

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 39

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập
Ông Vương Văn Minh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban	
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên	Từ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2024

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Vương Văn Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng 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 kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng 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 Tổng 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 đã được áp dụng. Ban Tổng 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 Tổng 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng 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 3 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:


Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 4 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		25.486.531.143	24.736.915.318
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.534.613.209	3.729.624.705
111	1. Tiền		1.004.576.285	1.486.806.200
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.530.036.924	2.242.818.505
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		9.219.114	8.524.398
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		9.219.114	8.524.398
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.917.819.491	1.830.746.868
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	69.695.620	72.779.241
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	633.124.528	636.308.683
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.214.999.343	1.121.658.944
140	IV. Hàng tồn kho	9	20.490.836.326	18.786.885.579
141	1. Hàng tồn kho		20.490.836.326	18.786.885.579
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		534.043.003	381.133.768
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	490.464.782	342.216.680
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		40.026.601	34.475.666
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.551.620	4.441.422
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.751.316.571	1.743.804.598
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		83.010.827	75.923.859
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	72.279.825	63.426.176
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7	-	1.728.585
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	12.731.002	12.769.098
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(2.000.000)	(2.000.000)
220	II. Tài sản cố định		79.667.036	81.327.029
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	79.667.036	81.327.029
222	Nguyên giá		176.814.963	176.814.963
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(97.147.927)	(95.487.934)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(339.700)	(339.700)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	129.698.692	130.878.739
231	1. Nguyên giá		144.554.357	145.039.922
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(14.855.665)	(14.161.183)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		937.339.725	932.612.542
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	937.339.725	932.612.542
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	12.000.000	12.000.000
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		12.000.000	12.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		509.600.291	511.062.429
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	3.692.299	5.130.093
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	505.907.992	505.932.336
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		27.237.847.714	26.480.719.916

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.651.556.101	10.957.815.586
310	I. Nợ ngắn hạn		4.663.961.120	5.345.531.698
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	69.487.125	92.146.883
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.702.371.616	2.387.640.249
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	49.472.831	497.387.968
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	92.189.885	106.126.851
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	26.795	37.144
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	313.943.009	735.970.532
320	7. Vay ngắn hạn	22	1.400.596.120	1.444.346.120
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	35.873.739	81.875.951
330	II. Nợ dài hạn		6.987.594.981	5.612.283.888
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	4.334.454	3.677.513
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	14.002.221	14.173.165
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	29.543.726	33.087.983
338	4. Vay dài hạn	22	6.273.722.974	4.901.499.893
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	664.166.603	658.020.331
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.825.003	1.825.003
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		15.586.291.613	15.522.904.330
410	I. Vốn chủ sở hữu		15.586.291.613	15.522.904.330
411	1. Vốn cổ phần	23.1	7.993.119.710	7.993.119.710
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.993.119.710	7.993.119.710
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	1.338.891.660	1.338.891.660
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	352.249.171	352.249.171
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	3.829.859.832	3.766.498.965
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		3.766.498.965	3.050.825.131
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		63.360.867	715.673.834
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	2.072.171.240	2.072.144.824
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		27.237.847.714	26.480.719.916

Trần Thúy Diễm
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	333.960.678	425.869.365
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	(563.366)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	333.960.678	425.305.999
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(159.784.308)	(93.424.241)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		174.176.370	331.881.758
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	12.032.643	12.752.903
22	7. Chi phí tài chính	27	(21.157.850)	(1.372.716)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(687.860)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(11.034.897)	(12.148.705)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(45.423.897)	(56.468.175)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		108.592.369	274.645.065
31	11. Thu nhập khác	29	9.375.688	19.385.036
32	12. Chi phí khác	29	(16.308.708)	(7.035.973)
40	13. (Lỗ) Lợi nhuận khác	29	(6.933.020)	12.349.063
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		101.659.349	286.994.128
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(31.532.441)	(75.969.982)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(6.170.616)	(9.958.439)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		63.956.292	201.065.707
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		63.360.867	200.251.815
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		595.425	813.892
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Ngàn VND/cổ phiếu)	31	0,07	0,24
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Ngàn VND/cổ phiếu)	31	0,07	0,24

Trần Thúy Diễm

Trần Thúy Diễm
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		101.659.349	286.994.128
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11,12	2.492.394	3.193.511
03	Hoàn nhập dự phòng		-	127
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.032.643)	(12.752.903)
06	Chi phí lãi vay		-	687.860
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		92.119.100	278.122.723
09	Tăng các khoản phải thu		(93.438.739)	(312.128.264)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.703.950.747)	(203.104.077)
11	Giảm các khoản phải trả		(57.636.031)	(187.637.505)
12	Tăng chi phí trả trước		(146.810.308)	(10.998.623)
14	Tiền lãi vay đã trả		(189.818.746)	(210.463.946)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(385.208.350)	(345.413.548)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(46.002.212)	(25.809.231)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(2.530.746.033)	(1.017.432.471)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(4.727.183)	(8.683.352)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(694.716)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của đơn vị khác		-	40.197.715
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		12.683.355	12.612.362
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		7.261.456	44.126.725
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.776.915.168	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		(448.442.087)	(303.264.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.328.473.081	(303.264.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(1.195.011.496)	(1.276.569.746)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.729.624.705	2.752.826.623
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	2.534.613.209	1.476.256.877



Trần Thúy Diễm
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 4 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“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 số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“SGDCKHCM”) với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 258 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 258).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 13 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 của Công ty, chi tiết như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu trực tiếp						
(1) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc ("Khang Phúc")	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
(2) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
(3) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(4) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(6) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(9) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 13 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)						
(10) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(11) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
(12) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,47	99,47	99,47	99,47

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 13 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu gián tiếp						
(1) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
(2) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thập Mươi	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,90	99,95
(4) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
(5) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(6) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
(7) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,43	99,96	99,43	99,96
(8) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(9) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 13 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu gián tiếp (tiếp theo)						
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	99,70	99,80
(11) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	98,90	99,00
(12) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	50,85	51,00
(13) Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	50,95	51,00
(14) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thuỷ (Thuyết minh 4.1)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	98,90	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 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 Nhóm Công ty được trình bày bằng ngàn Việt Nam đồng (“Ngàn 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 tình hình 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 và Nhật ký chung.

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 bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các 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 thống nhất.

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 chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ 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 các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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*

Bất động sản xây dựng dở dang

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là bất động sản xây dựng dở dang 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 bất động sản xây dựng dở dang bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo 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 dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 do các khoản suy giảm trong giá trị (do chậm luân chuyển, hư hỏng, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản cố định (là phần chênh lệch 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 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê 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 thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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 thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 - 10 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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:

Cơ sở hạ tầng	25 - 50 năm
---------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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 kỳ 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 kỳ 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 khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian với các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Công cụ, dụng cụ;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới;
- ▶ Chiết khấu; và
- ▶ Chi phí cải tạo khu công nghiệp.

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.11 *Các khoản đầu tư*

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 trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 *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 mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 hoạt động 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm 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 Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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 xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 90% tiền cho thuê theo hợp đồng, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm Công ty thu được 90% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

Tiền 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Tiền lãi 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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 trả 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 trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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 kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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 kỳ 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.

3.18 *Thông tin bộ phận*

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty đã định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là liên quan.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 *Giải thể công ty con*

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu ("Nguyên Thu")

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2023/NQ_HĐQT ngày 11 tháng 5 năm 2023, Nhóm Công ty đã thông qua việc giải thể Nguyên Thu. Việc giải thể Nguyên Thu đã hoàn thành vào ngày 03 tháng 4 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	35.790.136	18.711.562
Tiền gửi ngân hàng	968.786.149	1.468.094.638
Các khoản tương đương tiền (*)	1.530.036.924	2.242.818.505
TỔNG CỘNG	2.534.613.209	3.729.624.705

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 1,9% đến 3,1% mỗi năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	69.695.620	72.779.241
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	69.695.620	72.779.241
Dài hạn	72.279.825	63.426.176
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	72.279.825	63.426.176
TỔNG CỘNG	141.975.445	136.205.417
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	139.975.445	134.205.417

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	633.124.528	636.308.683
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	458.346.580	460.740.580
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	78.094.763	101.700.291
Khác	96.683.185	73.867.812
Dài hạn	-	1.728.585
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	-	1.728.585
TỔNG CỘNG	633.124.528	638.037.268

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.214.999.343	1.121.658.944
Tạm ứng công tác đền bù dự án (i)	1.160.000.000	1.081.354.087
Tạm ứng nhân viên	11.232.556	11.019.382
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (ii)	27.038.813	10.531.015
Khác	16.727.974	18.754.460
Dài hạn	12.731.002	12.769.098
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Ký cược, ký quỹ	6.106.220	5.554.216
Khác	225.286	815.386
TỔNG CỘNG	1.227.730.345	1.134.428.042

- (i) Đây là số dư tạm ứng cho các tổ chức và cá nhân thông qua Hợp đồng Dịch vụ với mục đích thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho các dự án đang triển khai của Nhóm công ty tại các khu vực Thành phố Thủ Đức, Huyện Bình Chánh và Quận Bình Tân.
- (ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

9. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	20.490.535.351	18.786.457.488
Nguyên vật liệu	300.975	428.091
TỔNG CỘNG	20.490.836.326	18.786.885.579

- (*) Bất động sản xây dựng dở dang cho các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư:

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Khang Phúc - Khu dân cư Tân Tạo (**)	6.698.045.341	6.352.762.469
Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông	3.426.625.151	3.380.912.183
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	3.743.923.647	3.157.292.866
Khang Phúc - Khu định cư Phong Phú 2 (**)	1.663.934.944	1.675.414.967
Khang Phúc - An Dương Vương	1.367.643.647	1.233.153.756
Bình Trưng Mới - Bình Trưng Đông	994.839.296	965.249.608
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**)	1.424.829.185	609.928.632
Thủy Sinh - Phú Hữu	91.433.649	120.663.867
Các dự án khác	1.079.260.491	1.291.079.140
TỔNG CỘNG	20.490.535.351	18.786.457.488

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 156.707.496 ngàn VND (năm 2023: 759.396.764 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	490.464.782	342.216.680
Chi phí hỗ trợ khách hàng	343.323.896	239.173.080
Phí hoa hồng môi giới	131.393.443	83.050.067
Khác	15.747.443	19.993.533
Dài hạn	3.692.299	5.130.093
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.044.072	1.599.216
Khác	1.648.227	3.530.877
TỔNG CỘNG	494.157.081	347.346.773

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	51.780.459	87.375.597	34.048.419	3.610.488	176.814.963
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	8.804.478	31.032.401	14.088.850	2.780.232	56.705.961
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(23.065.745)	(46.083.397)	(22.871.121)	(3.467.671)	(95.487.934)
Khấu hao trong kỳ	(701.901)	(895.351)	(6.670)	(56.071)	(1.659.993)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	(23.767.646)	(46.978.748)	(22.877.791)	(3.523.742)	(97.147.927)
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	28.714.714	41.292.200	11.177.298	142.817	81.327.029
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	28.012.813	40.396.849	11.170.628	86.746	79.667.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngàn VND
	<i>Cơ sở hạ tầng</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	145.039.922
Giảm trong kỳ	<u>(485.565)</u>
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	<u>144.554.357</u>
Giá trị khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(14.161.183)
Khấu hao trong kỳ	(832.401)
Giảm trong kỳ	<u>137.919</u>
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	<u>(14.855.665)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>130.878.739</u>
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	<u>129.698.692</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở hầu hết bất động sản đầu tư đã được cho thuê vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngàn VND	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	935.903.098	931.175.915
Khác	<u>1.436.627</u>	<u>1.436.627</u>
TỔNG CỘNG	<u>937.339.725</u>	<u>932.612.542</u>

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngàn VND	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	27.109.905	22.627.642
Khác	42.377.220	69.519.241
TỔNG CỘNG	69.487.125	92.146.883

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	2.698.691.734	2.383.916.889
Khác	3.679.882	3.723.360
TỔNG CỘNG	2.702.371.616	2.387.640.249
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	2.685.769.439	2.371.038.072
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	16.602.177	16.602.177

(*) Người mua trả tiền trước chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo tiến độ của các hợp đồng mua bán bất động sản thuộc các dự án của Nhóm công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Nhóm công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản này cho khách hàng.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.373.635	367.895.390
Thuế giá trị gia tăng	16.691.177	127.588.713
Thuế thu nhập cá nhân	1.393.025	1.889.352
Khác	14.994	14.513
TỔNG CỘNG	49.472.831	497.387.968

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	92.189.885	106.126.851
Chi phí lãi vay	85.070.374	96.236.745
Khác	7.119.511	9.890.106
Dài hạn	4.334.454	3.677.513
Chi phí phát triển dự án	4.334.454	3.677.513
TỔNG CỘNG	96.524.339	109.804.364

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
		Ngàn VND
Ngắn hạn	26.795	37.144
Khoản thu trước dịch vụ quản lý	26.795	37.144
Dài hạn	14.002.221	14.173.165
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	14.002.221	14.173.165
TỔNG CỘNG	14.029.016	14.210.309

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
		Ngàn VND
Ngắn hạn	313.943.009	735.970.532
Quỹ bảo tri	248.920.048	248.555.077
Nhận ký quỹ, ký cược	20.453.573	38.772.317
Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư	-	405.957.069
Khác	44.569.388	42.686.069
Dài hạn	29.543.726	33.087.983
Phải trả đền bù đất (i)	8.613.640	8.613.640
Nhận ký quỹ, ký cược	1.895.924	1.895.924
Khác	19.034.162	22.578.419
TỔNG CỘNG	343.486.735	769.058.515

(i) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất liên quan đến dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo, Quận Bình Tân. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

21. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngàn VND Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu kỳ	81.875.951	53.771.342
Trích lập quỹ	-	77.206.756
Sử dụng quỹ	(46.002.212)	(49.102.147)
Số cuối kỳ	35.873.739	81.875.951

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.400.596.120	1.444.346.120
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22.2)	1.067.244.120	1.067.244.120
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	333.352.000	377.102.000
Dài hạn	6.273.722.974	4.901.499.893
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.3)	5.173.722.974	3.801.499.893
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.1)	1.100.000.000	1.100.000.000
TỔNG CỘNG	<u>7.674.319.094</u>	<u>6.345.846.013</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	800.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tin chấp
Trái phiếu 2	300.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>1.100.000.000</u>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	-				
Dài hạn	1.100.000.000				

22.2 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2024 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Khoản vay 1	<u>1.067.244.120</u>	Ngày 17 tháng 10 năm 2024	Tài trợ dự án tại Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh	10,5%	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2024 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	2.026.595.814	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2026 đến ngày 24 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Bình Trưng Đông và phường Cát Lái, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	975.747.000	Từ ngày 25 tháng 5 năm 2026 đến ngày 31 tháng 5 năm 2030	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 3	810.521.744	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2027 đến ngày 21 tháng 3 năm 2029	Tài trợ dự án Khu nhà ở 11A xã Bình Hưng	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 4	673.545.763	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2026 đến ngày 24 tháng 3 năm 2029	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng; Khu nhà ở Bình Hưng 11A và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng lãi cuối kỳ + biên độ 5,1%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 5	416.634.000	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2024 đến ngày 6 tháng 4 năm 2025	Đầu tư góp vốn	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2024 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Khoản vay 1	604.030.653	Từ ngày 24 tháng 2 năm 2027 đến ngày 24 tháng 2 năm 2031	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án thành phần thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A

TỔNG CỘNG 5.507.074.974

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	333.352.000
Vay dài hạn	5.173.722.974

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Ngàn VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.168.299.950	1.311.891.660	297.101.488	2.780.172.037	11.557.465.135
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	200.251.815	200.251.815
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(10.851.721)	(10.851.721)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u>7.168.299.950</u>	<u>1.311.891.660</u>	<u>297.101.488</u>	<u>2.969.572.131</u>	<u>11.746.865.229</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.993.119.710	1.338.891.660	352.249.171	3.766.498.965	13.450.759.506
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	63.360.867	63.360.867
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	<u>7.993.119.710</u>	<u>1.338.891.660</u>	<u>352.249.171</u>	<u>3.829.859.832</u>	<u>13.514.120.373</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	7.993.119.710	7.168.299.950
Tăng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>7.993.119.710</u>	<u>7.168.299.950</u>

23.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phiếu được phép phát hành	799.311.971	799.311.971
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	799.311.971	799.311.971
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	799.311.971	799.311.971

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vốn điều lệ đã góp	2.274.620.000	2.274.620.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(202.449.178)	(202.475.594)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
TỔNG CỘNG	<u>2.072.171.240</u>	<u>2.072.144.824</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Tổng doanh thu	333.960.678	425.869.365
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	318.342.256	403.488.946
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.987.635	15.680.980
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	1.269.546	6.559.273
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	361.241	140.166
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(563.366)
Chiết khấu thương mại	-	(563.366)
Doanh thu thuần	333.960.678	425.305.999
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	318.342.256	402.925.580
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.987.635	15.680.980
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	1.269.546	6.559.273
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	361.241	140.166

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Lãi tiền gửi	<u>12.032.643</u>	<u>12.752.903</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	149.145.035	74.957.312
Giá vốn dịch vụ cung cấp	9.741.890	16.501.143
Giá vốn cho thuê hoạt động	549.736	304.202
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	347.647	1.661.584
TỔNG CỘNG	<u>159.784.308</u>	<u>93.424.241</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Chiết khấu thanh toán	21.157.850	-
Lãi vay	-	687.860
Khác	-	684.856
TỔNG CỘNG	<u>21.157.850</u>	<u>1.372.716</u>

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

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Chi phí bán hàng	11.034.897	12.148.705
Phí hoa hồng môi giới	5.472.760	3.572.227
Lương	3.433.129	1.966.561
Chi phí hỗ trợ khách hàng	1.955.269	1.273.992
Chi phí quảng cáo	114.561	4.015.777
Khác	59.178	1.320.148
Chi phí quản lý doanh nghiệp	45.423.897	56.468.175
Lương	23.702.446	23.273.827
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.192.136	23.590.760
Khác	4.529.315	9.603.588
TỔNG CỘNG	<u>56.458.794</u>	<u>68.616.880</u>

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Thu nhập khác	9.375.688	19.385.036
Dịch vụ quản lý	7.215.458	17.047.185
Bồi thường chấm dứt hợp đồng	1.325.481	-
Khác	834.749	2.337.851
Chi phí khác	(16.308.708)	(7.035.973)
Dịch vụ quản lý	(11.964.487)	(4.940.951)
Khác	(4.344.221)	(2.095.022)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(6.933.020)</u>	<u>12.349.063</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngàn VND Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.893.700	72.012.668
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	638.741	3.957.314
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	6.170.616	9.958.439
TỔNG CỘNG	37.703.057	85.928.421

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

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngàn VND Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	101.659.349	286.994.128
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	20.331.870	57.398.826
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	437.687	701.438
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	15.696.567	21.618.499
Điều chỉnh hợp nhất	598.192	2.252.344
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	638.741	3.957.314
Chi phí thuế TNDN	37.703.057	85.928.421

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo 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 nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động như sau:

	Ngàn VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	1.023.583	9.814.997	(8.791.414)	(177.507)
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	362.188	362.188	-	-
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con	445.341.326	445.341.326	-	-
Chênh lệch do thoái vốn công ty con	51.192.298	51.192.298	-	-
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	7.588.597	(1.178.473)	8.767.070	488.211
TỔNG CỘNG	505.907.992	505.932.336	(24.344)	310.704
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thu nhập lãi vay dự thu	(24.638.174)	(26.356.608)	1.718.434	(2.551.523)
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(593.803.808)	(593.803.808)	-	-
Chênh lệch do hợp nhất công ty con	(38.136.024)	(39.038.388)	902.364	(7.229.409)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	(7.588.597)	1.178.473	(8.767.070)	(488.211)
TỔNG CỘNG	(664.166.603)	(658.020.331)	(6.146.272)	(10.269.143)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại thuần			(6.170.616)	(9.958.439)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 (**)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	63.360.867	200.251.815
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(3.168.043)	(10.012.591)
Quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành (*)	(1.267.217)	(4.005.036)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	58.925.607	186.234.188
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>799.311.971</u>	<u>788.511.971</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	0,07	0,24
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	0,07	0,24

(*) Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2023 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 23 tháng 4 năm 2024.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 đã được tính lại để phản ánh việc chia trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 17 tháng 10 năm 2023.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

32. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1, số dư khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngàn VND	
		Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Các cá nhân có liên quan	Bên liên quan	<u>16.602.177</u>	<u>16.602.177</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	32.177.336	32.731.116
Trên 1 đến 5 năm	53.693.252	61.938.865
TỔNG CỘNG	85.870.588	94.669.981

34. GIẢI TRÌNH TĂNG/GIẢM LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ

Trong quý 1/2024, Công ty có khoản giảm lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ với giá trị khoảng 158 tỷ đồng cùng với khoản giảm lợi nhuận khác với giá trị khoảng 19 tỷ đồng bù trừ với khoản giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với giá trị khoảng 44 tỷ đồng làm giảm lợi nhuận sau thuế trong quý 1/2024 68% so với cùng kỳ quý 1/2023.

35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Trần Thúy Diễm
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




Trương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 4 năm 2024