

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 56

---

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch	
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch	
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên độc lập	
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



Số tham chiếu: 11658750/22988488-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



CÔNG TY  
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
ERNST & YOUNG  
VIỆT NAM  
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Như Quỳnh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3040-2019-004-1



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.175.505.419.566</b>	<b>2.266.842.737.280</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>110.771.473.977</b>	<b>65.109.455.915</b>
111	1. Tiền		83.771.473.977	65.109.455.915
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>334.040.988.394</b>	<b>454.475.440.817</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	137.952.413.783	132.944.678.821
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	125.180.862.418	184.866.062.478
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	32	-	33.400.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	89.880.543.451	106.351.280.976
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.972.831.258)	(3.086.581.458)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.715.706.176.718</b>	<b>1.738.095.492.365</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.728.342.271.055	1.751.989.950.338
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.636.094.337)	(13.894.457.973)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.986.780.477</b>	<b>9.162.348.183</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	4.345.875.167	2.052.005.084
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	10.640.905.310	7.110.343.099



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.999.671.671.031</b>	<b>1.938.210.789.204</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>11.893.000.000</b>	<b>12.073.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	14.554.060.000	14.734.060.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.243.573.707.401</b>	<b>1.136.138.919.979</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	778.359.960.629	666.431.165.257
222	Nguyên giá		880.562.928.953	729.841.034.412
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(102.202.968.324)	(63.409.869.155)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	465.213.746.772	469.707.754.722
228	Nguyên giá		477.331.651.645	476.839.972.410
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.117.904.873)	(7.132.217.688)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>633.036.249.364</b>	<b>646.405.819.223</b>
231	1. Nguyên giá		708.384.048.710	705.338.108.519
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(75.347.799.346)	(58.932.289.296)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		-	<b>41.517.834.162</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	-	41.517.834.162
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>62.654.171.591</b>	<b>61.673.140.794</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		21.687.671.591	18.106.640.794
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		42.566.500.000	42.566.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3.100.000.000)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.500.000.000	1.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>48.514.542.675</b>	<b>40.402.075.046</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	34.209.702.912	22.738.743.959
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	14.304.839.763	17.663.331.087
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.175.177.090.597</b>	<b>4.205.053.526.484</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.952.859.191.703</b>	<b>2.133.572.028.243</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.589.024.786.484</b>	<b>1.783.263.780.732</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	139.094.013.383	135.213.868.606
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	236.294.445.429	403.262.715.983
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	53.275.156.416	48.803.995.667
314	4. Phải trả người lao động		17.009.690.496	6.550.392.186
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	237.774.508.597	296.562.711.629
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	246.105.172
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	398.312.037.876	333.034.076.482
320	8. Vay ngắn hạn	22	491.338.813.727	545.037.442.521
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		541.799.597	1.037.802.686
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	15.384.320.963	13.514.669.800
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>363.834.405.219</b>	<b>350.308.247.511</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	147.762.257.569	149.015.465.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	24.749.588.414	25.928.859.540
338	4. Vay dài hạn	22	183.477.255.334	167.511.523.500
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.383.031.364	2.390.126.364
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.222.317.898.894</b>	<b>2.071.481.498.241</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.222.317.898.894</b>	<b>2.071.481.498.241</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	24.1	963.754.090.000	876.544.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		963.754.090.000	876.544.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	24.1	4.502.976.820	4.502.976.820
415	4. Cổ phiếu quỹ	24.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	90.898.033.248	84.094.655.341
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	267.845.817.505	215.036.358.689
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		116.260.796.246	78.968.800.541
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		151.585.021.259	136.067.558.148
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24.5	156.458.972.108	152.445.228.178
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.175.177.090.597</b>	<b>4.205.053.526.484</b>

Hà Thu Hương  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

QUẢN LÝ ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ  
TRƯỜNG MINH THUẬN  
TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	816.645.123.099	723.956.465.138
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(732.048.791)	(5.916.972.600)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	815.913.074.308	718.039.492.538
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(472.074.912.174)	(450.591.146.928)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		343.838.162.134	267.448.345.610
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	2.139.513.695	1.850.426.530
22	7. Chi phí tài chính	27	(49.834.592.188)	(48.737.062.974)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(46.006.200.089)	(57.654.903.394)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	15.1	(2.418.969.203)	(175.783.831)
25	9. Chi phí bán hàng	28	(9.011.243.983)	(9.386.899.219)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(75.158.405.474)	(68.858.090.408)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		209.554.464.981	142.140.935.708
31	12. Thu nhập khác	29	6.487.625.536	37.485.069.346
32	13. Chi phí khác	29	(5.905.747.863)	(3.439.103.986)
40	14. Lợi nhuận khác	29	581.877.673	34.045.965.360
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		210.136.342.654	176.186.901.068
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(49.846.077.278)	(34.210.058.047)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	(4.691.500.187)	(3.451.042.473)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		155.598.765.189	138.525.800.548
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		151.585.021.259	136.067.558.148
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.5	4.013.743.930	2.458.242.400
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	1.580.99864	1.390
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	1.580	1.390

Hà Thu Hương  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>210.136.342.654</b>	<b>176.186.901.068</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	60.194.296.404	43.114.498.474
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		17.224.788.075	(8.556.028.597)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.716.573.427)	(1.648.824.466)
06	Chi phí lãi vay	27	46.006.200.089	57.654.903.394
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>327.845.053.795</b>	<b>266.751.449.873</b>
09	Giảm các khoản phải thu		57.535.017.037	22.761.810.099
10	Giảm hàng tồn kho		23.647.679.283	163.756.183.646
11	Giảm các khoản phải trả		(135.847.246.676)	(135.149.513.616)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(13.764.829.036)	5.130.833.241
14	Tiền lãi vay đã trả		(65.327.962.357)	(104.853.401.276)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(32.072.393.772)	(41.270.114.340)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(851.700.000)	(2.162.619.500)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>161.163.618.274</b>	<b>174.964.628.127</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(112.791.436.687)	(67.404.085.309)
23	Tiền chi mua trái phiếu		(500.000.000)	(500.000.000)
24	Tiền thu từ cho vay		33.400.000.000	13.000.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		2.135.542.630	1.824.608.297
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(77.755.894.057)</b>	<b>(53.079.477.012)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	22	563.047.672.405	321.938.068.863
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(600.780.569.365)	(421.373.099.444)
36	Tiền trả cổ tức	24.2	(12.809.195)	(79.664.345)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(37.745.706.155)</b>	<b>(99.514.694.926)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		45.662.018.062	22.370.456.189
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		65.109.455.915	42.738.999.726
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	5	110.771.473.977	65.109.455.915



Hà Thu Hương  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

▶ Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của IC tại Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 85% phần vốn chủ sở hữu và 85% quyền biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 85%).

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (“Royal”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 83 Đường Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 75% phần vốn chủ sở hữu và 75% quyền biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 75%).

▶ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của SGBD tại Số 179 Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 64,32% phần vốn chủ sở hữu và 64,32% quyền biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 64,32%).

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 582 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 487 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho – hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu hao do thời gian sử dụng là lâu dài, ngoài trừ quyền sử dụng đất tại số 81A-B, 83 và 103 đường Lý Chính Thắng, số 278A và 280 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3 được khấu hao với thời hạn 50 năm từ ngày 08 tháng 10 năm 2016 đến ngày 8 tháng 10 năm 2066.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	13 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	7 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	50 năm

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Đất và nhà	25 - 50 năm
------------	-------------

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán 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 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 46 của Bộ luật Lao động.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 *Cổ phiếu quỹ*

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

#### 3.14 *Phân chia lợi nhuận*

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

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của 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 Nhóm Công ty.

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

#### 3.15 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

##### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

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

##### *Doanh thu cho thuê*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Nhóm công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

**3.19 Các bên liên quan**

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ**

**Thành lập công ty Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch**

Trong năm 2022, Nhóm Công ty đã góp 40% vốn cổ phần để thành lập Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch ("World Travel"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 0317214804, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 3 năm 2022 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của World Travel tại Số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của World Travel là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ gián tiếp 45% phần vốn chủ sở hữu trong World Travel.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.724.856.954	1.144.218.447
Tiền gửi ngân hàng	82.046.617.023	63.965.237.468
Các khoản tương đương tiền (*)	27.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.771.473.977</b>	<b>65.109.455.915</b>

(\*) Số cuối năm thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất 6%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng khác	132.535.572.740	128.843.447.778
<i>Khách hàng Dự án Long Thới</i>	59.621.612.409	59.541.543.808
<i>Khách hàng Dự án Terra Royal</i>	53.240.919.934	47.937.913.160
<i>Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải</i>	7.319.414.000	7.319.414.000
<i>Khách hàng Dự án 6B</i>	6.878.710.215	3.687.556.972
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	5.474.916.182	9.041.409.838
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.416.841.043	5.416.841.043
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.952.413.783</b>	<b>132.944.678.821</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.856.973.800)	(733.384.000)
<b>GIA TRỊ THUẦN</b>	<b>132.095.439.983</b>	<b>132.211.294.821</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	122.953.346.568	116.912.342.960
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	10.445.315.400	7.748.769.672
Phải thu từ dịch vụ cho thuê	3.820.367.815	7.550.182.189
Phải thu từ hoạt động khác	733.384.000	733.384.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.952.413.783</b>	<b>132.944.678.821</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.856.973.800)	(733.384.000)
<b>GIA TRỊ THUẦN</b>	<b>132.095.439.983</b>	<b>132.211.294.821</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	59.621.612.409	59.541.543.808
Dự án Terra Royal (i)	48.792.076.499	44.842.480.520
Dự án 6B	6.878.710.215	7.788.788.015
Dự án Nhơn Trạch (i)	2.923.434.028	-
Cao ốc Thịnh Vương (i)	1.742.753.000	1.742.753.000
Dự án Phong Phú (i)	1.685.642.800	1.687.660.000
Cao ốc An Khang (i)	1.309.117.617	1.309.117.617
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.953.346.568</b>	<b>116.912.342.960</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	76.320.562.584	138.171.166.728
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Phát</i>	19.378.630.000	19.378.630.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông</i>	12.927.603.431	12.927.603.431
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương</i>	12.280.000.000	-
<i>Interblock Asia Pacific Pty., Limited</i>	897.442.057	31.229.303.920
<i>RGB (Macau) Limited</i>	-	35.890.645.363
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	30.836.887.096	38.744.984.014
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 32</i> )	48.860.299.834	46.694.895.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>125.180.862.418</u></b>	<b><u>184.866.062.478</u></b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>89.880.543.451</b>	<b>106.351.280.976</b>
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 32</i> )	62.034.542.916	61.384.433.843
Ứng trước cho nhân viên	17.903.943.990	14.467.965.805
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	-	12.205.585.534
Khác	9.942.056.545	18.293.295.794
<b>Dài hạn</b>	<b>14.554.060.000</b>	<b>14.734.060.000</b>
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	11.893.000.000	12.073.000.000
Công ty Cổ phần Hoàng Hải - Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>104.434.603.451</u></b>	<b><u>121.085.340.976</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(13.115.857.458)	(2.353.197.458)
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>88.657.685.993</u></b>	<b><u>116.071.083.518</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC** (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco - Tương Bình Hiệp (i)	544.962.118.270	-	487.478.211.704	-	
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (ii)	496.137.901.262	-	516.353.301.151	-	
Dự án Terra Flora	245.284.210.505	-	210.149.632.894	-	
Dự án 6A	132.326.955.020	-	132.220.634.925	-	
Lô 5, 6 & 8 - Dự án 6B	79.161.037.968	-	68.556.824.108	-	
Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức (iv)	49.127.016.554	-	77.610.985.569	-	
Dự án Terra Royal (iii)	96.439.404.463	-	176.373.647.543	-	
Dự án Cửa Lập - Bà Rịa	40.443.325.331	-	40.443.325.331	-	
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	12.735.621.599	-	12.735.621.599	-	
Các dự án khác	31.724.680.083	(12.636.094.337)	30.067.765.514	(13.894.457.973)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.728.342.271.055</b>	<b>(12.636.094.337)</b>	<b>1.751.989.950.338</b>	<b>(13.894.457.973)</b>	

- (i) Quyền sử dụng đất và các quyền, lợi ích phát sinh trong tương lai từ Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco - Tương Bình Hiệp, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.2).
- (ii) Một số quyền sử dụng đất tại Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1 và 22.2).
- (iii) Quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.2).
- (iv) Quyền sử dụng tại Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1 và 22.2).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.345.875.167</b>	<b>2.052.005.084</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	540.047.328	1.342.732.720
Khác	3.805.827.839	709.272.364
<b>Dài hạn</b>	<b>34.209.702.912</b>	<b>22.738.743.959</b>
Công cụ, dụng cụ	21.762.268.503	18.413.773.292
Nội thất văn phòng	11.659.930.591	4.126.419.770
Khác	787.503.818	198.550.897
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.555.578.079</u></b>	<b><u>24.790.749.043</u></b>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc (*) (Trình bày lại)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm (Trình bày lại)	665.499.981.927	43.794.541.136	11.191.216.457	9.355.294.892	729.841.034.412
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	31.100.999.117	9.979.555.245	-	-	41.080.554.362
Mua mới trong năm	2.127.765.053	98.185.355.382	6.884.645.083	2.443.574.661	109.641.340.179
Số cuối năm	698.728.746.097	151.959.451.763	18.075.861.540	11.798.869.553	880.562.928.953
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	5.647.970.448	5.745.373.679	1.630.558.180	17.304.715.487
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	38.195.976.139	16.173.477.188	6.436.436.795	2.603.979.033	63.409.869.155
Khấu hao trong năm	18.529.615.921	18.253.025.885	1.017.367.317	993.090.046	38.793.099.169
Số cuối năm	56.725.592.060	34.426.503.073	7.453.804.112	3.597.069.079	102.202.968.324
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm (Trình bày lại)	627.304.005.788	27.621.063.948	4.754.779.662	6.751.315.859	666.431.165.257
Số cuối năm	642.003.154.037	117.532.948.690	10.622.057.428	8.201.800.474	778.359.960.629

(\*) Tài sản và lợi ích từ Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.2)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	475.211.073.410	1.628.899.000	476.839.972.410
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	265.250.000	265.250.000
Mua mới	86.429.235	140.000.000	226.429.235
Số cuối năm	<u>475.297.502.645</u>	<u>2.034.149.000</u>	<u>477.331.651.645</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	6.760.324.739	371.892.949	7.132.217.688
Hao mòn trong năm	4.730.218.372	255.468.813	4.985.687.185
Số cuối năm	<u>11.490.543.111</u>	<u>627.361.762</u>	<u>12.117.904.873</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>468.450.748.671</u>	<u>1.257.006.051</u>	<u>469.707.754.722</u>
Số cuối năm	<u>463.806.959.534</u>	<u>1.406.787.238</u>	<u>465.213.746.772</u>

(\*) Quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 16, Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ lần lượt là 205.435.476.570 VND; 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1 và 22.2).

Quyền sử dụng đất tại Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.2).

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	Đất và nhà (*) (Trình bày lại)
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm (Trình bày lại)	705.338.108.519
Mua mới trong năm	3.045.940.191
Số cuối năm	<u>708.384.048.710</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	58.932.289.296
Khấu hao trong năm	16.415.510.050
Số cuối năm	<u>75.347.799.346</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm (Trình bày lại)	<u>646.405.819.223</u>
Số cuối năm	<u>633.036.249.364</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa vào giá thị trường và tình hình tỷ lệ cho thuê hiện tại, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

(\*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1 và 22.2).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1).

Quyền sử dụng đất, tài sản và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.2).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 25.1)	42.561.773.757	36.972.594.955
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (Thuyết minh số 26)	(16.415.510.050)	(40.878.171.987)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>26.146.263.707</b>	<b>(3.905.577.032)</b>



**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nội thất khu vực kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng	-	20.367.179.692
Thiết bị phục vụ khu vực kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng	-	15.289.026.660
Khác	-	5.861.627.810
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>41.517.834.162</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	21.687.671.591	18.106.640.794
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	42.566.500.000	42.566.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	1.500.000.000	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.754.171.591</b>	<b>61.673.140.794</b>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(3.100.000.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>62.654.171.591</b>	<b>61.673.140.794</b>

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

**15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	Số cuối năm và số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36
Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch ("World Travel")	34,5	45

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

	VND
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm	21.000.000.000
Tăng trong năm	6.000.000.000
Số cuối năm	27.000.000.000
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	(2.893.359.206)
Lỗ chia về từ công ty liên kết	(2.418.969.203)
Số cuối năm	(5.312.328.409)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	18.106.640.794
Số cuối năm	21.687.671.591

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 15.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5,31	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5,31
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	(3.100.000.000)	-	310.000	1,61	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.566.500.000</b>	<b>(3.100.000.000)</b>	<b>39.466.500.000</b>			<b>42.566.500.000</b>	<b>-</b>	<b>42.566.500.000</b>		

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày báo cáo.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 27)	46.006.200.089	57.654.903.394
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	43.679.406.232	62.560.811.347
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.685.606.321</b>	<b>120.215.714.741</b>

**17. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các đối tượng khác	138.692.068.524	135.213.868.606
<i>Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ và Thương mại Ân Long</i>	32.008.306.520	17.480.893.300
<i>Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Phú Sương</i>	15.709.237.840	15.673.597.840
<i>Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Phú Bảo</i>	12.735.380.328	12.935.380.328
<i>Công ty Cổ phần IBS</i>	3.034.452.806	4.146.952.314
<i>Công ty TNHH Thương mại Kỹ Thuật Điện Nguyễn Khang</i>	404.880.568	13.748.118.410
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	74.799.810.462	71.228.926.414
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	401.944.859	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>139.094.013.383</b>	<b>135.213.868.606</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>236.294.445.429</b>	<b>403.262.715.983</b>
Dự án Terra Royal	115.692.571.590	215.387.807.137
Dự án Long Phước	68.379.750.000	88.250.000.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	24.536.367.492	24.557.378.600
Dự án Terra Flora	2.041.271.042	18.247.832.946
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	-	35.872.371.924
Các dự án khác	25.644.485.305	215.387.807.137
<b>Dài hạn</b>	<b>147.762.257.569</b>	<b>149.015.465.569</b>
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	23.234.810.700	24.488.018.700
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>384.056.702.998</b>	<b>552.278.181.552</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	294.986.836.015	457.815.181.552
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	89.069.866.983	94.463.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.920.804.442	40.916.462.766	(32.072.393.772)	42.764.873.436
Thuế giá trị gia tăng	11.886.844.762	93.349.637.477	(98.025.861.186)	7.210.621.053
Thuế thu nhập cá nhân	1.780.592.263	7.111.933.621	(7.229.817.387)	1.662.708.497
Thuế khác	1.215.754.200	50.812.216.165	(50.391.016.935)	1.636.953.430
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.803.995.667</b>	<b>192.190.250.029</b>	<b>(187.719.089.280)</b>	<b>53.275.156.416</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	7.110.343.099	79.915.929.900	(76.385.367.689)	10.640.905.310

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	(Trình bày lại)	
Chi phí xây dựng	203.324.571.052	218.373.680.482
Chi phí lãi đặt cọc dự án Sabinco	29.892.505.080	17.343.805.150
Chi phí lãi vay	2.118.206.117	21.439.968.385
Phạt chậm thanh toán	-	37.393.371.151
Khác	2.439.226.348	2.011.886.461
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>237.774.508.597</b>	<b>296.562.711.629</b>
Trong đó:		
Các bên khác	236.897.667.043	295.815.071.804
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	876.841.554	747.639.825



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>398.312.037.876</b>	<b>333.034.076.482</b>
Nhận đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	215.792.307.729	174.051.657.744
Nhận đặt cọc cho tiền đất từ Dự án Sabinco (**)	126.830.311.000	114.286.061.000
Kinh phí bảo trì Dự án Terra Royal	33.206.158.393	30.416.134.438
Nhận đặt cọc	11.331.288.000	4.153.788.000
Cổ tức phải trả	3.639.866.255	5.028.264.763
Khác	7.512.106.499	5.098.170.537
<b>Dài hạn</b>	<b>24.749.588.414</b>	<b>25.928.859.540</b>
Nhận đặt cọc Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	11.152.000.000	25.928.859.540
Nhận đặt cọc từ bên khác	13.597.588.414	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>423.061.626.290</u></b>	<b><u>358.962.936.022</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>226.594.129.174</i>	<i>174.051.657.744</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>196.467.497.116</i>	<i>184.911.278.278</i>

(\*) Đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 11 năm 2019 với Công ty TNHH Charlione Việt Nam ("Charlieone") với số tiền là 241.260.000.002 VND để hợp tác vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài ở Khách sạn La Vela Saigon ("CharlieOne Club"). Lợi nhuận sau thuế từ việc kinh doanh sẽ được phân chia cho Nhóm Công ty và Charlieone theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75%, và Công ty sẽ nhận tạm ứng số tiền đảm bảo hàng tháng là 40.000 USD sau ngày khai trương thực tế.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY**

	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	VND Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>545.037.442.521</b>	<b>344.926.672.405</b>	<b>(600.780.569.365)</b>	<b>202.155.268.166</b>	<b>491.338.813.727</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	365.875.919.021	276.926.672.405	(424.210.712.536)	-	218.591.878.890
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 22.2)	127.461.523.500	-	(138.069.856.829)	200.628.190.166	190.019.856.837
Vay cá nhân (Thuyết minh số 22.3)	8.000.000.000	-	-	-	8.000.000.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.4 và 32)	43.700.000.000	68.000.000.000	(38.500.000.000)	-	73.200.000.000
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 22.5 và 32)	-	-	-	1.527.078.000	1.527.078.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>167.511.523.500</b>	<b>218.121.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(202.155.268.166)</b>	<b>183.477.255.334</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	167.511.523.500	150.950.000.000	-	(200.628.190.166)	117.833.333.334
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.5 và 32)	-	67.171.000.000	-	(1.527.078.000)	65.643.922.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>712.548.966.021</b>	<b>563.047.672.405</b>	<b>(600.780.569.365)</b>	<b>-</b>	<b>674.816.069.061</b>



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2021/93512/HDTD ngày 25 tháng 11 năm 2021	104.871.240.409	Từ ngày 17 tháng 1 năm 2023 đến ngày 24 tháng 11 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	6,8 - 9,8	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m2 tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 9</i> )  Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 13</i> )  Quyền sử dụng đất tại The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 9</i> )
Hợp đồng vay số 01/2020/11884944/H ĐTD	7.964.638.481	Ngày 22 tháng 9 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	7,9 - 9,0	Nhà đất tại địa chỉ số 213 và 215, đường 9A, KDC Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty</i> )  Nhà đất tại địa chỉ số 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty</i> )

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số HDTD5002020184 ngày 10 tháng 8 năm 2022	55.756.000.000	Từ ngày 22 tháng 8 năm 2023 đến ngày 28 tháng 9 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	8,8	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11 và 12)  Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khố A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 6360-LAV- 202100556 ngày 22 tháng 12 năm 2021	50.000.000.000	Từ ngày 22 tháng 9 năm 2023 đến ngày 20 tháng 12 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	8,5 - 10	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)  Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)  Quyền sử dụng tại thửa đất số 347, 355 tờ bản đồ số 76 và thửa đất số 442, 444 tờ bản đồ số 64 Ấp 4, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>218.591.878.890</b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY** (tiếp theo)

**22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng:**

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 15893/20MN/HDTD ngày 20 tháng 7 năm 2020	140.686.523.504	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2023 đến ngày 24 tháng 7 năm 2023	Phát triển dự án Sabinco	12	19.296.000 cổ phần của SGBD sở hữu bởi Công ty Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án Sabinco (Thuyết minh số 9)
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2022/93512/HĐTDTDH ngày 1 tháng 11 năm 2022	130.500.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2027	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10,7	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m2 tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m2 tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal (Thuyết minh số 11, 12 và 13) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12 và 13)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY** (tiếp theo)

**22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng:** (tiếp theo)

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

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

Hợp đồng vay số 01/2020/11884944/ HDTD ngày 22 tháng 9 năm 2020	36.666.666.667	Từ ngày 22 tháng 9 năm 2023 đến ngày 22 tháng 9 năm 2025	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	Nhà đất tại địa chỉ số 213 và 215, đường 9A, KDC Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty</i> )
--	----------------	--	---	----	---

Nhà đất tại địa chỉ số 76 Lê Văn Sỹ,  
Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố  
Hồ Chí Minh (*Tài sản riêng của Tổng Giám  
đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty*)

**TỔNG CỘNG** **307.853.190.171**

<i>Trong đó:</i>	
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	190.019.856.837
<i>Vay dài hạn</i>	117.833.333.334

**22.3 Vay ngắn hạn cá nhân:**

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

**Bà Nguyễn Thị Thanh**

Hợp đồng vay số 24/2021/HĐVV ngày 5 tháng 1 năm 2021	<u>8.000.000.000</u>	Ngày 15 tháng 2 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10	Tín chấp
--	----------------------	-----------------------------	----------------------	----	----------



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY** (tiếp theo)

**22.4 Vay ngắn hạn từ bên liên quan** (Thuyết minh số 32):

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai</b>					
Hợp đồng số 01/2021/HĐGTKD/TL-RY	65.000.000.000	Ngày 15 tháng 2 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	14,77	Tín chấp
<b>Bà Lê Thị Trâm Anh</b>					
Hợp đồng vay số 1080/ĐTKDN ngày 10 tháng 10 năm 2019	7.700.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10	Tín chấp
<b>Bà Lê Thị Trâm Anh</b>					
Hợp đồng vay số 02/HĐVV/ROYAL-WT	500.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	5.4	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>73.200.000.000</u></b>				

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.5 Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32):

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Bà Lê Thị Trâm Anh</b>					
Hợp đồng vay số 02/HDVV-2022	46.450.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2057	Bổ sung vốn lưu động	10.5	Tín chấp
<b>Ông Trương Minh Đạt</b>					
Hợp đồng vay số 01/HDVV-2022	20.721.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2042	Bổ sung vốn lưu động	10.5	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>67.171.000.000</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.527.078.000				
Vay dài hạn	65.643.922.000				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Số đầu năm	13.514.669.800	8.302.026.198
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay (Thuyết minh số 24.1)	2.721.351.163	7.375.263.102
Sử dụng trong năm	<u>(851.700.000)</u>	<u>(2.162.619.500)</u>
Số cuối năm	<u>15.384.320.963</u>	<u>13.514.669.800</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

							VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	75.506.408.855	2.987.605.855	178.776.930.662	1.793.391.894.585
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	79.281.330.000	-	-	-	-	(80.781.330.000)	(1.500.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	136.067.558.148	136.067.558.148
Trích lập quỹ	-	-	-	8.588.246.486	1.515.370.965	(10.103.617.451)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.375.263.102)	(7.375.263.102)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(1.547.919.568)	(1.547.919.568)
Số cuối năm	<u>876.544.270.000</u>	<u>748.683.126.824</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>84.094.655.341</u>	<u>4.502.976.820</u>	<u>215.036.358.689</u>	<u>1.919.036.270.063</u>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	84.094.655.341	4.502.976.820	215.036.358.689	1.919.036.270.063
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (**)	87.209.820.000	-	-	-	-	(87.209.820.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	151.585.021.259	151.585.021.259
Trích lập quỹ (*)	-	-	-	6.803.377.907	-	(6.803.377.907)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(2.721.351.163)	(2.721.351.163)
Thù lao HĐQT (*)	-	-	-	-	-	(2.041.013.373)	(2.041.013.373)
Số cuối năm	<u>963.754.090.000</u>	<u>748.683.126.824</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>90.898.033.248</u>	<u>4.502.976.820</u>	<u>267.845.817.505</u>	<u>2.065.858.926.786</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

(\*) Việc phân phối các quỹ và thù lao HĐQT được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2021 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2022.

(\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/QĐ-HĐQT ngày 3 tháng 8 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 8.720.982 cổ phiếu để trả cổ tức tại mức 10% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu của Công ty.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	876.544.270.000	797.262.940.000
Phát hành cổ phiếu mới	87.209.820.000	79.281.330.000
Số cuối năm	963.754.090.000	876.544.270.000
Cổ tức công bố	87.214.067.000	80.781.330.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	12.809.195	79.664.345
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	87.209.820.000	79.281.330.000

**24.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	96.375.409	963.754.090.000	87.654.427	876.544.270.000
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
Cổ phiếu phổ thông	96.375.409	963.754.090.000	87.654.427	876.544.270.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
Cổ phiếu phổ thông	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	95.935.049	953.928.972.389	87.214.067	866.719.152.389

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	151.585.021.259	136.067.558.148
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(2.721.351.163)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	151.585.021.259	133.346.206.985
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân (cổ phiếu) (*)	95.935.049	95.935.049
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.580	1.390
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.580	1.390

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

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất này để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2022 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất năm trước để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 10%/cổ phiếu đã thực hiện trong năm 2021.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

VND

	<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con</i>			<i>Tổng cộng</i>
	<i>IC</i>	<i>SGBD</i>	<i>Royal</i>	
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
Vốn cổ phần	6.000.000.000	107.040.000.000	50.000.000.000	163.040.000.000
Quỹ đầu tư và phát triển	675.446.523	-	-	675.446.523
Vốn khác của chủ sở hữu	675.446.523	-	-	675.446.523
Lợi nhuận (lỗ) lũy kế	5.270.434.313	(17.575.561.053)	4.373.205.802	(7.931.920.938)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.621.327.359</b>	<b>89.464.438.947</b>	<b>54.373.205.802</b>	<b>156.458.972.108</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
Phần lợi nhuận (lỗ) trong năm	9.064.422.645	(11.835.177.818)	6.784.499.103	4.013.743.930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>	<b><u>816.645.123.099</u></b>	<b><u>723.956.465.138</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	374.313.384.686	562.609.690.687
<i>Doanh thu dịch vụ khách sạn</i>	248.888.678.386	63.824.407.729
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	100.618.710.864	49.407.171.766
<i>Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng</i>	16.766.961.616	-
<i>Doanh thu cho thuê</i>	42.561.773.757	36.972.594.955
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	33.495.613.790	11.142.600.001
<b>Trừ</b>	<b><u>(732.048.791)</u></b>	<b><u>(5.916.972.600)</u></b>
Chiết khấu thương mại	(732.048.791)	(5.916.972.600)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>815.913.074.308</u></b>	<b><u>718.039.492.538</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	374.313.384.686	562.609.690.687
<i>Doanh thu dịch vụ khách sạn</i>	248.156.629.595	57.907.435.129
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	100.618.710.864	49.407.171.766
<i>Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng</i>	16.766.961.616	-
<i>Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 13)</i>	42.561.773.757	36.972.594.955
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	33.495.613.790	562.609.690.687

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tiền lãi	1.793.805.535	1.824.608.297
Cổ tức nhận được	341.737.095	-
Khác	3.971.065	25.818.233
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.139.513.695</u></b>	<b><u>1.850.426.530</u></b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán bất động sản	174.038.998.455	299.573.361.360
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn	166.125.993.880	58.525.972.728
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	68.841.121.807	47.236.236.234
Giá vốn dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	13.166.007.407	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê (Thuyết minh số 13)	16.415.510.050	40.878.171.987
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	33.487.280.575	4.377.404.619
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>472.074.912.174</u></b>	<b><u>450.591.146.928</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	46.006.200.089	57.654.903.394
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính	3.100.000.000	(8.925.000.000)
Khác	728.392.099	7.159.580
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.834.592.188</u></b>	<b><u>48.737.062.974</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>9.011.243.983</b>	<b>9.386.899.219</b>
Chi phí tiếp thị	3.653.851.819	-
Chi phí lương nhân viên	2.993.201.511	-
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.885.262.170	7.372.544.293
Chi phí khác	478.928.483	2.014.354.926
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>75.158.405.474</b>	<b>68.858.090.408</b>
Chi phí lương nhân viên	28.974.625.795	33.109.598.797
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.997.798.722	19.525.618.709
Dự phòng phải thu khó đòi	15.886.249.800	2.288.855.413
Chi phí khấu hao	3.660.465.746	3.483.028.734
Chi phí khác	7.639.265.411	10.450.988.755
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>84.169.649.457</u></b>	<b><u>78.244.989.627</u></b>

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>6.487.625.536</b>	<b>37.485.069.346</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	4.544.551.607	5.244.163.843
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.906.696.987	917.736.099
Bồi thường dự án Bình Trưng Đông	-	25.690.859.782
Thu nhập khác	36.376.942	5.632.309.622
<b>Chi phí khác</b>	<b>(5.905.747.863)</b>	<b>(3.439.103.986)</b>
Thu bổ sung và phạt chậm nộp thuế	(4.311.711.092)	(18.466.290)
Chi phí khác	(1.594.036.771)	(3.420.637.696)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>581.877.673</u></b>	<b><u>34.045.965.360</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	176.365.207.643	83.662.977.838
Chi phí phát triển dự án bất động sản	174.038.998.455	299.573.361.360
Chi phí nguyên vật liệu	67.678.537.788	19.725.840.883
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	60.194.296.404	43.114.498.474
Chi phí lương nhân viên	51.652.467.043	42.316.220.982
Dự phòng phải thu khó đòi	15.886.249.800	2.288.855.413
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.885.262.170	7.372.544.293
Chi phí khác	8.543.542.328	30.781.837.312
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>556.244.561.631</u></b>	<b><u>528.836.136.555</u></b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	49.165.172.795	34.210.058.047
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	680.904.483	-
	<u>49.846.077.278</u>	<u>34.210.058.047</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.691.500.187	3.451.042.473
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.537.577.465</u></b>	<b><u>37.661.100.520</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>210.136.342.654</u></b>	<b><u>176.186.901.068</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	42.027.268.531	35.237.380.214
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	7.605.006.001	3.672.091.019
Chuyển lỗ	(2.088.539.844)	-
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	2.094.372.023	360.144.154
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	680.904.483	-
Phần lỗ trong công ty liên kết	483.793.841	35.156.766
Khác	3.734.772.430	(1.643.671.633)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>54.537.577.465</u></b>	<b><u>37.661.100.520</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	12.521.383.400	17.476.963.087	(4.955.579.687)	(3.442.335.473)
Tạm ứng thuế TNDN	1.598.507.363	-	265.498.500	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	184.949.000	186.368.000	(1.419.000)	(8.707.000)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>14.304.839.763</b>	<b>17.663.331.087</b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(4.691.500.187)</b>	<b>(3.451.042.473)</b>

**31.4 Lỗi tính thuế chuyển sang các năm sau**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗi lũy kế với tổng giá trị là 16.945.342.790 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 20.606.942.298 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi tính thuế	Đã chuyển lỗi đến ngày 31/12/2022	Không được chuyển lỗi	Chưa chuyển lỗi
					tại ngày 31/12/2022
2020 (*)	2025	15.124.267.738	(14.133.459.623)	-	990.808.115
2021 (*)	2026	5.482.674.560	-	-	5.482.674.560
2022 (*)	2027	10.471.860.115	-	-	10.471.860.115
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>31.078.802.413</b>	<b>(14.133.459.623)</b>	<b>-</b>	<b>16.945.342.790</b>

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

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

		VND			
		<i>Chi phí lãi vay</i>		<i>Chi phí lãi vay</i>	
		<i>chưa được trừ</i>		<i>chưa được trừ</i>	
		<i>đã chuyển sang</i>		<i>chưa chuyển</i>	
		<i>năm sau tính</i>		<i>sang năm sau</i>	
		<i>đến ngày</i>		<i>đến ngày</i>	
		<i>31/12/2022</i>		<i>31/12/2022</i>	
		<i>thuế phát sinh</i>		<i>tại ngày</i>	
		<i>31/12/2022</i>		<i>31/12/2022</i>	
Năm	Có thể được chuyển thành	<i>Chi phí lãi vay</i>	<i>chưa được trừ</i>	<i>chưa được trừ</i>	<i>chưa được trừ</i>
phát	<i>chi phí lãi vay</i>	<i>chưa được trừ</i>	<i>không còn</i>	<i>chưa được trừ</i>	<i>chưa được trừ</i>
sinh	<i>đến năm</i>	<i>thuế phát sinh</i>	<i>đến ngày</i>	<i>đến ngày</i>	<i>tại ngày</i>
2021	2026	(i)	<u>12.438.904.069</u>	<u>12.438.904.069</u>	<u>- 12.438.904.069</u>

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

Nhóm công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 12.438.904.069 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Cổ đông lớn
Công ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thế giới Du Lịch	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Đầu tư khác
Bà Lê Thị Trâm Anh	Vợ của Tổng Giám đốc
Ông Trương Minh Đạt	Con của Tổng Giám đốc
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Con của Tổng Giám đốc
Ông Vũ Văn Châu	Giám đốc công ty con
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Đối tác Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Vay Mua công cụ, dụng cụ Lãi vay	65.000.000.000 9.907.815.410 8.443.179.456	- 8.994.128.000 -
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Vốn góp hợp tác kinh doanh Phân chia lỗ Ký quỹ Phí quản lý	56.927.500.000 14.315.692.273 11.152.000.000 219.682.573	45.960.000.000 - - -
Bà Lê Thị Trâm Anh	Trả nợ vay Lãi vay Trả lãi vay Vay	36.000.000.000 3.466.043.835 3.170.000.000 -	18.250.000.000 2.560.684.932 - 10.000.000.000
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Thu hồi vay Lãi cho vay Lãi vay	33.400.000.000 1.262.117.808 -	- - 865.632.876
Ông Trương Minh Đạt	Vay	20.721.000.000	-
Công ty Cổ phần Thế giới Du Lịch	Góp vốn Vay Trả nợ vay	6.000.000.000 3.000.000.000 2.500.000.000	- - -
Ông Vũ Văn Châu	Hoàn ứng	700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi hộ	534.922.550	534.922.550
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Doanh thu cho thuê nhà	169.059.090	202.870.908

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bán đất	4.101.231.043	4.101.231.043	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bán mặt bằng	831.610.000	831.610.000	
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bán đất	484.000.000	484.000.000	
		<b>5.416.841.043</b>	<b>5.416.841.043</b>	
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn</b>				
Bà Trương Minh Nguyệt	Vay	-	33.400.000.000	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Chi phí thiết kế	37.860.299.834	35.694.895.750	
LB	Chi phí dự án Long Bình	11.000.000.000	11.000.000.000	
		<b>48.860.299.834</b>	<b>46.694.895.750</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Thành viên Hội đồng quản trị	Tạm ứng	61.930.016.411	56.850.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi hộ	104.526.505	254.231.099	
Bà Trương Minh Nguyệt	Lãi cho vay	-	4.280.202.744	
		<b>62.034.542.916</b>	<b>61.384.433.843</b>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>				
Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi phí thuê và chi phí tiện ích	326.863.900	-	
Công ty Cổ phần Thế giới Du Lịch	Lãi vay	75.080.959	-	
		<b>401.944.859</b>	<b>-</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 18)</b>			
Bà Lê Thị Trâm Anh	Mua căn hộ	57.938.443.888	61.978.000.000
Ông Trương Minh Đạt	Mua căn hộ	16.831.423.095	18.185.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc An Khang	Ứng trước tiền cung cấp dịch vụ	14.300.000.000	14.300.000.000
		<b>89.069.866.983</b>	<b>94.463.000.000</b>
<b>Vay (Thuyết minh số 22)</b>			
Bà Lê Thị Trâm Anh	Vay	54.150.000.000	43.700.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Vay	65.000.000.000	-
Ông Trương Minh Đạt	Vay	20.721.000.000	-
Công ty Cổ phần Thế giới Du Lịch	Vay	500.000.000	-
		<b>140.371.000.000</b>	<b>43.700.000.000</b>
<b>Chi phí trích trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>			
Bà Lê Thị Trâm Anh	Chi phí lãi vay	876.841.554	747.639.825
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 21)</b>			
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Vốn góp hợp tác kinh doanh và lỗ phân chia	215.442.129.174	174.051.657.744
	Ký quỹ	11.152.000.000	-
		<b>226.594.129.174</b>	<b>174.051.657.744</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát ("BKS") và Ban Giám đốc:

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT	1.461.106.000	1.487.375.000
Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Thành viên HĐQT	288.000.000	161.716.822
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	144.000.000	144.000.000
Bà Phan Hồng Liên	Trưởng BKS	144.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	96.000.000	-
Bà Hồ Thị Lựu	Thành viên BKS	60.000.000	-
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên BKS	60.000.000	-
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên HĐQT	48.000.000	144.000.000
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyên	Thành viên HĐQT	-	48.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>2.541.106.000</u></b>	<b><u>2.225.091.822</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ khách sạn	Dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	VND Tổng cộng
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</b>					
Doanh thu					
Tổng doanh thu	410.234.817.338	100.618.710.864	290.369.838.599	15.421.756.298	816.645.123.099
Kết quả					
<i>Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận</i>	129.920.007.663	53.673.559.859	31.314.672.556	(4.771.897.424)	210.136.342.654
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	(46.373.732.381)	(3.987.168.939)	(4.176.676.145)	-	(54.537.577.465)
<i>Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế</i>	83.546.275.282	49.686.390.920	27.137.996.411	(4.771.897.424)	155.598.765.189
Tài sản và công nợ					
Tổng tài sản	3.230.425.712.004	380.100.323.515	376.185.607.261	188.465.447.817	4.175.177.090.597
Tổng công nợ	1.519.333.089.635	261.829.188.613	160.165.873.448	11.531.040.007	1.952.859.191.703
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	13.933.406.775	6.651.663.487	639.382.477.257	118.392.413.110	778.359.960.629
<i>Tài sản cố định vô hình</i>	243.170.547.205	1.327.454.545	220.368.337.095	347.407.927	465.213.746.772
<i>Bất động sản đầu tư</i>	-	-	633.036.249.364	-	633.036.249.364
Khấu hao	17.363.763.551	1.536.303.732	36.880.199.627	4.414.029.494	60.194.296.404



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 195.586.082.942 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 327.857.688.407 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	56.309.566.433	43.272.606.971
Từ 1 năm đến 5 năm	194.698.814.382	226.118.924.627
Trên 5 năm	<u>234.799.364.150</u>	<u>272.524.848.052</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>485.807.744.965</u></b>	<b><u>541.916.379.650</u></b>


**35. DỰ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Ban Giám đốc Công ty đã trình bày lại một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm 2022 để sửa chữa sai sót của năm trước liên quan đến việc lợi nhuận chưa thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của dự án Terra Royal bị ghi nhận cao hơn thực tế. Chi tiết như sau:

Khoản mục	Số đầu năm		Số đầu năm
	(trình bày trước đây)	Điều chỉnh lại	
			(trình bày lại)
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>			
221 Tài sản cố định hữu hình	687.250.111.286	(20.818.946.029)	666.431.165.257
222 Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	750.659.980.441	(20.818.946.029)	729.841.034.412
230 Bất động sản đầu tư	680.306.857.975	(33.901.038.752)	646.405.819.223
231 Nguyên giá bất động sản đầu tư	739.239.147.271	(33.901.038.752)	705.338.108.519
315 Chi phí phải trả ngắn hạn	351.282.696.410	(54.719.984.781)	296.562.711.629

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

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

  
\_\_\_\_\_  
Hà Thu Hương  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2023