

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 56

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 37 ngày 15 tháng 11 năm 2022.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch cổ phiếu là SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; hoạt động kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có địa điểm kinh doanh tại Số 34, Đường Phan Đình Giót, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") trực thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên
Bà Trần Diệp Phương Nhi	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 Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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 Võ Quốc Khánh.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 12071824/E-67475166

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2787-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.360.179.159.449	3.761.004.313.864
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	111.460.453.565	108.934.059.032
111	1. Tiền		31.611.330.533	22.331.395.128
112	2. Các khoản tương đương tiền		79.849.123.032	86.602.663.904
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		25.268.863.432	62.070.029.432
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.863.432	76.551.438.274
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(24.481.408.842)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	25.266.000.000	10.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.755.802.736.282	2.127.305.734.658
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	163.961.784.191	142.599.854.387
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.237.354.507.223	345.760.921.540
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	644.578.494.445	702.982.328.691
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	725.272.669.349	938.115.798.966
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(15.364.718.926)	(2.153.168.926)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.435.272.133.833	1.435.439.064.064
141	1. Hàng tồn kho		1.436.252.548.481	1.436.443.989.621
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(980.414.648)	(1.004.925.557)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		32.374.972.337	27.255.426.678
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	9.195.939.073	6.734.678.625
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	23.179.033.264	20.520.748.053

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.793.651.953.153	4.678.466.561.272
210	I. Khoản phải thu dài hạn		692.670.151.258	626.781.268.058
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	692.670.151.258	626.781.268.058
220	II. Tài sản cố định		104.543.361.855	106.311.444.488
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	558.058.096	982.194.495
222	Nguyên giá		12.049.136.824	12.474.170.824
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.491.078.728)	(11.491.976.329)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	3.713.751.882	4.068.255.000
225	Nguyên giá		4.963.043.637	4.963.043.637
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.249.291.755)	(894.788.637)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	100.271.551.877	101.260.994.993
228	Nguyên giá		109.903.516.965	109.580.706.134
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.631.965.088)	(8.319.711.141)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	613.659.612.113	627.451.079.015
231	1. Nguyên giá		714.638.757.004	714.638.757.004
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(100.979.144.891)	(87.187.677.989)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		605.400.000	330.900.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		605.400.000	330.900.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	3.058.719.096.064	3.051.388.562.952
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2.528.754.674.561	2.528.754.674.561
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	1.000.000.000	1.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	567.648.450.491	567.648.450.491
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(43.684.028.988)	(51.014.562.100)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.4	5.000.000.000	5.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		323.454.331.863	266.203.306.759
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	323.454.331.863	266.203.306.759
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.153.831.112.602	8.439.470.875.136

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.327.186.094.560	3.669.003.266.720
310	I. Nợ ngắn hạn		3.029.886.508.015	2.990.865.113.868
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	166.907.545.608	195.889.802.144
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	502.128.374.836	467.624.566.820
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	38.435.400.475	83.580.496.369
314	4. Phải trả người lao động		10.977.202.648	3.695.474.007
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	290.788.133.918	379.395.017.578
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	8.957.804.432	10.841.389.382
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	845.077.560.950	938.467.904.068
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	1.129.418.462.753	874.074.960.569
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		37.196.022.395	37.295.502.931
330	II. Nợ dài hạn		1.297.299.586.545	678.138.152.852
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	93.927.687.101	102.376.053.565
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	3.538.018.832
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	159.911.660.217	189.988.197.236
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	1.043.460.239.227	382.235.883.219
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.826.645.018.042	4.770.467.608.416
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	4.826.645.018.042	4.770.467.608.416
411	1. Vốn cổ phần		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.103.781.211	333.103.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		152.607.772.601	152.607.772.601
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		359.425.421.708	303.248.012.082
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		303.248.012.082	75.824.507.554
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		56.177.409.626	227.423.504.528
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.153.831.112.602	8.439.470.875.136

Nguyễn Việt Hùng
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	118.025.912.315	449.963.269.802
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(18.181.820)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	118.007.730.495	449.963.269.802
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(80.047.352.040)	(341.711.824.989)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		37.960.378.455	108.251.444.813
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	162.318.906.583	202.285.676.583
22	7. Chi phí tài chính	27	(85.697.979.097)	(135.908.081.696)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(111.107.919.268)	(70.931.466.214)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(9.058.988.053)	(38.628.089.256)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(43.458.603.468)	(36.380.287.118)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		62.063.714.420	99.620.663.326
31	11. Thu nhập khác	29	4.593.625.581	481.706.971
32	12. Chi phí khác	29	(11.483.946.324)	(1.681.497.989)
40	13. Lỗ khác	29	(6.890.320.743)	(1.199.791.018)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		55.173.393.677	98.420.872.308
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	1.004.015.949	(20.459.243.267)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		56.177.409.626	77.961.629.041



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		55.173.393.677	98.420.872.308
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		15.882.360.366	14.035.359.881
03	(Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng		(18.624.902.863)	61.805.948.777
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(160.511.546.512)	(202.285.676.583)
06	Chi phí đi vay	27	111.107.919.268	70.931.466.214
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.027.223.936	42.907.970.597
09	Tăng các khoản phải thu		(963.763.692.567)	(196.076.180.128)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		191.441.140	(49.724.512.930)
11	Giảm các khoản phải trả		(162.510.934.799)	(338.676.561.682)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(59.712.285.552)	25.464.181.310
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		76.548.574.842	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(195.087.194.089)	(50.067.751.824)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(10.147.590.895)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(99.480.536)	(8.926.887.910)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.311.553.938.520)	(575.099.742.567)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.241.044.183)	(934.908.092)
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm		(219.120.800.000)	(220.670.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		277.084.634.246	806.445.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(302.472.259.549)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	35.838.965.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		340.789.684.798	6.451.424.271
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		397.512.474.861	324.658.221.630

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	23	1.379.921.500.555	515.252.451.754
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(462.709.909.011)	(256.717.931.668)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	23	(643.733.352)	(479.200.017)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		916.567.858.192	258.055.320.069
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		2.526.394.533	7.613.799.132
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		108.934.059.032	29.439.120.468
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	111.460.453.565	37.052.919.600



Nguyễn Việt Hùng
Người lập





Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 37 ngày 15 tháng 11 năm 2022.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch cổ phiếu là SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; hoạt động kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có địa điểm kinh doanh tại Số 34, Đường Phan Đình Giót, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 124 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 123 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá (3) ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí 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, cụ thể như sau:

- ▶ 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 tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có tính đến chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ (chủ yếu là hàng hóa) với giá trị được xác định theo 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 giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 3 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính của Công ty	3 – 6 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	46 năm

Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất lâu dài.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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 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 và hao mòn 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	24 - 45 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	40 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí thuê đất và mặt bằng; và
- ▶ Chi phí môi giới cho dự án.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư vào các công ty khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư vào công ty khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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 giữa niên độ.

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

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 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 năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu dịch vụ bất động sản và dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 giữa niên độ.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.16 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	102.727.000	-
Tiền gửi ngân hàng	31.508.603.533	22.331.395.128
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	79.849.123.032	86.602.663.904
TỔNG CỘNG	111.460.453.565	108.934.059.032

(*) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,3%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3,7%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một phần tiền gửi có kỳ hạn với số tiền là 36.738.131.456 VND đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 7,5% đến 8,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23*).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu các bên khác	90.889.819.758	118.475.073.927
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Các khách hàng khác (*)	66.979.927.069	94.565.181.238
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	73.071.964.433	24.124.780.460
TỔNG CỘNG	163.961.784.191	142.599.854.387
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.354.365.714)	(1.142.815.714)
GIÁ TRỊ THUẦN	149.607.418.477	141.457.038.673

(*) Số dư này chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	1.142.815.714	1.142.815.714
Dự phòng trích lập trong kỳ	13.211.550.000	-
Số cuối kỳ	14.354.365.714	1.142.815.714

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho các bên khác	335.679.888.938	339.874.542.759
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	44.531.958.904	48.249.506.849
- Khác	63.792.144.323	64.269.250.199
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	901.674.618.285	5.886.378.781
TỔNG CỘNG	<u>1.237.354.507.223</u>	<u>345.760.921.540</u>

(*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 74% tổng số lượng sản phẩm của Dự án Charmington Iris tọa lạc tại 76 Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31) (i)	319.262.000.000	411.411.634.246
Cho vay các bên khác (ii)	325.316.494.445	291.570.694.445
TỔNG CỘNG	644.578.494.445	702.982.328.691

(i) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn cho các bên liên quan như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Ngày đáo hạn
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (*)	232.517.000.000	Ngày 6 tháng 11 năm 2023
Công ty Cổ phần Mai Lan (**)	24.100.000.000	Ngày 5 tháng 4 năm 2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (**)	41.000.000.000	Ngày 27 tháng 1 năm 2024
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (**)	21.645.000.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2023
TỔNG CỘNG	319.262.000.000	

(*) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất do Công ty Cổ phần May Tiến Phát sở hữu.

(**) Đây là các khoản cho vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên liên quan được hưởng mức lãi suất dao động từ 10,5% đến 12,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10,5% đến 13,0%/năm).

(ii) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp cho các bên khác như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Ngày đáo hạn
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2023
Công ty Cổ phần Nội thất 68	81.945.800.000	Ngày 28 tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	61.845.000.000	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2023 đến ngày 29 tháng 11 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Vũ Tiên	14.000.000.000	Ngày 26 tháng 8 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát		
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DHA	3.000.000.000	Ngày 10 tháng 3 năm 2024
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	2.000.000.000	Ngày 28 tháng 2 năm 2024
TỔNG CỘNG	325.316.494.445	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên khác được hưởng mức lãi suất dao động từ 10% đến 14,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10,0% đến 12,5%/năm).

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	725.272.669.349	938.115.798.966
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi hợp tác kinh doanh	465.968.889.387	533.477.858.602
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	103.109.224.992	214.071.033.992
Phải thu ủy thác đầu tư	86.873.646.415	88.257.305.581
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	18.432.173.667	8.387.173.667
Tạm ứng cho nhân viên	17.993.106.567	7.090.319.057
Đặt cọc	294.400.000	57.644.400.000
Khác	32.601.228.321	29.187.708.067
Dài hạn	692.670.151.258	626.781.268.058
Phải thu HĐHTKD (i)	633.579.447.398	574.281.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ	17.090.703.860	10.499.420.660
TỔNG CỘNG	1.417.942.820.607	1.564.897.067.024
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.416.932.467.395	1.563.886.713.812
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.069.462.312.894	1.163.784.082.577
<i>Phải thu các bên khác</i>	348.480.507.713	401.112.984.447

(i) Đây chủ yếu là các khoản đầu tư theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng về phát triển dự án Trung tâm Cao ốc Phúc hợp Nguyễn Kim tại 46 Điện Biên Phủ, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng.

(ii) Đây là khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bất động sản để bán đang xây dựng (*)	1.285.292.043.930	1.279.914.119.284
Hàng hóa bất động sản để bán	92.365.785.439	92.548.182.995
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	53.105.799.014	42.636.577.055
Khác	5.488.920.098	21.345.110.287
TỔNG CỘNG	1.436.252.548.481	1.436.443.989.621
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(980.414.648)	(1.004.925.557)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.435.272.133.833	1.435.439.064.064

(*) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	9.195.939.073	6.734.678.625
Chi phí môi giới	4.779.400.003	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	1.186.258.987	1.955.278.622
Khác	3.230.280.083	-
Dài hạn	323.454.331.863	266.203.306.759
Chi phí môi giới	259.822.524.902	235.600.995.152
Chi phí thuê đất, mặt bằng	57.844.551.122	26.355.551.591
Công cụ, dụng cụ	5.787.255.839	4.246.760.016
TỔNG CỘNG	332.650.270.936	272.937.985.384

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

			VND
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	525.124.990	11.949.045.834	12.474.170.824
Thanh lý	-	(425.034.000)	(425.034.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	525.124.990	11.524.011.834	12.049.136.824
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	525.124.990	7.362.403.470	7.887.528.460
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	525.124.990	10.966.851.339	11.491.976.329
Khấu hao trong kỳ	-	424.136.399	424.136.399
Thanh lý	-	(425.034.000)	(425.034.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	525.124.990	10.965.953.738	11.491.078.728
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	982.194.495	982.194.495
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	558.058.096	558.058.096

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND
	<i>Phương tiện vận tải</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	4.963.043.637
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	894.788.637
Khấu hao trong kỳ	354.503.118
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.249.291.755
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.068.255.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	3.713.751.882

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	90.175.781.818	19.404.924.316	109.580.706.134
Mua trong kỳ	-	322.810.831	322.810.831
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	90.175.781.818	19.727.735.147	109.903.516.965
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	267.000.000	267.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	8.319.711.141	8.319.711.141
Hao mòn trong kỳ	-	1.312.253.947	1.312.253.947
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	9.631.965.088	9.631.965.088
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	90.175.781.818	11.085.213.175	101.260.994.993
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	90.175.781.818	10.095.770.059	100.271.551.877
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)</i>	90.175.781.818	-	90.175.781.818

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	714.638.757.004
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	87.187.677.989
Khấu hao trong kỳ	13.791.466.902
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	100.979.144.891
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	627.451.079.015
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	613.659.612.113

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	51.608.379.880	46.475.766.723
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	22.481.935.740	19.235.712.959

Các khoản tiền thuê phải trả hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 32*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các bất động sản đầu tư này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đầu tư vào các công ty con (<i>Thuyết minh số 16.1</i>)	2.528.754.674.561	2.528.754.674.561
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 16.2</i>)	1.000.000.000	1.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 16.3</i>)	567.648.450.491	567.648.450.491
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>Thuyết minh số 16.4</i>)	5.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.102.403.125.052	3.102.403.125.052
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(43.684.028.988)	(51.014.562.100)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.058.719.096.064	3.051.388.562.952

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu %	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
				Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95,00	680.940.335.000	(16.786.775.668)	680.940.335.000	(17.233.978.561)
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	94,68	640.031.966.650	(10.389.970.967)	640.031.966.650	(10.192.639.759)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74,00	444.000.000.000	-	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	92,20	293.940.224.000	-	293.940.224.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,89	234.112.145.583	(13.296.722.960)	234.112.145.583	(21.099.376.019)
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	90,17	145.937.003.328	-	145.937.003.328	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	61,00	13.443.000.000	(112.553.168)	13.443.000.000	(108.355.282)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	50,00	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	1.300.000.000	-	1.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	50.000.000	(46.322.295)	50.000.000	(42.654.244)
TỔNG CỘNG				2.528.754.674.561	(40.632.345.058)	2.528.754.674.561	(48.677.003.865)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Tình trạng	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022				
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50	49,89	1.000.000.000	(811.000.642)	50	49,89	1.000.000.000	(811.000.642)
TỔNG CỘNG					1.000.000.000	(811.000.642)			1.000.000.000	(811.000.642)

(i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư SVG là 50%. Tuy nhiên, dựa trên thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Công ty không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Công ty không có quyền kiểm soát. Do đó, Công ty đã phân loại khoản đầu tư này như các khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	19,88	311.215.800.000	-	19,88	311.215.800.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	7,13	238.186.700.000	-	7,13	238.186.700.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4,00	18.230.998.907	(2.240.683.288)	4,00	18.230.998.907	(1.526.557.593)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	0,62	14.951.584	-
TỔNG CỘNG		567.648.450.491	(2.240.683.288)		567.648.450.491	(1.526.557.593)

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 do chưa thu thập đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc là 84 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 9,9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 23*).

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả các bên khác	132.649.302.900	156.012.258.497
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	34.416.358.760	59.916.358.760
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam	32.285.544.842	27.459.671.188
- Khác	65.947.399.298	68.636.228.549
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	34.258.242.708	39.877.543.647
TỔNG CỘNG	166.907.545.608	195.889.802.144

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Các bên khác	413.494.925.039	378.991.117.023
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	57.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	33.623.798.186	43.773.798.186
- Khác (i)	322.871.126.853	335.217.318.837
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	88.633.449.797	88.633.449.797
TỔNG CỘNG	502.128.374.836	467.624.566.820

(i) Đây là các khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Phát sinh trong kỳ	Thanh toán trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.347.548.617	(1.004.015.949)	(10.147.590.895)	35.195.941.773
Thuế GTGT	27.869.037.096	11.042.183.287	(37.697.271.323)	1.213.949.060
Thuế thu nhập cá nhân	9.334.485.517	2.828.426.895	(10.166.827.909)	1.996.084.503
Thuế và các phí khác	29.425.139	7.684.152.892	(7.684.152.892)	29.425.139
TỔNG CỘNG	83.580.496.369	20.550.747.125	(65.695.843.019)	38.435.400.475
Phải thu				
Thuế GTGT	20.520.748.053	13.700.468.498	(11.042.183.287)	23.179.033.264
TỔNG CỘNG	20.520.748.053	13.700.468.498	(11.042.183.287)	23.179.033.264

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	290.788.133.918	379.395.017.578
Chi phí xây dựng dự án	239.764.907.980	239.168.302.788
Chi phí lãi vay	44.531.625.240	132.208.607.460
Khác	6.491.600.698	8.018.107.330
Dài hạn	93.927.687.101	102.376.053.565
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	93.927.687.101	102.376.053.565
TỔNG CỘNG	384.715.821.019	481.771.071.143

(*) Đây là khoản trích trước chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam theo HĐHTKD liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đây là các khoản tiền cho thuê nhận trước từ các khách hàng liên quan hoạt động cho thuê các bất động sản đầu tư của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	845.077.560.950	938.467.904.068
Tiền đặt cọc từ khách hàng để mua căn hộ	495.305.059.294	489.342.549.385
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần (i)	277.891.918.311	358.512.000.000
Quỹ bảo trì chung cư	27.319.847.853	31.319.847.853
Cổ tức, lãi vay phải trả	20.421.921.529	16.724.214.130
Tiền thu từ các hợp đồng HĐHTKD	3.707.395.000	3.707.395.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.143.449.544	11.917.168.030
Khác	19.287.969.419	26.944.729.670
Dài hạn	159.911.660.217	189.988.197.236
Tiền thu từ các hợp đồng HTKD (ii)	113.350.000.000	144.500.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	46.561.660.217	45.488.197.236
TỔNG CỘNG	<u>1.004.989.221.167</u>	<u>1.128.456.101.304</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	929.527.016.160	1.068.697.201.704
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	75.462.205.007	59.758.899.600

- (i) Đây là khoản phải trả cho Công ty TNHH Lotte Land theo thông báo số LL/VN/22-17 vào ngày 1 tháng 12 năm 2022 về việc chấm dứt Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần ký ngày 1 tháng 6 năm 2020.
- (ii) Đây là khoản đầu tư nhận từ Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Công ty theo HĐHTKD ký ngày 25 tháng 10 năm 2020 và các phụ lục điều chỉnh. Theo đó, Công ty Đặng Huỳnh được hưởng tỷ lệ 18,0%/năm kể từ ngày góp đủ vốn .

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
					VND
Ngắn hạn	874.074.960.569	572.740.770.555	(463.353.642.363)	145.956.373.992	1.129.418.462.753
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 23.3)	527.825.217.060	360.276.260.708	(198.219.343.481)	-	689.882.134.287
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	228.063.553.752	212.464.509.847	(197.146.907.230)	-	243.381.156.369
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	117.392.316.600	-	(67.343.658.300)	144.926.158.300	194.974.816.600
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.4)	793.873.157	-	(643.733.352)	1.030.215.692	1.180.355.497
Dài hạn	382.235.883.219	807.180.730.000	-	(145.956.373.992)	1.043.460.239.227
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	380.712.067.542	807.180.730.000	-	(144.926.158.300)	1.042.966.639.242
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 23.4)	1.523.815.677	-	-	(1.030.215.692)	493.599.985
TỔNG CỘNG	1.256.310.843.788	1.379.921.500.555	(463.353.642.363)	-	2.172.878.701.980
Trong đó:					
Các bên khác	1.162.514.343.788				1.985.287.201.980
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	93.796.500.000				187.591.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng để bổ sung vốn lưu động của Công ty được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4, 5, 10, 14 và 16)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	177.942.752.465	Từ 24 tháng 7 năm 2023 đến ngày 29 tháng 5 năm 2024	(i) Tiền gửi có kỳ hạn; và (ii) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	29.416.873.622	Từ ngày 18 tháng 7 năm 2023 đến ngày 30 tháng 11 năm 2023	Thừa đất tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	23.643.394.555	Từ ngày 14 tháng 8 năm 2023 đến ngày 8 tháng 12 năm 2023	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất tại Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của bên thứ ba
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á	12.378.135.727	Từ ngày 1 tháng 11 năm 2023 đến ngày 29 tháng 3 năm 2024	(i) Tiền gửi có kỳ hạn; (ii) Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của dự án Khu phức hợp văn phòng Thương mại dịch vụ tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê mặt bằng dự án; và (iii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba.
TỔNG CỘNG	<u>243.381.156.369</u>		

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 6,05% đến 13,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6,4% đến 10,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng để tài trợ cho các Dự án của Công ty được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Ngày đáo hạn	Hình thức bảo đảm (Thuyết minh số 4, 5, 10, 14 và 16)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	744.826.455.842	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2027 đến ngày 23 tháng 10 năm 2030	(i) Tiền gửi có kỳ hạn; (ii) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; (iii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; và (iv) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng thuộc dự án tại Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á	493.115.000.000	Từ ngày 25 tháng 5 năm 2025 đến ngày 25 tháng 2 năm 2028	(i) Tiền gửi có kỳ hạn; (ii) Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của dự án Khu phức hợp văn phòng Thương mại dịch vụ tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê mặt bằng dự án; (iii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; và (vi) Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	<u>1.237.941.455.842</u>		
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả	194.974.816.600		
Vay dài hạn	1.042.966.639.242		

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 11,4% đến 14,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10,7% đến 14%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.3 Vay cá nhân và tổ chức

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức để bổ sung vốn lưu động của Công ty được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
	năm 2023	năm 2022
	VND	VND
Các cá nhân	416.957.134.287	354.669.058.406
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	155.200.000.000	58.700.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	87.000.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	15.300.000.000	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	425.000.000	430.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	-	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	-	48.640.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	-	30.386.158.654
TỔNG CỘNG	689.882.134.287	527.825.217.060

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản vay tín chấp từ các cá nhân và tổ chức có mức lãi suất dao động từ 6% đến 13,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6% đến 13%/năm).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.4 Nợ thuế tài chính

Công ty hiện đang thuê phương tiện vận tải theo hợp đồng thuê tài chính kỳ với Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022		VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Lãi thuế tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Lãi thuế tài chính	
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả					
Từ 1 năm trở xuống	1.329.712.153	149.356.656	1.018.688.975	224.815.818	793.873.157
Nợ thuế tài chính dài hạn					
Từ 1 đến 5 năm	575.628.641	82.028.656	1.726.727.922	202.912.245	1.523.815.677
TỔNG CỘNG	1.905.340.794	231.385.312	2.745.416.897	427.728.063	2.317.688.834

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	146.172.220.708	390.435.883.233	4.558.319.207.674
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	77.961.629.041	77.961.629.041
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.435.551.893	(6.435.551.893)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.871.103.786)	(12.871.103.786)
Chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	446.840.856.595	4.621.159.732.929

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	303.248.012.082	4.770.467.608.416
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	56.177.409.626	56.177.409.626
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	359.425.421.708	4.826.645.018.042

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023`	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>3.956.617.750.000</u>	<u>3.663.563.030.000</u>

24.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu đăng ký phát hành	395.661.775	395.661.775
Cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	395.661.775	395.661.775
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	395.661.775	395.661.775

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	51.608.379.880	46.475.766.723
Doanh thu bán hàng hóa	36.157.218.210	-
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	23.859.764.725	9.913.239.554
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	309.525.317.773
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	-	74.991.525.350
Doanh thu từ dịch vụ khác	<u>6.400.549.500</u>	<u>9.057.420.402</u>
TỔNG CỘNG	118.025.912.315	449.963.269.802
Hàng bán bị trả lại	<u>(18.181.820)</u>	-
DOANH THU THUẦN	118.007.730.495	449.963.269.802
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	16.251.332.507	5.358.996.301
<i>Doanh thu với bên khác</i>	101.756.397.988	444.604.273.501

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Cổ tức, lợi nhuận được chia	86.116.191.000	-
Thu nhập lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	39.201.090.914	161.274.499.580
Thu nhập từ lãi cho vay	34.643.739.415	38.652.713.988
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	2.357.885.254	2.358.463.015
TỔNG CỘNG	162.318.906.583	202.285.676.583

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn bán hàng hóa	31.697.810.303	-
Giá vốn dịch vụ cho thuê	22.481.935.740	19.235.712.959
Giá vốn dịch vụ bất động sản	20.041.030.681	14.232.892.120
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	226.613.971.114
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	74.991.525.350
Hoàn nhập dự phòng hàng tồn kho	-	(464.322.000)
Giá vốn khác	5.826.575.316	7.102.045.446
TỔNG CỘNG	80.047.352.040	341.711.824.989

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí lãi vay	111.107.919.268	70.931.466.214
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	3.112.502.442	-
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	1.807.360.071	1.348.440.620
Khác	1.482.139.270	1.357.904.085
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng giảm giá đầu tư	(31.811.941.954)	62.270.270.777
TỔNG CỘNG	85.697.979.097	135.908.081.696

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí bán hàng	9.058.988.053	38.628.089.256
- Chi phí nhân viên	4.436.971.551	4.172.147.095
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.663.844.249	2.997.438.193
- Chi phí hoa hồng môi giới	1.837.605.190	30.403.500.156
- Chi phí khác	1.120.567.063	1.055.003.812
Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.458.603.468	36.380.287.118
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.788.254.111	17.314.472.111
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	13.211.550.000	-
- Chi phí nhân viên	12.884.348.183	13.751.093.624
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.843.432.491	1.540.092.485
- Chi phí thiết bị văn phòng	251.252.756	493.921.532
- Chi phí khác	1.479.765.927	3.280.707.366
TỔNG CỘNG	52.517.591.521	75.008.376.374

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập khác	4.593.625.581	481.706.971
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	4.491.025.439	374.325.223
- Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	94.234.826	20.000.000
- Thu nhập khác	8.365.316	87.381.748
Chi phí khác	11.483.946.324	1.681.497.989
- Chi phí phạt vi phạm hành chính	7.681.152.892	-
- Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	3.602.820.621	1.614.549.488
- Chi phí khác	199.972.811	66.948.501
LỖ KHÁC THUẦN	(6.890.320.743)	(1.199.791.018)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	20.459.243.267
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong các năm trước	<u>(1.004.015.949)</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>(1.004.015.949)</u>	<u>20.459.243.267</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>55.173.393.677</u>	<u>98.420.872.308</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	11.034.678.735	19.684.174.462
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	3.964.118.984	-
Chi phí không được trừ	2.014.476.452	775.068.805
Chi phí lãi vay không được trừ	209.964.029	-
Cổ tức nhận được	(17.223.238.200)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong các kỳ trước	<u>(1.004.015.949)</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>(1.004.015.949)</u>	<u>20.459.243.267</u>

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 Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có khoản lỗ lũy kế ước tính với tổng giá trị là 19.820.594.921 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	VND			
		Lỗ thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
2023	2028	19.820.594.921	-	-	19.820.594.921

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế lũy kế do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên UBKT
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc
		ngày 30 tháng 6 năm 2023	ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thu hồi gốc cho vay	168.395.000.000	530.470.000.000
	Gốc cho vay	22.060.000.000	24.850.000.000
	Lãi cho vay	20.581.277.272	20.233.256.721
	Mua dịch vụ	1.122.421.020	2.135.488.200
	Cung cấp dịch vụ	919.733.679	1.317.497.193
	Lợi nhuận HTKD	-	137.040.822.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Ứng trước	895.788.239.504	-
	Thu hồi góp vốn	120.702.400.000	-
	Góp vốn HTKD	-	390.000.000.000
	Gốc cho vay	51.000.000.000	20.000.000.000
	Lợi nhuận HTKD	29.494.570.367	24.233.677.580
	Cung cấp dịch vụ	14.327.000.000	253.733.335
	Thu hồi gốc cho vay	13.838.634.246	-
	Lãi cho vay	350.939.142	1.612.712.325
Công ty Cổ phần Mai Lan	Thu hồi gốc cho vay	39.911.000.000	5.000.000.000
	Gốc cho vay	39.075.000.000	29.250.000.000
	Trả trước	10.122.496.026	-
	Lãi cho vay	302.024.396	2.586.312.411
	Cung cấp dịch vụ	162.142.566	162.142.566
	Mua dịch vụ	119.322.156	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua dịch vụ	15.914.317.523	14.648.146.624
	Trả trước	3.230.280.083	-
	Trả gốc đi vay	2.700.000.000	-
	Lãi đi vay	908.021.920	-
	Mua tài sản cố định	322.810.831	-
	Cung cấp dịch vụ	69.111.565	2.650.968.327
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Góp vốn HTKD	180.000.000.000	-
	Gốc cho vay	17.860.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	9.706.520.547	-
	Lãi cho vay	776.213.218	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ Đầu tư	18.000.000 -	84.620.756 8.839.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Gốc đi vay Trả gốc đi vay Mua dịch vụ Mua hàng Lãi đi vay Mua hàng	168.600.000.000 72.100.000.000 6.563.734.000 - 3.905.849.315 -	5.000.000.000 5.000.000.000 5.896.623.689 16.001.546.402 1.369.863 16.001.546.402
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Cung cấp dịch vụ Chuyển nhượng cổ phần	322.431.407 -	370.313.792 14.335.586.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cổ tức được nhận Ứng trước Mua dịch vụ Cung cấp dịch vụ Chuyển nhượng cổ phần	81.916.191.000 45.519.950.000 3.844.115.090 293.470.686 -	- - 1.038.292.560 380.277.728 21.503.379.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Góp vốn HTKD Lợi nhuận được chia Cung cấp dịch vụ Mua hàng và dịch vụ	10.045.000.000 4.200.000.000 139.442.604 -	- - 139.442.604 14.530.727
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Lãi đi vay Trả gốc đi vay	12.319.724 5.000.000	12.440.548 -
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay Gốc đi vay Trả trước	1.324.894.705 - -	- 16.666.500.000 1.911.437.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bán hàng và dịch vụ	31.437.964.049	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng và dịch vụ	23.702.090.850	22.690.383.804
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	Bán hàng và dịch vụ	15.759.700.000	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Bán hàng và dịch vụ	1.020.140.932	841.784.110
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Bán hàng và dịch vụ	515.600.529	192.782.775
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Bán hàng và dịch vụ	354.674.547	175.548.183
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và dịch vụ	230.080.296	76.693.432
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và dịch vụ	51.713.230	23.186.387
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Bán hàng và dịch vụ	-	9.900.000
Bà Nguyễn Thùy Vân (*)	Bán hàng và dịch vụ	-	114.501.769
TỔNG CỘNG		73.071.964.433	24.124.780.460

(*) Bà Nguyễn Thùy Vân không còn bên liên quan của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng và dịch vụ	896.788.239.504	1.000.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng và dịch vụ	2.974.941.281	2.974.941.281
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Bán hàng và dịch vụ	1.911.437.500	1.911.437.500
TỔNG CỘNG		901.674.618.285	5.886.378.781
Phải thu khác ngắn hạn			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Lãi cho vay, lợi nhuận hợp tác kinh doanh	258.521.698.682	303.440.421.410
Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cổ tức nhận được	86.643.595.428	199.805.404.428
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Lãi cho vay, lãi hợp tác kinh doanh	68.888.496.000	50.341.287.097
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Lợi nhuận được chia, lợi nhuận HTKD	25.711.268.064	11.466.268.064
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Lãi cho vay, lợi nhuận HTKD	10.503.377.054	20.643.289
Công ty Cổ phần Mai Lan	Lãi cho vay, cổ tức nhận được	1.548.133.883	7.666.849.213
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Chi hộ	256.860.583	129.108.671
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Khác	20.000.000	20.000.000
Bà Nguyễn Thùy Vân	Ủy thác đầu tư	-	38.394.100.405
TỔNG CỘNG		452.093.429.694	611.284.082.577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu khác dài hạn</i>			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Hợp tác kinh doanh	431.797.600.000	552.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Hợp tác kinh doanh	180.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuộc	Đặt cọc	5.571.283.200	-
TỔNG CỘNG		<u>617.368.883.200</u>	<u>552.500.000.000</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua hàng và dịch vụ	24.178.166.630	25.363.570.470
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng và dịch vụ	4.372.505.921	4.372.505.921
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Mua hàng và dịch vụ	4.172.460.621	4.172.460.621
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	Mua hàng và dịch vụ	1.103.672.640	468.768.202
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng và dịch vụ	431.436.896	5.285.785.266
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng và dịch vụ	-	214.453.167
TỔNG CỘNG		<u>34.258.242.708</u>	<u>39.877.543.647</u>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và dịch vụ	88.633.449.797	88.633.449.797

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả khác ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay, nhận đặt cọc	38.660.624.390	35.808.835.350
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Nhận đặt cọc	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Chi phí đền bù của dự án	9.082.000.000	9.082.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Khác	5.873.410.783	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Lãi vay	1.041.374.901	125.589.041
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Khác	539.000.000	539.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Lãi vay	215.794.933	203.475.209
Công ty Cổ phần Mai Lan	Khác	50.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Khác	-	14.000.000.000
TỔNG CỘNG		75.462.205.007	59.758.899.600
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cho vay	232.517.000.000	378.852.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cho vay	41.000.000.000	3.838.634.246
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cho vay	24.100.000.000	24.936.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cho vay	21.645.000.000	3.785.000.000
TỔNG CỘNG		319.262.000.000	411.411.634.246
Vay ngắn hạn (*)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	155.200.000.000	58.700.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	16.666.500.000	16.666.500.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Vay	15.300.000.000	18.000.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Vay	425.000.000	430.000.000
TỔNG CỘNG		187.591.500.000	93.796.500.000

(*) Đây là các khoản vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất vay từ 7,5% đến 12%/năm để bổ sung vốn lưu động của Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6% đến 12%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") và người quản lý được trình bày như sau :

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	600.000.000	200.000.000
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	507.692.310	169.230.770
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.711.590.462	1.402.174.694
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên HĐQT độc lập	199.999.998	199.999.998
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	199.999.998	199.999.998
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	-	222.222.224
Bà Nguyễn Thủy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	-	400.000.000
TỔNG CỘNG		3.219.282.768	2.793.627.684

(*) Bao gồm tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	94.726.203.920	96.969.712.814
Trên 1 đến 5 năm	334.202.653.524	340.720.261.922
Trên 5 năm	<u>627.054.754.107</u>	<u>667.448.757.819</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.055.983.611.551</u>	<u>1.105.138.732.555</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	9.624.000.000	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	38.976.000.000	22.176.000.000
Trên 5 năm	<u>60.684.000.000</u>	<u>40.194.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>109.284.000.000</u>	<u>67.914.000.000</u>

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 ước tính là 1.377.372.354.795 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.382.073.114.188 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023