

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025



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

## MỤC LỤC

|                                               | <i>Trang</i> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                               | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 2            |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 3 - 4        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 5            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 6 - 7        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 8 - 40       |

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Phương Nam    | Trưởng ban |
| Bà Vương Hoàng Thảo Linh | Thành viên |
| Bà Lê Thị Thùy Trang     | Thành viên |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025

Ngàn VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 03 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|----------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>28.282.880.013</b>     | <b>28.843.541.265</b>     |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>2.106.996.218</b>      | <b>3.095.618.574</b>      |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 462.579.218               | 988.711.089               |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 1.644.417.000             | 2.106.907.485             |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>259.980.762</b>        | <b>276.869.548</b>        |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 6           | 259.980.762               | 276.869.548               |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>3.302.542.594</b>      | <b>3.018.308.105</b>      |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7           | 173.085.806               | 166.189.648               |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 8           | 1.632.330.940             | 1.641.598.909             |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 1.497.125.848             | 1.210.519.548             |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>22.404.478.200</b>     | <b>22.178.035.895</b>     |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 22.404.478.200            | 22.178.035.895            |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>208.882.239</b>        | <b>274.709.143</b>        |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 118.291.631               | 192.784.796               |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       |             | 86.966.764                | 78.680.052                |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  |             | 3.623.844                 | 3.244.295                 |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>1.918.837.283</b>      | <b>1.914.178.645</b>      |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>68.992.383</b>         | <b>69.015.396</b>         |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng           | 7           | 57.079.459                | 57.219.175                |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                     | 9           | 14.578.713                | 14.462.010                |
| 219        | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi         | 7           | (2.665.789)               | (2.665.789)               |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>71.932.576</b>         | <b>73.341.716</b>         |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 12          | 71.891.133                | 73.341.716                |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 176.574.715               | 176.066.475               |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (104.683.582)             | (102.724.759)             |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                   |             | 41.443                    | -                         |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 392.160                   | 339.700                   |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (350.717)                 | (339.700)                 |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>13</b>   | <b>231.154.167</b>        | <b>233.048.011</b>        |
| 231        | 1. Nguyên giá                                |             | 251.920.601               | 252.471.651               |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                   |             | (20.766.434)              | (19.423.640)              |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>1.035.341.998</b>      | <b>1.027.797.349</b>      |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 14          | 1.035.341.998             | 1.027.797.349             |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               |             | <b>511.416.159</b>        | <b>510.976.173</b>        |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 11          | 4.198.642                 | 3.808.390                 |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 30.3        | 507.217.517               | 507.167.783               |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>30.201.717.296</b>     | <b>30.757.719.910</b>     |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025

Ngàn VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                             | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 03 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|-------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                 |             | <b>10.633.615.574</b>     | <b>11.304.286.326</b>     |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                 |             | <b>3.214.020.114</b>      | <b>4.182.246.202</b>      |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                        | 15          | 220.821.913               | 288.309.210               |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                  | 16          | 1.315.065.568             | 1.901.227.417             |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                | 17          | 40.359.110                | 277.484.988               |
| 315        | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                          | 18          | 106.237.979               | 182.624.748               |
| 319        | 5. Phải trả ngắn hạn khác                             | 20          | 409.551.661               | 379.476.348               |
| 320        | 6. Vay ngắn hạn                                       | 22          | 1.100.000.000             | 1.100.000.000             |
| 322        | 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                          | 21          | 21.983.883                | 53.123.491                |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                 |             | <b>7.419.595.460</b>      | <b>7.122.040.124</b>      |
| 333        | 1. Chi phí phải trả dài hạn                           | 18          | 3.679.843                 | 4.642.067                 |
| 336        | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                   | 19          | 33.458.957                | 34.609.526                |
| 337        | 3. Phải trả dài hạn khác                              | 20          | 446.862.061               | 449.265.711               |
| 338        | 4. Vay dài hạn                                        | 22          | 6.299.942.349             | 5.998.206.256             |
| 341        | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                    | 30.3        | 633.905.184               | 633.569.498               |
| 342        | 6. Dự phòng phải trả dài hạn                          |             | 1.747.066                 | 1.747.066                 |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                              |             | <b>19.568.101.722</b>     | <b>19.453.433.584</b>     |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                              |             | <b>19.568.101.722</b>     | <b>19.453.433.584</b>     |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                        | 23.1        | 10.111.425.650            | 10.111.425.650            |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết              |             | 10.111.425.650            | 10.111.425.650            |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                               | 23.1        | 3.313.574.244             | 3.313.574.244             |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                              | 23.1        | 351.865.559               | 351.865.559               |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                  | 23.1        | 3.739.755.685             | 3.617.810.462             |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước |             | 3.617.810.462             | 2.807.396.908             |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này            |             | 121.945.223               | 810.413.554               |
| 429        | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                    | 24          | 2.051.480.584             | 2.058.757.669             |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                            |             | <b>30.201.717.296</b>     | <b>30.757.719.910</b>     |

Nguyễn Thị Lan Hương,  
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Ngàn VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ               | 25.1        | 716.284.342                                              | 333.960.678                                              |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                         | 25.1        | (6.398.880)                                              | -                                                        |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ      | 25.1        | 709.885.462                                              | 333.960.678                                              |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                 | 26          | (403.198.348)                                            | (159.784.308)                                            |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ        |             | 306.687.114                                              | 174.176.370                                              |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                        | 25.2        | 19.643.193                                               | 12.032.643                                               |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                    | 27          | (47.827.900)                                             | (21.157.850)                                             |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                             |             | -                                                        | -                                                        |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                     | 28          | (62.529.336)                                             | (11.034.897)                                             |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 28          | (54.417.825)                                             | (45.423.897)                                             |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh             |             | 161.555.246                                              | 108.592.369                                              |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                       | 29          | 8.737.639                                                | 9.375.688                                                |
| 32    | 12. Chi phí khác                                        | 29          | (13.732.013)                                             | (16.308.708)                                             |
| 40    | 13. Lỗ khác                                             | 29          | (4.994.374)                                              | (6.933.020)                                              |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                   |             | 156.560.872                                              | 101.659.349                                              |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                         | 30.1        | (37.606.782)                                             | (31.532.441)                                             |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                          | 30.3        | (285.952)                                                | (6.170.616)                                              |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                             |             | 118.668.138                                              | 63.956.292                                               |
| 61    | 18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                   |             | 121.945.223                                              | 63.360.867                                               |
| 62    | 19. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | (3.277.085)                                              | 595.425                                                  |
| 70    | 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Ngàn VND/cổ phiếu)        | 31          | 0,11                                                     | 0,07                                                     |
| 71    | 21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Ngàn VND/cổ phiếu)      | 31          | 0,11                                                     | 0,07                                                     |

Nguyễn Thị Lan Hương  
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Ngân VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                              | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 | Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                     |             |                                                           |                                                           |
| <b>01</b> | <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                   |             | <b>156.560.872</b>                                        | <b>101.659.349</b>                                        |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                      |             |                                                           |                                                           |
| 02        | Khấu hao và hao mòn                                                   |             | 3.480.746                                                 | 2.492.394                                                 |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                               |             | (19.643.193)                                              | (12.032.643)                                              |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>  |             | <b>140.398.425</b>                                        | <b>92.119.100</b>                                         |
| 09        | Tăng các khoản phải thu                                               |             | (293.851.350)                                             | (93.438.739)                                              |
| 10        | Tăng hàng tồn kho                                                     |             | (226.442.305)                                             | (1.703.950.747)                                           |
| 11        | Giảm các khoản phải trả                                               |             | (513.461.832)                                             | (57.636.031)                                              |
| 12        | Giảm (tăng) chi phí trả trước                                         |             | 74.102.913                                                | (146.810.308)                                             |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                                   |             | (200.653.166)                                             | (189.818.746)                                             |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                     |             | (265.064.513)                                             | (385.208.350)                                             |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                | 21          | (31.139.608)                                              | (46.002.212)                                              |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>         |             | <b>(1.316.111.436)</b>                                    | <b>(2.530.746.033)</b>                                    |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                        |             |                                                           |                                                           |
| 21        | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác |             | (8.105.349)                                               | (4.727.183)                                               |
| 23        | Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn                                      |             | (1.219.707)                                               | (694.716)                                                 |
| 24        | Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn                          |             | 18.108.493                                                | -                                                         |
| 27        | Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng                                       |             | 20.281.120                                                | 12.683.355                                                |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                      |             | <b>29.064.557</b>                                         | <b>7.261.456</b>                                          |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                    |             |                                                           |                                                           |
| 32        | Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu                                   |             | (3.311.570)                                               | -                                                         |
| 33        | Tiền thu từ đi vay                                                    |             | 301.736.093                                               | 1.776.915.168                                             |
| 34        | Tiền chi trả nợ gốc vay                                               |             | -                                                         | (448.442.087)                                             |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                   |             | <b>298.424.523</b>                                        | <b>1.328.473.081</b>                                      |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Ngàn VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 | Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ |             | (988.622.356)                                             | (1.195.011.496)                                           |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                    |             | 3.095.618.574                                             | 3.729.624.705                                             |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                   | 5           | 2.106.996.218                                             | 2.534.613.209                                             |

  
Nguyễn Thị Lan Hương  
Người lập

  
Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng



  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 263 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 262).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 của Công ty, chi tiết như sau:

| Tên công ty                  |                                                                             | Trụ sở chính          | Hoạt động kinh doanh                                                                       | Ngày 31 tháng 03 năm 2025 |                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                      |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
|                              |                                                                             |                       |                                                                                            | Quyền sở hữu (%)          | Quyền biểu quyết (%) | Quyền sở hữu (%)          | Quyền biểu quyết (%) |
| Công ty con sở hữu trực tiếp |                                                                             |                       |                                                                                            |                           |                      |                           |                      |
| (1)                          | Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (“Khang Phúc”) | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp | 100,00                    | 100,00               | 100,00                    | 100,00               |
| (2)                          | Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế                                                 | Thành phố Hồ Chí Minh | Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                                | 99,95                     | 99,95                | 99,95                     | 99,95                |
| (3)                          | Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc                                              | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                                                                    | 99,90                     | 99,90                | 99,90                     | 99,90                |
| (4)                          | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire                        | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                                                                    | 99,90                     | 99,90                | 99,90                     | 99,90                |
| (5)                          | Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh                  | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                                                                    | 99,80                     | 99,80                | 99,80                     | 99,80                |
| (6)                          | Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt                           | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                                                                    | 99,90                     | 99,90                | 99,90                     | 99,90                |
| (7)                          | Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang                                       | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                                                                    | 100,00                    | 100,00               | 100,00                    | 100,00               |
| (8)                          | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước                             | Thành phố Hồ Chí Minh | Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                                | 99,90                     | 99,90                | 99,90                     | 99,90                |
| (9)                          | Công ty TNHH Đô thị Mê Ga                                                   | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                                                                    | 99,85                     | 99,90                | 99,85                     | 99,90                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

| Tên công ty                              |                                                      | Trụ sở chính          | Hoạt động kinh doanh    | Ngày 31 tháng 03 năm 2025 |                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
|                                          |                                                      |                       |                         | Quyền sở hữu (%)          | Quyền biểu quyết (%) | Quyền sở hữu (%)          | Quyền biểu quyết (%) |
| Công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo) |                                                      |                       |                         |                           |                      |                           |                      |
| (10)                                     | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,90                     | 99,90                | 99,90                     | 99,90                |
| (11)                                     | Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh               | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,96                     | 99,96                | 99,96                     | 99,96                |
| (12)                                     | Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông      | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,00                     | 99,00                | 99,00                     | 99,00                |
| (13)                                     | Công ty Cổ phần Vi La (Thuyết minh 4.1)              | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | -                         | -                    | 99,47                     | 99,47                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

| Tên công ty                  |                                                                      | Trụ sở chính          | Hoạt động kinh doanh    | Ngày 31 tháng 03 năm 2025 |                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
|                              |                                                                      |                       |                         | Quyền sở hữu (%)          | Quyền biểu quyết (%) | Quyền sở hữu (%)          | Quyền biểu quyết (%) |
| Công ty con sở hữu gián tiếp |                                                                      |                       |                         |                           |                      |                           |                      |
| (1)                          | Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh       | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,00                     | 99,00                | 99,00                     | 99,00                |
| (2)                          | Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,80                     | 99,90                | 99,80                     | 99,90                |
| (3)                          | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng               | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,90                     | 99,95                | 99,90                     | 99,95                |
| (4)                          | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát                                 | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 51,00                     | 51,00                | 51,00                     | 51,00                |
| (5)                          | Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập              | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,70                     | 99,90                | 99,70                     | 99,90                |
| (6)                          | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát                         | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,80                     | 99,90                | 99,80                     | 99,90                |
| (7)                          | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI                                  | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00                    | 100,00               | 100,00                    | 100,00               |

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

| Tên công ty                              |                                                  | Trụ sở chính          | Hoạt động kinh doanh    | Ngày 31 tháng 03 năm 2025 |                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
|                                          |                                                  |                       |                         | Quyền sở hữu (%)          | Quyền biểu quyết (%) | Quyền sở hữu (%)          | Quyền biểu quyết (%) |
| Công ty con sở hữu gián tiếp (tiếp theo) |                                                  |                       |                         |                           |                      |                           |                      |
| (8)                                      | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,70                     | 99,80                | 99,70                     | 99,80                |
| (9)                                      | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên   | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 50,85                     | 51,00                | 50,85                     | 51,00                |
| (10)                                     | Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới         | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 50,95                     | 51,00                | 50,95                     | 51,00                |
| (11)                                     | Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 98,90                     | 99,00                | 98,90                     | 99,00                |

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Nhóm Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là ngàn VND.

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

*Bất động sản xây dựng dở dang*

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

Giá thành của bất động sản xây dựng dở dang bao gồm:

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do chậm luân chuyển, hư hỏng, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá 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 được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản cố định (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5 Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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 và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

- ▶ Công cụ, dụng cụ;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới;
- ▶ Chiết khấu; và
- ▶ Chi phí cải tạo khu công nghiệp.

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

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

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư 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*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán dựa vào ngày chốt danh sách cổ đông theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị sau khi phương án chi trả cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên và được trình bày là 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 xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bất động sản đã được hoàn thành và sẵn sàng bàn giao cho người mua, đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Nhóm công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Nhóm công ty thì Nhóm công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 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 cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

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

##### *Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng*

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Theo Công văn số 17239/BTC-CKKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính, hướng dẫn thực hiện hạch toán doanh thu cho thuê bất động sản, đối với trường hợp trong 5 năm đầu tiên kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê tài sản, Nhóm công ty chưa thỏa mãn điều kiện thu được tối thiểu 90% số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng thuê trong suốt thời hạn cho thuê thì Nhóm công ty phải thực hiện phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm công ty thu được toàn bộ số tiền cho thuê và phải thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau đây:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm công ty không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Nhóm công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

##### *Thu nhập lãi*

Thu nhập lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

##### *Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia*

Thu nhập cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm công ty xác lập quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ các bên đầu tư.

#### 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 được thu hồi từ hoặc dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

**3.17 Lãi trên cổ phiếu**

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thông tin bộ phận**

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

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

**3.19 Các bên liên quan**

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

**4.1 Giải thể công ty con**

*Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La")*

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 32/2024/NQ\_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Nhóm Công ty đã thông qua việc giải thể Vi La. Việc giải thể Vi La đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 2 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

|                                | Ngân VND                     |                              |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Tiền mặt                       | 57.639.069                   | 12.889.399                   |
| Tiền gửi ngân hàng             | 404.940.149                  | 975.821.690                  |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 1.644.417.000                | 2.106.907.485                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>2.106.996.218</b>         | <b>3.095.618.574</b>         |

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,5%/năm đến 4,6%/năm).

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

**Ngắn hạn**

Khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn bao gồm chứng chỉ tiền gửi và các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng và kỳ hạn còn lại đến dưới một năm, hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,65%/năm đến 6,3%/năm).

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|                                        | Ngân VND                     |                              |
|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                        | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                        | <b>173.085.806</b>           | <b>166.189.648</b>           |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản | 173.085.806                  | 166.189.648                  |
| Trong đó:                              |                              |                              |
| Bên khác                               | 172.495.981                  | 165.801.133                  |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 32)      | 589.825                      | 388.515                      |
| <b>Dài hạn</b>                         | <b>57.079.459</b>            | <b>57.219.175</b>            |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản | 57.079.459                   | 57.219.175                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>230.165.265</b>           | <b>223.408.823</b>           |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi      | (2.665.789)                  | (2.665.789)                  |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                   | <b>227.499.476</b>           | <b>220.743.034</b>           |

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

|                                         | Ngàn VND                     |                              |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                         | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Trả trước để mua quyền sử dụng đất      | 817.631.048                  | 817.686.450                  |
| Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp | 600.000.000                  | 600.000.000                  |
| Trả trước cho dịch vụ xây dựng          | 200.137.708                  | 209.722.139                  |
| Khác                                    | 14.562.184                   | 14.190.320                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>1.632.330.940</b>         | <b>1.641.598.909</b>         |

**9. PHẢI THU KHÁC**

|                                         | Ngàn VND                     |                              |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                         | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                         | <b>1.497.125.848</b>         | <b>1.210.519.548</b>         |
| Tạm ứng công tác đền bù dự án (i)       | 1.460.000.000                | 1.160.000.000                |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (ii) | 16.016.887                   | 22.965.287                   |
| Tạm ứng nhân viên                       | 12.172.083                   | 11.485.507                   |
| Khác                                    | 8.936.878                    | 16.068.754                   |
| <b>Dài hạn</b>                          | <b>14.578.713</b>            | <b>14.462.010</b>            |
| Tiền sử dụng đất                        | 6.399.496                    | 6.399.496                    |
| Ký cược, ký quỹ                         | 5.474.269                    | 7.835.958                    |
| Khác                                    | 2.704.948                    | 226.556                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>1.511.704.561</b>         | <b>1.224.981.558</b>         |

(i) Đây là số dư tạm ứng cho các tổ chức và cá nhân thông qua Hợp đồng Dịch vụ với mục đích thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho các dự án đang triển khai của Nhóm công ty tại các khu vực Thành phố Thủ Đức, Huyện Bình Chánh và Quận Bình Tân.

(ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                                   | Ngân VND                     |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                   | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Bất động sản xây dựng dở dang (*) | 22.403.845.776               | 22.177.757.153               |
| Nguyên vật liệu                   | 632.424                      | 278.742                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>22.404.478.200</b>        | <b>22.178.035.895</b>        |

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

|                                            | Ngân VND                     |                              |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                            | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Khang Phúc - Khu dân cư Tân Tạo (**)       | 7.200.140.189                | 6.860.858.846                |
| Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)          | 4.542.471.825                | 4.422.577.261                |
| Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông (**)         | 3.686.243.453                | 3.662.303.398                |
| Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**) | 1.855.108.650                | 1.816.355.023                |
| Khang Phúc - Khu Dân cư Phong Phú 2        | 1.810.816.518                | 1.810.464.452                |
| Bình Trưng Mới - Bình Trưng Đông (**)      | 1.413.836.277                | 1.373.578.543                |
| Khang Phúc - An Dương Vương                | 371.151.822                  | 684.187.382                  |
| Các dự án khác                             | 1.524.077.042                | 1.547.432.248                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>22.403.845.776</b>        | <b>22.177.757.153</b>        |

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

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 178.029.234 ngàn VND (năm 2024: 769.006.424 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                              | Ngân VND                     |                              |
|----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                              | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                              | <b>118.291.631</b>           | <b>192.784.796</b>           |
| Chi phí hỗ trợ khách hàng                    | 64.032.254                   | 132.492.497                  |
| Phí hoa hồng môi giới                        | 29.768.839                   | 54.346.624                   |
| Khác                                         | 24.490.538                   | 5.945.675                    |
| <b>Dài hạn</b>                               | <b>4.198.642</b>             | <b>3.808.390</b>             |
| Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân | 1.809.410                    | 2.082.774                    |
| Khác                                         | 2.389.232                    | 1.725.616                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>122.490.273</b>           | <b>196.593.186</b>           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị   | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Ngàn VND<br><br>Tổng cộng |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>              |                           |                     |                        |                       |                           |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024  | 51.780.459                | 87.611.033          | 33.131.726             | 3.543.257             | 176.066.475               |
| Mua trong kỳ                   | <u>132.980</u>            | <u>-</u>            | <u>-</u>               | <u>375.260</u>        | <u>508.240</u>            |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025  | <u>51.913.439</u>         | <u>87.611.033</u>   | <u>33.131.726</u>      | <u>3.918.517</u>      | <u>176.574.715</u>        |
| <i>Trong đó:</i>               |                           |                     |                        |                       |                           |
| <i>Đã khấu hao hết</i>         | 1.569.918                 | 43.844.411          | 16.914.844             | 5.147.048             | 67.476.221                |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                           |                     |                        |                       |                           |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024  | (25.857.725)              | (49.493.348)        | (23.905.423)           | (3.468.263)           | (102.724.759)             |
| Khấu hao trong kỳ              | <u>(696.694)</u>          | <u>(659.955)</u>    | <u>(546.139)</u>       | <u>(56.035)</u>       | <u>(1.958.823)</u>        |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025  | <u>(26.554.419)</u>       | <u>(50.153.303)</u> | <u>(24.451.562)</u>    | <u>(3.524.298)</u>    | <u>(104.683.582)</u>      |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                           |                     |                        |                       |                           |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024  | <u>25.922.734</u>         | <u>38.117.685</u>   | <u>9.226.303</u>       | <u>74.994</u>         | <u>73.341.716</u>         |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025  | <u>25.359.020</u>         | <u>37.457.730</u>   | <u>8.680.164</u>       | <u>394.219</u>        | <u>71.891.133</u>         |

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Ngàn VND  
Cơ sở hạ tầng

**Nguyên giá**

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 252.471.651 |
| Giảm trong kỳ                 | (551.050)   |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 | 251.920.601 |

**Giá trị khấu hao lũy kế**

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | (19.423.640) |
| Khấu hao trong kỳ             | (1.510.906)  |
| Giảm trong kỳ                 | 168.112      |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 | (20.766.434) |

**Giá trị còn lại**

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 233.048.011 |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 | 231.154.167 |

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

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

Ngàn VND

|                                      | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng | 1.034.105.133                | 1.026.421.595                |
| Khác                                 | 1.236.865                    | 1.375.754                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>1.035.341.998</b>         | <b>1.027.797.349</b>         |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                         | Ngàn VND                     |                              |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                         | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Công ty TNHH Xây dựng An Phong          | 76.445.130                   | 105.461.150                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SOL E&C | 31.570.275                   | 47.808.033                   |
| Khác                                    | 112.806.508                  | 135.040.027                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>220.821.913</b>           | <b>288.309.210</b>           |

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                                | Ngàn VND                     |                              |
|------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*) | 1.311.237.782                | 1.897.476.452                |
| Khác                                           | 3.827.786                    | 3.750.965                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>1.315.065.568</b>         | <b>1.901.227.417</b>         |
| Trong đó:                                      |                              |                              |
| Bên khác                                       | 1.315.065.568                | 1.893.426.565                |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 32)              | -                            | 7.800.852                    |

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

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                            | Ngàn VND                     |                              |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 37.295.161                   | 264.752.892                  |
| Thuế giá trị gia tăng      | 2.004.501                    | 11.355.381                   |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 1.037.077                    | 1.361.681                    |
| Khác                       | 22.371                       | 15.034                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>40.359.110</b>            | <b>277.484.988</b>           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                          | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                          | Ngàn VND                     |                              |
| <b>Ngắn hạn</b>          | <b>106.237.979</b>           | <b>182.624.748</b>           |
| Chi phí lãi vay          | 93.278.852                   | 115.902.784                  |
| Chi phí phát triển dự án | -                            | 54.350.564                   |
| Khác                     | 12.959.127                   | 12.371.400                   |
| <b>Dài hạn</b>           | <b>3.679.843</b>             | <b>4.642.067</b>             |
| Chi phí phát triển dự án | 3.679.843                    | 4.642.067                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>109.917.822</b>           | <b>187.266.815</b>           |

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

|                                                                   | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                   | Ngàn VND                     |                              |
| Khoản thu trước tiền cho thuê đất<br>Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân | 33.458.957                   | 34.609.526                   |

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                    | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                    | Ngàn VND                     |                              |
| <b>Ngắn hạn</b>                    | <b>409.551.661</b>           | <b>379.476.348</b>           |
| Quỹ bảo trì                        | 327.469.294                  | 322.667.773                  |
| Nhận ký quỹ, ký cược               | 27.210.562                   | 28.830.306                   |
| Quà tặng, hỗ trợ lãi suất          | 26.529.536                   | -                            |
| Khác                               | 28.342.269                   | 27.978.269                   |
| <b>Dài hạn</b>                     | <b>446.862.061</b>           | <b>449.265.711</b>           |
| Nhận vốn góp từ hợp tác đầu tư (i) | 424.000.000                  | 424.000.000                  |
| Khác                               | 22.862.061                   | 25.265.711                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>856.413.722</b>           | <b>828.742.059</b>           |

(i) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác từ Công ty Cổ phần Bất động sản Viet Light và Công ty TNHH Đầu tư Tư vấn Mẫn Châu với số tiền lần lượt là 304.000.000 ngàn VND và 120.000.000 ngàn VND liên quan đến các Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển Khu nhà ở thấp tầng với diện tích 106.792,8 m<sup>2</sup> tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

|               | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc ngày<br>31 tháng 03 năm 2025 | Ngàn VND<br>Năm tài chính kết<br>thúc ngày 31 tháng<br>12 năm 2024 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Số đầu kỳ     | 53.123.491                                                      | 81.875.951                                                         |
| Trích lập quỹ | -                                                               | 50.097.169                                                         |
| Sử dụng quỹ   | (31.139.608)                                                    | (78.741.759)                                                       |
| Giảm khác     | -                                                               | (107.870)                                                          |
| Số cuối kỳ    | <b>21.983.883</b>                                               | <b>53.123.491</b>                                                  |

**22. VAY**

|                                              | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngàn VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                              | <b>1.100.000.000</b>         | <b>1.100.000.000</b>                     |
| Trái phiếu đến hạn trả (Thuyết minh số 22.1) | 1.100.000.000                | 1.100.000.000                            |
| <b>Dài hạn</b>                               | <b>6.299.942.349</b>         | <b>5.998.206.256</b>                     |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)          | 6.299.942.349                | 5.998.206.256                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>7.399.942.349</b>         | <b>7.098.206.256</b>                     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.1 Trái phiếu**

Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2 Vay ngân hàng dài hạn**

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

| Ngân hàng                                                          | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025<br>Ngàn VND | Kỳ hạn trả gốc                                              | Mục đích                                      | Lãi suất<br>%/năm                                | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4</b> |                                          |                                                             |                                               |                                                  |                                                                                                                                                                                          |
| Khoản vay 1                                                        | 2.560.283.834                            | Từ ngày 5 tháng 4 năm 2026 đến<br>ngày 24 tháng 4 năm 2030  | Tài trợ dự án Khu<br>nhà ở Bình Trưng<br>Đông | Lãi suất cơ sở<br>12 tháng + biên<br>độ 3,7%/năm | Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ<br>hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại<br>phường Bình Trưng Đông và phường Cát Lái,<br>Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh |
| Khoản vay 2                                                        | 958.235.252                              | Từ ngày 25 tháng 6 năm 2027<br>đến ngày 21 tháng 3 năm 2029 | Tài trợ dự án Khu<br>nhà ở 11A                | Lãi suất cơ sở<br>12 tháng + biên<br>độ 3,5%/năm | Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A<br>– Giai đoạn 1, Xã Bình Hưng, Huyện Bình<br>Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh                                                                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

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

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

| Ngân hàng                                                                                           | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Kỳ hạn trả gốc                                              | Mục đích                                                                   | Lãi suất<br>%/năm                                                              | Hình thức đảm bảo                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội</b>               |                              |                                                             |                                                                            |                                                                                |                                                                                         |
| Khoản vay 1                                                                                         | 2.182.222.441                | Từ ngày 24 tháng 2 năm 2027<br>đến ngày 24 tháng 2 năm 2031 | Tài trợ dự án Khu<br>trung tâm dân cư<br>Tân Tạo - Khu A                   | Lãi suất cơ sở<br>+ biên độ<br>3,5%/năm                                        | Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu<br>trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A             |
| Khoản vay 2                                                                                         | 339.157.177                  | Từ ngày 1 tháng 7 năm 2026<br>đến ngày 1 tháng 7 năm 2027   | Tài trợ dự án khu<br>nhà ở phường Bình<br>Trưng Đông, Thành<br>phố Thủ Đức | Lãi suất cơ sở<br>+ biên độ<br>2,6%/năm                                        | Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh<br>từ dự án Đoàn Nguyên-Bình Trưng Đông    |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b> |                              |                                                             |                                                                            |                                                                                |                                                                                         |
| Khoản vay 1                                                                                         | 260.043.645                  | Từ ngày 24 tháng 3 năm 2026<br>đến ngày 27 tháng 9 năm 2027 | Tài trợ dự án khu<br>nhà ở phường Bình<br>Trưng Đông, Thành<br>phố Thủ Đức | Lãi suất tiết<br>kiệm cá nhân<br>12 tháng trả<br>cuối kỳ + biên<br>độ 2,3%/năm | Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh<br>từ dự án Bình Trưng Mới-Bình Trưng Đông |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                    | <b>6.299.942.349</b>         |                                                             |                                                                            |                                                                                |                                                                                         |
| Trong đó:                                                                                           |                              |                                                             |                                                                            |                                                                                |                                                                                         |
| Vay dài hạn<br>đến hạn trả                                                                          | -                            |                                                             |                                                                            |                                                                                |                                                                                         |
| Vay dài hạn                                                                                         | 6.299.942.349                |                                                             |                                                                            |                                                                                |                                                                                         |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

|                                                          | Vốn cổ phần           | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa<br>phân phối | Ngân VND<br>Tổng cộng |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024</b> |                       |                         |                          |                                      |                       |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                            | 7.993.119.710         | 1.338.891.660           | 352.249.171              | 3.766.498.965                        | 13.450.759.506        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                 | -                     | -                       | -                        | 63.360.867                           | 63.360.867            |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024                            | <u>7.993.119.710</u>  | <u>1.338.891.660</u>    | <u>352.249.171</u>       | <u>3.829.859.832</u>                 | <u>13.514.120.373</u> |
| <b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025</b> |                       |                         |                          |                                      |                       |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024                            | 10.111.425.650        | 3.313.574.244           | 351.865.559              | 3.617.810.462                        | 17.394.675.915        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                 | -                     | -                       | -                        | 121.945.223                          | 121.945.223           |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025                            | <u>10.111.425.650</u> | <u>3.313.574.244</u>    | <u>351.865.559</u>       | <u>3.739.755.685</u>                 | <u>17.516.621.138</u> |

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|                           | Ngàn VND                                                        |                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                           | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc ngày<br>31 tháng 03 năm 2025 | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc ngày<br>31 tháng 03 năm 2024 |
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b> |                                                                 |                                                                 |
| Số đầu kỳ                 | 10.111.425.650                                                  | 7.993.119.710                                                   |
| Tăng trong kỳ             | -                                                               | -                                                               |
| Số cuối kỳ                | <u>10.111.425.650</u>                                           | <u>7.993.119.710</u>                                            |

**23.3 Cổ phiếu**

|                                                                                           | Số cổ phiếu                  |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                           | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Cổ phiếu được phép phát hành                                                              | 1.011.142.565                | 1.011.142.565                |
| Cổ phiếu đã phát hành và được<br>góp vốn đầy đủ                                           |                              |                              |
| Cổ phiếu phổ thông                                                                        | 1.011.142.565                | 1.011.142.565                |
| Cổ phiếu đang lưu hành                                                                    |                              |                              |
| Cổ phiếu phổ thông                                                                        | 1.011.142.565                | 1.011.142.565                |
| Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu). |                              |                              |

**24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

|                          | Ngàn VND                     |                              |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                          | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Vốn điều lệ đã góp       | 2.269.650.000                | 2.273.650.000                |
| Lỗ sau thuế lũy kế       | (218.169.834)                | (214.892.749)                |
| Quỹ đầu tư và phát triển | 418                          | 418                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <u><b>2.051.480.584</b></u>  | <u><b>2.058.757.669</b></u>  |

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

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

Ngàn VND

Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

|                                      |                    |                    |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Tổng doanh thu</b>                | <b>716.284.342</b> | <b>333.960.678</b> |
| Trong đó:                            |                    |                    |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 703.035.372        | 319.611.802        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 11.037.962         | 13.987.635         |
| Doanh thu từ hoạt động cho thuê      | 2.211.008          | 361.241            |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>  | <b>(6.398.880)</b> | <b>-</b>           |
| Chiết khấu thương mại                | (6.398.880)        | -                  |
| <b>Doanh thu thuần</b>               | <b>709.885.462</b> | <b>333.960.678</b> |
| Trong đó:                            |                    |                    |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 696.636.492        | 319.611.802        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 11.037.962         | 13.987.635         |
| Doanh thu từ hoạt động cho thuê      | 2.211.008          | 361.241            |

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Ngàn VND

Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| Lãi tiền gửi | 19.643.193 | 12.032.643 |
|--------------|------------|------------|

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

Ngàn VND

Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

|                                    |                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 391.511.942        | 149.492.682        |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp           | 10.039.235         | 9.741.890          |
| Giá vốn hoạt động cho thuê         | 1.647.171          | 549.736            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>403.198.348</b> | <b>159.784.308</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                       | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc ngày<br>31 tháng 3 năm 2025 | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc ngày<br>31 tháng 3 năm 2024 |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                       |                                                                | Ngàn VND                                                       |
| Chiết khấu thanh toán | 47.827.900                                                     | 21.157.850                                                     |

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

|                                     | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc ngày<br>31 tháng 3 năm 2025 | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc ngày<br>31 tháng 3 năm 2024 |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                                | Ngàn VND                                                       |
| <b>Chi phí bán hàng</b>             | <b>62.529.336</b>                                              | <b>11.034.897</b>                                              |
| Chi phí hoa hồng                    | 24.577.785                                                     | 5.472.760                                                      |
| Chi phí hỗ trợ khách hàng           | 31.894.047                                                     | 1.955.269                                                      |
| Chi phí nhân viên                   | 3.966.782                                                      | 3.433.129                                                      |
| Chi phí quảng cáo                   | 297.593                                                        | 114.561                                                        |
| Khác                                | 1.793.129                                                      | 59.178                                                         |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>54.417.825</b>                                              | <b>45.423.897</b>                                              |
| Chi phí nhân viên                   | 25.203.398                                                     | 23.702.446                                                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 23.630.299                                                     | 17.192.136                                                     |
| Khác                                | 5.584.128                                                      | 4.529.315                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>116.947.161</b>                                             | <b>56.458.794</b>                                              |

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                              | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc ngày<br>31 tháng 3 năm 2025 | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc ngày<br>31 tháng 3 năm 2024 |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                              |                                                                | Ngàn VND                                                       |
| <b>Thu nhập khác</b>         | <b>8.737.639</b>                                               | <b>9.375.688</b>                                               |
| Doanh thu dịch vụ quản lý    | 8.435.169                                                      | 7.215.458                                                      |
| Bồi thường chấm dứt hợp đồng | 300.348                                                        | 1.325.481                                                      |
| Khác                         | 2.122                                                          | 834.749                                                        |
| <b>Chi phí khác</b>          | <b>(13.732.013)</b>                                            | <b>(16.308.708)</b>                                            |
| Chi phí dịch vụ quản lý      | (9.141.730)                                                    | (11.964.487)                                                   |
| Khác                         | (4.590.283)                                                    | (4.344.221)                                                    |
| <b>LỖ KHÁC</b>               | <b>(4.994.374)</b>                                             | <b>(6.933.020)</b>                                             |

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

|                                                           | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngàn VND<br>Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                               | 36.718.233                                                        | 30.893.700                                                                    |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu<br>trong những năm trước | 888.549                                                           | 638.741                                                                       |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                | 285.952                                                           | 6.170.616                                                                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                          | <b>37.892.734</b>                                                 | <b>37.703.057</b>                                                             |

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

|                                                                   | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngàn VND<br>Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                          | <b>156.560.872</b>                                                 | <b>101.659.349</b>                                                             |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%                                      | 31.312.174                                                         | 20.331.870                                                                     |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>                                      |                                                                    |                                                                                |
| Chi phí không được khấu trừ                                       | 4.221.153                                                          | 437.687                                                                        |
| Lỗi tính thuế và không ghi nhận tài sản thuế<br>thu nhập hoãn lại | 1.174.558                                                          | 15.696.567                                                                     |
| Điều chỉnh hợp nhất                                               | 296.300                                                            | 598.192                                                                        |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong<br>những năm trước         | 888.549                                                            | 638.741                                                                        |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                                          | <b>37.892.734</b>                                                  | <b>37.703.057</b>                                                              |

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

|                                                                              | <i>Bảng cân đối<br/>kế toán hợp nhất</i> |                                      | <i>Báo cáo kết quả hoạt động<br/>kinh doanh hợp nhất</i>                         |                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              |                                          |                                      | <i>Ngàn VND</i>                                                                  |                                                                                  |
|                                                                              | <i>Ngày 31 tháng<br/>03 năm 2025</i>     | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2024</i> | <i>Cho kỳ kế<br/>toán 3 tháng<br/>kết thúc ngày<br/>31 tháng 03<br/>năm 2025</i> | <i>Cho kỳ kế<br/>toán 3 tháng<br/>kết thúc ngày<br/>31 tháng 03<br/>năm 2024</i> |
| <b><i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i></b>                                 |                                          |                                      |                                                                                  |                                                                                  |
| Chi phí phải trả                                                             | 9.911.685                                | 9.906.428                            | 5.257                                                                            | (8.791.414)                                                                      |
| Dự phòng phải thu khó đòi                                                    | 400.000                                  | 400.000                              | -                                                                                | -                                                                                |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc                                                   | 349.413                                  | 349.413                              | -                                                                                | -                                                                                |
| Chênh lệch do đánh giá lại<br>giá trị tài sản khi góp vốn<br>vào công ty con | 445.341.326                              | 445.341.326                          | -                                                                                | -                                                                                |
| Chênh lệch do thoái vốn<br>công ty con                                       | 51.192.298                               | 51.192.298                           | -                                                                                | -                                                                                |
| Bù trừ với thuế TNDN<br>hoãn lại phải trả                                    | 22.795                                   | (21.682)                             | 44.477                                                                           | 8.767.070                                                                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                             | <b>507.217.517</b>                       | <b>507.167.783</b>                   | <b>49.734</b>                                                                    | <b>(24.344)</b>                                                                  |
| <b><i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i></b>                                |                                          |                                      |                                                                                  |                                                                                  |
| Thu nhập lãi vay dự thu                                                      | (4.702.041)                              | (4.218.369)                          | (483.672)                                                                        | 1.718.434                                                                        |
| Chênh lệch do đánh giá lại<br>giá trị hợp lý khi mua công<br>ty con          | (592.938.295)                            | (592.991.495)                        | 53.200                                                                           | -                                                                                |
| Chênh lệch do hợp nhất<br>công ty con                                        | (36.242.053)                             | (36.381.316)                         | 139.263                                                                          | 902.364                                                                          |
| Bù trừ với tài sản thuế<br>TNDN hoãn lại                                     | (22.795)                                 | 21.682                               | (44.477)                                                                         | (8.767.070)                                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                             | <b>(633.905.184)</b>                     | <b>(633.569.498)</b>                 | <b>(335.686)</b>                                                                 | <b>(6.146.272)</b>                                                               |
| <b><i>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại thuần</i></b>                           |                                          |                                      | <b>(285.952)</b>                                                                 | <b>(6.170.616)</b>                                                               |

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

|                                                                                    | Ngàn VND                                                           |                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | Cho kỳ kế toán<br>3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng<br>03 năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>3 tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng<br>03 năm 2024<br>(**) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty | 121.945.223                                                        | 63.360.867                                                                 |
| Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)                                                  | (6.097.261)                                                        | (3.168.043)                                                                |
| Quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành (*)                                               | (2.438.904)                                                        | (1.267.217)                                                                |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty          | 113.409.058                                                        | 58.925.607                                                                 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân                                     | 1.011.142.565                                                      | 890.250.821                                                                |
| Lãi trên cổ phiếu                                                                  |                                                                    |                                                                            |
| - Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)                                                   | 0,11                                                               | 0,07                                                                       |
| - Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)                                                 | 0,11                                                               | 0,07                                                                       |

(\*) Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025, Nhóm Công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2024 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2025.

(\*\*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 18 tháng 10 năm 2024.

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

**32. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Giao dịch với các bên liên quan**

Trong kỳ, các giao dịch được thực hiện với các bên liên quan:

|                          |               |                                         | Ngàn VND                                                           |                                                                    |
|--------------------------|---------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                          |               |                                         | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán 3<br>tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 |
| Bên liên quan            | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ                      |                                                                    |                                                                    |
| Các cá nhân có liên quan | Bên liên quan | Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản | 3.548.593                                                          | -                                                                  |

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**32. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

| Bên liên quan                            | Mối quan hệ   | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|------------------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Ngân VND</b>                          |               |                              |                              |
| <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>      |               |                              |                              |
| Các cá nhân có liên quan                 | Bên liên quan | 589.825                      | 388.515                      |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b> |               |                              |                              |
| Các cá nhân có liên quan                 | Bên liên quan | -                            | 7.800.852                    |

**33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

|                  | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Ngân VND</b>  |                              |                              |
| Đến 1 năm        | 33.591.959                   | 33.336.743                   |
| Trên 1 đến 5 năm | 20.097.869                   | 28.711.241                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>53.689.828</b>            | <b>62.047.984</b>            |

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

Trong quý 1/2025, Nhóm Công ty có khoản tăng lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ với giá trị khoảng 132 tỷ đồng bù trừ với khoản tăng chi phí tài chính và chi phí bán hàng với giá trị lần lượt là 26 tỷ đồng và 47 tỷ đồng dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ trong quý 1/2025 tăng 92% so với cùng kỳ quý 1/2024.

**35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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



Nguyễn Thị Lan Hương  
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng



  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2025