042.868.672	-	-
+ Công ty CP BĐS Link Group	5.710.591.000	5.710.591.000	-	-
+ Các đối tượng khác	99.420.090.435	99.420.090.435	2.005.549.089	2.005.549.089
<b>Cộng</b>	<b>149.655.022.177</b>	<b>149.655.022.177</b>	<b>18.193.242.867</b>	<b>18.193.242.867</b>
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-

### 14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2024
<b>a. Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	44.801.215.867	38.967.627.459	5.833.588.408
+ Thực nộp bằng tiền	-	27.904.863.733	22.071.275.325	5.833.588.408
+ Đã khấu trừ	-	16.896.352.134	16.896.352.134	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

Thuế thu nhập doanh nghiệp	161.487.247	12.414.605.385	3.999.124.287	8.576.968.345
Thuế thu nhập cá nhân	33.895.869	2.958.023.491	2.361.695.880	630.223.480
Thuế khác	28.294	1.120.495.985	606.495.027	514.029.252
<b>Cộng</b>	<b>195.411.410</b>	<b>61.294.340.728</b>	<b>45.934.942.653</b>	<b>15.554.809.485</b>
<b>b. Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.209.089.302			14.209.089.302
<b>Cộng</b>	<b>14.209.089.302</b>			<b>14.209.089.302</b>

### 15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	60.682.456.219	61.527.640.813
- Chi phí trích trước các dự án bất động sản, thi	81.942.940.031	32.575.119.368
- Các khoản trích trước khác	2.972.947.717	2.041.376.384
<b>Cộng</b>	<b>145.598.343.967</b>	<b>96.144.136.565</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
	-	-

### 16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- KPCĐ	507.185.302	5.672.880
- BHXH, BHYT, BHTN	1.472.969.635	-
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	308.068.400	222.068.400
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	2.190.150.220	2.190.150.220
- Quỹ bảo trì các dự án	16.782.578.283	17.092.136.036
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.333.446.052	2.976.378.552
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	51.661.374.850	259.123.945
+ Các đối tượng khác	3.672.071.202	2.717.254.607
<b>Cộng</b>	<b>76.594.397.892</b>	<b>22.486.406.088</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
- Công Ty CP BĐS Link Group	2.416.400.418	
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	1.151.751.000	2.104.031.000
<b>Cộng</b>	<b>14.418.151.745</b>	<b>12.954.031.327</b>

### 17 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
	-	-
<b>b. Dài hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	518.181.818	-
	518.181.818	-
<b>Cộng</b>	<b>518.181.818</b>	<b>-</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

### 18 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (*)	46.047.249.459	46.047.249.459	168.717.503.142	122.670.253.683	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (**)	11.924.167.770	11.924.167.770	11.924.167.770	-	-
<b>Cộng</b>	<b>57.971.417.229</b>	<b>57.971.417.229</b>	<b>180.641.670.912</b>	-	-

(\*): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm: Hợp đồng tín dụng số 112/2024-HĐCVHM/NHCT-VICTORYCONS từ ngày 14/06/2024 đến ngày 13/06/2025 với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng.

(\*\*): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh: Hợp đồng tín dụng số BCLC-2840-01 từ ngày 18/6/2024 đến ngày 17/6/2025 với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng.

### 19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước (01/01/2023)	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(540.404.621.608)	7.656.388.107	482.844.205.205
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	2.484.611.891	(99.099.514)	2.385.512.377
- Tăng trong năm trước	-	-	-	13.731.312	1.479.968.688	1.493.700.000
<b>Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay) (01/01/2024)</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>(7.866.485.920)</b>	<b>23.458.924.626</b>	<b>(537.906.278.405)</b>	<b>9.037.257.281</b>	<b>486.723.417.582</b>
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	(39.069.383.913)	8.818.080.204	(30.251.303.709)
- Điều chỉnh mua Công ty con trong kỳ	-	-	-	-	46.281.620.535	46.281.620.535
- Điều chỉnh do hợp nhất trong kỳ	-	-	-	(2.289.149)	(1.485.000.000)	(1.487.289.149)
- Giảm khác	-	-	-	(13.731.312)	13.731.312	-
<b>Số dư cuối kỳ (30/9/2024)</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>(7.866.485.920)</b>	<b>23.458.924.626</b>	<b>(576.991.682.779)</b>	<b>62.665.689.332</b>	<b>501.266.445.259</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

### b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2024		01/01/2024	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
+ Cổ đông Đỗ Thị Hiền	23.964.820	23,96%	23.964.820	23,96%
+ Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	20.083.840	20,08%	20.083.840	20,08%
+ Cổ đông Lê Thị Tư	8.516.000	8,52%	8.516.000	8,52%
+ Cổ đông Lê Văn Thắng	8.515.000	8,52%	8.515.000	8,52%
+ Cổ phiếu quỹ	1.134.920	1,13%	1.134.920	1,13%
+ Các cổ đông khác	37.785.420	37,79%	37.785.420	37,79%
<b>Cộng</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

### d. Cổ phiếu

	30/09/2024	01/01/2024
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1.134.920	1.134.920
+ Cổ phiếu phổ thông	1.134.920	1.134.920
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
+ Cổ phiếu phổ thông	98.865.080	98.865.080
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023
- Doanh thu nhà thầu xây dựng	71.454.446.530	-
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	(11.025.980.153)	-
- Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	6.145.235.817	2.631.508.881
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	536.195.171	719.832.419
<b>Cộng</b>	<b>67.109.897.365</b>	<b>3.351.341.300</b>

#### 2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023
- Giá vốn nhà thầu xây dựng	66.075.319.066	-
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(7.389.725.483)	-
- Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	5.951.613.733	636.385.772
<b>Cộng</b>	<b>64.637.207.316</b>	<b>636.385.772</b>

#### 3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	54.851.465	997.352.529
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	273.731.506	-
<b>Cộng</b>	<b>328.582.971</b>	<b>997.352.529</b>

#### 4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023
- Lãi tiền vay	1.140.214.755	-
<b>Cộng</b>	<b>1.140.214.755</b>	<b>-</b>

#### 5. THU NHẬP KHÁC

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023
- Thu từ tiền bồi thường	-	-
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	516.136.901	81.000.000
- Các khoản khác	287.334.739	179.958.499
<b>Cộng</b>	<b>803.471.640</b>	<b>260.958.499</b>

#### 6. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023
- Các khoản bị phạt, bồi thường	1.347.858.048	8.595.085
- Các khoản khác	175.770.999	96.674.443
<b>Cộng</b>	<b>1.523.629.047</b>	<b>105.269.528</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2024

### 7. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023
<b>7.1. Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	80.166.545
- Chi phí bằng tiền khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>80.166.545</b>
<b>7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân công	6.460.618.778	2.212.612.025
- Chi phí vật liệu quản lý	7.438.600	2.832.000
- Chi phí công cụ, dụng cụ	177.221.982	27.709.182
- Chi phí khấu hao	369.937.524	112.595.538
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.315.731.618	467.814.178
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.511.866.164	-
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	507.987.166	-
- Các khoản chi phí QLDN khác	1.183.408.091	613.143.270
<b>Cộng</b>	<b>14.534.209.923</b>	<b>3.436.706.193</b>

### 8. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.438.600	2.832.000
- Chi phí nhân công	6.460.618.778	2.212.612.025
- Chi phí công cụ, dụng cụ	177.221.982	27.709.182
- Chi phí khấu hao TSCĐ	6.321.551.257	748.981.310
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.315.731.618	547.980.723
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.511.866.164	-
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	507.987.166	-
- Chi phí bằng tiền khác	1.183.408.091	613.143.270
<b>Cộng</b>	<b>20.485.823.656</b>	<b>4.153.258.510</b>

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Thông tin về các bên liên quan:

Trong kỳ, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số V.5 Công ty không có phát sinh giao dịch với các bên liên quan.

### 2. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023
Lê Hào - Chủ tịch HĐQT	105.577.273	-
Nguyễn Tấn Thụ - Chủ tịch HĐQT	-	320.527.900
Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám đốc	64.513.072	-
Nguyễn Thị Kim Thoa - Tổng Giám đốc	162.237.873	-
Lê Văn Vũ - Tổng Giám đốc	-	218.083.810
Trần Thị Thu Thảo - Phó Tổng Giám đốc	-	111.280.966
<b>Cộng</b>	<b>332.328.218</b>	<b>649.892.676</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

**3. Thông tin về bộ phận**

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là xây dựng và kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

**4. Công cụ tài chính****a. Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ (VND)	
	30/09/2024	01/01/2024
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.669.872.777	18.948.472.421
Phải thu khách hàng và phải thu khác	462.617.973.960	330.210.576.384
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	20.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>491.287.846.737</b>	<b>369.659.048.805</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả cho người bán và phải trả khác	238.687.416.877	53.628.007.402
Chi phí phải trả	145.598.343.967	96.144.136.565
Các khoản vay	57.971.417.229	-
<b>Cộng</b>	<b>442.257.178.073</b>	<b>149.772.143.967</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

**b. Quản lý Rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro Thị trường****Rủi ro về thị giá**

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh thương mại mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam.

**Quản lý rủi ro thanh toán**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức độ có thể được kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn của công ty.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

**5. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2024:**

Thực hiện thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty xin giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2024 như sau:

Doanh thu trên kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2024 tăng 63,7 tỷ so với cùng kỳ năm 2023 do hợp nhất doanh thu từ 02 Công ty (Công ty Cổ phần Victory Cons và Công ty Cổ phần DBFS) sau khi hoàn tất M&A vào cuối Quý 2/2024. Tuy nhiên, chi phí trên kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2024 tăng so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu do chi phí khấu hao tăng (5,5 tỷ) và chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi tăng (4,5 tỷ). Do đó, lợi nhuận trước thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3 năm 2024 của Báo cáo tài chính hợp nhất giảm 13,9 tỷ đồng so với kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cùng kỳ năm 2023.

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng

Trần Thu Hằng

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh