

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 50

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản và kinh doanh dịch vụ trò chơi có thưởng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 18, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Ông Âu Chí Nhân	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc: 


Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11658750/66921753

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

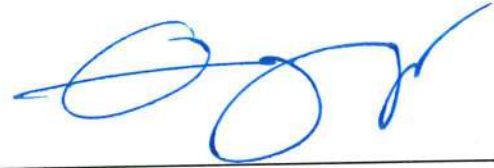
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2023-004-1



Ngô Trần Quang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5629-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.601.084.001.635	1.494.239.524.968
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	120.663.308.201	85.478.193.292
111	1. Tiền		120.663.308.201	58.478.193.292
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	27.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		365.803.009.983	278.709.575.067
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	131.582.358.301	131.728.231.860
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	97.520.334.605	81.615.196.090
135	3. Phải thu cho vay ngắn hạn	5	70.300.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	72.257.290.877	71.223.120.917
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(5.856.973.800)	(5.856.973.800)
140	III. Hàng tồn kho	9	1.113.395.972.066	1.124.390.701.835
141	1. Hàng tồn kho		1.127.053.404.319	1.138.048.134.088
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.657.432.253)	(13.657.432.253)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.221.711.385	5.661.054.774
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.221.711.385	1.577.352.032
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	-	4.083.702.742
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.225.627.664.853	2.286.216.196.484
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	8	11.893.000.000	13.485.901.607
216	1. Phải thu dài hạn khác		14.554.060.000	16.146.961.607
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
220	II. Tài sản cố định		356.105.911.037	375.768.211.867
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	112.798.602.395	132.325.819.885
222	Nguyên giá		188.722.781.153	177.320.519.008
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(75.924.178.758)	(44.994.699.123)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	243.307.308.642	243.442.391.982
228	Nguyên giá		243.500.234.055	243.500.234.055
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(192.925.413)	(57.842.073)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	1.465.815.896.956	1.506.709.497.516
231	1. Nguyên giá		1.621.041.449.431	1.627.728.760.152
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(155.225.552.475)	(121.019.262.636)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	14	374.794.157.506	383.056.528.599
251	1. Đầu tư vào các công ty con		376.960.000.000	376.960.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		21.000.000.000	21.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		42.566.500.000	42.566.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(67.232.342.494)	(58.969.971.401)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.500.000.000	1.500.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		17.018.699.354	7.196.056.895
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	15.241.299.213	5.499.823.676
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	1.777.400.141	1.696.233.219
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.826.711.666.488	3.780.455.721.452

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.787.712.368.668	1.770.998.935.025
310	I. Nợ ngắn hạn		1.488.496.942.652	1.499.299.653.054
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	307.812.120.420	226.380.403.550
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	191.050.481.957	209.775.079.068
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	46.011.560.475	37.698.623.138
314	4. Phải trả nhân viên		7.268.090.343	4.656.731.585
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	51.601.006.857	152.521.904.832
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	45.195.798.248	22.467.260.636
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	339.595.828.634	398.486.373.934
320	8. Vay ngắn hạn	22	491.173.269.391	440.811.240.409
322	9. Quỹ phúc lợi và khen thưởng	23	8.788.786.327	6.502.035.902
330	II. Nợ dài hạn		299.215.426.016	271.699.281.971
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	147.387.257.569	147.762.257.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	21.377.142.000	21.591.720.500
338	4. Vay dài hạn	22	123.600.000.000	94.500.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.388.753.909	2.383.031.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.038.999.297.820	2.009.456.786.427
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.038.999.297.820	2.009.456.786.427
411	1. Vốn cổ phần đã góp		963.754.090.000	963.754.090.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		963.754.090.000	963.754.090.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		748.683.126.824	748.683.126.824
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		93.974.307.491	86.395.056.428
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		242.412.891.116	220.449.630.786
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		207.564.903.980	93.510.371.881
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		34.847.987.136	126.939.258.905
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.826.711.666.488	3.780.455.721.452



Hà Thu Hương
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	296.266.186.410	580.032.693.633
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(2.488.379.860)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	293.777.806.550	580.032.693.633
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(195.946.144.708)	(324.005.705.080)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		97.831.661.842	256.026.988.553
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	4.487.326.395	889.604.678
22	7. Chi phí tài chính	27	(68.582.896.038)	(47.985.242.482)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(59.987.983.945)	(33.918.390.354)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(680.130.200)	(2.152.268.820)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(26.639.505.665)	(35.399.606.349)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.416.456.334	171.379.475.580
31	11. Thu nhập khác	29	48.712.514.210	2.134.150.481
32	12. Chi phí khác	29	(2.104.988.254)	(5.156.214.462)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	29	46.607.525.956	(3.022.063.981)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		53.023.982.290	168.357.411.599
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(18.257.162.076)	(41.416.733.694)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.1	81.166.922	(1.419.000)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		34.847.987.136	126.939.258.905



Hà Thu Hương
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		53.023.982.290	168.357.411.599
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		95.567.493.214	56.595.795.214
03	Các khoản dự phòng		7.268.093.638	17.932.583.205
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá		249.627.948	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.565.554.941)	(888.387.095)
06	Chi phí lãi vay	27	59.987.983.945	33.918.390.354
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		209.531.626.094	275.915.793.277
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(11.197.997.489)	102.108.702.172
10	Giảm hàng tồn kho		10.994.729.769	93.822.169.907
11	Giảm các khoản phải trả		(82.564.877.862)	(182.281.846.833)
12	Tăng chi phí trả trước		(9.385.834.890)	(5.489.159.359)
14	Tiền lãi vay đã trả		(61.546.155.996)	(50.802.374.422)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(25.457.563.631)	(31.507.415.015)
17	Lưu chuyển tiền giảm khác từ hoạt động kinh doanh	23	(744.950.000)	(694.600.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		29.628.975.995	201.071.269.727
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")		(13.879.962.949)	(90.872.112.680)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán bất động sản đầu tư		6.866.524.172	-
23	Tiền chi cho vay và mua trái phiếu		(70.300.000.000)	(500.000.000)
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		3.627.575.383	888.387.095
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(73.685.863.394)	(90.483.725.585)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	22	349.985.458.058	395.427.240.409
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(270.523.429.076)	(471.304.484.897)
36	Cổ tức đã trả	24.2	-	(12.809.195)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		79.462.028.982	(75.890.053.683)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		35.405.141.583	34.697.490.459
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		85.478.193.292	50.780.702.833
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(220.026.674)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	120.663.308.201	85.478.193.292



Hà Thu Hương
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“CNDKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNDKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan, cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản và dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Số 18, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 329 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 253).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 14.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo các quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 29 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho - hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong năm hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	13 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 – 10 năm
Phương tiện vận tải	7 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và nhà 25 – 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất được chuyển nhượng bởi Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương ký với Tỉnh Đồng Nai trong thời hạn 30 năm. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty được trích theo mức bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng và các khoản giảm trừ trực tiếp doanh thu

Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng là số tiền thuần thắng/ thua từ các hoạt động kinh doanh trò chơi có thưởng, trừ đi các điều chỉnh giảm.

Giải thưởng cố định của trò chơi có thưởng ("Jackpot") được chi trả tại thời điểm người chơi thắng và giảm trừ trực tiếp vào doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng. Công ty ghi nhận số tiền gia tăng của giải thưởng tích lũy tiến ("Progressive jackpot") khi máy có giải thưởng tích lũy tiến được chơi, vào khoản giảm trừ trực tiếp của doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Thu nhập được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc bán các sản phẩm đầu tư kinh doanh địa ốc, cung cấp các dịch vụ có liên quan và dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo địa điểm của tài sản.

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	37.750.458.995	25.566.718.748
Tiền gửi ngân hàng	81.658.889.206	31.934.873.544
Tiền đang chuyển	1.253.960.000	976.601.000
Các khoản tương đương tiền	-	27.000.000.000
TỔNG CỘNG	120.663.308.201	85.478.193.292

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

Bên vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương (Thuyết minh số 32)</i>				
Cho vay 1	70.000.000.000	Ngày 25 tháng 8 năm 2024	13,0	Tín chấp
Cho vay 2	300.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2024	12,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>70.300.000.000</u>			

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Long Thới	59.230.025.409	59.621.612.409
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	45.334.571.000	7.319.414.000
Khách hàng Dự án Terra Royal	15.155.848.716	49.139.688.891
Khách hàng Dự án 6B	2.641.161.972	6.878.710.215
Khách hàng khác	9.220.751.204	8.768.806.345
TỔNG CỘNG	131.582.358.301	131.728.231.860
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.856.973.800)	(5.856.973.800)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>125.725.384.501</u>	<u>125.871.258.060</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	122.910.827.219	120.454.417.017
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	2.814.557.282	5.416.841.043

Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	83.452.540.009	122.953.346.568
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	45.365.955.600	7.693.888.900
Phải thu từ hoạt động cho thuê	275.007.500	347.612.392
Phải thu từ hoạt động khác	2.488.855.192	733.384.000
TỔNG CỘNG	131.582.358.301	131.728.231.860
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.856.973.800)	(5.856.973.800)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>125.725.384.501</u>	<u>125.871.258.060</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

(*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu (i) 5%-10% số tiền còn lại trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu đất và nhà hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán. Các khoản phải thu chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (i)	59.230.025.409	59.621.612.409
Dự án Terra Royal (i)	13.381.893.934	48.792.076.499
Dự án Nhơn Trạch (i)	3.004.928.077	2.923.434.028
Dự án 6B (ii)	2.513.161.972	6.616.410.215
Dự án 6B (i)	128.000.000	262.300.000
Cao ốc An Khang (i)	1.801.917.617	1.309.117.617
Cao ốc Thịnh Vượng (i)	1.742.753.000	1.742.753.000
Dự án Phong Phú (i)	1.649.860.000	1.685.642.800
TỔNG CỘNG	83.452.540.009	122.953.346.568

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	5.856.973.800	733.384.000
Dự phòng trích lập trong năm	-	5.123.589.800
Số cuối năm	<u>5.856.973.800</u>	<u>5.856.973.800</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các khoản ứng trước không tính lãi cho các nhà thầu liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	53.530.563.040	37.425.424.525
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	31.531.323.000	12.280.000.000
Các bên khác	21.999.240.040	25.145.424.525
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	43.989.771.565	44.189.771.565
TỔNG CỘNG	97.520.334.605	81.615.196.090

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	72.257.290.877	71.223.120.917
Các bên liên quan (Thuyết minh 32) (*)	66.232.162.986	62.250.542.916
Ứng trước cho nhân viên	288.668.990	3.555.172.990
Khác	5.736.458.901	5.417.405.011
Dài hạn	14.554.060.000	16.146.961.607
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	11.893.000.000	11.893.000.000
Công ty Cổ phần Hoàng Hải – Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	1.592.901.607
TỔNG CỘNG	86.811.350.877	87.370.082.524
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	84.150.290.877	84.709.022.524
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>20.579.187.891</i>	<i>23.526.638.001</i>
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>66.232.162.986</i>	<i>63.843.444.523</i>

(*) Trong đó bao gồm số tiền 56.850.000.000 VND tạm ứng để thực hiện hợp đồng nhận chuyển nhượng 50% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Quốc Hương, đã được HĐQT phê duyệt vào ngày 3 tháng 7 năm 2018 và cử Tổng Giám đốc Công ty làm đại diện.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng cho các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	520.693.815.516	-	516.091.620.395	-	VND
Dự án Terra Flora	270.980.994.862	-	269.693.752.296	-	
Dự án 6A	132.338.771.681	-	132.338.771.681	-	
Dự án Terra Royal	103.203.578.048	-	119.205.221.821	-	
Dự án Long Phước, Thành Phố Thủ Đức (ii)	49.127.016.554	-	49.127.016.554	-	
Dự án 6B - Lô 5, 6 & 8	23.777.993.658	-	23.777.993.658	-	
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	12.735.621.599	-	12.735.621.599	-	
Các dự án khác	14.195.612.401	(13.657.432.253)	15.078.136.084	(13.657.432.253)	
TỔNG CỘNG	1.127.053.404.319	(13.657.432.253)	1.138.048.134.088	(13.657.432.253)	

(i) Một số quyền sử dụng đất tại dự án The Stars Village, Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1).

(ii) Quyền sử dụng 10.473 m² đất tại dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
Ngắn hạn	1.221.711.385	1.577.352.032
Công cụ, dụng cụ	1.135.258.257	1.037.304.704
Chi phí hoa hồng môi giới	86.453.128	540.047.328
Dài hạn	15.241.299.213	5.499.823.676
Tiền thuê đất trả trước (<i>Thuyết minh số 3.9</i>)	11.320.338.819	-
Công cụ, dụng cụ	3.920.960.394	5.499.823.676
TỔNG CỘNG	<u>16.463.010.598</u>	<u>7.077.175.708</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	62.906.745.108	102.562.693.645	9.787.864.600	2.063.215.655	177.320.519.008
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	10.350.875.827	-	-	-	10.350.875.827
Mua mới trong năm	-	3.529.087.122	-	-	3.529.087.122
Xóa sổ	-	(2.477.700.804)	-	-	(2.477.700.804)
Số cuối năm	73.257.620.935	103.614.079.963	9.787.864.600	2.063.215.655	188.722.781.153
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	6.774.404.796	378.456.812	4.254.115.509	1.696.535.878	13.103.512.995
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	23.741.189.171	13.415.933.183	5.955.376.462	1.882.200.307	44.994.699.123
Khấu hao trong năm	8.979.221.181	21.405.527.576	922.293.671	142.262.964	31.449.305.392
Xóa sổ	-	(519.825.757)	-	-	(519.825.757)
Số cuối năm	32.720.410.352	34.301.635.002	6.877.670.133	2.024.463.271	75.924.178.758
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	39.165.555.937	89.146.760.462	3.832.488.138	181.015.348	132.325.819.885
Số cuối năm	40.537.210.583	69.312.444.961	2.910.194.467	38.752.384	112.798.602.395

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	<u>243.094.984.055</u>	<u>405.250.000</u>	<u>243.500.234.055</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	57.842.073	57.842.073
Hao mòn trong năm	-	<u>135.083.340</u>	<u>135.083.340</u>
Số cuối năm	-	<u>192.925.413</u>	<u>192.925.413</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>243.094.984.055</u>	<u>347.407.927</u>	<u>243.442.391.982</u>
Số cuối năm	<u>243.094.984.055</u>	<u>212.324.587</u>	<u>243.307.308.642</u>

(*) Quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1 và 22.4).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Đất và nhà (*)</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	1.627.728.760.152
Thanh lý	(3.820.726.353)
Điều chỉnh theo quyết toán giá trị công trình	(2.866.584.368)
Số cuối năm	<u>1.621.041.449.431</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	121.019.262.636
Khấu hao trong năm	36.056.346.625
Thanh lý	(1.850.056.786)
Số cuối năm	<u>155.225.552.475</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>1.506.709.497.516</u>
Số cuối năm	<u>1.465.815.896.956</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

(*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1 và 22.4).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 151,1 m² và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.4).

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 25.1)	120.665.350.415	82.040.467.273
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (Thuyết minh số 26)	<u>(35.708.897.640)</u>	<u>(35.901.594.355)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>84.956.452.775</u>	<u>46.138.872.918</u>

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1)	376.960.000.000	376.960.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	42.566.500.000	42.566.500.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	21.000.000.000	21.000.000.000
Trái phiếu (*)	1.500.000.000	1.500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(67.232.342.494)</u>	<u>(58.969.971.401)</u>
TỔNG CỘNG	<u>374.794.157.506</u>	<u>383.056.528.599</u>

(*) Đây là khoản đầu tư vào 1.500 trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phát hành, đến hạn vào ngày 24 tháng 9 năm 2026 và hưởng lãi suất 8,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương (i)	192.960.000.000	(59.322.203.892)	192.960.000.000	(51.059.832.799)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (ii)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (iii)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	376.960.000.000	(59.322.203.892)	376.960.000.000	(51.059.832.799)

- (i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương ("SGBD"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 175 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 64.32% quyền sở hữu và biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 64,32%).
- (ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal ("Royal"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018. Royal có trụ sở đăng ký tại số 18 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 75% quyền sở hữu và biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 75%).
- (iii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy phép Đăng ký Kinh doanh Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 85%).

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %	Tỷ lệ %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %	
Công ty Cổ phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	(4.810.138.602)	16.189.861.398	2.000.000	36,36	21.000.000.000	(4.810.138.602)	16.189.861.398	2.000.000	36,36

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu %	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu %	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (*)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5,61	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5,61
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam (*)	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Măng Đen	3.100.000.000	(3.100.000.000)	-	310.000	1,61	3.100.000.000	(3.100.000.000)	-	310.000	1,61
TỔNG CỘNG	42.566.500.000	(3.100.000.000)	39.466.500.000			42.566.500.000	(3.100.000.000)	39.466.500.000		

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày báo cáo này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 27)	59.987.983.945	33.918.390.354
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	10.185.313.695	10.124.429.060
TỔNG CỘNG	<u>70.173.297.640</u>	<u>44.042.819.414</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	278.142.706.190	186.425.911.372
Phải trả các bên khác	29.669.414.230	39.954.492.178
TỔNG CỘNG	<u>307.812.120.420</u>	<u>226.380.403.550</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ, đất nền và xây dựng các dự án của Công ty như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	191.050.481.957	209.775.079.068
Dự án Terra Royal	91.143.041.776	115.692.571.590
Dự án Long Phước	68.379.750.000	68.379.750.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	6.472.140.108	5.236.367.492
Dự án Terra Flora	1.402.400.000	2.041.271.042
Các dự án khác	23.653.150.073	18.425.118.944
Dài hạn	147.387.257.569	147.762.257.569
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	22.859.810.700	23.234.810.700
Dự án Bình Trưng Đông,	8.601.378.000	8.601.378.000
Thành phố Thủ Đức	6.395.239.869	6.395.239.869
Các dự án khác		
TỔNG CỘNG	<u>338.437.739.526</u>	<u>357.537.336.637</u>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	263.667.872.543	282.767.469.654
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	74.769.866.983	74.769.866.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.540.311.696	19.433.395.910	(25.457.563.631)	28.516.143.975
Thuế giá trị gia tăng	-	16.205.965.765	(8.268.310.792)	7.937.654.973
Thuế tiêu thụ đặc biệt	369.026.566	50.131.578.989	(44.004.340.168)	6.496.265.387
Thuế thu nhập cá nhân	688.670.819	6.640.039.661	(6.661.519.763)	667.190.717
Thuế khác	2.100.614.057	1.522.273.773	(1.228.582.407)	2.394.305.423
TỔNG CỘNG	37.698.623.138	93.933.254.098	(85.620.316.761)	46.011.560.475
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	4.083.702.742	-	(4.083.702.742)	-

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	40.184.770.974	41.742.943.025
Chi phí xây dựng	7.796.763.337	109.003.767.202
Phí quản lý	161.075.199	-
Khác	3.458.397.347	1.775.194.605
TỔNG CỘNG	51.601.006.857	152.521.904.832
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	5.042.904.834	110.980.605.647
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	46.558.102.023	41.541.299.185

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn trình bày tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	339.595.828.634	398.486.373.934
Nhận đặt cọc Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	187.107.049.581	313.980.607.729
Hoàn trả tiền ứng trước cho khách hàng dự án Terra Flora	92.944.120.000	-
Thu hộ	29.559.450.000	29.559.450.000
Kinh phí bảo trì của dự án Terra Royal	8.786.996.114	33.206.158.393
Nhận đặt cọc	4.134.500.000	5.251.288.000
Cổ tức phải trả	3.552.536.413	3.552.536.413
Khác	13.511.176.526	12.936.333.399
	21.377.142.000	21.591.720.500
Dài hạn		
Nhận đặt cọc Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	11.152.000.000	11.152.000.000
Nhận đặt cọc từ bên khác	10.225.142.000	10.439.720.500
	360.972.970.634	420.078.094.434
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>307.888.035.105</i>	<i>365.681.509.165</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>53.084.935.529</i>	<i>54.396.585.269</i>

(*) Đây là số tiền liên quan đến khoản đặt cọc và góp vốn cho HĐHTKD ngày 30 tháng 11 năm 2019 với Công ty TNHH Charlione Việt Nam ("Charlione") với số tiền là 198.259.049.581 VND để hợp tác vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài ở Khách sạn La Vela Saigon ("CharlieOne Club"). Lợi nhuận sau thuế từ việc kinh doanh sẽ được phân chia cho Công ty và Charlione theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75%, và theo các điều kiện thỏa yêu cầu hợp đồng và được chấp thuận bởi hai bên.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Số cuối năm
					VND
Vay ngắn hạn	440.811.240.409	300.485.458.058	(270.523.429.076)	20.400.000.000	491.173.269.391
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	210.627.240.409	115.473.269.391	(162.627.240.409)	-	163.473.269.391
Vay từ công ty con (Thuyết minh số 22.2 và 32)	178.484.000.000	180.012.188.667	(83.996.188.667)	-	274.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.4)	36.000.000.000	-	(16.200.000.000)	20.400.000.000	40.200.000.000
Vay từ cá nhân (Thuyết minh số 22.3)	15.700.000.000	5.000.000.000	(7.700.000.000)	-	13.000.000.000
Vay dài hạn	94.500.000.000	49.500.000.000	-	(20.400.000.000)	123.600.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.4)	94.500.000.000	49.500.000.000	-	(20.400.000.000)	123.600.000.000
TỔNG CỘNG	535.311.240.409	349.985.458.058	(270.523.429.076)	-	614.773.269.391

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn từ các ngân hàng:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2021/93512/HDTĐ ngày 25 tháng 11 năm 2021	48.000.000.000	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2024 đến ngày 3 tháng 5 năm 2024	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	6,8 – 9,8	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m ² tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)
Hợp đồng vay số 01/2023/93512/HDTĐ ngày 3 tháng 7 năm 2023	10.373.269.391	Từ ngày 17 tháng 10 năm 2024 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	8,0	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m ² tại The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m ² tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)
					Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m ² tại The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn từ các ngân hàng: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số 5002022184/11 ngày 3 tháng 7 năm 2023	55.100.000.000	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2024 đến ngày 8 tháng 8 năm 2024	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	8,8 – 12,95	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tòa A, B và C, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số 6360-LAV-202200747 ngày 16 tháng 12 năm 2022	50.000.000.000	Từ ngày 18 tháng 9 năm 2024 đến ngày 9 tháng 10 năm 2024	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	8,5 - 10	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, Lô 64, tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 151,1 m ² và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13) Quyền sử dụng tại thửa đất số 347, 355, 442, 444 tại Ấp 4, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)
TỔNG CỘNG	163.473.269.391				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngắn hạn từ các công ty con:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (Thuyết minh số 32)					
Hợp đồng vay số 01/HDVV ngày 2 tháng 5 năm 2019	112.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Vay vốn lưu động hỗ trợ dự án Terra Royal	5,0	Tín chấp
Hợp đồng 3012/2022/HDHTTKD/Royal-ITC	162.500.000.000	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2024 đến ngày 17 tháng 3 năm 2024	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	13	Tín chấp
TỔNG CỘNG	274.500.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)						
22.3 Vay ngắn hạn từ các cá nhân:	Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
		VND				
	Bà Nguyễn Thị Thanh					
	Hợp đồng vay vốn số 24/2021/HĐVV ngày 5 tháng 1 năm 2021	8.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	10	Tín chấp
	Ông Nguyễn Xuân Vinh					
	Hợp đồng vay số 263/2023/HĐVV ngày 19 tháng 6 năm 2023	5.000.000.000	Ngày 21 tháng 9 năm 2024	Vay vốn lưu động hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	10 - 11	Tín chấp
	TỔNG CỘNG	13.000.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Vay dài hạn từ ngân hàng:

Bên cho vay

Số cuối năm

VND

Kỳ hạn trả gốc

Mục đích vay

Lãi suất
%/năm

Hình thức đảm bảo

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Hợp đồng vay số
01/2022/93512/HĐTĐTDH
ngày 1 tháng 11
năm 2022

163.800.000.000 Ngày 1 tháng 11
năm 2027

Phát triển dự án
bất động sản và
tài trợ cho nhu
cầu vốn lưu động

9,5 - 10,7

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m² tại
Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành
phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 9*)

Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt
bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường
An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 13*)

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m²
tại The Stars Village, Long Thới - Nhơn Đức -
Nhà Bè,

Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 9*)

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong
tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát
sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela
Saigon thuộc Dự án Terra Royal (*Thuyết minh
số 13*)

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại
Số 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 12*)

TỔNG CỘNG

163.800.000.000

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

40.200.000.000

Vay dài hạn

123.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	6.502.035.902	4.475.284.739
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (<i>Thuyết minh số 24.1</i>)	3.031.700.425 (744.950.000)	2.721.351.163 (694.600.000)
Sử dụng quỹ	<u>8.788.786.327</u>	<u>6.502.035.902</u>
Số cuối năm	<u>8.788.786.327</u>	<u>6.502.035.902</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
Năm trước							
Số đầu năm	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	79.591.678.521	192.285.934.324	1.887.279.892.058	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	126.939.258.905	126.939.258.905	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	87.209.820.000	-	-	6.803.377.907	(87.209.820.000) (6.803.377.907)	-	
Phân phối lợi nhuận Trích lập quỹ phúc lợi và khen thưởng	-	-	-	-	(2.721.351.163) (2.041.013.373)	(2.721.351.163) (2.041.013.373)	
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	
Số cuối năm	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	86.395.056.428	220.449.630.786	2.009.456.786.427	
Năm nay							
Số đầu năm	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	86.395.056.428	220.449.630.786	2.009.456.786.427	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	7.579.251.063	34.847.987.136 (7.579.251.063)	34.847.987.136	
Phân phối lợi nhuận (*) Trích lập quỹ phúc lợi và khen thưởng (*)	-	-	-	-	(3.031.700.425) (2.273.775.318)	(3.031.700.425) (2.273.775.318)	
Thù lao HĐQT (*)	-	-	-	-	-	-	
Số cuối năm	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	93.974.307.491	242.412.891.116	2.038.999.297.820	

(*) Việc phân phối các quỹ và trả thù lao HĐQT được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	963.754.090.000	876.544.270.000
Phát hành cổ phiếu mới	-	87.209.820.000
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	<u>963.754.090.000</u>	<u>963.754.090.000</u>
Cổ tức đã công bố	-	87.214.067.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	12.809.195
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	87.209.820.000

24.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	96.375.409	963.754.090.000	96.375.409	963.754.090.000
Cổ phiếu đã phát hành				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	96.375.409	963.754.090.000	96.375.409	963.754.090.000
Cổ phiếu quỹ				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
Cổ phiếu đang lưu hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.935.049	953.928.972.389	95.935.049	953.928.972.389

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	296.266.186.410	580.032.693.633
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 13)</i>	120.665.350.415	82.040.467.273
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	88.731.952.102	73.416.266.268
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	46.171.182.252	375.658.590.004
<i>Doanh thu dịch vụ trò chơi có thưởng</i>	11.538.198.749	15.421.756.298
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	29.159.502.892	33.495.613.790
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	(2.488.379.860)	-
Doanh thu thuần	293.777.806.550	580.032.693.633
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 13)</i>	120.665.350.415	82.040.467.273
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	88.731.952.102	73.416.266.268
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	43.682.802.392	375.658.590.004
<i>Doanh thu dịch vụ trò chơi có thưởng</i>	11.538.198.749	15.421.756.298
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	29.159.502.892	33.495.613.790
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	155.970.045.616	485.844.882.495
<i>Các bên liên quan</i>	137.807.760.934	94.187.811.138

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tiền lãi	3.627.575.383	341.737.095
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	859.751.012	1.217.583
Cổ tức nhận được	-	546.650.000
TỔNG CỘNG	4.487.326.395	889.604.678

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	87.200.168.192	66.446.605.545
Giá vốn bán bất động sản	38.186.485.207	175.004.217.198
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê (Thuyết minh số 13)	35.708.897.640	35.901.594.355
Giá vốn dịch vụ trò chơi có thưởng	25.441.986.153	13.166.007.407
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	9.408.607.516	33.487.280.575
TỔNG CỘNG	195.946.144.708	324.005.705.080

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	59.987.983.945	33.918.390.354
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	8.262.371.093	14.060.262.041
Khác	332.541.000	6.590.087
TỔNG CỘNG	<u>68.582.896.038</u>	<u>47.985.242.482</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	680.130.200	2.152.268.820
Chi phí hoa hồng bán hàng	470.130.200	1.885.262.170
Chi phí khác	210.000.000	267.006.650
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26.639.505.665	35.399.606.349
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.108.891.689	10.440.145.978
Chi phí lương nhân viên	8.316.935.350	10.206.407.121
Chi phí khấu hao	1.989.235.486	2.681.792.480
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	5.123.589.800
Chi phí khác	5.224.443.140	6.947.670.970
TỔNG CỘNG	<u>27.319.635.865</u>	<u>37.551.875.169</u>

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	48.712.514.210	2.134.150.481
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	47.312.425.267	-
Thanh lý TSCĐ	158.844.516	-
Thu nhập khác	1.241.244.427	2.134.150.481
Chi phí khác	(2.104.988.254)	(5.156.214.462)
Thu bổ sung và phạt chậm nộp thuế	(33.370.049)	(3.623.137.768)
Chi phí khác	(2.071.618.205)	(1.533.076.694)
LÃI (LỖ) KHÁC	<u>46.607.525.956</u>	<u>(3.022.063.981)</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	133.159.653.550	110.374.032.098
Chi phí phát triển dự án bất động sản	38.186.485.207	175.004.217.198
Chi phí khấu hao	39.713.977.501	56.595.795.214
Chi phí lương nhân viên	8.316.935.350	10.206.407.121
Chi phí hoa hồng bán hàng	470.130.200	1.885.262.170
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	5.123.589.800
Chi phí khác	3.418.598.765	2.368.276.648
TỔNG CỘNG	<u>223.265.780.573</u>	<u>361.557.580.249</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.257.162.076	40.735.829.211
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	-	680.904.483
	<u>18.257.162.076</u>	<u>41.416.733.694</u>
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(81.166.922)	1.419.000
TỔNG CỘNG	<u>18.175.995.154</u>	<u>41.418.152.694</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>53.023.982.290</u>	<u>168.357.411.599</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	10.604.796.458	33.671.482.320
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	7.571.198.696	7.175.095.891
Điều chỉnh giảm thuế so với năm trước	-	680.904.483
Cổ tức được nhận	-	(109.330.000)
Chi phí thuế TNDN	<u>18.175.995.154</u>	<u>41.418.152.694</u>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tạm ứng thuế TNDN	1.386.386.850	1.333.008.863	53.377.987	-
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.275.356	178.275.356	-	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	168.732.600	184.949.000	(16.216.400)	(1.419.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	44.005.335	-	44.005.335	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	1.777.400.141	1.696.233.219	81.166.922	(1.419.000)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			81.166.922	(1.419.000)

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có số dư và nghiệp vụ phát sinh trong năm như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Cổ đông lớn
Công ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan
Công ty Cổ Phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Đầu tư khác
Bà Lê Thị Trâm Anh	Vợ của Tổng Giám đốc
Ông Trương Minh Đạt	Con của Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Đối tác HĐQT
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	Công ty có cùng thành viên chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Chi phí xây dựng	148.963.782.228	206.553.436.793
	Doanh thu cho thuê	109.090.908	109.090.908
	Nhận cổ tức	-	546.650.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Hoàn trả vốn HDHTKD	98.188.300.000	-
	Cho vay	70.300.000.000	-
	Trả nợ vay	51.496.188.667	45.816.000.000
	Thanh toán lãi vay	26.337.774.502	-
	Vay	17.512.188.667	4.300.000.000
	Lãi cho vay	3.216.904.108	-
	Lãi vay	2.277.289.477	9.758.949.830
	Nhận lãi vay	1.592.901.607	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà Hàng Khách sạn Royal	Vay	162.500.000.000	-
	Doanh thu cho thuê	114.636.363.634	74.636.363.632
	Trả nợ vay	32.500.000.000	-
	Chi hộ	23.062.306.392	19.442.356.598
	Lãi vay	22.029.090.409	2.890.000.000
	Cung cấp dịch vụ	11.116.732.071	3.418.272.015
	Doanh thu phí quản lý	322.567.071	3.347.933.950
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	2.866.465.239
Bà Lê Thị Trâm Anh	Công ty trả nợ vay	7.700.000.000	36.000.000.000
	Công ty trả lãi vay	1.010.348.405	3.170.000.000
	Lãi vay	133.506.851	3.466.043.835
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi hộ	15.346.650	1.973.906.865
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Phân chia lợi nhuận (lỗ)	52.987.629.209	(14.315.692.273)
	Phí quản lý	1.237.980.591	219.682.573
	Góp vốn HDHTKD	-	56.927.500.000
	Ký quỹ	-	11.152.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Lãi trả chậm hoàn trả tiền cọc	3.202.273.971	-
Ông Trương Minh Thuận	Tạm ứng	3.341.600.000	-
	Hoàn ứng	4.561.485.150	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Doanh thu bán bất động sản	831.610.000	831.610.000
Công ty Cổ Phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Doanh thu bán bất động sản	484.000.000	484.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà Hàng Khách sạn Royal Bà Lê Thị Trâm Anh	Chi phí thuê và chi phí tiện ích	1.498.947.282	-
	Doanh thu bán bất động sản	-	4.101.231.043
		2.814.557.282	5.416.841.043
Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 5)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Vay	70.300.000.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Chi phí thiết kế	20.062.168.134	20.262.168.134
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	Chi phí san lấp	12.927.603.431	12.927.603.431
Công ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Chi phí dự án Long Bình	11.000.000.000	11.000.000.000
		43.989.771.565	44.189.771.565
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Thành viên HĐQT	Tạm ứng cho dự án Quốc Hương	56.850.000.000	56.850.000.000
	Tạm ứng	5.580.114.850	5.080.016.411
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Lãi cho vay	3.216.904.108	-
	Chi hộ	97.200.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà Hàng Khách sạn Royal	Chi hộ	216.000.000	216.000.000
	Chi hộ	151.200.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Chi hộ	120.744.028	104.526.505
		66.232.162.986	62.250.542.916
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Lãi cho vay	-	1.592.901.607

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)			
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Chi phí xây dựng	277.397.333.222	186.425.911.372
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Royal	Chi phí dịch vụ cung cấp	745.372.968	-
		278.142.706.190	186.425.911.372
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17)			
Bà Lê Thị Trâm Anh	Mua căn hộ	57.938.443.888	57.938.443.888
Ông Trương Minh Đạt	Mua căn hộ	16.831.423.095	16.831.423.095
		74.769.866.983	74.769.866.983
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Chi phí lãi vay	-	24.060.485.026
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Chi phí xây dựng	7.307.944.183	-
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Phí quản lý	617.094.824	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Chi phí lãi vay	38.633.063.016	16.603.972.605
Bà Lê Thị Trâm Anh	Chi phí lãi vay	-	876.841.554
		46.558.102.023	41.541.299.185
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Cho thuê	45.090.909.087	22.213.636.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác (Thuyết minh số 21)			
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Góp vốn HĐHTKD và phân chia lợi nhuận	187.107.049.581	215.792.307.729
	Ký quỹ	11.152.000.000	11.152.000.000
Công ty Cổ phần Kiến trúc Tương lai	Thanh lý hợp đồng	69.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Thu hộ Đặt cọc HĐHTKD	29.559.450.000 -	29.559.450.000 98.188.300.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Ký quỹ Phí quản lý	7.000.000.000 4.069.535.524	7.000.000.000 3.989.451.436
		<u>307.888.035.105</u>	<u>365.681.509.165</u>

Vay (Thuyết minh số 22.2)

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Vay	274.500.000.000	144.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Vay	-	33.984.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Vay	-	7.700.000.000
		<u>274.500.000.000</u>	<u>186.184.000.000</u>

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban kiểm soát ("BKS") và Tổng Giám đốc như sau:

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT	980.500.000	973.074.000
Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Thành viên HĐQT	144.000.000	288.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	144.000.000	144.000.000
Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng BKS	144.000.000	144.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	144.000.000	96.000.000
Bà Hồ Thị Lựu	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên HĐQT	-	48.000.000
TỔNG CỘNG		<u>1.916.500.000</u>	<u>2.053.074.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	Tổng cộng
VND			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày			
Doanh thu			
Tổng doanh thu	564.610.937.335	15.421.756.298	580.032.693.633
Kết quả			
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	173.129.309.023	(4.771.897.424)	168.357.411.599
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(41.418.152.694)	-	(41.418.152.694)
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế	131.711.156.329	(4.771.897.424)	126.939.258.905
Tài sản và công nợ			
Tổng tài sản	3.591.990.273.635	188.465.447.817	3.780.455.721.452
Tổng công nợ	1.759.467.895.018	11.531.040.007	1.770.998.935.025
Các thông tin bộ phận khác			
Chi phí hình thành tài sản cố định			
Tài sản cố định hữu hình	13.933.406.775	118.392.413.110	132.325.819.885
Tài sản cố định vô hình	243.094.984.055	347.407.927	243.442.391.982
Bất động sản đầu tư	1.506.709.497.516	-	1.506.709.497.516
Khấu hao	52.181.765.720	4.414.029.494	56.595.795.214
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày			
Doanh thu			
Tổng doanh thu	282.239.607.801	11.538.198.749	293.777.806.550
Kết quả			
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	1.990.586.148	51.033.396.142	53.023.982.290
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.321.432.156)	(9.854.562.998)	(18.175.995.154)
Lợi nhuận thuần sau thuế	(6.330.846.008)	41.178.833.144	34.847.987.136
Tài sản và công nợ			
Tổng tài sản	3.612.958.941.116	213.752.725.372	3.826.711.666.488
Tổng công nợ	1.763.065.697.587	24.646.671.081	1.787.712.368.668
Các thông tin bộ phận khác			
Chi phí hình thành tài sản cố định			
Tài sản cố định hữu hình	23.030.587.566	89.768.014.829	112.798.602.395
Tài sản cố định vô hình	243.094.984.055	212.324.587	243.307.308.642
Bất động sản đầu tư	1.465.815.896.956	-	1.465.815.896.956
Khấu hao	87.961.856.296	7.605.636.918	95.567.493.214

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 178.065.557.097 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 198.473.908.377 VND) liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản xây dựng dở dang.

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	221.588.379.600	164.731.504.541
Từ 1 năm đến 5 năm	707.204.407.600	445.889.744.315
Trên 5 năm	681.600.000.000	444.202.210.909
TỔNG CỘNG	<u>1.610.392.787.200</u>	<u>1.054.823.459.765</u>

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh trọng yếu sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Hà Thu Hương
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024