

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 57

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, dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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 ("BKS") 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 hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm 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 HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và 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 hợp nhất.



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11658750/66921753-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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 HỢP NHẤT
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		2.219.141.791.714	2.175.505.419.566
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	148.971.684.132	110.771.473.977
111	1. Tiền		148.971.684.132	83.771.473.977
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	27.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		360.366.370.305	334.040.988.394
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	138.232.526.226	137.952.413.783
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	138.291.929.502	125.180.862.418
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	30	13.495.984.676	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	89.318.761.159	89.880.543.451
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.972.831.258)	(18.972.831.258)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.701.137.109.641	1.715.706.176.718
141	1. Hàng tồn kho		1.713.773.203.978	1.728.342.271.055
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.636.094.337)	(12.636.094.337)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		8.666.627.636	14.986.780.477
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.103.199.892	4.345.875.167
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	6.563.427.744	10.640.905.310
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.931.042.243.048	1.999.671.671.031
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		11.893.000.000	11.893.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	14.554.060.000	14.554.060.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
220	II. Tài sản cố định		1.195.870.450.507	1.243.573.707.401
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	736.189.486.550	778.359.960.629
222	Nguyên giá		891.026.099.966	880.562.928.953
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(154.836.613.416)	(102.202.968.324)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	459.680.963.957	465.213.746.772
228	Nguyên giá		477.331.651.645	477.331.651.645
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.650.687.688)	(12.117.904.873)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	614.584.272.538	633.036.249.364
231	1. Nguyên giá		703.603.850.894	708.384.048.710
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(89.019.578.356)	(75.347.799.346)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	13	62.441.827.193	62.654.171.591
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		21.475.327.193	21.687.671.591
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		42.566.500.000	42.566.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3.100.000.000)	(3.100.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.500.000.000	1.500.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		46.252.692.810	48.514.542.675
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	34.633.307.173	34.209.702.912
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	11.619.385.637	14.304.839.763
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.150.184.034.762	4.175.177.090.597

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		1.845.209.869.715	1.952.859.191.703
310	I. Nợ ngắn hạn		1.467.363.651.783	1.589.024.786.484
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	110.694.957.952	139.094.013.383
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	220.737.046.095	236.294.445.429
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	72.359.102.195	53.275.156.416
314	4. Phải trả người lao động		20.536.295.504	17.009.690.496
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	218.670.750.097	237.774.508.597
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		557.621.161	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	436.784.474.797	398.312.037.876
320	8. Vay ngắn hạn	20	368.856.912.374	491.338.813.727
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		615.120.220	541.799.597
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	17.551.371.388	15.384.320.963
330	II. Nợ dài hạn		377.846.217.932	363.834.405.219
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	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	19	25.891.089.914	24.749.588.414
338	4. Vay dài hạn	20	197.716.844.002	183.477.255.334
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.388.753.909	2.383.031.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.304.974.165.047	2.222.317.898.894
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.304.974.165.047	2.222.317.898.894
411	1. Vốn cổ phần đã góp	22.1	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	22.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	22.1	4.502.976.820	4.502.976.820
415	4. Cổ phiếu quỹ	22.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	22.1	98.477.284.311	90.898.033.248
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	332.974.535.444	267.845.817.505
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		254.961.090.699	116.260.796.246
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		78.013.444.745	151.585.021.259
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22.5	166.407.269.259	156.458.972.108
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.150.184.034.762	4.175.177.090.597

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 HỢP NHẤT
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	23.1	531.504.743.092	816.645.123.099
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(2.488.379.860)	(732.048.791)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	529.016.363.232	815.913.074.308
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(303.979.121.090)	(472.074.912.174)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		225.037.242.142	343.838.162.134
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	2.577.988.197	2.139.513.695
22	7. Chi phí tài chính	25	(83.903.468.433)	(49.834.592.188)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(83.542.328.267)	(46.006.200.089)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	13.1	(962.344.398)	(2.418.969.203)
25	9. Chi phí bán hàng	26	(6.681.066.118)	(9.011.243.983)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(57.988.863.111)	(75.158.405.474)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		78.079.488.279	209.554.464.981
31	12. Thu nhập khác	27	49.031.205.235	6.487.625.536
32	13. Chi phí khác	27	(2.337.774.879)	(5.905.747.863)
40	14. Lợi nhuận khác	27	46.693.430.356	581.877.673
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		124.772.918.635	210.136.342.654
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(34.125.722.613)	(49.846.077.278)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	(2.685.454.126)	(4.691.500.187)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		87.961.741.896	155.598.765.189
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		78.013.444.745	151.585.021.259
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22.5	9.948.297.151	4.013.743.930
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.4	813	1.580
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.4	813	1.580

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 HỢP NHẤT
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		124.772.918.635	210.136.342.654
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		46.281.331.603	60.194.296.404
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(920.956.832)	17.224.788.075
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá		249.627.948	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.725.635.160)	(5.716.573.427)
06	Chi phí lãi vay	25	83.542.328.267	46.006.200.089
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		249.491.932.473	327.845.053.795
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(7.792.448.206)	57.535.017.037
10	Giảm hàng tồn kho		14.569.067.077	23.647.679.283
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		27.035.191.569	(135.847.246.676)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.819.071.014	(13.764.829.036)
14	Tiền lãi vay đã trả		(83.853.366.153)	(65.327.962.357)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(33.222.485.022)	(32.072.393.772)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(864.650.000)	(851.700.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		167.182.312.752	161.163.618.274
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(14.847.984.722)	(112.791.436.687)
22	Tiền thu do thanh lý bất động sản đầu tư		6.866.524.172	-
23	Tiền chi cho vay và mua trái phiếu		(13.495.984.676)	(500.000.000)
24	Tiền thu từ cho vay		-	33.400.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(750.000.000)	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		1.707.681.988	2.135.542.630
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(20.519.763.238)	(77.755.894.057)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	318.575.079.325	563.047.672.405
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(426.817.392.010)	(600.780.569.365)
36	Tiền trả cổ tức	22.2	-	(12.809.195)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(108.242.312.685)	(37.745.706.155)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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 thuần trong năm		38.420.236.829	45.662.018.062
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		110.771.473.977	65.109.455.915
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(220.026.674)	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	148.971.684.132	110.771.473.977




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 HỢP NHẤT
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 (“CNĐKKD”) 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 các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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.

Công ty có ba công ty con trực tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty:

► Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) 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 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của IC tại Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại 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% phần vốn chủ sở hữu và 85% quyền biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 85%).

► Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (“Royal”) là 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 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 83 Đường Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại 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% phần vốn chủ sở hữu và 75% quyền biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 75%).

► Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của SGBD tại Số 179 Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại 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% phần vốn chủ sở hữu và 64,32% quyền biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 64,32%).

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 781 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 582 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương 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 quá trình hoạt động bình thường của Nhóm 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 của hàng hóa bất động sản 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 hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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 Nhóm 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 giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 hao do thời gian sử dụng là lâu dài, ngoài trừ quyền sử dụng đất tại số 81A-B, 83 và 103 đường Lý Chính Thắng, số 278A và 280 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3 được khấu hao với thời hạn 50 năm từ ngày 08 tháng 10 năm 2016 đến ngày 8 tháng 10 năm 2066.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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)

3.6 *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
Quyền sử dụng đất	50 năm

Theo 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 Nhóm 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.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty.

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 hợp nhất và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào 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 khi 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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 hợp nhất.

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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc

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 Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính 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 hợp nhất.

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 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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)

3.13 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm 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 của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm 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 HĐQT và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 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. Nhóm Công ty ghi nhận số tiền gia tăng của giải thưởng tích lũy lũy tiến ("Progressive jackpot") khi máy có giải thưởng tích lũy 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

Doanh thu 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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty 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 năm 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 hợp nhất.

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 và công ty liên kết khi Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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)

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 kỳ 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
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm 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
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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)

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm 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 Nhóm 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 xây dựng, dịch vụ khách sạn và dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty dựa theo địa điểm của tài sản.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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	46.411.097.143	26.745.872.954
Tiền gửi ngân hàng	101.306.626.989	56.049.000.023
Tiền đang chuyển	1.253.960.000	976.601.000
Các khoản tương đương tiền	-	27.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>148.971.684.132</u>	<u>110.771.473.977</u>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng khác	136.916.916.226	132.535.572.740
<i>Khách hàng Dự án Long Thới</i>	59.230.025.409	59.621.612.409
<i>Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải</i>	45.334.571.000	7.319.414.000
<i>Khách hàng Dự án Terra Royal</i>	13.659.862.495	53.240.919.934
<i>Khách hàng Dự án 6B</i>	2.641.161.972	6.878.710.215
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	16.051.295.350	5.474.916.182
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.315.610.000	5.416.841.043
TỔNG CỘNG	<u>138.232.526.226</u>	<u>137.952.413.783</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.856.973.800)	(5.856.973.800)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>132.375.552.426</u>	<u>132.095.439.983</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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	48.117.382.100	10.445.315.400
Phải thu từ dịch vụ cho thuê	4.173.748.925	3.820.367.815
Phải thu từ hoạt động khác	2.488.855.192	733.384.000
TỔNG CỘNG	138.232.526.226	137.952.413.783
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.856.973.800)	(5.856.973.800)
GIÁ TRỊ THUẦN	132.375.552.426	132.095.439.983

(*) 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 Vương (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 dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu kỳ	5.856.973.800	733.384.000
Dự phòng trích lập trong năm	-	5.123.589.800
Số cuối kỳ	5.856.973.800	5.856.973.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	59.447.109.937	44.014.329.153
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại</i>		
<i>Thái Dương</i>	31.531.323.000	12.280.000.000
<i>Interblock Asia Pacific Pty., Limited</i>	-	897.442.057
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	27.915.786.937	30.836.887.096
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	78.844.819.565	81.166.533.265
TỔNG CỘNG	<u>138.291.929.502</u>	<u>125.180.862.418</u>

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	89.318.761.159	89.880.543.451
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>) (*)	63.817.865.558	62.034.542.916
Ứng trước cho nhân viên	16.181.563.990	17.903.943.990
Khác	9.319.331.611	9.942.056.545
Dài hạn	14.554.060.000	14.554.060.000
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
TỔNG CỘNG	<u>103.872.821.159</u>	<u>104.434.603.451</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(13.115.857.458)	(13.115.857.458)
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>88.095.903.701</u>	<u>88.657.685.993</u>

Chi tiết tình hình tăng dự phòng phải thu khác khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	15.776.917.458	5.014.257.458
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	10.762.660.000
Số cuối kỳ	<u>15.776.917.458</u>	<u>15.776.917.458</u>

(*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Dự phòng
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco ("Dự án Sabinco") (i)	553.592.527.881	-	553.405.297.726	-	-
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (ii)	497.716.786.297	-	496.137.901.262	-	-
Dự án Terra Flora	241.702.653.629	-	236.841.031.049	-	-
Dự án 6A	132.326.955.020	-	132.326.955.020	-	-
Lô 5, 6 & 8 - Dự án 6B	82.485.194.372	-	79.161.037.968	-	-
Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức (iii)	49.127.016.554	-	49.127.016.554	-	-
Dự án Terra Royal	87.036.912.840	-	96.439.404.463	-	-
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	12.735.621.599	-	12.735.621.599	-	-
Dự án Cửa Lấp - Bà Rịa	7.089.706.291	-	40.443.325.331	-	-
Các dự án khác	49.959.829.495	(12.636.094.337)	31.724.680.083	(12.636.094.337)	-
TỔNG CỘNG	1.713.773.203.978	(12.636.094.337)	1.728.342.271.055	(12.636.094.337)	

TỔNG CỘNG

- (i) Quyền sử dụng đất và các quyền, lợi ích phát sinh trong tương lai từ Dự án Sabinco - Tương Bình Hiệp, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1).
- (ii) 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 các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1 và 20.2).
- (iii) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m² tại Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1 và 20.2).

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.103.199.892	4.345.875.167
Chi phí hoa hồng môi giới	86.453.128	540.047.328
Công cụ, dụng cụ	1.135.258.257	1.037.304.704
Khác	881.488.507	2.768.523.135
Dài hạn	34.633.307.173	34.209.702.912
Công cụ, dụng cụ	12.581.834.420	21.762.268.503
Thuê đất	11.320.338.819	-
Nội thất văn phòng	9.602.113.986	11.659.930.591
Khác	1.129.019.948	787.503.818
TỔNG CỘNG	<u>36.736.507.065</u>	<u>38.555.578.079</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

10. 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
					VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	698.728.746.097	151.959.451.763	18.075.861.540	11.798.869.553	880.562.928.953
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	10.350.875.827	-	-	-	10.350.875.827
Mua mới trong năm	-	3.830.145.895	-	666.963.000	4.497.108.895
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.477.700.804)	-	-	(2.477.700.804)
Điều chỉnh theo quyết toán giá trị công trình	(1.907.112.905)	-	-	-	(1.907.112.905)
Số cuối năm	707.172.509.019	153.311.896.854	18.075.861.540	12.465.832.553	891.026.099.966
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	7.205.589.796	5.835.055.357	5.745.373.679	1.800.648.180	20.586.667.012
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	56.725.592.060	34.426.503.073	7.453.804.112	3.597.069.079	102.202.968.324
Khấu hao trong năm	23.432.671.027	27.505.948.344	1.045.347.910	1.169.503.568	53.153.470.849
Thanh lý, nhượng bán	-	(519.825.757)	-	-	(519.825.757)
Số cuối năm	80.158.263.087	61.412.625.660	8.499.152.022	4.766.572.647	154.836.613.416
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	642.003.154.037	117.532.948.690	10.622.057.428	8.201.800.474	778.359.960.629
Số cuối năm	627.014.245.932	91.899.271.194	9.576.709.518	7.699.259.906	736.189.486.550

(*) Tài sản và lợi ích từ Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.2)

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	VND <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	475.297.502.645	2.034.149.000	477.331.651.645
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	11.490.543.111	627.361.762	12.117.904.873
Hao mòn trong năm	5.223.044.049	309.738.766	5.532.782.815
Số cuối năm	16.713.587.160	937.100.528	17.650.687.688
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	463.806.959.534	1.406.787.238	465.213.746.772
Số cuối năm	458.583.915.485	1.097.048.472	459.680.963.957

(*) Quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 16, Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ lần lượt là 205.435.476.570 VND; 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1 và 20.2).

Quyền sử dụng đất tại Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.2).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND <i>Đất và nhà (*)</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	708.384.048.710
Thanh lý, nhượng bán	(3.820.726.353)
Điều chỉnh theo quyết toán giá trị công trình	(959.471.463)
Số cuối năm	703.603.850.894
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	75.347.799.346
Khấu hao trong năm	15.521.835.796
Thanh lý, nhượng bán	(1.850.056.786)
Số cuối năm	89.019.578.356
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	633.036.249.364
Số cuối năm	614.584.272.538

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

12. 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, dựa vào giá thị trường và tình hình tỷ lệ cho thuê hiện tại, 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 ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20.1 và 20.2*).

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 các khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20.1*).

Quyền sử dụng đất, tài sản 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 các khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20.2*).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (<i>Thuyết minh số 23.1</i>)	39.291.494.917	42.561.773.757
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (<i>Thuyết minh số 24</i>)	<u>(15.521.835.796)</u>	<u>(16.415.510.050)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>23.769.659.121</u>	<u>26.146.263.707</u>

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1)	21.475.327.193	21.687.671.591
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 13.2)	42.566.500.000	42.566.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	<u>1.500.000.000</u>	<u>1.500.000.000</u>
TỔNG CỘNG	65.541.827.193	65.754.171.591
Dự phòng đầu tư dài hạn	<u>(3.100.000.000)</u>	<u>(3.100.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>62.441.827.193</u>	<u>62.654.171.591</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.

13.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số cuối năm và số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	%	%
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36
Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch ("World Travel")	34,5	34,5

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	LB	World Travel	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm và	21.000.000.000	6.000.000.000	27.000.000.000
Tăng trong năm	<u>-</u>	<u>750.000.000</u>	<u>750.000.000</u>
Số cuối năm	<u>21.000.000.000</u>	<u>6.750.000.000</u>	<u>27.750.000.000</u>
Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết:			
Số đầu năm	(4.861.638.970)	(450.689.439)	(5.312.328.409)
Lỗ chia về từ công ty liên kết	<u>-</u>	<u>(962.344.398)</u>	<u>(962.344.398)</u>
Số cuối năm	<u>(4.861.638.970)</u>	<u>(1.413.033.837)</u>	<u>(6.274.672.807)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>16.138.361.030</u>	<u>5.549.310.561</u>	<u>21.687.671.591</u>
Số cuối năm	<u>16.138.361.030</u>	<u>5.336.966.163</u>	<u>21.475.327.193</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.2 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	5,31	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5,31
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 Mangđen	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.

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

14. CHI PHÍ ĐI VAY

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 25)	83.542.328.267	46.006.200.089
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	10.185.313.695	43.679.406.232
TỔNG CỘNG	93.727.641.962	89.685.606.321

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các đối tượng khác	110.324.897.309	138.692.068.524
<i>Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ và Thương mại Ân Long</i>	29.758.306.520	32.008.306.520
<i>Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Phú Sương</i>	15.673.597.840	15.709.237.840
<i>Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Phú Bảo</i>	12.314.708.778	12.735.380.328
<i>Công ty Cổ phần IBS</i>	-	3.034.452.806
<i>Công ty TNHH Thương mại Kỹ Thuật Điện Nguyễn Khang</i>	100.636.618	404.880.568
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	52.477.647.553	74.799.810.462
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	370.060.643	401.944.859
TỔNG CỘNG	110.694.957.952	139.094.013.383

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	220.737.046.095	236.294.445.429
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	27.565.764.938	24.536.367.492
Dự án Terra Flora	1.402.400.000	2.041.271.042
Các dự án khác	32.246.089.381	25.644.485.305
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 - Thành phố Thủ Đức	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
TỔNG CỘNG	368.124.303.664	384.056.702.998
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	279.054.436.681	294.986.836.015
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	89.069.866.983	89.069.866.983

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.764.873.436	35.301.956.447	(33.222.485.022)	44.844.344.861
Thuế giá trị gia tăng	7.210.621.053	40.052.424.335	(29.528.383.267)	17.734.662.121
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	1.662.708.497	7.617.573.955	(7.647.082.108)	1.633.200.344
Thuế khác	1.267.926.864	3.988.895.588	(3.606.192.970)	1.650.629.482
TỔNG CỘNG	53.275.156.416	137.092.429.314	(118.008.483.535)	72.359.102.195
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	10.640.905.310	23.591.689.155	(27.669.166.721)	6.563.427.744

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	169.592.603.609	203.324.571.052
Chi phí lãi đặt cọc dự án Sabinco	42.492.775.009	29.892.505.080
Chi phí lãi vay	1.807.168.231	2.118.206.117
Khác	4.778.203.248	2.439.226.348
TỔNG CỘNG	218.670.750.097	237.774.508.597
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	218.053.655.273	236.897.667.043
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	617.094.824	876.841.554

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	436.784.474.797	398.312.037.876
Nhận đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	187.107.049.581	215.792.307.729
Nhận đặt cọc cho tiền đất từ Dự án Sabinco (**)	126.830.311.000	126.830.311.000
Hoàn trả tiền ứng trước cho khách hàng dự án Terra Flora	92.944.120.000	-
Kinh phí bảo trì 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	3.639.866.255	3.639.866.255
Khác	13.341.631.847	13.592.106.499
Dài hạn	25.891.089.914	24.749.588.414
Nhận đặt cọc Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	11.152.000.000	11.152.000.000
Nhận đặt cọc từ bên khác	14.739.089.914	13.597.588.414
TỔNG CỘNG	<u>462.675.564.711</u>	<u>423.061.626.290</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>257.272.370.791</i>	<i>226.594.129.174</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>205.403.193.920</i>	<i>196.467.497.116</i>

(*) Đặt cọc và góp vốn cho HĐHTKD ngày 30 tháng 11 năm 2019 với Công ty TNHH Charlione Việt Nam ("Charlieone") 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 Nhóm Công ty và Charlieone theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75% theo các điều kiện thỏa yêu cầu hợp đồng và được chấp thuận bởi hai bên.

(**) Trong các khoản đặt cọc tiền đất của Dự án Sabinco có một khoản đặt cọc từ Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn ("Địa Ốc Chợ Lớn") với số tiền là 98.270.861.000 VND theo hợp đồng đặt cọc số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27 tháng 7 năm 2020, để mua 46 căn nhà phố của Dự án Sabinco. Theo thỏa thuận, Địa Ốc Chợ Lớn có quyền không mua và nhận lại tiền đặt cọc cùng với tiền lãi tương ứng theo lãi suất 13%/năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Số cuối năm
					VND
20. VAY					
Vay ngắn hạn	491.338.813.727	269.075.079.325	(426.817.392.010)	35.260.411.332	368.856.912.374
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	218.591.878.890	264.075.079.325	(182.124.970.174)	-	300.541.988.041
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 20.2)	190.019.856.837	-	(170.219.856.836)	33.733.333.332	53.533.333.333
Vay cá nhân (Thuyết minh số 20.3)	8.000.000.000	5.000.000.000	-	-	13.000.000.000
Vay bên liên quan	73.200.000.000	-	(73.200.000.000)	-	-
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 20.4)	1.527.078.000	-	(1.272.565.000)	1.527.078.000	1.781.591.000
Vay dài hạn	183.477.255.334	49.500.000.000	-	(35.260.411.332)	197.716.844.002
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	117.833.333.334	49.500.000.000	-	(33.733.333.332)	133.600.000.002
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 20.4)	65.643.922.000	-	-	(1.527.078.000)	64.116.844.000
TỔNG CỘNG	674.816.069.061	318.575.079.325	(426.817.392.010)	-	566.573.756.376

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn từ 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 Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số: 3175/23MN/HĐTĐ ngày 17 tháng 2 năm 2023	125.000.000.000	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2024 đến ngày 23 tháng 3 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	Bảo lãnh của bà Trương Thị Minh Nguyệt, Sabinco và Công ty Cổ phần Thiết Kế Kiến Trúc Tương Lai 37.100.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi Công ty Cổ phần Thiết Kế Kiến Trúc Tương Lai Tàng thương mại và dịch vụ (Tầng 1) tại lô B3 và lô B4, chung cư Terra Rosa, 13E, đường số 7, Áp 5, xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)
Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Dự án Sabinco (Thuyết minh số 8)					

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn từ 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 Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2021/93512/HDTD 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 2024	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 (<i>Thuyết minh số 8</i>) 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 (<i>Thuyết minh số 12</i>)
Hợp đồng vay số 01/2022/11884944/H DDTD ngày 21 tháng 10 năm 2022	12.068.718.650	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2024 đến ngày 2 tháng 2 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	9,5 – 10,6	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m ² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>) Nhà đất tại địa chỉ số 213 và 215, đường 9A. Khu dân cư Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty</i>) Nhà đất tại địa chỉ số 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty</i>)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
-------------	-------------	----------------	--------------	----------------	-------------------

VND

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (tiếp theo)

Hợp đồng vay số 01/2023/93512/HD TD 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	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 8) 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 12) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m ² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
---	----------------	--	---	---	--

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 11) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khối 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 12)
---	----------------	--	---	-------------	--

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

20. VAY (tiếp theo)					Hình thức đảm bảo
20.1	Vay ngắn hạn từ ngân hàng: (tiếp theo)	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm
	Bên cho vay	VND			
	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, tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) 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 12) Quyền sử dụng tại thửa đất số 347, 355, 442, 444, lô 64 tại Ấp 4, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
	TỔNG CỘNG	300.541.988.041			

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn từ 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 01/2022/93512/ HĐTĐTDH ngày 1 tháng 11 năm 2022	163.800.000.000	Ngày 1 tháng 10 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 m ² tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>) 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 (<i>Thuyết minh số 12</i>) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m ² tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>) 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 (<i>Thuyết minh số 10, 11 và 12</i>) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số Số 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8 và 11</i>)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn từ ngân hàng: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc Ngày 5 tháng 7 năm 2025	Mục đích vay Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (tiếp theo) Hợp đồng vay số 01/2020/11884944/ HĐTD ngày 22 tháng 9 năm 2020	23.333.333.335	Ngày 5 tháng 7 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	11	Nhà đất tại địa chỉ số 213 và 215, đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty) Nhà đất tại địa chỉ số 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)

TỔNG CỘNG

187.133.333.335

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả
Vay dài hạn

53.533.333.333
133.600.000.002

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Vay ngắn hạn cá nhân:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Nguyễn Thị Thanh Hợp đồng vay số 24/2021/HĐVV ngày 5 tháng 1 năm 2021	8.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	10	Tín chấp
Ông Nguyễn Xuân Vịnh Hợp đồng vay số 263/2023/HĐVV ngày 19 tháng 6 năm 2023	5.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.4 Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30):

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Bà Lê Thị Trâm Anh Hợp đồng vay số 02/HDVV-2022 (Thuyết minh số 30)	45.431.365.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2057	Bổ sung vốn lưu động	10,5	Tín chấp
Ông Trương Minh Đạt Hợp đồng vay số 01/HDVV-2022 (Thuyết minh số 30)	20.467.070.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2042	Bổ sung vốn lưu động	10,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	65.898.435.000				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.781.591.000				
Vay dài hạn	64.116.844.000				

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

21. QUỸ KHEN THƯỜNG. PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.384.320.963	13.514.669.800
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay (Thuyết minh số 22.1)	3.031.700.425	2.721.351.163
Sử dụng trong năm	<u>(864.650.000)</u>	<u>(851.700.000)</u>
Số cuối năm	<u>17.551.371.388</u>	<u>15.384.320.963</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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	Vốn khác của chủ sở hữu	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)	84.094.655.341	4.502.976.820	215.036.358.689	1.919.036.270.063	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	87.209.820.000	-	-	-	-	(87.209.820.000)	-	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	151.585.021.259	151.585.021.259	
Trích lập quỹ trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	6.803.377.907	-	(6.803.377.907)	-	
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(2.721.351.163)	(2.721.351.163)	
Số cuối năm	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	90.898.033.248	4.502.976.820	267.845.817.505	2.065.858.926.786	
Năm nay								
Số đầu năm	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	90.898.033.248	4.502.976.820	267.845.817.505	2.065.858.926.786	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	78.013.444.745	78.013.444.745	
Trích lập quỹ (*)	-	-	-	7.579.251.063	-	(7.579.251.063)	-	
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(3.031.700.425)	(3.031.700.425)	
Thù lao HĐQT (*)	-	-	-	-	-	(2.273.775.318)	(2.273.775.318)	
Số cuối năm	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	98.477.284.311	4.502.976.820	332.974.535.444	2.138.566.895.788	

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Số đầu năm	963.754.090.000	876.544.270.000
Phát hành cổ phiếu mới	-	87.209.820.000
Số cuối năm	<u>963.754.090.000</u>	<u>963.754.090.000</u>
Cổ tức 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

22.3 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 Nhóm Công ty được quyền hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết. Không hạn chế.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Lãi trên cổ phiếu

Lợi nhuận và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lãi cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày như sau:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	78.013.444.745	151.585.021.259
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(3.031.700.425)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	78.013.444.745	148.553.320.834
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân (cổ phiếu)	95.935.049	95.935.049
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	813	1.580
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	813	1.580

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con			Tổng cộng
	IC	SGBD	Royal	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Vốn cổ phần	6.000.000.000	107.040.000.000	50.000.000.000	163.040.000.000
Quỹ đầu tư và phát triển	675.446.523	-	-	675.446.523
Vốn khác của chủ sở hữu	675.446.523	-	-	675.446.523
Lợi nhuận (lỗ) lũy kế	7.977.639.243	(23.538.701.045)	17.577.438.015	2.016.376.213
TỔNG CỘNG	15.328.532.289	83.501.298.955	67.577.438.015	166.407.269.259

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

Phần lợi nhuận (lỗ) trong năm	2.707.204.930	(5.963.139.992)	13.204.232.213	9.948.297.151
-------------------------------	---------------	-----------------	----------------	---------------

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	531.504.743.092	816.645.123.099
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ khách sạn</i>	322.283.265.055	248.888.678.386
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	83.383.666.298	100.618.710.864
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	46.171.182.252	375.658.590.004
<i>Doanh thu cho thuê</i>	39.291.494.917	42.561.773.757
<i>Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng</i>	11.538.198.749	15.421.756.298
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	28.836.935.821	33.495.613.790
Trừ	(2.488.379.860)	(732.048.791)
Chiết khấu thương mại	(2.488.379.860)	(732.048.791)
Doanh thu thuần	<u>529.016.363.232</u>	<u>815.913.074.308</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ khách sạn</i>	322.283.265.055	248.156.629.595
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	83.383.666.298	100.618.710.864
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	43.682.802.392	375.658.590.004
<i>Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 12)</i>	39.291.494.917	42.561.773.757
<i>Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng</i>	11.538.198.749	15.421.756.298
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	28.836.935.821	33.495.613.790

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tiền lãi	1.707.681.988	1.588.892.630
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	859.751.012	-
Cổ tức nhận được	-	546.650.000
Khác	10.555.197	3.971.065
TỔNG CỘNG	<u>2.577.988.197</u>	<u>2.139.513.695</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn	178.651.598.921	166.125.993.880
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	61.061.038.943	68.841.121.807
Giá vốn bán bất động sản	25.333.352.903	174.038.998.455
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê (Thuyết minh số 12)	15.521.835.796	16.415.510.050
Giá vốn dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	14.325.254.082	13.166.007.407
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	9.086.040.445	33.487.280.575
TỔNG CỘNG	<u>303.979.121.090</u>	<u>472.074.912.174</u>

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	83.542.328.267	46.006.200.089
Dự phòng đầu tư tài chính	-	3.100.000.000
Khác	361.140.166	728.392.099
TỔNG CỘNG	83.903.468.433	49.834.592.188

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	6.681.066.118	9.011.243.983
Chi phí tiếp thị	3.559.578.739	3.653.851.819
Chi phí lương nhân viên	2.253.980.327	2.993.201.511
Chi phí hoa hồng bán hàng	470.130.200	1.885.262.170
Khác	397.376.852	478.928.483
Chi phí quản lý doanh nghiệp	57.988.863.111	75.158.405.474
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.667.101.355	18.997.798.722
Chi phí lương nhân viên	30.536.173.860	28.974.625.795
Chi phí khấu hao	2.938.360.376	3.660.465.746
Dự phòng phải thu khó đòi	-	15.886.249.800
Khác	5.847.227.520	7.639.265.411
TỔNG CỘNG	64.669.929.229	84.169.649.457

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	49.031.205.235	6.487.625.536
Thu nhập từ HĐHTKD	47.312.425.267	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	913.195.455	1.906.696.987
Phạt vi phạm hợp đồng	-	4.544.551.607
Khác	805.584.513	36.376.942
Chi phí khác	(2.337.774.879)	(5.905.747.863)
Xóa sổ TSCĐ	-	(8.699.470)
Thu bổ sung và phạt chậm nộp thuế	(55.405.993)	(4.311.711.092)
Khác	(2.282.368.886)	(1.585.337.301)
LỢI NHUẬN KHÁC	46.693.430.356	581.877.673

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	166.030.973.540	176.365.207.643
Chi phí lương nhân viên	61.587.118.185	51.652.467.043
Chi phí nguyên vật liệu	68.265.832.332	67.678.537.788
Chi phí khấu hao và hao mòn	46.281.331.603	60.194.296.404
Chi phí phát triển dự án bất động sản (Thuyết minh 24)	25.333.352.903	174.038.998.455
Chi phí hoa hồng bán hàng	470.130.200	1.885.262.170
Dự phòng phải thu khó đòi	-	15.886.249.800
Khác	680.311.556	8.543.542.328
TỔNG CỘNG	<u>368.649.050.319</u>	<u>556.244.561.631</u>

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.551.772.549	49.165.172.795
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	573.950.064	680.904.483
	<u>34.125.722.613</u>	<u>49.846.077.278</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.685.454.126	4.691.500.187
TỔNG CỘNG	<u>36.811.176.739</u>	<u>54.537.577.465</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>124.772.918.635</u>	<u>210.136.342.654</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	24.954.583.727	42.027.268.531
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	11.539.030.996	7.605.006.001
Chuyển lỗ	-	(2.088.539.844)
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	-	2.094.372.023
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	573.950.064	680.904.483
Phần lỗ trong công ty liên kết	192.468.880	483.793.841
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(2.291.712.993)	-
Khác	1.842.856.065	3.734.772.430
Chi phí thuế TNDN	<u>36.811.176.739</u>	<u>54.537.577.465</u>

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 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 Nhóm Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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.

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	9.754.762.352	12.521.383.400	(2.766.621.048)	(4.955.579.687)
Tạm ứng thuế TNDN	1.651.885.350	1.598.507.363	53.377.987	265.498.500
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	11.619.385.637	14.304.839.763		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(2.685.454.126)	(4.691.500.187)

29.4 Lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 5.486.777.825 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 16.945.342.790 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023
2020 (*)	2025	990.808.115	(990.808.115)	-	-
2021 (*)	2026	5.482.674.560	(5.482.674.560)	-	-
2022 (*)	2027	10.471.860.115	(4.985.082.290)	-	5.486.777.825
TỔNG CỘNG		16.945.342.790	(11.458.564.965)	-	5.486.777.825

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

		VND			
Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay	Chi phí lãi vay	Chi phí lãi vay
			chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2023	chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2023	chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2023
2021	2026	(i) 12.438.904.069	12.438.904.069	-	12.438.904.069
2023	2028	(i) 45.406.529.749	45.406.529.749	-	45.406.529.749
		57.845.433.818	57.845.433.818	-	57.845.433.818

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Nhóm công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 57.845.433.818 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

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

30. 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
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 Thương mại Thế giới Du Lịch	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
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Con của Tổng Giám đốc
Ông Vũ Văn Châu	Giám đốc công ty con
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Đối tác HĐQT
Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Phát	Bên liên quan
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên độc lập HĐQT
Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban BKS
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên BKS
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên BKS

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Công ty trả nợ vay	65.000.000.000	-
	Cho vay	13.495.984.676	-
	Lãi vay	3.798.064.643	8.443.179.456
	Lãi cho vay	1.267.006.682	-
	Lãi trả chậm		
	hoàn trả tiền cọc	3.202.273.971	-
	Cung cấp dịch vụ	1.000.000.000	-
	Công ty vay	-	65.000.000.000
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Mua công cụ, dụng cụ	929.453.125	9.907.815.410
	Phân chia lãi (lỗ)	52.987.629.209	(14.315.692.273)
	Cung cấp dịch vụ	12.117.479.785	-
	Vốn góp hợp tác kinh doanh	-	56.927.500.000
	Ký quỹ	-	11.152.000.000
Bà Lê Thị Trâm Anh	Phí quản lý	1.237.980.591	219.682.573
	Công ty trả nợ vay	7.953.930.000	36.000.000.000
	Lãi vay	2.881.746.454	3.466.043.835
	Trả lãi vay	1.010.348.405	3.170.000.000

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND	
			Năm nay	Năm trước
Ông Trương Minh Thuận	Thu hồi tiền tạm ứng	4.561.485.150	-	-
	Tạm ứng	3.341.600.000	-	-
Ông Trương Minh Đạt	Lãi vay	2.748.239.603	-	-
	Công ty trả nợ vay	253.930.000	-	-
	Vay	-	20.721.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du Lịch	Trả nợ vay	500.000.000	2.500.000.000	-
	Mua dịch vụ	104.351.401	-	-
	Lãi vay	813.699	-	-
	Góp vốn	750.000.000	6.000.000.000	-
	Vay	-	3.000.000.000	-
Ông Vũ Văn Châu	Hoàn ứng	-	-	700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi hộ	-	-	534.922.550

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	Số cuối năm	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5)				
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	-
Bà Lê Thị Trâm Anh	Doanh thu bán bất động sản	-	4.101.231.043	-
		1.315.610.000	5.416.841.043	-
Phải thu cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Vay	13.495.984.676	-	-

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

30. 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	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>VND</i>			
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6)			
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Chi phí thiết kế	35.538.586.134	37.860.299.834
Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Phát	Chi phí xây dựng	19.378.630.000	19.378.630.000
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
		78.844.819.565	81.166.533.265
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Thành viên HĐQT	Tạm ứng 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 Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Lãi cho vay	1.267.006.680	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi hộ	120.744.028	104.526.505
		63.817.865.558	62.034.542.916
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)			
Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi phí thuê và chi phí tiện ích	326.863.900	326.863.900
Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du Lịch	Lãi vay	43.196.743	75.080.959
		370.060.643	401.944.859
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16)			
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Ứng trước tiền cung cấp dịch vụ	14.300.000.000	14.300.000.000
		89.069.866.983	89.069.866.983

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

30. 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
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.4)			
Bà Lê Thị Trâm Anh	Công ty vay	45.431.365.000	54.150.000.000
Ông Trương Minh Đạt	Công ty vay	20.467.070.000	20.721.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Công ty vay	-	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du Lịch	Công ty vay	-	500.000.000
		65.898.435.000	140.371.000.000
Chi phí trích trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Phí quản lý	617.094.824	-
Bà Lê Thị Trâm Anh	Chi phí lãi vay	-	876.841.554
		617.094.824	876.841.554
Phải trả khác (Thuyết minh số 19)			
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Vốn góp hợp tác kinh doanh và phân chia thu nhập từ HĐHTKD	177.120.370.791	215.442.129.174
	Ký quỹ	11.152.000.000	11.152.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Thanh lý hợp đồng	69.000.000.000	-
		257.272.370.791	226.594.129.174

Thu nhập của các thành viên HĐQT và BKS:

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT	1.431.550.000	1.461.106.000
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 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		2.367.550.000	2.541.106.000

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

31. 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 Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ khách sạn	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	451.715.977.551	100.618.710.864	248.156.629.595	15.421.756.298	815.913.074.308
Tổng doanh thu					
Kết quả					
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	164.692.949.398 (46.373.732.381)	20.797.048.847 (3.987.168.939)	29.418.241.833 (4.176.676.145)	(4.771.897.424)	210.136.342.654 (54.537.577.465)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	118.319.217.017	16.809.879.908	25.241.565.688	(4.771.897.424)	155.598.765.189
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế					
Tài sản và công nợ	3.230.425.712.004	380.100.323.515	376.185.607.261	188.465.447.817	4.175.177.090.597
Tổng tài sản	1.519.333.089.635	261.829.188.613	160.165.873.448	11.531.040.007	1.952.859.191.703
Tổng công nợ					
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định hữu hình	13.933.406.775	6.651.663.487	639.382.477.257	118.392.413.110	778.359.960.629
Tài sản cố định vô hình	243.170.547.205	1.327.454.545	220.368.337.095	347.407.927	465.213.746.772
Bất động sản đầu tư	-	-	633.036.249.364	-	633.036.249.364
Khấu hao	17.363.763.551	1.536.303.732	36.880.199.627	4.414.029.494	60.194.296.404

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ khách sạn	Dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày					
Doanh thu	111.811.233.130	83.383.666.298	322.283.265.055	11.538.198.749	529.016.363.232
Tổng doanh thu					
Kết quả					
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	(16.772.915.291)	21.613.640.844	66.738.598.644	53.193.594.438	124.772.918.635
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(11.520.092.863)	(1.946.890.744)	(13.921.669.793)	(9.422.523.339)	(36.811.176.739)
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế	(28.293.008.154)	19.666.750.100	52.816.928.851	43.771.071.099	87.961.741.896
Tài sản và công nợ					
Tổng tài sản	2.424.345.812.635	435.319.284.845	1.076.766.211.910	213.752.725.372	4.150.184.034.762
Tổng công nợ	1.286.551.433.508	309.282.622.911	224.729.142.215	24.646.671.081	1.845.209.869.715
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định hữu hình	23.030.587.566	5.115.359.755	618.275.524.400	89.768.014.829	736.189.486.550
Tài sản cố định vô hình	243.161.569.405	1.327.454.545	214.979.615.420	212.324.587	459.680.963.957
Bất động sản đầu tư	614.584.272.538	-	-	-	614.584.272.538
Khấu hao	23.742.518.470	97.228.728	20.534.510.829	1.907.073.576	46.281.331.603

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 572.254.888.577 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 195.586.082.942 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang.

Nhóm 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:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	47.822.790.096	56.309.566.433
Từ 1 năm đến 5 năm	153.942.356.269	194.698.814.382
Trên 5 năm	188.127.332.460	234.799.364.150
TỔNG CỘNG	<u>389.892.478.825</u>	<u>485.807.744.965</u>

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

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



Hà Thu Hương
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024