

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



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 riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 30

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 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 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

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	Từ nhiệm ngày 20 tháng 12 năm 2023
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2023
Bà Nguyễn Thùy Trang	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 riêng của Công ty cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 30 tháng 01 năm 2024.

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

Nay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2024

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.483.533.812.555	2.083.762.383.304
110	I. Tiền	4	270.689.269.941	41.895.826.789
111	1. Tiền		50.689.269.941	41.895.826.789
112	2. Các khoản tương đương tiền		220.000.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.132.597.285.909	1.956.249.333.564
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.383.244.661	2.549.348.842
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	30.948.560.000	28.976.256.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.213.500.000.000	1.379.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	885.765.481.248	545.223.728.722
140	III. Hàng tồn kho		78.800.563.682	82.860.012.436
141	1. Hàng tồn kho	9	78.800.563.682	82.860.012.436
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.446.693.023	2.757.210.515
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	343.900.280	19.882.475
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.102.792.743	2.737.328.040
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.988.394.091.677	9.988.545.196.718
210	I. Phải thu dài hạn		1.156.939.910	964.114.910
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.156.939.910	964.114.910
220	II. Tài sản cố định		21.500.004	237.321.844
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	21.500.004	237.321.844
222	Nguyên giá		6.416.276.994	6.416.276.994
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.394.776.990)	(6.178.955.150)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		9.987.215.651.763	9.987.215.651.763
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	9.987.215.651.763	9.987.215.651.763
260	IV. Tài sản dài hạn khác		-	128.108.201
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	-	128.108.201
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.471.927.904.232	12.072.307.580.022

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.857.990.866.155	2.177.979.694.813
310	I. Nợ ngắn hạn		568.707.266.155	546.925.194.813
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.747.815.049	3.755.791.300
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	61.879.429.386	65.368.650.677
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	332.645.526	44.273.401
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	37.117.752.987	37.681.626.619
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	54.592.759.050	55.238.597.671
320	6. Vay ngắn hạn	19	333.352.000.000	333.352.000.000
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	79.684.864.157	51.484.255.145
330	II. Nợ dài hạn		1.289.283.600.000	1.631.054.500.000
338	1. Vay dài hạn	19	1.266.620.000.000	1.599.972.000.000
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	22.107.600.000	30.526.500.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	10.613.937.038.077	9.894.327.885.209
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.613.937.038.077	9.894.327.885.209
411	1. Vốn cổ phần		7.993.119.710.000	7.168.299.950.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.993.119.710.000	7.168.299.950.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.338.891.660.260	1.311.891.660.260
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		350.417.037.350	295.269.354.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		931.508.630.467	1.118.866.920.599
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		269.692.721.259	925.097.260.858
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		661.815.909.208	193.769.659.741
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.471.927.904.232	12.072.307.580.022



Trần Thúy Diễm
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần từ bán hàng	21.1	909.326.363	4.694.919.090	14.021.601.818	8.988.759.999
11	2. Giá vốn hàng bán	22	(895.017.273)	(4.604.010.000)	(13.772.850.500)	(9.107.396.364)
20	3. Lợi nhuận (Lỗ) gộp về bán hàng		14.309.090	90.909.090	248.751.318	(118.636.365)
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	333.010.975.385	92.781.816.826	925.938.643.647	452.273.072.980
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	23	(49.281.238.027) (48.998.738.027)	(57.914.571.412) (56.951.844.139)	(217.419.240.440) (217.005.831.349)	(188.110.067.587) (187.147.340.314)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(12.958.319.592)	(10.321.349.332)	(49.235.940.744)	(50.559.882.269)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		270.785.726.856	24.636.805.172	659.532.213.781	213.484.486.759
31	8. Thu nhập khác		213.251	450.000	213.251	20.580.000
32	9. Chi phí khác		(10.251)	-	(3.732.216.084)	(2.307.018)
40	10. (Lỗ) Lợi nhuận khác		203.000	450.000	(3.732.002.833)	18.272.982
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		270.785.929.856	24.637.255.172	655.800.210.948	213.502.759.741
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	-	(2.403.201.740)	-
52	13. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	25.3	(3.361.066.667)	(8.544.933.334)	8.418.900.000	(19.733.100.000)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		267.424.863.189	16.092.321.838	661.815.909.208	193.769.659.741



Trần Thúy Diễm
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		655.800.210.948	213.502.759.741
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	215.821.840	734.287.500
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.2	(925.938.643.647)	(452.273.072.980)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	23	217.419.240.440	188.110.067.587
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(52.503.370.419)	(49.925.958.152)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		2.472.941.153	(52.891.400.500)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		4.059.448.754	(5.475.149.275)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(6.268.073.129)	58.463.128.988
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(195.909.604)	332.427.599
14	Tiền lãi vay đã trả		(217.569.704.981)	(153.277.768.491)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.403.201.740)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18	(49.006.147.328)	(59.936.102.477)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(321.414.017.294)	(262.710.822.308)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(1.636.000.000.000)	(945.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		1.802.000.000.000	1.089.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.149.650.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		582.559.460.446	608.316.572.981
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		748.559.460.446	(396.833.427.019)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		135.000.000.000	230.400.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		-	800.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(333.352.000.000)	(348.676.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(198.352.000.000)	681.724.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		228.793.443.152	22.179.750.673
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		41.895.826.789	19.716.076.116
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	270.689.269.941	41.895.826.789

Trần Thúy Diễm

Trần Thúy Diễm
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 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 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 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 Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 22 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 23).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 30 tháng 01 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền 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 được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của 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;
- ▶ 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, chi phí quản lý xây dựng, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 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 vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 (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 riêng.

3.5 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:

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

3.6 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 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.

3.7 Chi phí trả trước

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

3.8 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

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

3.10 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 Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng 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 để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ 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 riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.11 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.12 Ghi nhận doanh thu

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

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, lợi nhuận được chia

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 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 trong báo cáo tài chính riêng.

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

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 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 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 năm tài chính 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả 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.

3.14 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	2.126.575.356	2.921.901.588
Tiền gửi ngân hàng	48.562.694.585	38.973.925.201
Các khoản tương đương tiền (*)	220.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	270.689.269.941	41.895.826.789

(*) 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 2,7% đến 3,2% mỗi năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khách hàng khác	1.928.182.091	2.094.286.272
TỔNG CỘNG	2.383.244.661	2.549.348.842

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	28.894.060.000
Người bán khác	2.054.500.000	82.196.000
TỔNG CỘNG	30.948.560.000	28.976.256.000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư thể hiện các khoản cho vay tín chấp các bên liên quan với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 12% mỗi năm nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động (Thuyết minh số 26).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	879.987.683.200	536.608.499.999
Tạm ứng cho nhân viên	2.294.388.000	5.131.818.675
Khác	3.483.410.048	3.483.410.048
TỔNG CỘNG	<u>885.765.481.248</u>	<u>545.223.728.722</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	<u>78.800.563.682</u>	<u>82.860.012.436</u>

(*) Bất động sản xây dựng dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	31.668.886.860	36.109.497.799
Dự án Khang Điền Phước Long B	34.401.092.628	34.019.930.443
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Khác	2.298.461.908	2.298.461.908
TỔNG CỘNG	<u>78.800.563.682</u>	<u>82.860.012.436</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	343.900.280	19.882.475
Phần mềm máy tính	334.052.805	-
Khác	9.847.475	19.882.475
Dài hạn	-	128.108.201
Phần mềm máy tính	-	128.108.201
TỔNG CỘNG	343.900.280	147.990.676

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022			
và ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.530.300.000	756.976.994	6.287.276.994
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(5.387.515.830)	(791.439.320)	(6.178.955.150)
Khấu hao trong kỳ	(142.784.170)	(73.037.670)	(215.821.840)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(5.530.300.000)	(864.476.990)	(6.394.776.990)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	142.784.170	94.537.674	237.321.844
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	21.500.004	21.500.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	4.758.324.249.438	(*)	-	4.758.324.249.438	(*)	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	1.641.989.970.703	(*)	-	1.641.989.970.703	(*)	-
Công ty Cổ phần Vi La	756.000.000.000	(*)	-	756.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	614.455.200.000	(*)	-	614.455.200.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	599.400.000.000	(*)	-	599.400.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	429.570.000.000	(*)	-	429.570.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	383.765.000.000	(*)	-	383.765.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	(*)	-	297.787.760.000	(*)	-
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	162.468.250.000	(*)	-	162.468.250.000	(*)	-
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	110.000.000.000	(*)	-	110.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	99.000.000.000	(*)	-	99.000.000.000	(*)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	75.980.000.000	(*)	-	75.980.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	(*)	-	58.475.221.622	(*)	-
TỔNG CỘNG	9.987.215.651.763			9.987.215.651.763		

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Thái An	465.581.820	1.881.141.500
Công ty Cổ phần PHC Media	216.000.000	-
Người bán khác	<u>1.066.233.229</u>	<u>1.874.649.800</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.747.815.049</u>	<u>3.755.791.300</u>

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bên khác (*)	60.188.440.231	63.677.661.522
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	<u>1.690.989.155</u>	<u>1.690.989.155</u>
TỔNG CỘNG	<u>61.879.429.386</u>	<u>65.368.650.677</u>

(*) Số dư thể hiện các khoản người mua trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng xây dựng liên quan đến dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden và dự án Khang Điền Phước Long B.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thuế thu nhập cá nhân	<u>44.273.401</u>	<u>4.667.824.077</u>	<u>(4.379.451.952)</u>	<u>332.645.526</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí lãi vay	<u>37.117.752.987</u>	<u>37.681.626.619</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bên khác	592.759.050	1.238.597.671
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	54.000.000.000	54.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>54.592.759.050</u>	<u>55.238.597.671</u>

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Số đầu năm	51.484.255.145	27.247.167.922
Trích lập quỹ	77.206.756.340	84.173.189.700
Sử dụng quỹ	(49.006.147.328)	(59.936.102.477)
Số cuối năm	<u>79.684.864.157</u>	<u>51.484.255.145</u>

19. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	333.352.000.000	333.352.000.000
Ngân hàng (**)	333.352.000.000	333.352.000.000
Dài hạn	1.266.620.000.000	1.599.972.000.000
Trái phiếu phát hành (*)	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Ngân hàng (**)	166.620.000.000	499.972.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.599.972.000.000</u>	<u>1.933.324.000.000</u>

(*) Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá					
Trái phiếu 1	800.000.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tín chấp
Trái phiếu 2	300.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tín chấp
Tổng cộng	<u>1.100.000.000.000</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Ngắn hạn	-				
Dài hạn	1.100.000.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

(**) Chi tiết khoản vay ngân hàng như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4	499.972.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 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
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	333.352.000.000				
Dài hạn	166.620.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	6.429.370.690.000	1.177.491.660.260	235.145.647.350	1.712.323.417.558	9.554.331.415.168
Phát hành cổ phiếu	96.000.000.000	134.400.000.000	-	-	230.400.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	193.769.659.741	193.769.659.741
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	642.929.260.000	-	-	(642.929.260.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(60.123.707.000)	(60.123.707.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	(24.049.482.700)	(24.049.482.700)
Phân phối lợi nhuận	-	-	60.123.707.000	(60.123.707.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>7.168.299.950.000</u>	<u>1.311.891.660.260</u>	<u>295.269.354.350</u>	<u>1.118.866.920.599</u>	<u>9.894.327.885.209</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.168.299.950.000	1.311.891.660.260	295.269.354.350	1.118.866.920.599	9.894.327.885.209
Phát hành cổ phiếu (*)	108.000.000.000	27.000.000.000	-	-	135.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	661.815.909.208	661.815.909.208
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	716.819.760.000	-	-	(716.819.760.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(55.147.683.000)	(55.147.683.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	(22.059.073.340)	(22.059.073.340)
Phân phối lợi nhuận	-	-	55.147.683.000	(55.147.683.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>7.993.119.710.000</u>	<u>1.338.891.660.260</u>	<u>350.417.037.350</u>	<u>931.508.630.467</u>	<u>10.613.937.038.077</u>

(*) Vào ngày 17 tháng 10 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 71.681.976 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành 10.800.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 12.500 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2023. Vào ngày 19 tháng 10 năm 2023, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 30 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 7.168.299.950.000 VND lên 7.993.119.710.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	7.168.299.950.000	6.429.370.690.000
Tăng trong kỳ	<u>824.819.760.000</u>	<u>738.929.260.000</u>
Vốn góp cuối kỳ	<u>7.993.119.710.000</u>	<u>7.168.299.950.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	716.819.760.000	642.929.260.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	716.819.760.000	642.929.260.000

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số lượng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	799.311.971	716.829.995
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	799.311.971	716.829.995
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	799.311.971	716.829.995

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu thuần về bán hàng

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	<u>909.326.363</u>	<u>4.694.919.090</u>	<u>14.021.601.818</u>	<u>8.988.759.999</u>
Trong đó: Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	909.326.363	4.694.919.090	14.021.601.818	8.988.759.999

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	295.473.683.200	50.000.000.000	785.473.683.200	275.870.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	37.537.292.185	42.781.816.826	140.464.960.447	176.403.072.980
TỔNG CỘNG	<u>333.010.975.385</u>	<u>92.781.816.826</u>	<u>925.938.643.647</u>	<u>452.273.072.980</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	895.017.273	4.604.010.000	13.772.850.500	9.107.396.364

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	48.998.738.027	56.951.844.139	217.005.831.349	187.147.340.314
Chi phí phát hành trái phiếu, phí lưu ký	282.500.000	962.727.273	413.409.091	962.727.273
TỔNG CỘNG	<u>49.281.238.027</u>	<u>57.914.571.412</u>	<u>217.419.240.440</u>	<u>188.110.067.587</u>

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lương nhân viên	7.832.696.847	5.820.330.228	26.538.135.656	26.009.898.353
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.227.197.044	2.978.604.113	11.007.901.555	17.043.495.450
Chi phí khấu hao	10.749.999	183.571.875	215.821.840	734.287.500
Khác	1.887.675.702	1.338.843.116	11.474.081.693	6.772.200.966
TỔNG CỘNG	<u>12.958.319.592</u>	<u>10.321.349.332</u>	<u>49.235.940.744</u>	<u>50.559.882.269</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.403.201.740	-
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(8.418.900.000)	19.733.100.000
TỔNG CỘNG	(6.015.698.260)	19.733.100.000

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:

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	655.800.210.948	213.502.759.741
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	131.160.042.190	42.700.551.948
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.564.377.314	250.093.187
Thu nhập không chịu thuế	(157.094.736.640)	(55.174.000.000)
Điều chỉnh chi phí thuế trích thiếu trong những năm trước	2.403.201.740	-
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận là tài sản thuế TNDN hoãn lại	15.951.417.136	31.956.454.865
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN	(6.015.698.260)	19.733.100.000

25.2 Lỗi thuế

Lỗi thuế của Công ty khác với lỗi được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lỗi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

VND

	<u>Bảng cân đối kế toán riêng</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</u>	
	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>	<u>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</u>	<u>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(111.200.000)	(111.200.000)	-	-
TỔNG CỘNG	-	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thu nhập lãi vay dự thu	(22.218.800.000)	(30.637.700.000)	8.418.900.000	(19.733.100.000)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	111.200.000	111.200.000	-	-
TỔNG CỘNG	(22.107.600.000)	(30.526.500.000)	8.418.900.000	(19.733.100.000)
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			8.418.900.000	(19.733.100.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 157.707.995.009 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 77.950.909.330 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
2021 (*)	2026	57.097.672.845	-	-	57.097.672.845
2022 (*)	2027	20.853.236.485	-	-	20.853.236.485
2023 (**)	2028	79.757.085.679	-	-	79.757.085.679
TỔNG CỘNG		157.707.995.009	-	-	157.707.995.009

(*) Lỗ thuế của Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Cho vay	890.000.000.000	-
		Lãi cho vay	20.330.000.000	-
		Thu hồi cho vay	890.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	20.330.000.000	-
		Chia lợi nhuận	-	100.000.000.000
		Nhận lợi nhuận	-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Chia lợi nhuận	785.473.683.200	100.000.000.000
		Nhận lợi nhuận	400.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Thu hồi cho vay	620.000.000.000	92.500.000.000
		Thu lãi cho vay	113.971.666.668	-
		Lãi cho vay	100.997.500.002	93.779.500.000
		Cho vay	-	620.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Cho vay	424.000.000.000	50.000.000.000
		Thu hồi cho vay	78.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	6.699.333.333	-
		Lãi cho vay	9.068.666.667	6.306.666.666
		Góp vốn	-	349.650.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Trí Minh	Công ty con	Cho vay	152.000.000.000	-
		Lãi cho vay	557.333.333	-
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú	Công ty con	Thu hồi cho vay	105.000.000.000	100.000.000.000
		Thu lãi cho vay	19.460.000.000	8.766.666.667
		Lãi cho vay	6.270.000.000	17.258.333.334
		Cho vay	-	50.000.000.000
Cty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Cho vay	170.000.000.000	105.000.000.000
		Thu hồi cho vay	105.000.000.000	20.000.000.000
		Thu lãi cho vay	11.783.333.333	5.393.333.333
		Lãi cho vay	2.688.333.333	10.551.666.666
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Thu lãi cho vay	9.820.666.667	7.418.833.336
		Thu hồi cho vay	4.000.000.000	141.500.000.000
		Lãi cho vay	58.666.667	8.292.666.669
		Nhận lợi nhuận	-	69.930.000.000
		Chia lợi nhuận	-	69.930.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Thủy Sinh	Công ty con gián tiếp	Thu hồi cho vay	-	199.000.000.000
		Cho vay	-	65.000.000.000
		Lãi cho vay	-	11.558.666.666
		Thu lãi cho vay	-	16.371.333.333
Công ty CP Phát triển Bất Động sản Nguyên Thu	Công ty con gián tiếp	Thu hồi cho vay	-	150.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	5.440.000.000
		Lãi cho vay	-	4.200.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Nhận lợi nhuận	-	88.209.000.000
		Lợi nhuận hoàn trả	-	54.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Nhận lợi nhuận	-	59.940.000.000
		Chia lợi nhuận	-	59.940.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Nhận lợi nhuận	-	212.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	467.500.000.000	1.087.500.000.000
Cty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Gia Phước	Công ty con	Cho vay	424.000.000.000	78.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Cho vay	170.000.000.000	105.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Trí Minh	Công ty con	Cho vay	152.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú	Công ty con	Cho vay	-	105.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	-	4.000.000.000
TỔNG CỘNG			<u>1.213.500.000.000</u>	<u>1.379.500.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Lợi nhuận được chia	485.473.683.200	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Lợi nhuận được chia	249.500.000.000	249.500.000.000
		Lãi cho vay	557.333.333	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	101.078.666.667	114.052.833.333
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú	Công ty con	Lãi cho vay	-	13.190.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Lợi nhuận được chia	16.500.000.000	16.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Kim Phát	Công ty con	Lợi nhuận được chia	14.290.000.000	14.290.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lợi nhuận được chia	3.130.000.000	3.130.000.000
		Lãi cho vay	-	9.762.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Lãi cho vay	623.333.333	9.718.333.333
Cty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Gia Phước	Công ty con	Lãi cho vay	8.834.666.667	6.465.333.333
TỔNG CỘNG			<u>879.987.683.200</u>	<u>536.608.499.999</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	<u>1.690.989.155</u>	<u>1.690.989.155</u>
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Phải trả khác	<u>54.000.000.000</u>	<u>54.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	4.555.408.000	3.186.075.000
Trên 1 đến 5 năm	8.868.680.500	-
TỔNG CỘNG	13.424.088.500	3.186.075.000

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

Công ty có khoản tăng từ doanh thu hoạt động tài chính với giá trị khoảng 240 tỷ đồng và khoản tăng thu nhập thuế TNDN hoãn lại với giá trị khoảng 11 tỷ đồng làm tăng lợi nhuận sau thuế trong quý 4/2023 khoảng 251 tỷ so với cùng kỳ quý 4/2022.

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Trần Thúy Diễm
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024