

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

CÔNG TY
CỔ PHẦN
VICTORY
GROUP

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST.0305284081, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN VICTORY
GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.04.26
13:14:38
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.4.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2025

Tháng 04 năm 2025

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2025	
- 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 - 27



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		711.168.289.231	695.263.849.921
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.978.741.162	15.445.880.683
Tiền	111		15.971.157.720	11.940.772.835
Các khoản tương đương tiền	112		1.007.583.442	3.505.107.848
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		444.285.668.025	440.416.446.143
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	241.216.100.864	232.100.930.871
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	48.240.776.732	41.434.848.215
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.326.510.000	10.326.510.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	301.962.475.520	312.510.396.760
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(157.460.195.091)	(155.956.239.703)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	221.226.608.196	208.984.106.990
Hàng tồn kho	141		221.860.156.974	209.617.655.768
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(633.548.778)	(633.548.778)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.677.271.848	30.417.416.105
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	228.930.692	290.795.974
Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.239.251.854	15.917.530.829
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	14.209.089.302	14.209.089.302
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		427.760.135.634	423.326.667.504
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		82.472.573.181	82.370.795.967
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	81.970.795.967	81.970.795.967
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	501.777.214	400.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.3	-	-
II. Tài sản cố định	220		78.370.741.102	79.783.260.312
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	64.443.624.386	65.735.505.082
- Nguyên giá	222		105.614.372.594	105.614.372.594
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.170.748.208)	(39.878.867.512)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	13.927.116.716	14.047.755.230
- Nguyên giá	228		19.280.097.505	19.280.097.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.352.980.789)	(5.232.342.275)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	164.952.416.968	165.655.586.515
- Nguyên giá	231		194.161.584.810	194.161.584.810
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(29.209.167.842)	(28.505.998.295)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	75.785.700.000	68.272.500.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		75.785.700.000	68.272.500.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		26.178.704.383	27.244.524.710
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	1.948.906.458	2.359.867.382
Lợi thế thương mại	269		24.229.797.925	24.884.657.328
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.138.928.424.865	1.118.590.517.425

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		648.674.429.721	631.854.923.339
I. Nợ ngắn hạn	310		614.755.542.754	597.128.848.166
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	150.055.134.179	149.890.644.966
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		65.200.503.823	72.214.217.105
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	11.550.976.142	16.001.897.202
Phải trả người lao động	314		2.929.608.316	3.158.305.518
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	179.750.030.072	151.221.540.982
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		343.119.143	94.465.418
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	75.754.799.854	75.421.543.852
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	127.195.283.148	127.136.145.046
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.976.088.077	1.990.088.077
II. Nợ dài hạn	330		33.918.886.967	34.726.075.173
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.860.384.877	4.907.573.083
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	13.962.551.745	13.922.551.745
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.17	15.095.950.345	15.895.950.345
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		490.253.995.144	486.735.594.086
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	490.253.995.144	486.735.594.086
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		(584.983.600.810)	(586.358.628.741)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(586.358.628.741)	(538.190.578.373)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.375.027.931	(48.168.050.368)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		59.645.157.248	57.501.784.121
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.138.928.424.865	1.118.590.517.425

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2025

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng

Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		3.581.245.625	3.429.107.185
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.770.548.160	1.271.860.980
- Các khoản dự phòng	03		703.955.388	-
- (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		(4.446.293.995)	(1.151.454.314)
- Chi phí lãi vay	06		2.000.673.767	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.610.128.945	3.549.513.851
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(5.879.152.189)	(65.938.937.654)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(12.242.501.206)	23.103.149.445
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		23.179.009.508	(549.609.828)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		472.826.206	49.415.013
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.518.556.505)	-
- Thuế TNDN đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		8.621.754.759	(39.786.469.173)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	21.993.700.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.513.200.000)	-
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		365.167.618	1.340.382.886
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.148.032.382)	23.334.082.886

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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		18.578.320.750	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(18.519.182.648)	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		59.138.102	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		1.532.860.479	(16.452.386.287)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		15.445.880.683	18.948.472.421
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		16.978.741.162	2.496.086.134

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng

Trần Thu Hằng

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Victory Group (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 23 ngày 07 tháng 11 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 31/03/2025 là 85 người (tại ngày 01/01/2025 là 85 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 đầu tư kinh doanh bất động sản, tư vấn phát triển dự án, tổng thầu xây dựng, khai thác quản lý 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	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 1 năm 2025

Công ty Cổ phần Victory Homes	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	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	76,99%	76,99%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

(*) Ngoài việc đầu tư trực tiếp (chiếm tỷ lệ 72% trên vốn điều lệ và lợi ích) tại Công ty Cổ phần Victory Cons, Công ty còn đầu tư gián tiếp (chiếm tỷ lệ 4,99% trên vốn điều lệ và lợi ích) thông qua việc Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Victory Homes đã nhận chuyển nhượng 5% trên tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Victory Cons của Ông Dương Minh Trí với giá nhận chuyển nhượng là 7.513.200.000 đồng, tương đương 600.000 cổ phần chiếm 5% tổng số cổ phần VictoryCons theo phương án mà Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/NQ-VCG ngày 20/02/2025 đã thông qua. Tại ngày 31/3/2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại VictoryCons là 76,99%.

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	Tầng 7, Số 12 Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM	64,99%	64,99%	Xây dựng và kinh doanh BĐS

II. KỲ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2025

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 tổn 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2025

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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2025

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.

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.

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 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

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

	31/03/2025	01/01/2025
- Tiền mặt	5.051.946.382	53.715.916
- Tiền gửi ngân hàng	10.919.211.338	11.887.056.919
- Các khoản tương đương tiền	1.007.583.442	3.505.107.848
Cộng	16.978.741.162	15.445.880.683

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<i>a. Ngắn hạn</i>				
<i>b. Dài hạn</i>	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-
	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	75.785.700.000	-	68.272.500.000	-
+ Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (i)	68.272.500.000	-	68.272.500.000	-
+ Công ty Cổ phần VictoryCons (ii)	7.513.200.000	-	-	-
Cộng	75.785.700.000	-	68.272.500.000	-

(i): Tại ngày 25/12/2024, Công ty Cổ phần Victory Asset đã thực hiện nhận chuyển nhượng 217.560 cổ phần Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp với tổng giá trị nhận chuyển nhượng 68.272.500.000 đồng, chiếm tỷ lệ 19,6% vốn điều lệ Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp theo phương án mà Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 73F/NQ-ASSET ngày 02/12/2024 đã thông qua.

(ii): Công ty Cổ phần VictoryCons - Tên cũ là Công ty Cổ phần FBV ("VictoryCons") thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0310790171 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19/04/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 21/05/2024. Ngày 10/03/2025, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng cổ phần của VictoryCons từ Ông Dương Minh Trí (bên liên quan) với giá nhận chuyển nhượng là 7.513.200.000 đồng, tương đương 600.000 cổ phần chiếm 5% tổng số cổ phần VictoryCons theo phương án mà Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/NQ-VCG ngày 20/02/2025 đã thông qua.

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a. Ngắn hạn</i>				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	11.482.573.006	-	11.482.573.006	-
+ Công ty Cổ phần Cara Group	66.881.595.932	-	55.386.552.551	-
+ Công Ty CP Bắc Phước Kiển	53.451.834.824	-	53.451.834.824	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

+ Công Ty CP Đầu Tư XD Đại Thịnh Phát	10.755.540.491		10.755.540.491	
+ CN Công ty CP XD và Phát Triển Đô Thị Miền Đông - Duyên Hải	14.836.438.887		23.378.091.242	
+ Đối tượng khác	83.808.117.724	(22.636.701.576)	77.646.338.757	(21.132.746.188)
Cộng	241.216.100.864	(22.636.701.576)	232.100.930.871	(21.132.746.188)
b. Dài hạn				
+ 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 Nam	4.991.026.528	-	4.991.026.528	-
+ Đối tượng khác	53.630.515.239	-	53.630.515.239	-
Cộng	81.970.795.967	-	81.970.795.967	-

(*): Khoản phải thu Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (“Sao Kim”) theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (“Hợp đồng 03”). Theo Điều 6 của Hợp đồng 03, Hợp đồng có thời hạn 72 tháng (06 năm) kể từ ngày ký (“Thời hạn hợp đồng”). Hết thời hạn hợp đồng (ngày 20/02/2023) hai bên không ký kết gia hạn hợp đồng. Sao Kim đã khởi kiện Công ty về tranh chấp Hợp đồng 03. Ngày 25/09/2023, Tòa án nhân dân quận 7 đã có bản án sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà nêu trên. Ngày 06/05/2024 Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Ngày 11/07/2024, Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ra yêu cầu đề nghị Chi cục thi hành án dân sự Quận 7 ra quyết định hoãn thi hành án số 37/YC-VKS-KDTN để nghiên cứu hồ sơ, xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Đầu năm 2025, Công ty đã nhận được Quyết định số 117/GXN-KDTM-TANDCC của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận xem xét thủ tục Giám đốc thẩm. Tính đến ngày 31/03/2025, Công ty đã thực hiện ghi nhận các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nêu ra tại Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
+ Bà Phạm Thúy Nga	1.700.000.000		1.700.000.000	-
+ Công ty TNHH Thang Máy Otis Việt Nam	1.132.500.000		1.132.500.000	-
+ Công ty CP Kỹ Nghệ Toàn Cầu	3.692.300.000		1.924.520.513	-
+ Công ty TNHH Tư Vấn TM XD Điện Không Gian	1.614.456.667		1.614.456.667	-
+ Công ty Cổ Phần Regal Group	26.168.941.986		26.168.941.986	
+ Đối tượng khác	13.932.578.079	(100.000.000)	8.894.429.049	(100.000.000)
Cộng	48.240.776.732	(100.000.000)	41.434.848.215	(100.000.000)
b. Dài hạn	-	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
+ Ông Lê Hào - bên liên quan (*)	10.326.510.000	10.326.510.000
Cộng	10.326.510.000	10.326.510.000

b. Dài hạn - -
(*): 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

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dư phòng	Giá trị	Dư phòng
a. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	29.796.578.702	(1.079.176.648)	33.122.982.134	(1.079.176.648)
+ Ông Lê Hào - bên liên quan	350.000.000	-	350.000.000	-
+ Ông Dương Minh Trí - bên liên quan	5.874.259.477	-	6.225.093.663	-
+ Các đối tượng khác	23.572.319.225	(1.079.176.648)	26.547.888.471	(1.079.176.648)
- Ký cược, ký quỹ	2.956.980.000	(35.000.000)	5.964.780.000	(35.000.000)
- Phải thu khác	269.208.916.818	(133.609.316.867)	273.422.634.626	(133.609.316.867)
+ 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		4.127.342.255	
+ Công ty TNHH Koko Holdings	118.926.063.010		126.458.726.024	
+ Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế giá trị gia tăng	4.344.280.031		4.344.280.031	
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	3.138.411.000		3.138.411.000	
+ Công ty Cổ phần Cara Group	3.818.945.206		500.000.000	
+ Các đối tượng khác	5.569.558.449	(4.325.000.000)	5.569.558.449	(4.325.000.000)
Cộng	301.962.475.520	(134.723.493.515)	312.510.396.760	(134.723.493.515)
b. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	501.777.214	-	400.000.000	-
Cộng	501.777.214	-	400.000.000	-

(*) Khoản phải thu về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo Hợp đồng 03 (Xem thuyết minh số 03).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

7 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	1.553.635.780	-	1.468.202.780	-
- Công cụ, dụng cụ	17.407.637	-	17.127.637	-
- Chi phí SXKD dở dang	197.545.417.792	-	185.388.629.586	-
- Thành phẩm bất động sản	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
- Hàng hóa bất động sản	14.953.574.261	(633.548.778)	14.953.574.261	(633.548.778)
Cộng	221.860.156.974	(633.548.778)	209.617.655.768	(633.548.778)

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng	113.412.119	152.628.966
- Chi phí phần mềm và khác	115.518.573	138.167.008
Cộng	228.930.692	290.795.974
b. Dài hạn		
- CCDC xuất dùng	1.420.145.859	582.017.795
- Chi phí phần mềm và khác	528.760.599	1.777.849.587
Cộng	1.948.906.458	2.359.867.382

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	83.557.905.962	15.112.017.849	5.117.388.401	1.271.066.882	555.993.500	105.614.372.594
Số tăng trong kỳ						
- Tăng trong kỳ						
- Tăng do hợp nhất						
Số giảm trong kỳ						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	83.557.905.962	15.112.017.849	5.117.388.401	1.271.066.882	555.993.500	105.614.372.594
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	24.272.493.252	10.734.553.745	3.247.994.942	1.144.167.448	479.658.125	39.878.867.512
Số tăng trong kỳ	695.905.569	411.645.157	162.412.912	17.605.599	4.311.459	1.291.880.696
- Khấu hao trong kỳ	695.905.569	411.645.157	162.412.912	17.605.599	4.311.459	1.291.880.696
- Tăng do hợp nhất						
Số giảm trong kỳ						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	24.968.398.821	11.146.198.902	3.410.407.854	1.161.773.047	483.969.584	41.170.748.208
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	59.285.412.710	4.377.464.104	1.869.393.459	126.899.434	76.335.375	65.735.505.082
Tại ngày cuối kỳ	58.589.507.141	3.965.818.947	1.706.980.547	109.293.835	72.023.916	64.443.624.386



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	18.325.019.505	-	955.078.000	-	19.280.097.505
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	18.325.019.505	-	955.078.000	-	19.280.097.505
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.695.013.775	-	537.328.500	-	5.232.342.275
Số tăng trong kỳ	99.397.014	-	21.241.500	-	120.638.514
- Khấu hao trong kỳ	99.397.014	-	21.241.500	-	120.638.514
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.794.410.789	-	558.570.000	-	5.352.980.789
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	13.630.005.730	-	417.749.500	-	14.047.755.230
Tại ngày cuối kỳ	13.530.608.716	-	396.508.000	-	13.927.116.716



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/03/2025
Nguyên giá	194.161.584.810	-	-	194.161.584.810
- Quyền sử dụng đất	12.587.669.584	-	-	12.587.669.584
- Nhà cửa vật kiến trúc	181.573.915.226	-	-	181.573.915.226
Giá trị hao mòn lũy kế	28.505.998.295	703.169.547	-	29.209.167.842
- Quyền sử dụng đất	2.593.058.409	74.576.163	-	2.667.634.572
- Nhà cửa vật kiến trúc	25.912.939.886	628.593.384	-	26.541.533.270
Giá trị còn lại	165.655.586.515	-	-	164.952.416.968
- Quyền sử dụng đất	9.994.611.175	(74.576.163)	-	9.920.035.012
- Nhà cửa vật kiến trúc	155.660.975.340	(628.593.384)	-	155.032.381.956

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
+ 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 TNHH XD TM DV An Thiên Phú	11.907.425.161	11.907.425.161	10.237.889.966	10.237.889.966
+ Công ty CP Siêu thị VLXD Thế Giới Nhà	2.224.724.565	2.224.724.565	2.224.724.565	2.224.724.565
+ Công ty TNHH SMC-SUMMIT	4.662.152.875	4.662.152.875	4.997.808.415	4.997.808.415
+ Công ty Cổ Phần Xây Dựng Bùi Thế	2.267.962.480	2.267.962.480	3.872.123.099	3.872.123.099
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	4.042.868.672	4.042.868.672	4.042.868.672	4.042.868.672
+ Các đối tượng khác	122.257.986.500	122.257.986.500	121.823.216.323	121.823.216.323
Cộng	150.055.134.179	150.055.134.179	149.890.644.966	149.890.644.966

b. Dài hạn

(*): Khoản phải trả về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo Hợp đồng 03 (Xem thuyết minh số 03).

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/03/2025
a. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	5.472.723.473	8.440.815.048	12.999.555.065	913.983.456
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.015.219.918	62.844.567	-	10.078.064.485
Thuế thu nhập cá nhân	296.458.082	746.829.934	700.793.184	342.494.832
Thuế khác	217.495.729	15.000.000	16.062.360	216.433.369
Cộng	16.001.897.202	9.265.489.549	13.716.410.609	11.550.976.142

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

b. Thuế và các khoản phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.209.089.302	14.209.089.302
Cộng	14.209.089.302	14.209.089.302
15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ		
	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	61.591.442.521	60.747.949.370
- Chi phí trích trước các dự án bất động sản, thi công	116.088.345.857	88.025.842.926
- Các khoản trích trước khác	2.070.241.694	2.447.748.686
Cộng	179.750.030.072	151.221.540.982
b. Dài hạn		
	-	-
16 . PHẢI TRẢ KHÁC		
	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- KPCĐ	562.687.612	507.046.231
- BHXH, BHYT, BHTN	887.572.027	595.820.050
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	274.068.400	314.068.400
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	2.190.150.220	2.190.150.220
- Quỹ bảo trì các dự án	16.776.160.899	16.779.859.899
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.064.160.696	55.034.599.052
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	51.661.374.850	51.661.374.850
+ Các đối tượng khác	3.402.785.846	3.373.224.202
Cộng	75.754.799.854	75.421.543.852
b. Dài hạn		
- 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	2.416.400.418
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	696.151.000	656.151.000
Cộng	13.962.551.745	13.922.551.745
(*): Khoản phải trả Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (hợp đồng 03) (Xem thuyết minh số 03)		
17 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ		
	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
	-	-
b. Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	15.095.950.345	15.895.950.345
Cộng	15.095.950.345	15.895.950.345

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

18 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/03/2025			Phát sinh trong kỳ			01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (*)	37.307.674.490	37.307.674.490			37.307.674.490	37.307.674.490		
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (**)	21.587.608.658	21.587.608.658	18.578.320.750	18.519.182.648	21.528.470.556	21.528.470.556		
+ Công ty Cổ phần Sun TeKa Asia Investment (***)	68.300.000.000	68.300.000.000			68.300.000.000	68.300.000.000		
Cộng	127.195.283.148	127.195.283.148	18.578.320.750	18.519.182.648	127.136.145.046	127.136.145.046		

(*) : 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.

(***) : Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Sun TeKa Asia Investment: Hợp đồng cho vay vốn số 02/2024/HĐCVV/STAI/VICTORY ngày 25/12/2024, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 5%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

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 đồng không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước (01/01/2024)	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(537.906.278.405)	9.037.257.281	486.723.417.582
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	(48.168.050.368)	6.429.559.466	(41.738.490.902)
- Điều chỉnh mua Công ty con trong năm	-	-	-	-	43.237.956.555	43.237.956.555
- Đ/c do tăng vốn trong năm	-	-	-	(47.029.930)	(1.437.970.070)	(1.485.000.000)
- Điều chỉnh do hợp nhất trong kỳ	-	-	-	(2.289.149)	-	(2.289.149)
- Điều chỉnh khác	-	-	-	(234.980.889)	234.980.889	-
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay) (01/01/2025)	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(586.358.628.741)	57.501.784.121	486.735.594.086
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	1.375.027.931	2.143.373.127	3.518.401.058
Số dư cuối kỳ (31/03/2025)	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(584.983.600.810)	59.645.157.248	490.253.995.144

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/03/2025		01/01/2025	
	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%
Cộng	100.000.000	100%	100.000.000	100%

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

	31/03/2025	01/01/2025
- 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 1 năm 2025

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 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
- Doanh thu nhà thầu xây dựng	99.574.378.419	-
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	27.178.981.818
- Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	1.467.701.306	2.321.973.646
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.545.454.545	-
Cộng	103.587.534.270	29.500.955.464

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
- Giá vốn nhà thầu xây dựng	86.592.045.630	-
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	23.103.149.445
- Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	1.146.977.850	1.159.265.442
- Giá vốn DV đã cung cấp	698.045.455	-
Cộng	88.437.068.935	24.262.414.887

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.175.543	989.700.890
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.086.282.192	161.753.424
Cộng	4.118.457.735	1.151.454.314

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
- Lãi tiền vay	2.000.673.767	-
Cộng	2.000.673.767	-

5. THU NHẬP KHÁC

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
- Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	111.520.750
- Thu từ tiền bồi thường	-	21.332.821
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	91.353.397	-
- Hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp	800.000.000	-
- Các khoản khác	5	-
Cộng	891.353.402	132.853.571

6. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
- Các khoản bị phạt, bồi thường	143.339.898	200.000.000
- Các khoản khác	2.864.633.749	1.698.360
Cộng	3.007.973.647	201.698.360

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2025

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

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
7.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	49.368.694
- Chi phí bằng tiền khác	-	-
Cộng	-	49.368.694
7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân công	6.650.927.733	2.010.700.337
- Chi phí vật liệu quản lý	8.184.100	4.128.000
- Chi phí công cụ, dụng cụ	339.372.471	26.157.152
- Chi phí khấu hao	576.249.635	112.595.538
- Thuế, phí, lệ phí	22.700.000	13.122.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	870.984.845	433.709.779
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.503.955.388	-
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	654.859.403	-
- Các khoản chi phí QLDN khác	943.149.858	242.261.417
Cộng	11.570.383.433	2.842.674.223

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

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.184.100	4.128.000
- Chi phí nhân công	6.650.927.733	2.010.700.337
- Chi phí công cụ, dụng cụ	339.372.471	26.157.152
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.723.227.485	1.271.860.980
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	870.984.845	483.078.473
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.503.955.388	-
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	654.859.403	-
- Chi phí bằng tiền khác	965.849.858	255.383.417
Cộng	12.717.361.283	4.051.308.359

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.2, V.5 và V.6 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 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
Lê Hào - Chủ tịch HĐQT	164.190.000	-
Nguyễn Tấn Thụ - Chủ tịch HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	320.302.640
Nguyễn Thị Kim Thoa - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	-	262.258.550
Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám đốc	209.678.352	-
Cộng	373.868.352	582.561.190

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2025

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

Tài sản tài chính

Tiền và các khoản tương đương tiền
Phải thu khách hàng và phải thu khác
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Cộng

Nợ phải trả tài chính

Phải trả cho người bán và phải trả khác
Chi phí phải trả
Các khoản vay

Cộng

Giá trị ghi sổ (VND)

31/03/2025

01/01/2025

16.978.741.162 15.445.880.683
446.476.305.206 448.908.588.409

- -

463.455.046.368 464.354.469.092

238.322.226.139 238.727.694.332

179.750.030.072 151.221.540.982

127.195.283.148 127.136.145.046

545.267.539.359 517.085.380.360

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 1 năm 2025

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 1 năm 2025:

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 1 năm 2025 như sau:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 1 năm 2025 của Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 188 triệu đồng so với cùng kỳ năm 2024 nguyên nhân chủ yếu do: doanh thu và lợi nhuận thuần tăng từ hoạt động nhà thầu xây dựng.

Người lập biểu



Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

