



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

*Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13-57

---

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

### 1. Thông tin chung

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số Công ty Cổ phần 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 24 tháng 4 năm 2024 về việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch 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.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần.

**Tên tiếng anh:** Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company.

**Tên viết tắt:** Sacomreal.

**Mã chứng khoán:** SCR.

**Trụ sở chính:** số 253, đường Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**Địa điểm kinh doanh:** số 34, đường Phan Đình Giót, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

#### Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh 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, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

### 3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
		Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch
Ông	Võ Quốc Khánh	Thành viên



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

### 3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập và không điều hành (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập và không điều hành (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)

#### Ủy ban Kiểm toán

Ông	Phạm Trung Kiên	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Lê Quang Vũ	Thành viên (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Nguyễn Thành Chương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông	Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23/4/2024) Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/02/2024 và miễn nhiệm vào ngày 23/4/2024)
Ông	Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/3/2024)
Bà	Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/8/2024)
Ông	Nguyễn Việt Hùng	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/4/2024)
Bà	Trần Thị Phương Loan	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/4/2024)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này là Ông Võ Thanh Lâm.

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là đơn vị kiểm toán cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín.

### 5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

### 5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

- Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính giữa niên độ phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Võ Thanh Lâm  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Số: A0724257-SXR/MOORE AISC-DN5

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập, trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập, trình bày báo cáo tài chính 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 cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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 giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín** tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín** cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được soát xét và kiểm toán bởi doanh nghiệp kiểm toán khác và đưa ra kết luận và ý kiến chấp nhận toàn phần lần lượt vào 29 tháng 8 năm 2023 và ngày 30 tháng 3 năm 2024.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2024

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**



**Đỗ Thị Hằng**

**Giám đốc kiểm toán**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 4226-2023-005-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.285.562.733.108</b>	<b>4.745.423.431.250</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>80.996.162.878</b>	<b>96.032.008.917</b>
1. Tiền	111		20.333.034.082	31.310.138.443
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.663.128.796	64.721.870.474
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>12.642.863.432</b>	<b>10.882.863.432</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	2.863.432	2.863.432
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b1	12.640.000.000	10.880.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.588.508.957.413</b>	<b>2.369.111.666.681</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	206.507.613.531	439.975.760.750
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	768.089.012.528	812.146.678.135
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	861.013.206.445	372.012.494.445
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	765.179.110.641	767.574.892.853
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6a	(12.279.985.732)	(22.598.159.502)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>2.490.095.769.057</b>	<b>2.154.353.247.084</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.491.076.183.705	2.155.333.661.732
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(980.414.648)	(980.414.648)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>113.318.980.328</b>	<b>115.043.645.136</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	5.281.606.658	6.864.169.107
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.16b	108.037.373.670	108.179.476.029
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2024	01/01/2024
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.725.864.002.926</b>	<b>4.737.070.274.196</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>583.503.889.198</b>	<b>611.820.816.858</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	583.503.889.198	611.820.816.858
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>101.873.127.646</b>	<b>103.638.262.829</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	921.222.143	334.420.655
- Nguyên giá	222		13.253.704.260	12.105.416.824
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.332.482.117)	(11.770.996.169)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	2.328.513.507	3.359.248.768
- Nguyên giá	225		3.700.743.637	4.963.043.637
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.372.230.130)	(1.603.794.869)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	98.623.391.996	99.944.593.406
- Nguyên giá	228		110.907.616.965	110.907.616.965
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.284.224.969)	(10.963.023.559)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>586.076.678.289</b>	<b>599.868.145.191</b>
- Nguyên giá	231		714.638.757.004	714.638.757.004
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(128.562.078.715)	(114.770.611.813)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.987.624.690.759</b>	<b>2.987.689.314.375</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c1	2.536.083.683.643	2.568.352.183.643
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c2	-	1.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c3	483.315.550.491	452.648.450.491
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(36.774.543.375)	(39.311.319.759)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b2	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>466.785.617.034</b>	<b>434.053.734.943</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	466.785.617.034	428.989.238.891
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	5.064.496.052
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>10.011.426.736.034</b>	<b>9.482.493.705.446</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.082.147.862.300</b>	<b>4.560.176.350.791</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.183.915.042.926</b>	<b>3.299.230.001.998</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	208.868.080.446	194.846.231.431
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	1.093.765.406.690	529.142.509.949
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	3.753.343.332	5.494.862.746
4. Phải trả người lao động	314		5.231.276.084	14.322.732.550
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	325.035.386.258	328.429.689.459
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	4.282.582.975	4.197.474.956
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	722.922.838.559	719.320.204.977
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a,b	1.783.926.968.726	1.466.658.658.903
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		36.129.159.856	36.817.637.027
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>898.232.819.374</b>	<b>1.260.946.348.793</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	86.016.987.675	86.016.987.675
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	126.954.397.247	128.631.830.483
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	54.628.616.810	73.838.464.176
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20c	630.632.817.642	972.459.066.459
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2024	01/01/2024
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.929.278.873.734</b>	<b>4.922.317.354.655</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>4.929.278.873.734</b>	<b>4.922.317.354.655</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		333.103.781.211	333.103.781.211
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		152.607.772.601	152.607.772.601
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		24.890.292.522	24.890.292.522
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		462.059.277.400	455.097.758.321
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		454.897.758.321	303.248.012.082
- LNST chưa phân phối kỳ nay	421b		7.161.519.079	151.849.746.239
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>10.011.426.736.034</b>	<b>9.482.493.705.446</b>




Nguyễn Thị Thanh Loan  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 8 năm 2024



Nguyễn Việt Hùng  
Kế toán trưởng



  
Võ Thanh Lâm  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	97.268.314.115	118.025.912.315
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	848.141.217	18.181.820
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	96.420.172.898	118.007.730.495
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	64.359.811.884	80.047.352.040
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		32.060.361.014	37.960.378.455
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	135.367.400.176	162.318.906.583
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	131.914.162.695	85.697.979.097
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		134.134.491.273	111.107.919.268
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	5.047.615.917	9.058.988.053
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	11.364.906.001	43.458.603.468
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		19.101.076.577	62.063.714.420
11. Thu nhập khác	31	VI.8	773.921.118	4.593.625.581
12. Chi phí khác	32	VI.9	5.627.355.607	11.483.946.324
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.853.434.489)	(6.890.320.743)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14.247.642.088	55.173.393.677
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.021.626.957	(1.004.015.949)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5.064.496.052	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		7.161.519.079	56.177.409.626



Nguyễn Thị Thanh Loan  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 8 năm 2024



Nguyễn Việt Hùng  
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.247.642.088	55.173.393.677
2. Điều chỉnh cho các khoản :		V.10		
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	>13	15.540.844.508	15.882.360.366
- Các khoản dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng)	03	VI.6,7b	(12.854.950.154)	(18.624.902.863)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(135.373.247.297)	(160.511.546.512)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	134.134.491.273	111.107.919.268
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.694.780.418	3.027.223.936
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		223.000.873.830	(963.763.692.567)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(335.742.521.973)	191.441.140
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		313.694.264.269	(162.510.934.799)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(36.213.815.694)	(59.712.285.552)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	76.548.574.842
- Tiền lãi vay đã trả	14		(113.371.580.691)	(195.087.194.089)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(954.248.041)	(10.147.590.895)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(888.477.171)	(99.480.536)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		65.219.274.947	(1.311.553.938.520)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(536.622.145)	(1.241.044.183)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		21.604.698	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(624.957.000.000)	(219.120.800.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		134.196.288.000	277.084.634.246
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(313.393.100.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		678.965.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		70.006.647.455	340.789.684.798
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(55.697.181.992)	397.512.474.861

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.2	1.056.366.244.585	1.379.921.500.555
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.3	(1.080.387.561.434)	(462.709.909.011)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	IX.3	(536.622.145)	(643.733.352)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(24.557.938.994)	916.567.858.192
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(15.035.846.039)	2.526.394.533
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		96.032.008.917	108.934.059.032
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>80.996.162.878</u>	<u>111.460.453.565</u>

Nguyễn Thị Thanh Loan  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Nguyễn Việt Hùng  
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm  
Tổng Giám đốc



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số Công ty Cổ phần 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 24 tháng 4 năm 2024 về việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty.

Tên tiếng anh: Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Sacomreal.

Trụ sở chính: số 253, đường Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh: số 34, đường Phan Đình Giót, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh 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, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính giữa niên độ**

Trong 6 tháng đầu năm 2024, tình hình kinh doanh của Công ty vẫn chịu sự ảnh hưởng của nền kinh tế vĩ mô. Cụ thể, thị trường bất động sản đang dần khởi phục nhưng vẫn còn nhiều khó khăn mặc dù các chính sách Nhà nước ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn nhưng vẫn chưa thấm thấu đến doanh nghiệp, thị trường trái phiếu doanh nghiệp chưa ổn định, lãi suất tín dụng trên đà tăng lại... và thanh khoản thị trường chủ yếu khởi phục ở thị trường chung cư, thị trường đất nền vẫn còn ảm đạm dẫn đến các doanh nghiệp vẫn phải hoạt động cầm chừng, luân phiên để duy trì hoạt động của doanh nghiệp.

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 6 năm 2024: 99 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 118 nhân viên)****7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1 Danh sách các công ty con**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có mười một (11) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Danh sách các công ty con (tiếp theo)

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (*)	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc (*)	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,89%	99,89%	99,89%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	95,00%	95,00%	95,00%
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	94,44%	94,44%	94,44%
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bất động sản và dịch vụ thương mại	94,68%	94,68%	94,68%
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	82,07%	82,07%	82,07%
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Dịch vụ	74,00%	74,00%	74,00%
Công ty Cổ phần Mai Lan	Dịch vụ	65,20%	65,20%	65,20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền (**)	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

(\*) Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc giải thể hai (02) công ty Con này tại 02 tháng 7 năm 2024. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty đã hoàn tất việc giải thể và đóng mã số thuế đối với Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc.

(\*\*) Đây là công ty Con mà Công ty đăng ký sở hữu 61%, tuy nhiên đến hiện tại chỉ có Công ty thực góp vốn vào công ty Con này chiếm tỷ lệ 100% vốn điều lệ thực góp. Đến thời điểm lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tạm ngưng kinh doanh công ty Con này kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

**7.2 Danh sách các công ty liên kết, liên doanh**

Trong kỳ, Công ty đã thoái toàn bộ khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư SVG.

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ và kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của công ty bắt đầu ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá mua chuyển khoản quy đổi tại ngày 30/6/2024 là: 25.253 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 30/6/2024: 25.473 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)****Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**5. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

**Công ty là bên góp vốn**

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC. Nếu BCC quy định bên tham gia BCC được hưởng một khoản thu nhập ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ đã thỏa thuận trong BCC và không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì bên nhận được ghi nhận doanh thu từ hợp tác kinh doanh như là phần lợi nhuận tối thiểu từ BCC.

**Tập đoàn là bên nhận góp vốn**

Khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Hàng tồn kho là bất động sản**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang để xây dựng các sản phẩm bất động sản bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí lãi vay vốn hoá và các chi phí khác liên quan mà phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện các dự án bất động sản của Tập đoàn.

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích 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 hoá bất động sản. Hàng hoá bất động sản được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc để đưa mỗi sản phẩm đến địa điểm và trạng thái hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của các sản phẩm bất động sản dựa trên giá thị trường trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành các sản phẩm bất động sản và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng.

**Hàng tồn kho khác**

Hàng tồn kho khác bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất cho các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, tổn thất, kém phẩm chất, lỗi thời,...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****7.1 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**7.2 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

**Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

**Phần mềm kế toán**

Phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (tiếp theo)****7.3 Tài sản cố định thuê tài chính**

Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

**7.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

Nhà xưởng, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	02 - 03 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 07 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06 năm
Phần mềm máy tính	03 - 06 năm

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

*Riêng tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính hoặc theo thời hạn thuê tài sản, nếu có cam kết là bên thuê sẽ không được chuyển giao quyền sử dụng tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.*

**8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

**Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:*

Nhà xưởng, vật kiến trúc	10 - 55 năm
--------------------------	-------------



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ, chi phí thuê đất, thuê mặt bằng, chi phí môi giới và các chi phí trả trước khác.

**Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:**

Chi phí trả trước là công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước khác được tính và phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

Chi phí trả trước là công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước khác được tính và phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

Các chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

**10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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 doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

**13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí xây dựng dự án, chi phí lãi tiền vay, chi phí thuê đất, chi phí chia lợi nhuận cố định và các chi phí phải trả khác,... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc**

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập theo quy định hiện hành.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

**15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Thặng dư vốn cổ phần**

Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**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 đầu tư phát triển**

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

**Quỹ khen thưởng phúc lợi**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán

**Doanh thu cho thuê tài sản**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, 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 trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh**

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Hợp tác kinh doanh quy định các bên khác tham gia hợp tác kinh doanh được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ hợp tác kinh doanh. Nếu BCC quy định bên tham gia BCC được hưởng một khoản thu nhập ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ đã thỏa thuận trong BCC và không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì bên nhận được ghi nhận doanh thu từ hợp tác kinh doanh như là phần lợi nhuận tối thiểu từ BCC.

Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là lợi nhuận sau thuế nếu có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ và các bên được quyền kiểm soát hoạt động, dòng tiền BCC theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên thì các bên xác định ghi nhận theo hình thức phân chia doanh thu, chi phí tương ứng.

**Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án**

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kèm theo điều kiện cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu dựa trên lợi nhuận tạm chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

**Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư**

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh được hưởng một khoản lợi nhuận cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kèm theo điều kiện cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức quy định cho đến khi ký biên bản thanh lý hợp đồng.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, cho vay, lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi chuyển nhượng vốn, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong năm, không ghi giảm doanh thu.

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ 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 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 và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đang áp dụng hiện hành là 20%.

**21. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, chứng khoán kinh doanh, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**21. Công cụ tài chính (tiếp theo)****Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**22. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/6/2024	01/01/2024
<b>Tiền</b>	<b>20.333.034.082</b>	<b>31.310.138.443</b>
Tiền mặt	44.415.370	94.833.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	19.798.618.712	31.215.305.443
Tiền đang chuyển	490.000.000	-
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>60.663.128.796</b>	<b>64.721.870.474</b>
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (**)	60.663.128.796	64.721.870.474
<b>Cộng</b>	<b>80.996.162.878</b>	<b>96.032.008.917</b>

(\*) Trong đó, bao gồm khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn có gốc ngoại tệ tại ngày 30/6/2024 là 25 USD, tương đương 631.325 VND.

(\*\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất dao động từ 3,5%/năm đến 5,1%/năm. (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,5%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, toàn bộ khoản tương đương tiền này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.20).

**2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 51-54.**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	117.113.008.479	-	312.408.801.086	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	-	23.909.892.689	-
Các khách hàng khác	65.484.712.363	(7.675.755.808)	103.657.066.975	(19.020.751.496)
<b>Cộng</b>	<b>206.507.613.531</b>	<b>(7.675.755.808)</b>	<b>439.975.760.750</b>	<b>(19.020.751.496)</b>
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	202.120.337.685	-	414.080.480.189	-
Công ty Cổ phần Nội Thất 68 (1)	260.738.181.800	-	52.978.181.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (2)	227.355.785.711	-	227.355.785.711	-
Các nhà cung cấp khác	77.874.707.332	-	117.732.230.435	-
<b>Cộng</b>	<b>768.089.012.528</b>	<b>-</b>	<b>812.146.678.135</b>	<b>-</b>

(1) Trong đó, đang bao gồm: khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 theo Hợp đồng dịch vụ tổ chức sự kiện để thực hiện dịch vụ tổ chức sự kiện nhằm quảng bá, giới thiệu và tổ chức bán hàng sản phẩm Nhà phố thương mại thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tọa lạc tại Tổ 11, ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 để thực hiện hợp đồng với số tiền 51.458.800.000 VND.

Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội Thất 68 theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng vốn góp để nhận chuyển nhượng 49% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã ứng trước số tiền 207.760.000.000 VND.

(2) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP 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 Charmigton Iris, tọa lạc tại số 76, đường Tôn Thất Thuyết, phường 16, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)	501.090.712.000	-	71.166.000.000	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre (2)	156.000.000.000	-	156.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt (3)	63.321.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất (4)	62.065.000.000	-	62.185.000.000	-
Công ty Cổ phần Nội thất 68 (5)	55.010.800.000	-	57.135.800.000	-
Các tổ chức khác	23.525.694.445	-	23.525.694.445	-
<b>Cộng</b>	<b>861.013.206.445</b>	<b>-</b>	<b>372.012.494.445</b>	<b>-</b>

(1) Trong đó, đang bao gồm: khoản cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Số dư tại ngày 30/6/2024 là 495.147.712.000 VND.

(2) Khoản cho Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre vay theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Thời hạn đáo hạn: 12 tháng. Số dư tại ngày 30/6/2024 là 156.000.000.000 VND.

(3) Khoản cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Thời hạn đáo hạn: 12 tháng. Số dư tại ngày 30/6/2024 là 63.321.000.000 VND.

(4) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Số dư tại ngày 30/6/2024 là 62.065.000.000 VND.

(5) Khoản cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 vay theo các hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Thời hạn đáo hạn: 12 tháng. Số dư tại ngày 30/6/2024 là 55.010.800.000 VND

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 8,5%/năm đến 14,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 10%/năm đến 14,6%/năm).

6. Phải thu khác	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>765.179.110.641</b>	<b>(4.604.229.924)</b>	<b>767.574.892.853</b>	<b>(3.577.408.006)</b>
Phải thu về lãi tiền gửi và lãi cho vay	399.444.274.553	-	372.545.980.419	-
Phải thu lãi từ hợp tác kinh doanh	154.452.661.739	-	122.949.704.477	-
Tạm ứng cho nhân viên	40.888.444.707	-	21.532.528.952	-
Phải thu ủy thác đầu tư	38.528.493.920	-	84.493.391.551	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	61.189.249.204	-	102.020.247.879	-
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh	30.550.173.667	-	24.728.173.667	-
Ký cược, ký quỹ	176.400.000	-	294.400.000	-
Các khoản phải thu khác	39.949.412.851	(4.604.229.924)	39.010.465.908	(3.577.408.006)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>583.503.889.198</b>		<b>611.820.816.858</b>	
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh (1)	535.001.847.398	-	555.481.847.398	-
Đặt cọc để thực hiện dự án (2)	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	6.502.041.800	-	14.338.969.460	-
<b>Cộng (*)</b>	<b>1.348.682.999.839</b>	<b>(4.604.229.924)</b>	<b>1.379.395.709.711</b>	<b>(3.577.408.006)</b>
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	982.917.381.140	-	1.006.681.186.430	-
Phải thu các đối tượng khác	365.765.618.699	(4.604.229.924)	372.714.523.281	(3.577.408.006)
<b>Cộng</b>	<b>1.348.682.999.839</b>	<b>(4.604.229.924)</b>	<b>1.379.395.709.711</b>	<b>(3.577.408.006)</b>

**(1) Trong đó, đang bao gồm:**

- Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Thỏa thuận Hợp tác góp vốn đầu tư để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại tổ 11, ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Đến thời điểm lập báo cáo này, số tiền Công ty còn góp vốn tại ngày 30/6/2024 là 333.220.000.000 VND.

- Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng theo Thỏa thuận Hợp tác góp vốn đầu tư để phát triển dự án Trung tâm cao ốc phức hợp Nguyễn Kim. Đến thời điểm lập báo cáo này, số tiền Công ty còn góp vốn tại ngày 30/6/2024 là 180.000.000.000 VND.

(2) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh 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 m<sup>2</sup> tại quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

**7. Dự phòng phải thu khó đòi: xem thuyết minh trang 55.**

8. Hàng tồn kho	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	980.414.648	(980.414.648)	980.414.648	(980.414.648)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.321.462.269.072	-	1.308.703.950.661	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	1.168.633.499.985	-	845.649.296.423	-
<b>Cộng</b>	<b>2.491.076.183.705</b>	<b>(980.414.648)</b>	<b>2.155.333.661.732</b>	<b>(980.414.648)</b>

(i) Công ty không có chi phí lãi vay vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang được ghi nhận tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2024. (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 9.018.575.334 VND).

(ii) Hàng hóa bất động sản của Công ty chủ yếu là các sản phẩm thuộc dự án Selavia Phú Quốc.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.20).



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	525.124.990	-	11.580.291.834	12.105.416.824
<i>Chuyển từ thuê tài chính</i>		1.262.300.000	-	1.262.300.000
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(114.012.564)	(114.012.564)
Số dư cuối kỳ	525.124.990	1.262.300.000	11.466.279.270	13.253.704.260
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	525.124.990	-	11.245.871.179	11.770.996.169
<i>Chuyển từ thuê tài chính</i>	-	586.067.857	-	586.067.857
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	-	73.673.078	73.673.078
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(98.254.987)	(98.254.987)
Số dư cuối kỳ	525.124.990	586.067.857	11.221.289.270	12.332.482.117
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu kỳ	-	-	334.420.655	334.420.655
Số dư cuối kỳ	-	676.232.143	244.990.000	921.222.143

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.409.698.260 VND.

## 10. Tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	4.963.043.637	4.963.043.637
<i>Mua lại tài sản cố định thuê tài chính</i>	(1.262.300.000)	(1.262.300.000)
Số dư cuối kỳ	3.700.743.637	3.700.743.637
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	1.603.794.869	1.603.794.869
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	354.503.118	354.503.118
<i>Mua lại tài sản cố định thuê tài chính</i>	(586.067.857)	(586.067.857)
Số dư cuối kỳ	1.372.230.130	1.372.230.130
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu kỳ	3.359.248.768	3.359.248.768
Số dư cuối kỳ	2.328.513.507	2.328.513.507



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	90.175.781.818	20.731.835.147	110.907.616.965
Số dư cuối kỳ	90.175.781.818	20.731.835.147	110.907.616.965
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	-	10.963.023.559	10.963.023.559
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	1.321.201.410	1.321.201.410
Số dư cuối kỳ	-	12.284.224.969	12.284.224.969
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu kỳ	90.175.781.818	9.768.811.588	99.944.593.406
Số dư cuối kỳ	90.175.781.818	8.447.610.178	98.623.391.996

(\*) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 686, tờ bản đồ số 3 tại số 22A-24, đường Thoại Ngọc Hầu, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn sử dụng lâu dài.

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 90.175.781.818 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.046.887.000 VND.

**12. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa và vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	714.638.757.004	714.638.757.004
Số dư cuối kỳ	714.638.757.004	714.638.757.004
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	114.770.611.813	114.770.611.813
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	13.791.466.902	13.791.466.902
Số dư cuối kỳ	128.562.078.715	128.562.078.715
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu kỳ	599.868.145.191	599.868.145.191
Số dư cuối kỳ	586.076.678.289	586.076.678.289

(\*) Công ty dùng một phần giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư này để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ này. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Chi phí trả trước	30/6/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>5.281.606.658</b>	<b>6.864.169.107</b>
Chi phí môi giới	4.779.400.003	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	502.206.655	961.298.817
Chi phí trả trước khác	-	1.123.470.287
<b>b. Dài hạn</b>	<b>466.785.617.034</b>	<b>428.989.238.891</b>
Chi phí môi giới, nhà mẫu	376.160.626.570	354.287.825.047
Chi phí thuê đất, mặt bằng (*)	84.215.253.461	68.606.217.571
Công cụ, dụng cụ	5.289.467.204	6.095.196.273
Chi phí trả trước khác	1.120.269.799	-
<b>Cộng</b>	<b>472.067.223.692</b>	<b>435.853.407.998</b>

(\*) Chi phí thuê đất, thuê mặt bằng tại các dự án với thời hạn thuê từ 10 năm đến 37 năm.

14. Phải trả người bán ngắn hạn	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	78.553.274.414	78.553.274.414	74.917.319.998	74.917.319.998
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam	36.502.418.496	36.502.418.496	36.656.918.496	36.656.918.496
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	22.416.358.760	22.416.358.760	26.416.358.760	26.416.358.760
Các nhà cung cấp khác	71.396.028.776	71.396.028.776	56.855.634.177	56.855.634.177
<b>Cộng</b>	<b>208.868.080.446</b>	<b>208.868.080.446</b>	<b>194.846.231.431</b>	<b>194.846.231.431</b>

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	30/6/2024	01/01/2024
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh (X.3) (1)	459.755.855.775	143.633.449.797
Công ty Cổ phần Nội thất 68 (2)	234.685.328.045	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	57.000.000.000	57.000.000.000
Các khách hàng khác (3)	342.324.222.870	328.509.060.152
<b>Cộng</b>	<b>1.093.765.406.690</b>	<b>529.142.509.949</b>

(1) Trong đó đang bao gồm: khoản nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước theo Hợp đồng hứa mua hứa bán để mong muốn nhận chuyển nhượng 20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm. Đến ngày 30/6/2024, Công ty đã nhận trả trước với số tiền 315.400.000.000 VND.

(2) Khoản nhận trả tiền trước từ Công ty Cổ phần Nội thất 68 theo Hợp đồng mua bán hàng hoá để cung cấp hàng hoá bao gồm vật tư và máy móc thiết bị phục vụ cho công tác thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị theo nhu cầu của Công ty. Đến ngày 30/6/2024, Công ty còn nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Nội thất 68 là 234.685.328.045 VND.

(3) Số dư này chủ yếu thể hiện 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2024
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	1.213.949.060	255.467.048	241.406.378	1.228.009.730
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.021.626.957	954.248.041	1.067.378.916
Thuế thu nhập cá nhân	3.716.575.796	3.804.947.757	6.092.994.006	1.428.529.547
Các loại thuế khác	564.337.890	3.004.078.196	3.538.990.947	29.425.139
<b>Cộng</b>	<b>5.494.862.746</b>	<b>9.086.119.958</b>	<b>10.827.639.372</b>	<b>3.753.343.332</b>
<b>b. Khấu trừ</b>	<b>01/01/2024</b>	<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>Giảm trong kỳ</b>	<b>30/6/2024</b>
Thuế giá trị gia tăng	108.179.476.029	16.516.136.014	16.658.238.373	108.037.373.670
<b>Cộng</b>	<b>108.179.476.029</b>	<b>16.516.136.014</b>	<b>16.658.238.373</b>	<b>108.037.373.670</b>

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/6/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>325.035.386.258</b>	<b>328.429.689.459</b>
Chi phí xây dựng dự án	243.350.114.226	242.872.822.466
Chi phí lãi vay	43.311.093.254	47.326.020.290
Chi phí phải trả khác	38.374.178.778	38.230.846.703
<b>b. Dài hạn</b>	<b>86.016.987.675</b>	<b>86.016.987.675</b>
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	86.016.987.675	86.016.987.675
<b>Cộng</b>	<b>411.052.373.933</b>	<b>414.446.677.134</b>

(\*) 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 Hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

	30/6/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>4.282.582.975</b>	<b>4.197.474.956</b>
Tiền cho thuê nhận trước	4.282.582.975	4.197.474.956
<b>b. Dài hạn</b>	<b>126.954.397.247</b>	<b>128.631.830.483</b>
Tiền cho thuê nhận trước	126.954.397.247	128.631.830.483
<b>Cộng</b>	<b>131.236.980.222</b>	<b>132.829.305.439</b>

**19. Phải trả khác**

	30/6/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>722.922.838.559</b>	<b>719.320.204.977</b>
Tiền nhận đặt cọc mua căn hộ (1)	455.425.443.352	460.403.087.732
Các khoản được chi hộ, thu hộ	140.395.014.647	139.856.014.647
Phải trả lãi vay	57.495.735.916	32.717.898.298
Quỹ bảo trì chung cư	27.468.985.789	28.468.986.689
Nhận ký quỹ, ký cược	26.250.965.350	26.155.075.350



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Phải trả khác (tiếp theo)	30/6/2024	01/01/2024
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần	-	10.198.197.796
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	3.707.395.000	3.707.395.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.179.298.505	17.813.549.465
<b>b. Dài hạn</b>	<b>54.628.616.810</b>	<b>73.838.464.176</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	48.265.616.810	48.615.464.176
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (2)	6.363.000.000	25.223.000.000
<b>Cộng (*)</b>	<b>777.551.455.369</b>	<b>793.158.669.153</b>
<b>(*) Trong đó:</b>		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	264.260.555.772	238.664.457.100
Phải trả các đối tượng khác	513.290.899.597	554.494.212.053
<b>Cộng</b>	<b>777.551.455.369</b>	<b>793.158.669.153</b>

(1) Đây là tiền nhận đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản từ các dự án của Công ty.

(2) Khoản nhận đầu tư từ Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Công ty theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 25 tháng 10 năm 2020 và các phụ lục điều chỉnh. Theo đó, Công ty Đặng Huỳnh được hưởng tỷ lệ 18%/năm kể từ ngày góp đủ vốn. Công ty đã thanh toán lãi và gốc hợp tác trong kỳ.

20. Vay và nợ thuê tài chính	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>1.456.927.777.141</b>	<b>1.456.927.777.141</b>	<b>1.089.718.504.089</b>	<b>1.089.718.504.089</b>
Vay từ cá nhân và tổ chức (1)	444.844.914.231	444.844.914.231	428.821.926.287	428.821.926.287
Vay từ các bên liên quan (2)	747.548.500.000	747.548.500.000	386.521.500.000	386.521.500.000
Vay từ các Ngân hàng (3)	264.534.362.910	264.534.362.910	274.375.077.802	274.375.077.802
<b>b. Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>326.999.191.585</b>	<b>326.999.191.585</b>	<b>376.940.154.814</b>	<b>376.940.154.814</b>
Vay từ các Ngân hàng (3)	326.505.591.600	326.505.591.600	376.074.465.999	376.074.465.999
Nợ thuê tài chính dài hạn (4)	493.599.985	493.599.985	865.688.815	865.688.815
<b>c. Vay dài hạn</b>	<b>630.632.817.642</b>	<b>630.632.817.642</b>	<b>972.459.066.459</b>	<b>972.459.066.459</b>
Vay từ các Ngân hàng (3)	630.632.817.642	630.632.817.642	972.294.533.144	972.294.533.144
Nợ thuê tài chính dài hạn (4)	-	-	164.533.315	164.533.315
<b>Cộng</b>	<b>2.414.559.786.368</b>	<b>2.414.559.786.368</b>	<b>2.439.117.725.362</b>	<b>2.439.117.725.362</b>

(1) Các khoản vay từ các cá nhân và tổ chức là những khoản vay tín chấp để bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 4,4%/năm đến 11,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 5,05%/năm đến 13%/năm).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****(2) Thuyết minh chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan**

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Từ 28/12/2023 đến 28/12/2024	425.000.000	Tin chấp
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Từ 01/11/2023 đến 01/11/2024	5.600.000.000	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Từ 16/8/2023 đến 16/8/2024	31.210.000.000	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Theo từng lần giải ngân	324.200.000.000	Tin chấp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Từ 01/01/2024 đến 30/12/2024	135.640.000.000	Tin chấp
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Từ 01/01/2024 đến 30/12/2024	207.900.000.000	Tin chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Từ ngày 28/6/2024 đến 28/6/2025	21.847.000.000	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Từ 02/02/2024 đến 02/8/2024	4.060.000.000	Tin chấp
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Từ 27/6/2023 đến 27/12/2024	16.666.500.000	Tin chấp

Các khoản vay từ các bên liên quan trên có lãi suất dao động từ 7%/năm đến 13%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 8%/năm đến 13%/năm).

**(3) Thuyết minh chi tiết các khoản vay từ các Ngân hàng**

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hóc Môn	Từ 04/2024 đến 04/2025	215.045.854.685	Tiền gửi có kỳ hạn và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN 1 - Tp.HCM	Từ 04/2024 đến 09/2024	23.833.678.414	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 TMCP Phát Triển Tp.HCM	Từ 04/2024 đến 11/2024	25.654.829.811	Thửa đất số 523, tờ bản đồ số 40, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****(3) Thuyết minh chi tiết các khoản vay từ các Ngân hàng**

	Từ 06/2020 đến 10/2030	57.138.409.242	Quyền sử dụng đất; tài sản hình thành trong tương lai phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại dự án Trung Tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; cổ phần của Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lâm Đồng; một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ 3.
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Tp.HCM	Từ 29/6/2023 đến 29/6/2027	900.000.000.000	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 65 căn nhà phố thương mại giữa Công ty và Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân; 65 bất động sản là các căn nhà phố thương mại tại dự án thuộc Khu thương mại dịch vụ - Dự án khu phức hợp Vĩnh Đám.

Các khoản vay từ các Ngân hàng TMCP trên có lãi suất dao động từ 10,4%/năm đến 11,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 11,4%/năm đến 13%/năm).

(4) Nợ thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh để mua tài sản cố định.

**21. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 56.

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Vốn góp của chủ sở hữu	3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c. Cổ phiếu

	30/6/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	395.661.775	395.661.775
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	395.661.775	395.661.775
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	395.661.775	395.661.775
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	395.661.775	395.661.775
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	395.661.775	395.661.775
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Ngoại tệ các loại	30/6/2024		01/01/2024	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
USD	25,0	631.325	38,2	849.644
<b>Cộng</b>	<b>25,0</b>	<b>631.325</b>	<b>38,2</b>	<b>849.644</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	54.168.511.419	51.608.379.880
Doanh thu từ dịch vụ kinh doanh bất động sản	27.634.267.555	23.859.764.725
Doanh thu từ bán hàng hóa	14.434.065.298	36.157.218.210
Doanh thu từ dịch vụ khác	1.031.469.843	6.400.549.500
<b>Cộng</b>	<b>97.268.314.115</b>	<b>118.025.912.315</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	-	18.181.820
Giảm giá hàng bán	848.141.217	-
<b>Cộng</b>	<b>848.141.217</b>	<b>18.181.820</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần từ dịch vụ cho thuê	54.168.511.419	51.608.379.880
Doanh thu thuần từ dịch vụ kinh doanh bất động sản	27.634.267.555	23.859.764.725
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	13.585.924.081	36.139.036.390
Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	1.031.469.843	6.400.549.500
<b>Cộng</b>	<b>96.420.172.898</b>	<b>118.007.730.495</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	22.984.788.908	22.481.935.740
Giá vốn từ dịch vụ kinh doanh bất động sản	26.965.321.143	20.041.030.681
Giá vốn từ bán hàng hóa	14.409.701.833	31.697.810.303
Giá vốn từ dịch vụ khác	-	5.826.575.316
<b>Cộng</b>	<b>64.359.811.884</b>	<b>80.047.352.040</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi	4.274.567.282	2.357.885.254
Lãi cho vay	28.482.407.292	34.643.739.415
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	31.502.957.262	39.201.090.914
Lãi chuyển nhượng vốn	47.790.500.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	23.316.968.340	86.116.191.000
<b>Cộng</b>	<b>135.367.400.176</b>	<b>162.318.906.583</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	134.134.491.273	111.107.919.268
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	3.112.502.442
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	1.807.360.071
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(2.536.776.384)	(31.811.941.954)
Chi phí tài chính khác	316.447.806	1.482.139.270
<b>Cộng</b>	<b>131.914.162.695</b>	<b>85.697.979.097</b>
<b>7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	3.574.666.341	4.436.971.551
Chi phí môi giới, quảng cáo	365.553.336	1.837.605.190
Chi phí dịch vụ mua ngoài	423.265.146	1.663.844.249
Chi phí bằng tiền khác	684.131.094	1.120.567.063
<b>Cộng</b>	<b>5.047.615.917</b>	<b>9.058.988.053</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	9.791.226.853	12.884.348.183
Chi phí đồ dùng văn phòng	105.428.086	251.252.756
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.484.635.859	1.843.432.491
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(10.318.173.770)	13.211.550.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.923.676.880	13.788.254.111
Chi phí bằng tiền khác	1.378.112.093	1.479.765.927
<b>Cộng</b>	<b>11.364.906.001</b>	<b>43.458.603.468</b>
<b>8. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	470.868.136	4.491.025.439
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	296.698.879	94.234.826
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	5.847.121	-
Các khoản thu nhập khác	506.982	8.365.316
<b>Cộng</b>	<b>773.921.118</b>	<b>4.593.625.581</b>
<b>9. Chi phí khác</b>		
Tiền phạt vi phạm hành chính	4.950.318.567	7.681.152.892
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	676.930.694	3.602.820.621
Các khoản chi phí khác	106.346	199.972.811
<b>Cộng</b>	<b>5.627.355.607</b>	<b>11.483.946.324</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.247.642.088	55.173.393.677
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	17.931.719.980	(74.993.988.595)
Các khoản điều chỉnh tăng	41.248.688.320	11.122.202.405
+ Chi phí không được trừ	41.248.688.320	11.122.202.405
Các khoản điều chỉnh giảm	(23.316.968.340)	(86.116.191.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận nhận được	(23.316.968.340)	(86.116.191.000)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	32.179.362.068	(19.820.594.918)
4. Lỗ kỳ trước chuyển sang	(29.104.084.850)	-
5. Thu nhập chịu thuế hiện hành sau khi kết chuyển lỗ các kỳ trước	3.075.277.218	(19.820.594.918)
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	615.055.444	-
7. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	1.406.571.513	(1.004.015.949)
8. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ (*)	<u>2.021.626.957</u>	<u>(1.004.015.949)</u>

(\*) Nghĩa vụ của Công ty về thuế và các khoản phải nộp nhà nước sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật, các văn bản dưới luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cụ thể của cơ quan thuế.

**VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**1. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)***Độ nhạy đối với lãi suất*

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền, tiền gửi ngắn hạn và các khoản cho vay) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024</b>		
VND	+100	(14.554.448.324)
VND	-100	14.554.448.324
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023</b>		
VND	+100	(14.556.456.040)
VND	-100	14.556.456.040

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động không trọng yếu so với tổng thể báo cáo tài chính kỳ này.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

*Độ nhạy đối với ngoại tệ*

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

**Rủi ro về kinh doanh bất động sản**

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

**2. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)***Phải thu về cho vay*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có tài sản đảm bảo. Đối với các đơn vị, cá nhân không có tài sản đảm bảo thì Công ty chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là trung bình.

*Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**3. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.457.421.377.126	900.000.000.000	57.138.409.242	2.414.559.786.368
Phải trả người bán	208.868.080.446	-	-	208.868.080.446
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.047.958.224.817	140.645.604.485	-	1.188.603.829.302
<b>Cộng</b>	<b>2.714.247.682.389</b>	<b>1.040.645.604.485</b>	<b>57.138.409.242</b>	<b>3.812.031.696.116</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.466.658.658.903	276.072.033.315	696.387.033.144	2.439.117.725.362
Phải trả người bán	194.846.231.431	-	-	194.846.231.431
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.047.749.894.436	159.855.451.851	-	1.207.605.346.287
<b>Cộng</b>	<b>2.709.254.784.770</b>	<b>435.927.485.166</b>	<b>696.387.033.144</b>	<b>3.841.569.303.080</b>

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng tiền gửi có kỳ hạn, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với các dự án của Công ty, các máy móc thiết bị và các quyền từ các hợp đồng thuê đất, hợp đồng mua bán nhà phố của Công ty để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, cổ phần của bên thứ ba để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đang nắm giữ cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất để đảm bảo cho khoản cho vay của Công ty May Tiến Phát (xem thuyết minh V.5).

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: (xem thuyết minh trang 57).**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, chứng khoán kinh doanh, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán, vay, chi phí phải trả và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
<b>1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng</b>		
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	60.663.128.796	36.738.131.456
<b>Cộng</b>	<b>60.663.128.796</b>	<b>36.738.131.456</b>
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>	<b>6 tháng đầu năm 2024</b>	<b>6 tháng đầu năm 2023</b>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.056.366.244.585	1.379.921.500.555
<b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>	<b>6 tháng đầu năm 2024</b>	<b>6 tháng đầu năm 2023</b>
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.080.387.561.434	462.709.909.011
- Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	536.622.145	643.733.352



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****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:

	30/6/2024	01/01/2024
Đến 1 năm	97.451.605.906	101.024.443.369
Trên 1 đến 5 năm	363.140.814.631	365.259.613.255
Trên 5 năm	575.785.927.770	632.360.878.994
<b>Cộng</b>	<b>1.036.378.348.307</b>	<b>1.098.644.935.618</b>

**Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động**

Công ty hiện đang 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 cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/6/2024	01/01/2024
Đến 1 năm	9.624.000.000	9.624.000.000
Trên 1 đến 5 năm	39.216.000.000	39.096.000.000
Trên 5 năm	51.160.000.000	57.736.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>106.456.000.000</b>

Ngoài thông tin trên thì Công ty không còn khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính nào khác phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính giữa niên độ.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18A/2024/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Công ty đã thông qua việc giải thể khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18B/2024/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Công ty đã thông qua việc giải thể khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Công ty đã thông qua việc tạm ngưng kinh doanh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền với thời gian tạm ngưng kinh doanh là 12 tháng kể từ ngày 01/8/2024.

Tại ngày 16 tháng 8 năm 2024, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Nhà Hoà Bình nhằm thu hồi lại mặt bằng dự án TTC Plaza Bình Thạnh.

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán trên thì Công ty không còn sự kiện nào khác phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính giữa niên độ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

**Bên liên quan****Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Mai Lan

Công ty con

Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín

Công ty con

Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng

Công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm

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 TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền

Công ty con

Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre

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 May Tiến Phát

Công ty liên kết trong Tập đoàn

Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (đã thoái vốn tại ngày 30/5/2024)

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công

Cổ đông lớn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội

Cùng quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh

Cùng quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

Cùng quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn

Cùng quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

Bên liên quan khác

Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

Bên liên quan khác

Bà Huỳnh Bích Ngọc

Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)

Trong kỳ, các giao dịch phát sinh với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thu hồi gốc cho vay	127.855.288.000	168.395.000.000
	Gốc cho vay	557.449.000.000	22.060.000.000
	Lãi cho vay	10.736.869.781	20.581.277.272
	Cung cấp dịch vụ	227.964.503	919.733.679
	Mua dịch vụ	-	1.122.421.020



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng hoá	322.984.203.562	-
	Gốc đi vay	21.847.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	21.028.436.714	29.494.570.367
	Thu hồi góp vốn HTKD	20.480.000.000	-
	Lãi đi vay	17.956.438	-
	Thanh lý tài sản cố định	16.969.698	-
	Ứng trước	-	895.788.239.504
	Góp vốn HTKD	-	120.702.400.000
	Gốc cho vay	-	51.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ	-	14.327.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	13.838.634.246
	Lãi cho vay	-	350.939.142
	Công ty Cổ phần Mai Lan	Cổ tức được chia	2.024.361.500
Gốc cho vay		375.000.000	39.075.000.000
Mua dịch vụ		119.322.156	119.322.156
Lãi cho vay		13.916.055	302.024.396
Cung cấp dịch vụ		52.018.350	162.142.566
Trả trước		-	10.122.496.026
Thu hồi gốc cho vay		-	39.911.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua dịch vụ	59.550.586.074	15.914.317.523
	Trả gốc đi vay	2.900.000.000	2.700.000.000
	Cung cấp dịch vụ	2.485.585.468	69.111.565
	Thanh lý tài sản cố định	121.582.061	-
	Lãi đi vay	424.154.794	908.021.920
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Trả trước	-	3.230.280.083
	Mua tài sản cố định	-	322.810.831
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Gốc cho vay	3.542.000.000	17.860.000.000
	Lợi nhuận HTKD	10.474.520.548	9.706.520.547
	Lãi đi vay	390.774.536	776.213.218
	Cung cấp dịch vụ	5.398.711.600	-
	Thu hồi gốc cho vay	3.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Góp vốn HTKD	-	180.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ	9.000.000	18.000.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Gốc đi vay	83.500.000.000	168.600.000.000
	Trả gốc đi vay	32.000.000.000	72.100.000.000
	Lãi đi vay	16.950.810.966	3.905.849.315
	Mua dịch vụ	1.522.214.000	6.563.734.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Cung cấp dịch vụ	267.525.136	322.431.407
	Chuyển nhượng cổ phần	49.500.000.000	-
	Trả gốc đi vay	2.020.000.000	-
	Lãi đi vay	1.630.402.601	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cổ tức được nhận	8.191.619.640	81.916.191.000
	Mua dịch vụ	(19.056.223.938)	3.844.115.090
	Cung cấp dịch vụ	1.454.916.564	293.470.686
	Ứng trước	-	45.519.950.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Góp vốn HTKD	5.822.000.000	10.045.000.000
	Lợi nhuận được chia	5.190.000.000	4.200.000.000
	Cung cấp dịch vụ	150.045.848	139.442.604
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Lãi đi vay	12.365.751	12.319.724
	Trả gốc đi vay	-	5.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Góp vốn	26.500.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Hoàn trả góp vốn HTKD	18.860.000.000	-
	Gốc đi vay	337.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Hoàn trả gốc đi vay	129.100.000.000	-
	Lãi đi vay	3.314.091.724	-
	Cung cấp dịch vụ	6.000.000.000	-
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	17.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Gốc đi vay	111.640.000.000	-
	Lãi đi vay	2.642.297.535	-
	Hoàn trả gốc đi vay	26.000.000.000	-
	Cổ tức được chia	1.970.987.200	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	46.148.148	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	3.151.959.206	-
	Gốc đi vay	17.700.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	13.640.000.000	-
	Lãi đi vay	246.308.492	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Gốc đi vay	120.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	120.000.000.000	-
	Lãi đi vay	173.260.274	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay	969.853.315	1.324.894.705

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cung cấp dịch vụ	43.315.129.569	31.437.964.049
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	38.101.816.545	43.055.327.328
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đầu tư	24.370.038.377	231.659.277.422
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	6.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	1.440.182.440	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.261.581.220	2.675.112.034
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Cung cấp dịch vụ	-	1.900.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.134.581.304	1.077.361.118
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	538.181.189	373.130.756
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	294.277.649	230.628.379
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cho thuê mặt bằng	57.220.186	-
<b>Cộng</b>		<b>117.113.008.479</b>	<b>312.408.801.086</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Trả trước cho người bán	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố	58.000.000.000	312.050.590.690
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	42.883.958.904	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	7.350.000.000	7.350.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	2.974.941.281	2.974.941.281
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	1.911.437.500	1.911.437.500
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	-	793.510.718
<b>Cộng</b>		<b>202.120.337.685</b>	<b>414.080.480.189</b>
<b>Phải thu về cho vay</b>		<b>30/6/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Công ty Cổ Phần May Tiến Phát	Cho vay	495.147.712.000	65.554.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cho vay	5.754.000.000	5.612.000.000
Công ty Cổ Phần Mai Lan	Cho vay	189.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>501.090.712.000</b>	<b>71.166.000.000</b>
<b>Phải thu khác</b>		<b>30/6/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Góp vốn hợp tác kinh doanh	333.220.000.000	353.700.000.000
	Lãi cho vay	108.032.168.537	87.003.731.823
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Lãi cho vay	245.113.332.703	234.376.462.922
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Góp vốn hợp tác kinh doanh	180.000.000.000	180.000.000.000
	Lãi cho vay	37.561.867.439	26.696.572.355
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Lợi nhuận được chia	70.148.248.734	67.007.268.064
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Góp vốn hợp tác kinh doanh	2.819.548.800	2.819.548.800
	Lãi cho vay	4.223.619.640	50.994.618.315



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

<b>Phải thu khác</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>30/6/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Chi hộ	1.405.317.732	3.504.403.172
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cổ tức được chia	359.361.500	359.361.500
	Lãi cho vay	13.916.055	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Lãi cho vay	-	199.219.479
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Khác	20.000.000	20.000.000
<b>Cộng</b>		<b>982.917.381.140</b>	<b>1.006.681.186.430</b>
<b>Phải trả người bán</b>		<b>30/6/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	(46.956.553.330)	(34.338.118.200)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua dịch vụ	(22.634.994.630)	(26.661.090.430)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Mua hàng hóa và dịch vụ	(4.172.460.621)	(4.172.460.621)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng hóa và dịch vụ	(3.677.430.145)	(3.036.742.542)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	Mua hàng hóa và dịch vụ	(1.033.435.688)	(2.844.598.695)
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	(78.400.000)	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	(3.864.309.510)
<b>Cộng</b>		<b>(78.553.274.414)</b>	<b>(74.917.319.998)</b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>		<b>30/6/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng hóa và dịch vụ	(35.000.000.000)	(35.000.000.000)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng hóa và dịch vụ	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng hóa và dịch vụ	(88.633.449.797)	(88.633.449.797)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	Chuyển nhượng vốn	(315.400.000.000)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Bán hàng hóa và dịch vụ	(722.405.978)	-
<b>Cộng</b>		<b>(459.755.855.775)</b>	<b>(143.633.449.797)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

<b>Phải trả khác</b>		<b>30/6/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Được chi hộ	(139.856.014.647)	(139.856.014.647)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay	(68.027.783.302)	(51.076.972.336)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	Đặt cọc	(25.200.000.000)	(25.200.000.000)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	(6.813.705.759)	(4.293.150.688)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Chi phí dự án	(9.082.000.000)	(9.082.000.000)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Lãi vay	(4.005.959.998)	-
	Hợp tác đầu tư	(6.363.000.000)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Lãi vay	(2.247.297.670)	(759.895.069)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Lãi vay	(1.651.807.948)	(1.527.653.154)
	Khác	(147.778.918)	(147.778.918)
Công Ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Thu hộ	(539.000.000)	(539.000.000)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Lãi vay	(234.364.791)	(228.999.040)
Công ty Cổ phần Mai Lan	Khác	(50.000.000)	(50.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Lãi vay	(41.842.739)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Thu hộ	-	(5.213.410.783)
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Lãi vay	-	(689.582.465)
<b>Cộng</b>		<b>(264.260.555.772)</b>	<b>(238.664.457.100)</b>
<b>Các khoản vay và nợ</b>		<b>30/6/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Vay	(425.000.000)	(425.000.000)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Vay	(5.600.000.000)	(8.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Vay	(31.210.000.000)	(33.230.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	(324.200.000.000)	(272.700.000.000)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Vay	(135.640.000.000)	(50.000.000.000)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Vay	(207.900.000.000)	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Các khoản vay và nợ	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Vay	(21.847.000.000)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Vay	(4.060.000.000)	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (*)	Vay	-	(5.000.000.000)
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	(16.666.500.000)	(16.666.500.000)
<b>Cộng</b>		<b>(747.548.500.000)</b>	<b>(386.521.500.000)</b>

(\*) Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty Cổ phần Thành Thành Nam được xét là Bên liên quan. Đối với kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024, Công ty Cổ phần Thành Thành Nam không còn là Bên liên quan. Do đó, công nợ của Công ty và Công ty Cổ phần Thành Thành Nam tại thời điểm 30/06/2024 được trình bày ở khoản mục Vay từ cá nhân và tổ chức, Thuyết minh số 20 Vay và nợ thuê tài chính với giá trị 5.000.000.0000 VND.

**Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>1.969.230.768</b>	<b>3.019.282.770</b>
Ông Nguyễn Thành Chương Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)	366.666.668	199.999.998
Bà Huỳnh Bích Ngọc Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)	433.333.332	600.000.000
Ông Đặng Hồng Anh Phó Chủ tịch HĐQT	541.025.642	507.692.310
Ông Võ Quốc Khánh Thành viên HĐQT	494.871.794	1.711.590.462
Ông Phạm Trung Kiên Thành viên HĐQT	66.666.666	-
Ông Lê Quang Vũ Thành viên HĐQT	66.666.666	-
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>207.636.231</b>	<b>-</b>
Ông Võ Thanh Lâm Tổng Giám đốc	207.636.231	-
<b>Cộng</b>	<b>2.176.866.999</b>	<b>3.019.282.770</b>

**4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.**


Nguyễn Thị Thanh Loan  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 8 năm 2024



Nguyễn Việt Hùng  
Kế toán trưởng



CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC  
SÀI GÒN  
THƯƠNG TÍN  
Võ Thanh Lâm  
Tổng Giám đốc



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	30/6/2024		01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Có phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (CTG)	2.863.432	2.863.432	-	2.863.432	2.863.432	-
<b>Cộng</b>	<b>2.863.432</b>	<b>2.863.432</b>	<b>-</b>	<b>2.863.432</b>	<b>2.863.432</b>	<b>-</b>

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>b.1 Ngắn hạn</b>	<b>12.640.000.000</b>	<b>12.640.000.000</b>	<b>10.880.000.000</b>	<b>10.880.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 đến dưới 12 tháng (*)	12.640.000.000	12.640.000.000	10.880.000.000	10.880.000.000
<b>b.2 Dài hạn</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng (**)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>17.640.000.000</b>	<b>17.640.000.000</b>	<b>15.880.000.000</b>	<b>15.880.000.000</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 3 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng TMCP với mức lãi suất dao động từ 4,2%/năm đến 5,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 5,1%/năm đến 8,2%/năm). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, toàn bộ khoản tiền gửi có kỳ hạn này đang được thế chấp để đảm bảo để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.20).

(\*\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng tại các Ngân hàng TMCP với mức lãi suất dao động từ 7,7%/năm đến 9,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7,8%/năm đến 9,9%/năm).



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

## c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	30/6/2024		01/01/2024		
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)
<b>c.1 Đầu tư vào công ty Con</b>							
+ 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	-	100,00	70.000.000.000
+ Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	94,44	85.000.000.000	-	94,44	85.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,89	234.112.145.583	(10.711.040.564)	99,89	234.112.145.583
+ Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cước (1)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	82,07	261.645.224.000	-	92,20	293.940.224.000
+ Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	65,20	105.534.512.410	-	65,20	105.534.512.410
+ Công ty TNHH Thương tín - CJ Cầu Tre	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74,00	444.000.000.000	-	74,00	444.000.000.000
+ 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	(16.006.499.256)	95,00	680.940.335.000
+ Công ty CP Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	94,68	640.031.966.650	(6.959.727.856)	94,68	640.031.966.650
+ Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cung cấp dịch vụ	Đang làm thủ tục giải thể	100,00	1.300.000.000	-	100,00	1.300.000.000
+ Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	Đã giải thể	100,00	76.500.000	(69.060.533)	100,00	50.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Kinh doanh bất động sản	Tạm ngưng hoạt động	100,00	13.443.000.000	(118.231.963)	100,00	13.443.000.000
<b>Cộng</b>				<b>2.536.083.683.643</b>	<b>(33.864.560.172)</b>		<b>2.568.352.183.643</b>
							<b>(36.411.508.854)</b>





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

- (1) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 10,13% cổ phần trong Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn, với giá trị chuyển nhượng là 49.500.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc giảm từ 92,20% xuống còn 82,07% và đã ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 17.205.000.000 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.
- (2) Trong kỳ, Công ty đã thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư SVG và ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 811.000.642 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.
- (3) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 4,79% cổ phần trong Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Long An, với giá trị chuyển nhượng là 105.525.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân giảm từ 19,88% xuống còn 15,09% và đã ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 30.585.500.000 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

(\*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2024 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty Con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty được đầu tư theo phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Dự phòng phải thu khó đòi	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hưng Đức Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng Lê Thị Giàu	16.620.050.077	4.340.064.345	Đối tượng nợ	Giá trị có thể thu hồi
			Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	29.831.600.077
			Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm	7.233.440.575
			Khoản phải thu quá hạn từ 2-3 năm	2.153.168.926
			Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 năm	4.672.940.575
Các đối tượng khác	5.121.000.000	1.536.300.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1-3 năm	2.560.500.000
				13.211.550.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.21. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023						
Số dư tại 01/01/2023	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 trong kỳ	-	-	-	-	56.177.409.626	56.177.409.626
Số dư tại 30/6/2023	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
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024						
Số dư tại 01/01/2024	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	455.097.758.321	4.922.317.354.655
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	7.161.519.079	7.161.519.079
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(200.000.000)	(200.000.000)
Số dư tại 30/6/2024	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	462.059.277.400	4.929.278.873.734

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/6/2024	31/12/2023	30/6/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.642.863.432	-	15.882.863.432	-
- Phải thu khách hàng	206.507.613.531	(7.675.755.808)	439.975.760.750	(19.020.751.496)
- Phải thu về cho vay	861.013.206.445	-	372.012.494.445	-
- Phải thu khác	1.307.794.555.132	(4.604.229.924)	1.357.863.180.759	(3.577.408.006)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	80.996.162.878	-	96.032.008.917	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.473.954.401.418</b>	<b>(12.279.985.732)</b>	<b>2.281.766.308.303</b>	<b>(22.598.159.502)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
- Vay và nợ	2.414.559.786.368	-	2.439.117.725.362	-
- Phải trả người bán	208.868.080.446	-	194.846.231.431	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.188.603.829.302	-	1.207.605.346.287	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.812.031.696.116</b>	<b>-</b>	<b>3.841.569.303.080</b>	<b>-</b>



