

Số: 10./2024/CBTT-THD

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Thaiholdings thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3 năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Thaiholdings
 - Mã chứng khoán: THD
 - Địa chỉ: Số 210 Đường Trần Quang Khải, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
 - Điện thoại liên hệ/Tel: (84-24) 3968 9898. Fax: (84-24) 3525 9898.
 - Email: info@thaiholdings.com.vn. Website: <https://thaiholdings.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố:
 - BCTC Quý 1 năm 2024
 - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
 - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):
 - Có Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không
 - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):
 - Có Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không
 - + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 26/11/2024 tại đường dẫn: <https://thaiholdings.com.vn/quan-he-co-dong/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2022.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:.....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất);.....
- Ngày hoàn thành giao dịch:.....

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý 1 năm 2024
- Văn bản giải trình số 09/2024/THD-CV ngày 26 tháng 11 năm 2024

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Ngọc Đình

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1.2024	04 - 39
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	04 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	07 - 08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thaiholdings (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch
Bà Trần Thị Thanh Giang	Thành viên
Ông Vũ Ngọc Định	Thành viên
Ông Phan Mạnh Hùng	Thành viên
Bà Vũ Thanh Huệ	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Vũ Ngọc Định	Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thanh Huệ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Quyết Tiến	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 01 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thu Vân	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Dư Thị Hải Yến	Thành viên
Bà Bùi Thị Thanh Nhân	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp được áp dụng tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh, và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và các sổ sách kế toán và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định hiện hành khác về kế toán. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Vũ Ngọc Đình
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.864.116.234.218	1.660.437.785.226
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	140.771.186.156	91.053.388.087
111	1. Tiền		130.624.790.315	82.966.810.098
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.146.395.841	8.086.577.989
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		37.089.054.794	45.089.054.794
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	37.089.054.794	45.089.054.794
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.557.935.065.194	1.420.938.433.035
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	322.882.512.864	292.181.195.115
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	174.211.876.504	70.075.051.635
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.023.426.000.000	1.039.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	45.196.967.517	27.464.477.976
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.782.291.691)	(7.782.291.691)
140	IV. Hàng tồn kho	11	97.623.162.913	77.641.331.754
141	1. Hàng tồn kho		97.623.162.913	77.641.331.754
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		30.697.765.161	25.715.577.556
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	10.166.749.410	7.147.406.543
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		19.089.884.016	18.005.737.031
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.441.131.735	562.433.982

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.100.524.745.122	5.095.287.990.905
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		711.936.896.436	711.936.896.436
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	711.936.896.436	711.936.896.436
220	II. Tài sản cố định		26.491.136.600	28.658.352.643
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	18.265.370.753	20.431.329.796
222	- Nguyên giá		274.419.138.417	298.855.715.203
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(256.153.767.664)	(278.424.385.407)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	8.225.765.847	8.227.022.847
228	- Nguyên giá		9.401.460.000	9.401.460.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.175.694.153)	(1.174.437.153)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	105.495.281.990	105.495.281.990
231	- Nguyên giá		105.495.281.990	105.495.281.990
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		240.394.946.407	239.616.255.973
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	240.394.946.407	239.616.255.973
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	1.290.831.392.115	1.279.990.244.056
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.290.831.392.115	1.259.990.244.056
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.725.375.091.574	2.729.590.959.807
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	1.348.395.985.318	1.352.611.853.551
269	2. Lợi thế thương mại		1.376.979.106.256	1.376.979.106.256
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)		6.964.640.979.340	6.755.725.776.131

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		743.662.350.420	584.092.477.936
310	I. Nợ ngắn hạn		459.613.644.243	293.502.029.184
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	134.335.709.103	66.752.749.630
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	161.048.860.132	76.604.939.755
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	29.940.919.318	115.294.603.979
314	4. Phải trả người lao động		2.526.611.871	6.740.008.834
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	5.825.511.557	5.877.146.550
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	7.342.856.704	8.746.483.024
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	117.444.101.263	12.337.023.117
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.149.074.295	1.149.074.295
330	II. Nợ dài hạn		284.048.706.177	290.590.448.752
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	8.371.086.092	9.125.800.332
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		275.677.620.085	281.464.648.420
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.220.978.628.920	6.171.633.298.195
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	6.220.978.628.920	6.171.633.298.195
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(248.500.000)	(248.500.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		11.488.684.620	11.488.684.620
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.400.647.609.089	1.357.040.638.080
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.357.040.842.664	1.180.537.652.393
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		43.606.766.425	176.502.985.687
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		959.091.115.211	953.352.755.495
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		6.964.640.979.340	6.755.725.776.131



Nguyễn Thị Hồng
Người lập biểu



Ngô Quyết Tiến
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Định
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế đầu năm đến cuối quý I	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	281.403.917.361	583.923.408.310	281.403.917.361	583.923.408.310
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	5.818.669.575	-	5.818.669.575	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		275.585.247.786	583.923.408.310	275.585.247.786	583.923.408.310
11	4. Giá vốn hàng bán	27	271.164.201.922	548.646.384.461	271.164.201.922	548.646.384.461
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		4.421.045.864	35.277.023.849	4.421.045.864	35.277.023.849
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	26.442.740.998	12.709.910.419	26.442.740.998	12.709.910.419
22	7. Chi phí tài chính	29	100.996.434	18.785.544.168	100.996.434	18.785.544.168
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	18.785.544.168	-	18.785.544.168
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		30.942.144.445	(18.131.312.427)	30.942.144.445	(18.131.312.427)
25	9. Chi phí bán hàng	30	153.200.008	407.302.403	153.200.008	407.302.403
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	9.788.563.999	8.866.497.748	9.788.563.999	8.866.497.748
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25+26)}		51.763.170.866	1.796.277.522	51.763.170.866	1.796.277.522
31	12. Thu nhập khác	32	3.555.165.797	93.615.474.201	3.555.165.797	93.615.474.201
32	13. Chi phí khác	33	495.358.537	587.283.896	495.358.537	587.283.896
40	14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		3.059.807.260	93.028.190.305	3.059.807.260	93.028.190.305

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế đầu năm đến cuối quý I	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		54.822.978.126	94.824.467.827	54.822.978.126	94.824.467.827
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	11.264.880.320	20.684.633.926	11.264.880.320	20.684.633.926
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(5.787.028.335)	3.843.275.809	(5.787.028.335)	3.843.275.809
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)		<u>49.345.126.141</u>	<u>70.296.558.092</u>	<u>49.345.126.141</u>	<u>70.296.558.092</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		43.606.766.425	72.586.803.852	43.606.766.425	72.586.803.852
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.738.359.716	(2.290.245.760)	5.738.359.716	(2.290.245.760)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	113	207	113	207

Nguyễn Thị Hồng
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Ngô Quyết Tiến
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Định
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024*

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý I	
			Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		54.822.978.126	94.824.467.827
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		607.715.072	1.082.421.242
03	- Các khoản dự phòng		100.996.386	-
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(257.032)	-
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(60.936.238.548)	5.381.402.008
06	- Chi phí lãi vay		-	18.785.544.168
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(5.404.805.996)	120.073.835.245
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(129.110.224.358)	(317.917.994.977)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(19.981.831.159)	(3.920.431.873)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		250.544.373.808	(261.566.879.675)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		1.196.525.366	90.371.514.652
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(15.893.164.893)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(96.452.148.725)	(69.594.848.868)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		791.888.936	(458.447.970.389)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(778.690.434)	(1.046.623.550)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		3.111.111.108	40.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(48.000.000.000)	(35.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		91.574.000.000	510.000.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.019.231.427	419.346.036
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		48.925.652.101	474.412.722.486
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu đi vay		-	491.828.449.793
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(564.313.341.215)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(72.484.891.422)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý I	
			Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)		49.717.541.037	(56.520.139.325)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	91.053.388.087	79.203.619.488
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		257.032	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	4	<u>140.771.186.156</u>	<u>22.683.480.163</u>

Nguyễn Thị Hồng
Người lập biểu

Ngô Quyết Tiến
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Đình
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***1 . THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Thaiholdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký thành lập doanh nghiệp số 0105202998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 20/09/2023.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 210, đường Trần Quang Khải, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.849.999.720.000 VND (Ba nghìn tám trăm bốn mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty là: Bán buôn lương thực, thực phẩm; Kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phụ tùng trong lĩnh vực xây dựng; Xây dựng các công trình giao thông, thủy lợi, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản và dịch vụ tòa nhà.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/03/2024, Công ty có các Công ty con và Công ty liên kết như sau:

Danh sách các Công ty con:

<u>Tên công ty con</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup	Ninh Bình	81,6%	81,6%	Kinh doanh vật liệu xây dựng và máy móc thiết bị
Công ty CP Du lịch Kim Liên (*)	Hà Nội	59,98%	69,63%	Du lịch, khách sạn

(*) Công ty con của Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup

Tại ngày 31/03/2024, tỷ lệ biểu quyết trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại Công ty CP Du lịch Kim Liên là 17,2% và 52,43%.

Danh sách các Công ty liên kết:

<u>Tên công ty liên kết</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty CP Tôn Đàn Hà Nội (*)	Hà Nội	44,23%	49,81%	Bất động sản
Công ty CP Enclave Phú Quốc	Kiên Giang	39,98%	49,00%	Bất động sản
Công ty CP Bình Minh Group	Hà Nội	18,55%	22,73%	Bất động sản

(*) Tại ngày 31/03/2024, tỷ lệ biểu quyết trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại Công ty CP Tôn Đàn Hà Nội là 19,52% và 30,28%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

2 . NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy tắc pháp lý có liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán, mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 3 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hoặc các khó khăn tương tự.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá xuất hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, cụ thể như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20
Máy móc thiết bị	10
Phương tiện, vận tải	10
Thiết bị quản lý	05
Tài sản cố định khác	04 - 05

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế. Đây là các phần mềm phục vụ quản lý, được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính trong thời gian 10 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Tiền thuê đất: Thể hiện số tiền thuê đã được trả trước cho toàn bộ thời gian thuê 609,9 m² đất ở số 2B Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty CP Thương mại và Dịch vụ với tổng giá trị 29.700.000.000 VND. Hợp đồng có hiệu lực đến hết thời hạn thuê đất của bên cho thuê kể từ ngày 12/09/2014, trừ khi chấm dứt theo quy định của Pháp luật. Công ty đang thực hiện phân bổ tiền thuê đất trong thời gian 20 năm. Tiền thuê trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước khác: Bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí sửa chữa hoàn thiện văn phòng và các chi phí khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Các khoản chi phí trả trước thuê hoạt động: Bao gồm chi phí thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà được trả trước tiền thuê để cho thuê lại và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian thuê.

Tài sản thuê hoạt động

Mọi khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả (tiếp theo)**

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

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc năm tài chính không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan với thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét các mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất các mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý. Tất cả các giao dịch và số dư các bên liên quan phát sinh trong năm được trình bày tại các Thuyết minh dưới đây.

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	4.898.919.026	6.228.150.165
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	125.725.871.289	76.738.659.933
Các khoản tương đương tiền (*)	10.146.395.841	8.086.577.989
Cộng	140.771.186.156	91.053.388.087

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng đến 3 tháng của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội và CN Thăng Long với lãi suất 2,8%/năm đến 4,75%/năm

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	37.089.054.794	-	45.089.054.794	-
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	37.089.054.794	-	45.089.054.794	-
Đầu tư dài hạn	-	-	20.000.000.000	-
Trái phiếu (2)	-	-	20.000.000.000	-
Cộng	37.089.054.794	-	65.089.054.794	-

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các chi nhánh của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt với lãi suất 4,1%/năm.

(2) Khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với kỳ hạn 7 năm, lãi suất thả nổi, kỳ hạn trả lãi 1 năm/lần kể từ ngày phát hành đã tất toán vào ngày 02/01/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Địa chỉ	31/03/2024			01/01/2024		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	Hà Nội	44,23%	49,81%	1.026.868.402.069	44,23%	49,81%	996.371.442.282
Công ty CP Enclave Phú Quốc	Kiên Giang	39,98%	49,00%	244.783.627.586	39,98%	49,00%	244.884.623.972
Công ty CP Bình Minh Group	Hà Nội	18,55%	22,73%	19.179.362.460	37,09%	45,45%	18.734.177.802
Cộng				1.290.831.392.115			1.259.990.244.056

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2024		01/01/2024	
	<u>Giá trị</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND	<u>Giá trị</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Ninh Bình	8.876.853.809	-	11.066.853.809	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Hoàng Ngân	44.240.972.625	-	62.510.972.625	-
Công ty Cổ phần Kaito	53.584.377.939	-	7.693.093.492	-
Công ty TNHH đầu tư và phát triển tổng hợp Ninh Bình	47.569.885.022	-	37.204.833.706	-
Công ty TNHH MTV Xuất Nhập Khẩu và Thương mại Toàn Thắng	22.767.044.135	-	33.534.607.773	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BDL	38.541.374.190	-	39.870.758.941	-
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	107.302.005.144	(2.304.893.935)	100.300.074.769	(2.304.893.935)
Cộng	<u>322.882.512.864</u>	<u>(2.304.893.935)</u>	<u>292.181.195.115</u>	<u>(2.304.893.935)</u>
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	<u>9.125.274.009</u>	<u>-</u>	<u>11.129.274.009</u>	<u>-</u>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)</i>				

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/03/2024		01/01/2024	
	<u>Giá trị</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND	<u>Giá trị</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Minh Lâm	4.500.000.000	(4.500.000.000)	4.500.000.000	(4.500.000.000)
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Hoàng Anh Group	85.717.792.780	-	5.908.725.514	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Newtecons	47.281.803.754	-	21.787.455.231	-
Công ty cổ phần trang trí nội thất Sen	10.427.946.171	-	9.385.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn xây dựng Delta	3.775.632.888	-	7.597.841.282	-
Trả trước cho người bán khác	22.508.700.911	(892.084.423)	20.896.029.608	(892.084.423)
Cộng	<u>174.211.876.504</u>	<u>(5.392.084.423)</u>	<u>70.075.051.635</u>	<u>(5.392.084.423)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Bình An Khang (i)	332.426.000.000	-	396.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Ngân Khánh Anh (ii)	218.000.000.000	-	218.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Ánh Văn (iii)	305.000.000.000		305.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Sunrise (iv)	168.000.000.000		120.000.000.000	
	1.023.426.000.000	-	1.039.000.000.000	-

(i) Theo Hợp đồng vay tiền số 0211/2023/HĐCV/TGR-BAK ngày 02/11/2023 và Phụ lục Hợp đồng số 01 giữa Công ty CP Tập đoàn Thaingroup - Công ty con và Công ty TNHH một thành viên Bình An Khang, thời hạn 9 tháng, có tài sản đảm bảo, mục đích vay để phục vụ vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

(ii) Theo hợp đồng vay số 1710/2023/HĐCV/TGR-NKA ngày 17/10/2023 và Phụ lục Hợp đồng số 01 giữa Công ty CP Tập đoàn Thaingroup - Công ty con và Công ty TNHH MTV Ngân Khánh Anh, thời hạn 09 tháng, có tài sản đảm bảo, mục đích vay để phục vụ vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

(iii) Theo Hợp đồng vay tiền số 2509/2023/HĐCV/TGR-AV ngày 25/09/2023 và Phụ lục Hợp đồng số 01 giữa Công ty CP Tập đoàn Thaingroup - Công ty con và Công ty TNHH một thành viên Ánh Văn, thời hạn 9 tháng, có tài sản đảm bảo, mục đích vay để phục vụ vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các khoản vay trên được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 theo Thông báo tư vấn giá trị cổ phần/cổ phiếu số 20308-01/2023/TB-TA ngày 31/08/2023 của Công ty thẩm định giá độc lập

(iv) Theo Hợp đồng vay tiền số 2211/2023/HĐ/THD-SUNRISE ngày 22/11/2023 và Phụ lục hợp đồng số 01 giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Sunrise, thời hạn 11 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 theo Thông báo tư vấn giá trị cổ phần/cổ phiếu số 20408-01/2023/TB-TA ngày 20/11/2023 của Công ty thẩm định giá độc lập, mục đích vay để phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

9 . PHẢI THU KHÁC

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tạm ứng	75.000.000	-	-	-
Bảo hiểm y tế	-	-	205.155	-
Phải thu lãi cho vay, lãi ký quỹ, lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	44.918.732.935	-	21.495.480.396	-
Phải thu chiết khấu thương mại được hưởng	-	-	5.891.612.218	-
Phải thu khác	203.234.582	(85.313.333)	77.180.207	(85.313.333)
Cộng	45.196.967.517	(85.313.333)	27.464.477.976	(85.313.333)
Dài hạn				
Đặt cọc cho Công ty CP Tôn Đản Hà Nội (1)	87.936.896.436	-	87.936.896.436	-
Góp vốn hợp tác đầu tư (2)	624.000.000.000	-	624.000.000.000	-
Cộng	711.936.896.436	-	711.936.896.436	-
(1) Đặt cọc cho Công ty CP Tôn Đản Hà Nội theo Hợp đồng cho thuê văn phòng.				
(2) Theo hợp đồng Hợp tác số 26042023/HĐ/TGR-XTND về việc hợp tác đầu tư kinh doanh Nhà máy thép Xanh số 1 Xuân Thiện Nam Định. Tổng số vốn góp là 4.400 tỷ đồng, tính đến 31/03/2024 Công ty đã góp được 624.000.000.000 VND.				
Cộng	757.133.863.953	(85.313.333)	739.401.374.412	(85.313.333)
Phải thu khác là các bên liên quan	87.936.896.436	-	87.936.896.436	-
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)</i>				

10 . NỢ XẤU

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
BQL các Dự án XD CB huyện Đức Thọ	1.262.184.400	-	1.262.184.400	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Minh Lâm	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
Doanh nghiệp Tư nhân Văn Hòa	562.721.797	-	562.721.797	-
Khách hàng của Công ty CP Du lịch Kim Liên	456.522.375	-	456.522.375	-
Các đối tượng khác	1.000.863.119	-	1.000.863.119	-
Cộng	7.782.291.691	-	7.782.291.691	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	282.452.753	-	260.443.275	-
Công cụ, dụng cụ	31.558.710	-	17.690.631	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	97.215.591.254	-	77.309.605.725	-
- Công trình hạ tầng kỹ thuật các khu tái định cư Hà Tĩnh (*)	60.534.788.923	-	60.534.788.923	-
- Công trình khác	36.680.802.331	-	16.774.816.802	-
Hàng hóa	93.560.196	-	53.592.123	-
Cộng	97.623.162.913	-	77.641.331.754	-

(*) Dự án thiết kế, thi công các khu tái định cư trong tiểu hợp phần "Quy hoạch, xây dựng khu tái định cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật" thuộc Dự án trọng điểm quốc gia Khu liên hợp gang thép và cảng Sơn Dương tại Khu kinh tế Vũng Áng do BQL Dự án đầu tư xây dựng khu vực Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh làm chủ đầu tư tại thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Đến 31/03/2024, Công ty vẫn đang tiếp tục hoàn thiện các hạng mục còn lại tại Khu tái định cư để phục vụ công tác bàn giao.

12 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án Cảng Ninh Phúc (1)	207.151.432.454	207.151.432.454
Dự án Khu phức hợp Kim Liên	33.243.513.953	32.464.823.519
Cộng	240.394.946.407	239.616.255.973

(1) Dự án xây dựng nhà máy cơ khí đóng tàu, chế tạo thiết bị nâng hạ và giàn kéo không gian, bến cảng xuất nhập khẩu hàng hóa, kho xăng dầu, bãi container và kho bãi hàng hóa tổng hợp theo Giấy chứng nhận đầu tư số 09221000107 ngày 16/06/2014 của Ban quản lý các KCN tỉnh Ninh Bình, khu vực xây dựng nhà máy và tổng kho tại Lô C3 - Khu công nghiệp Ninh Phúc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	104.626.695.157	113.905.587.690	54.586.035.504	2.844.488.181	22.892.908.671	298.855.715.203
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(24.436.576.786)	-	-	(24.436.576.786)
Số dư cuối kỳ	<u>104.626.695.157</u>	<u>113.905.587.690</u>	<u>30.149.458.718</u>	<u>2.844.488.181</u>	<u>22.892.908.671</u>	<u>274.419.138.417</u>
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	101.953.097.070	112.761.057.475	52.810.635.725	2.775.642.230	8.123.952.907	278.424.385.407
- Khấu hao trong kỳ	263.385.459	91.295.391	83.178.011	21.560.874	147.038.337	606.458.072
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(22.877.075.815)	-	-	(22.877.075.815)
Số dư cuối kỳ	<u>102.216.482.529</u>	<u>112.852.352.866</u>	<u>30.016.737.921</u>	<u>2.797.203.104</u>	<u>8.270.991.244</u>	<u>256.153.767.664</u>
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	<u>2.673.598.087</u>	<u>1.144.530.215</u>	<u>1.775.399.779</u>	<u>68.845.951</u>	<u>14.768.955.764</u>	<u>20.431.329.796</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>2.410.212.628</u>	<u>1.053.234.824</u>	<u>132.720.797</u>	<u>47.285.077</u>	<u>14.621.917.427</u>	<u>18.265.370.753</u>

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 229.542.604.081 VND (đầu năm: 236.145.592.818 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***14 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	#REF! VND
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	8.193.000.000	1.208.460.000	9.401.460.000
Số dư cuối kỳ	<u>8.193.000.000</u>	<u>1.208.460.000</u>	<u>9.401.460.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	1.174.437.153	1.174.437.153
- Khấu hao trong kỳ	-	1.257.000	1.257.000
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>1.175.694.153</u>	<u>1.175.694.153</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	8.193.000.000	34.022.847	8.227.022.847
Tại ngày cuối kỳ	<u>8.193.000.000</u>	<u>32.765.847</u>	<u>8.225.765.847</u>

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.158.150.000 VND (đầu năm: 1.158.150.000 VND).

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là 68 lô đất tại Khu đô thị Xuân Thành, phường Ninh Khánh, TP. Ninh Bình với nguyên giá là 105.495.281.990 VND được Công ty nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/03/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày này chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	<u>10.166.749.410</u>	<u>7.147.406.543</u>
Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội để cho thuê lại	9.860.674.920	6.772.629.364
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	172.729.910	188.317.473
Chi phí chờ phân bổ khác	133.344.580	186.459.706
Dài hạn	<u>1.348.395.985.318</u>	<u>1.352.611.853.551</u>
Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội để cho thuê lại	99.124.467.602	102.707.279.684
Chi phí thuê văn phòng tại 2B Lê Phụng Hiểu (1)	15.028.216.855	15.413.123.119
Lợi thế kinh doanh quyền thuê đất của Công ty CP Du lịch Kim Liên (2)	1.233.726.153.046	1.233.726.153.046
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	136.738.302	224.939.321
Chi phí sửa chữa, cải tạo tài sản	-	381.656.811
Chi phí chờ phân bổ khác	380.409.513	158.701.570
Cộng	<u>1.358.562.734.728</u>	<u>1.359.759.260.094</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (Tiếp theo)**

(1) Tiền thuê lô đất ở số 2B Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty CP Thương mại và Dịch vụ với tổng giá trị 29.700.000.000 VND. Hợp đồng có hiệu lực đến hết thời hạn thuê đất kể từ ngày 12/09/2014, trừ khi chấm dứt theo quy định của Pháp luật. Công ty đang thực hiện phân bổ tiền thuê đất trong thời gian 20 năm.

(2) Lợi thế kinh doanh quyền thuê 34.936 m2 đất của Công ty CP Du lịch Kim Liên tại số 5-7 phố Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, TP. Hà Nội để sử dụng kinh doanh khách sạn theo Quyết định số 4587/QĐ-UBND ngày 05/09/2014 của UBND Thành phố Hà Nội. Thời gian thuê đất là 50 năm kể từ ngày 15/10/1993. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 106/2016/CT-CPA VIETNAM ngày 10/10/2016 của Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam về xác định vốn chủ sở hữu của Công ty CP Du lịch Kim Liên tại 31/12/2015, Công ty xác định giá trị hợp lý của lợi thế kinh doanh của quyền thuê đất này tại thời điểm mua cổ phần kiểm soát Công ty CP Du lịch Kim Liên để hợp nhất Báo cáo tài chính là 1.727.216.614.262 VND. Giá trị hợp lý của lợi thế kinh doanh quyền thuê đất này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê đất còn lại vào kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty.

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH TM và Dịch Vụ Xuân Vũ	10.508.145.237	10.508.145.237	919.865.953	919.865.953
Công ty TNHH Bê Tông Kaito Việt Nam	96.880.885.437	96.880.885.437	-	-
Công ty CP Tôn Đàn Hà Nội	15.778.231.489	15.778.231.489		
Công ty cổ phần đầu tư và tư vấn Xanh Thời Nay	-	-	10.481.465.621	10.481.465.621
Công ty TNHH Mỹ Hạnh	-	-	42.580.501.200	42.580.501.200
Phải trả người bán khác	11.168.446.940	11.168.446.940	12.770.916.856	12.770.916.856
Cộng	134.335.709.103	134.335.709.103	66.752.749.630	66.752.749.630
Phải trả người bán là các bên liên quan	15.778.231.489	15.778.231.489	-	-
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)</i>				

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng và nội thất Royalhome Việt Nam	70.866.577.865	70.866.577.865
Công ty TNHH Xây dựng VINAKANTO	86.865.597.621	
Các đối tượng khác	3.316.684.646	5.738.361.890
Cộng	161.048.860.132	76.604.939.755
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	912.822.174	3.000.000
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)</i>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ VND	Số phải nộp đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Thay đổi do hợp nhất kinh doanh VND	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	-	589.248.425	718.329.873	951.878.593	-	-	355.699.705
Thuế thu nhập doanh nghiệp	262.261.244	114.631.058.210	11.264.880.320	96.452.148.725	-	262.261.244	29.443.789.805
Thuế thu nhập cá nhân	-	74.297.344	507.875.875	440.743.411	-	-	141.429.808
Thuế tài nguyên	36.290.640	-	-	-	-	36.290.640	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	248.573.005	-	8.337.517.770	9.216.215.523	-	1.127.270.758	-
Thuế khác	-	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	15.309.093	-	12.007.800	12.007.800	-	15.309.093	-
	562.433.982	115.294.603.979	20.840.611.638	107.072.994.052	-	1.441.131.735	29.940.919.318

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình xây dựng	4.665.511.557	4.527.407.355
Chi phí phải trả khác	1.160.000.000	1.349.739.195
Cộng	5.825.511.557	5.877.146.550

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	117.444.101.263	12.337.023.117
Kinh phí công đoàn và BHXH	598.457.895	428.808.924
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.037.930.344	5.125.796.104
Các khoản chiết khấu thương mại phải trả	-	5.959.396.074
Các khoản phải trả, phải nộp khác	110.807.713.024	823.022.015
Dài hạn	8.371.086.092	9.125.800.332
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.371.086.092	9.125.800.332
Cộng	125.815.187.355	21.462.823.449

22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	7.342.856.704	8.746.483.024
Doanh thu cho thuê văn phòng	7.334.856.704	8.738.483.024
Doanh thu cho thuê khác	8.000.000	8.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	<u>3.500.000.000.000</u>	<u>(248.500.000)</u>	-	<u>1.536.812.370.305</u>	<u>902.575.186.150</u>	<u>5.939.139.056.455</u>
Lãi/lỗ trong kỳ trước	-	-	-	72.586.803.852	(2.290.245.760)	70.296.558.092
Số dư cuối kỳ trước	<u>3.500.000.000.000</u>	<u>(248.500.000)</u>	-	<u>1.609.399.174.157</u>	<u>900.284.940.390</u>	<u>6.009.435.614.547</u>
Số dư đầu năm nay	<u>3.500.000.000.000</u>	<u>(248.500.000)</u>	<u>11.488.684.620</u>	<u>1.357.040.638.080</u>	<u>953.352.755.495</u>	<u>6.171.633.298.195</u>
Lãi/lỗ trong kỳ này	-	-	-	43.606.766.425	5.738.359.716	49.345.126.141
Tăng khác	-	-	-	204.584	-	204.584
Số dư cuối kỳ này	<u>3.500.000.000.000</u>	<u>(248.500.000)</u>	-	<u>1.400.647.609.089</u>	<u>959.091.115.211</u>	<u>6.220.978.628.920</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hiện hành, Vốn điều lệ của Công ty là 3.849.999.720.000 VND. Danh sách cổ đông tại thời điểm ngày 31/03/2024 như sau:

	Vốn đã góp			
	31/03/2024		01/01/2024	
	VND	%	VND	%
Các cổ đông khác	3.849.999.720.000	100,00	3.849.999.720.000	100,00
Cộng	3.849.999.720.000	100,00	3.849.999.720.000	100,00

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

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
- Vốn góp cuối kỳ	3.849.999.720.000	3.849.999.720.000

Cổ phiếu

	31/03/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	384.999.972	384.999.972
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	384.999.972	384.999.972
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	384.999.972	384.999.972
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	384.999.972	384.999.972
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	384.999.972	384.999.972

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**Ngoại tệ các loại**

	31/03/2024	01/01/2024
- USD	1.016,92	1.073,76
- EUR	313,91	339,92

25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý I/2024	Quý I/2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	253.156.650.430	537.931.453.880
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.536.155.487	14.741.314.342
Doanh thu cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan	14.711.111.444	31.250.640.088
Cộng	281.403.917.361	583.923.408.310
Doanh thu đối với các bên liên quan	1.023.319.380	35.081.971.457

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Quý I/2024 VND	Quý I/2023 VND
Chiết khấu thương mại	5.818.669.575	-
Cộng	5.818.669.575	-

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I/2024 VND	Quý I/2023 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	244.961.070.363	507.585.553.521
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.934.733.091	14.700.035.027
Chi phí cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan	11.268.398.468	26.360.795.913
Cộng	271.164.201.922	548.646.384.461

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I/2024 VND	Quý I/2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	26.442.449.766	12.709.910.419
Cổ tức, lợi nhuận được chia	34.200	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	257.032	-
Cộng	26.442.740.998	12.709.910.419

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I/2024 VND	Quý I/2023 VND
Lãi tiền vay	-	18.785.544.168
Dự phòng/Hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	100.996.383	-
Lỗ từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chi phí kinh doanh chứng khoán	51	-
Cộng	100.996.434	18.785.544.168

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I/2024 VND	Quý I/2023 VND
Chi phí lương nhân viên	146.746.646	285.535.443
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	55.454.545
Chi phí khác bằng tiền	6.453.362	66.312.415
Cộng	153.200.008	407.302.403

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý I/2024	Quý I/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	68.899.032	209.345.929
Chi phí lương nhân viên	4.869.198.470	4.893.285.789
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.976.874	41.384.310
Thuế, phí và lệ phí	90.113.847	87.113.847
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.345.349.856	3.152.271.246
Chi phí khác bằng tiền và phân bổ lợi thế thương mại	386.025.920	483.096.627
Cộng	9.788.563.999	8.866.497.748

32 . THU NHẬP KHÁC

	Quý I/2024	Quý I/2023
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định, chuyển nhượng dự án	3.551.610.137	40.000.000
Tiền phạt vi phạm hợp đồng thu được	-	574.194.720
Tiền bồi thường thu được	-	93.000.000.000
Các khoản khác	3.555.660	1.279.481
Cộng	3.555.165.797	93.615.474.201

33 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý I/2024	Quý I/2023
	VND	VND
Tiền thuê đất	384.906.264	-
Khấu hao TSCĐ không phục vụ hoạt động kinh doanh	109.802.697	182.249.171
Lãi chậm nộp và phạt vi phạm hành chính	648.732	-
Các khoản khác	844	405.034.725
Cộng	495.358.537	587.283.896

34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý I/2024	Quý I/2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	3.125.053.069	20.684.633.926
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	8.139.827.251	-
- Công ty CP - Tập đoàn ThaiGroup	8.139.827.251	-
Cộng	11.264.880.320	20.684.633.926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

35 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	43.600.816.279	72.586.803.852
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	43.600.816.279	72.586.803.852
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	384.999.972	350.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	113	207

36 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý I/2024 VND	Quý I/2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	68.899.032	209.345.929
Chi phí lương nhân viên	5.794.635.550	9.099.253.105
Chi phí khấu hao tài sản cố định	642.397.201	900.172.071
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.513.799.286	3.207.725.791
Chi phí khác bằng tiền và phân bổ lợi thế thương mại	482.593.129	636.522.889
Cộng	37.502.324.198	14.053.019.785

37 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	140.771.186.156	-	91.053.388.087	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.080.008.939.135	(2.390.207.268)	1.031.582.569.527	(2.390.207.268)
Các khoản cho vay	1.023.426.000.000	-	1.039.000.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	37.089.054.794	-	45.089.054.794	-
Đầu tư dài hạn	1.290.831.392.115	-	1.279.990.244.056	-
	3.572.126.572.200	(2.390.207.268)	3.486.715.256.464	(2.390.207.268)
			Giá trị sổ kế toán	
			31/03/2024	01/01/2024
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán, phải trả khác			260.150.896.458	88.215.573.079
Chi phí phải trả			5.825.511.557	5.877.146.550
			265.976.408.015	94.092.719.629

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

37 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/03/2024				
Tiền và tương đương tiền	140.771.186.156	-	-	140.771.186.156
Phải thu khách hàng, phải thu khác	365.689.273.113	711.936.896.436	-	1.077.626.169.549
Các khoản cho vay	1.023.426.000.000	-	-	1.023.426.000.000
Đầu tư ngắn hạn	37.089.054.794			37.089.054.794
Đầu tư dài hạn			1.290.831.392.115	1.290.831.392.115
	1.566.975.514.063	711.936.896.436	1.290.831.392.115	3.569.743.802.614

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

37 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 01/01/2024

Tiền và tương đương tiền	91.053.388.087	-	-	91.053.388.087
Phải thu khách hàng, phải thu khác	317.255.465.823	711.936.896.436	-	1.029.192.362.259
Các khoản cho vay	1.039.000.000.000	-	-	1.039.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn	45.089.054.794			45.089.054.794
Đầu tư dài hạn			1.279.990.244.056	1.279.990.244.056
	1.492.397.908.704	711.936.896.436	1.279.990.244.056	3.484.325.049.196

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/03/2024				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	251.779.810.366	8.371.086.092	-	260.150.896.458
Chi phí phải trả	5.825.511.557	-	-	5.825.511.557
	257.605.321.923	8.371.086.092	-	265.976.408.015
Tại ngày 01/01/2024				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	79.089.772.747	9.125.800.332	-	88.215.573.079
Chi phí phải trả	5.877.146.550	-	-	5.877.146.550
	84.966.919.297	9.125.800.332	-	94.092.719.629

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp (hoặc có thể kiểm soát được). Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

38 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy, báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Quý I/2024			
	Thương mại	Cho thuê văn	Lĩnh vực khác	Cộng
	VND	phòng	VND	VND
Doanh thu thuần	247.337.980.855	14.711.111.444	13.536.155.487	275.585.247.786
Giá vốn	244.961.070.363	11.268.398.468	14.934.733.091	271.164.201.922
Lợi nhuận gộp	2.376.910.492	3.442.712.976	(1.398.577.604)	4.421.045.864
	Quý I/2023			
	Thương mại	Cho thuê văn	Lĩnh vực khác	Cộng
	VND	phòng	VND	VND
Doanh thu thuần	537.931.453.880	31.250.640.088	14.741.314.342	583.923.408.310
Giá vốn	507.585.553.521	26.360.795.913	14.700.035.027	548.646.384.461
Lợi nhuận gộp	30.345.900.359	4.889.844.175	41.279.315	35.277.023.849

39 . CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Thuê hoạt động

Thuê văn phòng tại Công ty mẹ để cho thuê lại

	Quý I/2024	Quý I/2023
	VND	VND
Tiền thuê hoạt động ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ	14.166.560.950	26.755.279.659

Theo Hợp đồng nguyên tắc cho thuê văn phòng số 1903/2019/HĐCTVP/TĐ-THS ngày 19/03/2020 với Công ty CP Tôn Đản Hà Nội - Công ty liên kết, Công ty thực hiện cho thuê lại Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê tại địa chỉ 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội. Thời gian thuê là 15 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Giá thuê phụ thuộc vào giá cho thuê lại của Công ty.

Thuê đất tại Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup

Theo Hợp đồng thuê đất số 32 ngày 05/9/2014, diện tích đất thuê là 186.570 m2 tại Lô C3, KCN Khánh Phú, huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình, thời hạn thuê đất đến hết ngày 22/10/2058. Theo Quyết định số 153/QĐ-CT ngày 20/01/2015 và Quyết định số 154/QĐ-CT ngày 20/01/2015 của Cục Thuế tỉnh Ninh Bình, Công ty được miễn tiền thuê đất từ ngày 02/10/2014 đến hết ngày 12/7/2028 với tổng số tiền được miễn là 23.280.437.812 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

40 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Bản chất mối quan hệ
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	Công ty liên kết
- Công ty CP Enclave Phú Quốc	Công ty liên kết
- Công ty CP Bình Minh Group	Công ty liên kết
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Ninh Bình	Bên liên quan với người nội bộ
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm LPBank	Bên liên quan với người nội bộ
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thaihomes	Bên liên quan với người nội bộ

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Quý I/2024 VND	Quý I/2023 VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.023.319.380	35.081.971.457
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Ninh Bình	-	33.724.279.117
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm LPBank	390.785.714	1.032.441.704
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	-	17.763.636
- Công ty CP Bình Minh Group	-	11.381.818
- Công ty CP Enclave Phú Quốc	326.953.666	296.105.182
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thaihomes	305.580.000	
Mua hàng hóa, dịch vụ	14.356.444.024	(60.775.145.125)
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	14.356.444.024	(60.775.145.125)

Số dư tại ngày cuối kỳ:

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng	9.125.274.009	11.129.274.009
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Ninh Bình	8.876.853.809	11.066.853.809
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm LPBank	68.420.200	62.420.200
- Công ty CP Enclave Phú Quốc	180.000.000	-
Phải thu khác	87.936.896.436	87.936.896.436
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	87.936.896.436	87.936.896.436
Phải trả cho người bán	15.778.231.489	-
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	15.778.231.489	-
Người mua trả tiền trước	912.822.174	3.000.000
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm LPBank	912.822.174	3.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Quý I/2024	Quý I/2023
			VND	VND
1	Nguyễn Văn Thuyết	Chủ tịch HĐQT		30.000.000
2	Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	
3	Vũ Ngọc Định	Tổng Giám đốc	203.200.000	58.750.000
4	Trần Thị Thanh Giang	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
5	Nguyễn Văn Dũng	Thành viên HĐQT		15.000.000
6	Phan Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT	15.000.000	269.600.300
7	Nguyễn Văn Khoa	Phó Tổng Giám đốc		153.143.682
8	Trịnh Văn Thiềm	Phó Tổng Giám đốc		45.000.000
9	Đặng Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc	142.920.001	64.116.181
10	Vũ Thanh Huệ	Phó Tổng Giám đốc	158.120.001	124.560.000
11	Ngô Quyết Tiến	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	185.040.000	
12	Nguyễn Thu Vân	Trưởng Ban Kiểm soát	92.240.000	75.527.129
13	Dur Thị Hải Yến	Thành viên BKS	99.729.334	76.884.000
14	Bùi Thị Thanh Nhân	Thành viên BKS	49.651.171	

41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023.



Nguyễn Thị Hồng
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024



Ngô Quyết Tiến
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Định
Tổng Giám đốc