



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-55

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 hợp nhất đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn").

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 Công ty cổ phần số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào 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 Tập đoàn

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.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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
Ông	Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)

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)

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 và Kế toán trưởng

Ông	Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23/4/2024) Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/2/2024 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 kiểm toán viên cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 của Tập đoàn.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

6. Xác nhận (tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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-SXHN/MOORE AISC-DNS

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Tập đoàn 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 HỢP NHẤT

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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.945.746.369.330	7.531.569.091.983
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	85.561.370.230	114.897.411.668
1. Tiền	111		24.868.241.434	40.175.541.194
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.693.128.796	74.721.870.474
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		29.382.863.432	18.115.148.432
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	29.380.000.000	18.112.285.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.567.734.679.870	3.569.276.405.265
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	196.312.881.265	441.396.105.942
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	899.773.095.328	901.088.526.035
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.5a	1.372.586.532.475	1.287.030.494.445
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	1.111.342.156.534	962.359.438.345
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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	4.100.430.467.111	3.663.741.049.991
1. Hàng tồn kho	141		4.101.410.881.759	3.664.721.464.639
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(980.414.648)	(980.414.648)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		162.636.988.687	165.539.076.627
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	8.523.549.860	6.025.162.831
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.17c	154.112.745.636	159.513.220.605
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	693.191	693.191
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.922.053.011.795	3.099.608.381.471
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		816.198.468.971	902.601.165.861
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	145.481.128.568	145.481.128.568
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	V.5b	8.580.000.000	8.580.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	662.137.340.403	748.540.037.293
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		193.542.161.476	197.244.963.689
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	959.290.971	455.826.603
- Nguyên giá	222		14.981.311.734	13.833.024.298
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.022.020.763)	(13.377.197.695)
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	190.254.356.998	193.429.888.318
- Nguyên giá	228		231.602.615.615	231.602.615.615
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(41.348.258.617)	(38.172.727.297)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	737.007.793.647	857.291.888.173
- Nguyên giá	231		881.890.280.377	990.146.280.377
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(144.882.486.730)	(132.854.392.204)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		876.568.109.438	847.715.676.401
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c1	72.198.621.854	73.723.289.985
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c2	799.369.487.584	768.702.387.584
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c2	(800.000.000)	(773.618.368)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b2	5.800.000.000	6.063.617.200
VI. Tài sản dài hạn khác	260		298.736.478.263	294.754.687.347
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	244.799.985.308	234.076.132.773
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.14	53.936.492.955	60.678.554.574
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		10.867.799.381.125	10.631.177.473.454

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.749.451.684.108	5.506.026.871.800
I. Nợ ngắn hạn	310		4.232.714.806.971	3.712.111.318.933
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	325.439.124.221	283.363.914.131
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16a	815.571.448.894	585.069.755.932
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	50.896.918.071	63.964.676.742
4. Phải trả người lao động	314		6.729.664.671	17.586.533.263
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	372.076.009.032	383.261.824.294
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.19a	21.362.357.615	21.295.298.632
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	704.656.060.097	698.241.943.793
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a,b	1.892.163.507.186	1.617.119.240.718
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		43.819.717.184	42.208.131.428
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.516.736.877.137	1.793.915.552.867
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16b	145.096.748.450	145.096.748.450
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	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.19b	18.125.946.865	18.400.481.877
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	67.862.581.310	87.170.988.004
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21c	1.116.128.646.138	1.376.689.835.694
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.11	83.505.966.699	80.540.511.167
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.118.347.697.017	5.125.150.601.654
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	5.118.347.697.017	5.125.150.601.654
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		156.557.329.395	156.557.329.395
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		400.886.687.050	406.052.262.903
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		399.679.305.471	391.519.407.503
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.207.381.579	14.532.855.400
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		246.291.856.839	247.929.185.623
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.867.799.381.125	10.631.177.473.454

Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu

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

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng



Võ Thành Lâm
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	145.088.226.736	149.746.892.277
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	144.240.085.519	149.728.710.457
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	98.510.039.515	99.433.092.900
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		45.730.046.004	50.295.617.557
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	161.863.248.805	168.412.785.174
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	156.734.558.316	146.960.055.119
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		156.373.095.551	150.512.462.178
8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.335.668.773)	1.453.507.065
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	5.206.849.460	16.926.821.996
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	22.243.464.850	55.479.603.763
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		22.072.753.410	795.428.918
12. Thu nhập khác	31	VI.8	1.053.312.125	25.841.637.481
13. Chi phí khác	32	VI.9	6.989.990.480	12.688.086.076
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(5.936.678.355)	13.153.551.405
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		16.136.075.055	13.948.980.323
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	12.511.403.608	11.125.728.775
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	2.965.455.532	(3.116.772.946)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		659.215.915	5.940.024.494
Cổ đông của Công ty mẹ	61		1.207.381.579	2.932.815.364
Cổ đông không kiểm soát	62		(548.165.664)	3.007.209.130
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	3	7
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	3	7

Đặng Thị Kim Thanh
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 HỢP NHẤT

(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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		16.136.075.055	13.948.980.323
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		28.190.253.071	28.217.512.937
- Các khoản dự phòng	03	VI.6,7b	(10.291.792.138)	(11.294.369.751)
- 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	VI.5,8	(161.869.095.926)	(168.058.932.168)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	156.373.095.551	150.512.462.178
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		28.538.535.613	13.325.653.519
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		356.431.659.621	(787.284.448.136)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(436.689.417.120)	(77.749.122.727)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		168.458.469.611	(131.171.456.263)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(13.222.239.564)	10.358.409.632
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	76.548.574.842
- Tiền lãi vay đã trả	14		(136.148.883.699)	(236.744.288.391)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(6.176.254.860)	(17.094.866.556)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.850.534.796)	(278.882.536)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(44.658.665.194)	(1.150.090.426.616)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(536.622.145)	(918.233.352)
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		(624.924.000.000)	(210.724.417.200)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		538.363.864.170	270.133.634.246
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(313.593.100.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		314.065.000.000	73.872.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		88.509.314.721	202.412.085.642
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.906.061.444	334.775.069.336

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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	1.203.308.483.817	1.379.921.500.555
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.3	(1.188.288.784.760)	(561.795.394.873)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(536.622.145)	(643.733.352)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.066.514.600)	(430.819.823)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		13.416.562.312	817.051.552.507
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(29.336.041.438)	1.736.195.227
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		114.897.411.668	121.781.677.897
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>85.561.370.230</u>	<u>123.517.873.124</u>

Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 Công ty cổ phần số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào 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: xây dựng và 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 Tập đoàn

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

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

Trong 6 tháng đầu năm 2024, tình hình kinh doanh của Tập đoàn vẫn chịu sự ảnh hưởng của nền kinh tế vĩ mô. Cụ thể, thị trường bất động sản đang dần khôi 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 thía 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 khôi 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. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Danh sách các công ty Con được hợp nhất

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

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết gián tiếp	Tổng tỷ lệ sở hữu/biểu quyết
1. Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	100,00%	0,00%	100,00%
2. Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	94,44%	0,00%	94,44%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết gián tiếp	Tổng tỷ lệ sở hữu/biểu quyết
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,89%	0,11%	100,00%
4. Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	82,07%	17,83%	99,90%
5. Công ty Cổ phần Mai Lan	Dịch vụ	65,20%	0,00%	65,20%
6. Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Dịch vụ	74,00%	0,00%	74,00%
7. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	95,00%	5,00%	100,00%
8. Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bất động sản và dịch vụ thương mại	94,68%	5,17%	99,85%
9. Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (*)	Kinh doanh bất động sản	100,00%	0,00%	100,00%
10. Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc (*)	Kinh doanh bất động sản	100,00%	0,00%	100,00%
11. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền (**)	Kinh doanh bất động sản	100,00%	0,00%	100,00%

(*) Hội đồng Quản trị của Tập đoàn 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 này, Tập đoàn 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 Tập đoàn đăng ký sở hữu 61%, tuy nhiên đến hiện tại chỉ có Tập đoàn 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 Tập đoàn đã thông qua việc tạm ngưng kinh doanh công ty Con này kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

6.2. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết gián tiếp	Tổng tỷ lệ sở hữu/biểu quyết
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bất động sản và dịch vụ thương mại	4,00%	18,51%	22,51%

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

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

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**

Tập đoàn 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 số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 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.

Tập đoàn áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

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 của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như 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. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024.

Các công ty Con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty Con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các công ty Con.

Các báo cáo tài chính của các công ty Con được lập cùng kỳ kế toán với Tập đoàn theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty Con và Tập đoàn.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty Con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty Con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. 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, 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 và nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn.
- 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 thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn.

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.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương 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.

4. 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 nhà đầu tư 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 Tập đoàn 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 nắm giữ đến ngày đáo 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế 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 liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Tập đoàn 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 phí 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 Tập đoàn 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 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 của công ty được đầu tư.

5. 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, phải thu nội bộ 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...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. 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.

Tập đoàn là bên góp vốn

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

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Tập đoàn ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Tập đoàn phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn 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.

BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

Tập đoàn là bên nhận góp vốn

Khi nhận tiền, tài sản của 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.

7. 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**8.1. 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 kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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.

8.2. 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 máy tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

8.3 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.

8.4. Phương pháp khấu hao tài sản cố định

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:

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

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 sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. 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 bao gồm 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 năm, 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 cửa vật kiến trúc

10 - 55 năm

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn 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 thuê đất, thuê mặt bằng trả trước được tính và phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo thời hạn thuê trên các hợp đồng thuê.

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 Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

11. 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.

Tập đoàn thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, 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 Tập đoàn.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. 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.

13. 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.

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.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí xây dựng dự án, chi phí bồi thường thuộc dự án Charmington Dragonic 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.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**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 Tập đoàn 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.

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 hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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 phần 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 phần 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 của hợp đồng xây dựng bao gồm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)

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.

Doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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 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 đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm 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. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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 năm và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Tập đoàn 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 năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn 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 năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 hiện hành của Tập đoàn đối với các hoạt động khác là 20%.

21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

22. 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, chứng khoán kinh doanh, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, 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.

23. 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn, 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.

24. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/6/2024	01/01/2024
Tiền	24.868.241.434	40.175.541.194
Tiền mặt	52.528.764	118.641.851
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	24.322.393.672	40.056.899.343
Tiền đang chuyển	493.318.998	-
Các khoản tương đương tiền	60.693.128.796	74.721.870.474
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (**)	60.693.128.796	74.721.870.474
Cộng	85.561.370.230	114.897.411.668

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Tiền và các khoản tương đương tiền (tiếp theo)

(*) Trong đó, bao gồm khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn có gốc ngoại tệ tại ngày 30/6/2024 là 25,00 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 3,2%/năm đến 5,1%/năm. (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,5%/năm đến 6,3%/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.21).

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 49-51.

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)	43.078.601.890	-	246.667.866.055	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	-	23.909.892.689	-
Các khách hàng khác (i)	129.324.386.686	(7.675.755.808)	152.410.980.855	(19.020.751.496)
Cộng	196.312.881.265	(7.675.755.808)	441.396.105.942	(19.020.751.496)

(i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu từ đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của các dự án chưa hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

4. Trả trước cho người bán	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	899.773.095.328	-	901.088.526.035	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	125.569.337.685	-	336.735.969.471	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (1)	227.355.785.711	-	227.355.785.711	-
Công ty Cổ phần Nội thất 68 (2)	410.888.181.800	-	204.978.181.800	-
Các nhà cung cấp khác	135.959.790.132	-	132.018.589.053	-
b. Dài hạn	145.481.128.568	-	145.481.128.568	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (bên liên quan, xem thuyết minh X.3) (3)	145.481.128.568	-	145.481.128.568	-
Cộng	1.045.254.223.896	-	1.046.569.654.603	-

(1) 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 Charnigton 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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)**(2) 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, Tập đoàn 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 với giá trị chuyển nhượng là 392.000.000.000 VND. Số dư đã ứng trước tại ngày 30/6/2024 là 207.760.000.000 VND.

Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 để thi công phần ngầm, phần thân và hoàn thiện dự án Trung tâm Cao ốc Phức hợp Nguyễn Kim Đà Nẵng theo hợp đồng thi công. Số dư đã ứng trước tại ngày 30/6/2024 là 150.150.000.000 VND.

(3) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Hợp đồng chuyển nhượng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

5. Phải thu về cho vay

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.372.586.532.475	-	1.287.030.494.445	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)	1.012.664.038.030	-	986.184.000.000	-
Công ty Cổ phần Nội thất 68 (2)	55.010.800.000	-	57.135.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất (3)	62.065.000.000	-	62.185.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt (4)	63.321.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre (5)	156.000.000.000	-	156.000.000.000	-
Các tổ chức khác	23.525.694.445	-	23.525.694.445	-
b. Dài hạn	8.580.000.000	-	8.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (bên liên quan, xem thuyết minh X.3)	8.580.000.000	-	8.580.000.000	-
Cộng	1.381.166.532.475	-	1.295.610.494.445	-

(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 1.012.664.038.030 VND.

(2) Khoản cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 vay theo các hợp đồng vay vốn. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Số dư tại ngày 30/6/2024 là 55.010.800.000 VND.

(3) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)

(4) 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 cho vay: 12 tháng. Số dư tại ngày 30/6/2024 là 63.321.000.000 VND.

(5) Khoản cho Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre vay theo các hợp đồng vay vốn. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Số dư tại ngày 30/6/2024 là 156.000.000.000 VND.

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 6%/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
a. Ngắn hạn	1.111.342.156.534	(4.604.229.924)	962.359.438.345	(3.577.408.006)
Tạm ứng cho nhân viên	61.033.092.412	-	42.545.399.052	-
Ký quỹ, ký cược	587.400.000	-	314.400.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay	599.394.842.320	-	564.081.260.097	-
Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	119.645.941.195	-	97.864.279.823	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	11.130.000.000	-	-	-
Phải thu uỷ thác đầu tư	38.528.493.920	-	84.493.391.551	-
Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh (1)	134.618.649.155	-	127.144.695.008	-
Các khoản phải thu khác	146.403.737.532	(4.604.229.924)	45.916.012.814	(3.577.408.006)
b. Dài hạn	662.137.340.403	-	748.540.037.293	-
Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh (1)	616.364.847.403	-	694.935.616.633	-
Đặt cọc để thực hiện dự án (2)	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	3.772.493.000	-	11.604.420.660	-
Cộng (*)	1.773.479.496.937	(4.604.229.924)	1.710.899.475.638	(3.577.408.006)
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	1.230.366.780.679	-	1.241.634.230.776	-
Phải thu các đối tượng khác	543.112.716.258	-	469.265.244.862	-
Cộng	1.773.479.496.937	-	1.710.899.475.638	-

(1) Trong đó, đang bao gồm: khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo các 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 Tập đoàn còn góp vốn tại ngày 30/6/2024 là 666.681.538.465 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(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 m² tại quận 10, thành phố Hồ Chí Minh. Số dư tại ngày 30/6/2024 là 42.000.000.000 VND.

7. Dự phòng phải thu khó đòi: xem thuyết minh trang 52.**8. Hàng tồn kho**

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	335.570.004	-	321.887.992	-
Công cụ, dụng cụ	1.185.286.042	(980.414.648)	1.203.766.042	(980.414.648)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	2.931.256.525.728	-	2.817.546.514.182	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	1.168.633.499.985	-	845.649.296.423	-
Cộng	4.101.410.881.759	(980.414.648)	3.664.721.464.639	(980.414.648)

(i) Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 7.852.239.648 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 14.053.678.906 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

(ii) Hàng hóa bất động sản của Tập đoàn 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.21).

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 53.**10. Tài sản cố định thuê tài chính**

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

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
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	209.629.895.999	21.972.719.616	231.602.615.615
Số dư cuối kỳ	209.629.895.999	21.972.719.616	231.602.615.615
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	25.996.994.273	12.175.733.024	38.172.727.297
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	1.842.479.910	1.333.051.410	3.175.531.320
Số dư cuối kỳ	27.839.474.183	13.508.784.434	41.348.258.617
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	183.632.901.726	9.796.986.592	193.429.888.318
Số dư cuối kỳ	181.790.421.816	8.463.935.182	190.254.356.998

(*) Chủ yếu là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 686, tờ bản đồ số 3 tại số 22A-24, Thoại Ngọc Hầu, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

- 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: 1.834.053.000 VND.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	990.146.280.377	990.146.280.377
<i>Giảm khác</i>	(108.256.000.000)	(108.256.000.000)
Số dư cuối kỳ	881.890.280.377	881.890.280.377
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	132.854.392.204	132.854.392.204
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	18.519.001.768	18.519.001.768
<i>Giảm khác</i>	(6.490.907.242)	(6.490.907.242)
Số dư cuối kỳ	144.882.486.730	144.882.486.730
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	857.291.888.173	857.291.888.173
Số dư cuối kỳ	737.007.793.647	737.007.793.647

(*) Tập đoàn 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 TMCP (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn 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 hợp nhất này. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 HỢP NHẤT

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
a. Ngắn hạn	8.523.549.860	6.025.162.831
Chi phí môi giới	4.779.400.003	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	581.166.321	1.023.339.019
Chi phí thuê đất, mặt bằng	3.068.205.120	-
Chi phí trả trước khác	94.778.416	222.423.809
b. Dài hạn	244.799.985.308	234.076.132.773
Chi phí môi giới, nhà mẫu	205.344.458.879	204.415.821.126
Chi phí thuê đất, mặt bằng (*)	32.973.883.418	23.503.204.059
Công cụ, dụng cụ	5.361.373.212	6.157.107.588
Chi phí trả trước khác	1.120.269.799	-
Cộng	253.323.535.168	240.101.295.604

(*) Chi phí thuê đất, thuê mặt bằng tại các dự án với thời hạn thuê từ 10 năm đến 42 năm.

14. Lợi thế thương mại

Khoản mục	Giá trị VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2024	143.694.480.800
Tại ngày 30/6/2024	143.694.480.800
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2024	83.015.926.226
<i>Phân bổ trong kỳ</i>	6.742.061.619
Tại ngày 30/6/2024	89.757.987.845
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	60.678.554.574
Số dư cuối kỳ	53.936.492.955

15. 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)	71.444.371.233	71.444.371.233	97.710.802.577	97.710.802.577
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 Cổ phần Xây dựng Nền móng Long Giang	17.369.485.748	17.369.485.748	33.432.880.098	33.432.880.098
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
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	38.985.397.616	38.985.397.616	-	-
Các nhà cung cấp khác	138.721.092.368	138.721.092.368	89.146.954.200	89.146.954.200
Cộng	325.439.124.221	325.439.124.221	283.363.914.131	283.363.914.131

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Người mua trả tiền trước	30/6/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	815.571.448.894	585.069.755.932
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	75.455.299.612	74.732.893.634
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Nội thất 68 (1)	234.685.328.045	-
Các khách hàng khác (2)	448.430.821.237	453.336.862.298
b. Dài hạn	145.096.748.450	145.096.748.450
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (bên liên quan, xem thuyết minh X3)	145.096.748.450	145.096.748.450
Cộng	960.668.197.344	730.166.504.382

(1) 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 Tập đoàn. Đến ngày 30/6/2024, Tập đoàn đã nhận từ Công ty Cổ phần Nội thất 68 là 234.685.328.045 VND.

(2) Số dư này chủ yếu là các khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

17. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2024
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	14.369.358.516	9.093.975.519	19.796.266.705	3.667.067.330
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.866.043.695	12.511.403.608	6.176.254.860	38.201.192.443
Thuế thu nhập cá nhân	4.605.810.446	4.926.461.181	6.813.871.256	2.718.400.371
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	12.494.062.768	20.202.502.006	26.415.731.986	6.280.832.788
Các loại thuế khác	629.401.317	3.555.414.055	4.155.390.233	29.425.139
Cộng	63.964.676.742	50.289.756.369	63.357.515.040	50.896.918.071
b. Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	693.191	-	-	693.191
Cộng	693.191	-	-	693.191
c. Khấu trừ	01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2024
Thuế giá trị gia tăng	159.513.220.605	36.266.433.479	41.667.601.639	154.112.052.445
Cộng	159.513.913.796	36.266.433.479	41.667.601.639	154.112.745.636

18. Chi phí phải trả	30/6/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	372.076.009.032	383.261.824.294
Chi phí xây dựng	242.840.894.866	242.872.822.466
Chi phí bồi thường thuộc dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Chi phí lãi vay phải trả	58.249.656.491	60.855.030.948
Chi phí phải trả khác	32.702.624.145	41.251.137.350
b. Dài hạn	86.016.987.675	86.016.987.675
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	86.016.987.675	86.016.987.675
Cộng	458.092.996.707	469.278.811.969

(*) 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 có liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Doanh thu chưa thực hiện	30/6/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	21.362.357.615	21.295.298.632
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	16.919.183.748	17.097.823.676
Tiền cho thuê nhận trước	4.443.173.867	4.197.474.956
b. Dài hạn	18.125.946.865	18.400.481.877
Tiền cho thuê nhận trước	18.125.946.865	18.400.481.877
Cộng	39.488.304.480	39.695.780.509

(*) Đây là các khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc cho vay, bán các bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ cho các Công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các Công ty liên kết này.

20. Phải trả khác	30/6/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	704.656.060.097	698.241.943.793
Tiền đặt cọc nhận từ khách hàng (1)	450.304.443.352	455.278.330.876
Các khoản được chi hộ	140.395.014.647	139.856.014.647
Cổ tức, lãi vay phải trả	58.302.993.807	35.124.783.015
Quỹ bảo tri chung cư	27.468.985.789	28.468.986.689
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần	-	10.198.197.796
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	9.021.540.421	9.021.540.421
Nhận ký quỹ, ký cược	3.602.734.875	3.408.891.320
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.560.347.206	16.885.199.029
b. Dài hạn	67.862.581.310	87.170.988.004
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (2)	6.363.000.000	25.223.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	61.499.581.310	61.947.988.004
Cộng (*)	772.518.641.407	785.412.931.797
(*) Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	228.521.394.532	200.118.162.454
Phải trả các đối tượng khác	543.997.246.875	585.294.769.343
Cộng	772.518.641.407	785.412.931.797

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

(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 Tập đoàn 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. Tập đoàn đã thanh toán lãi và một phần gốc hợp tác trong kỳ.

21. 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
a. Vay ngắn hạn	1.462.452.777.141	1.462.452.777.141	1.091.062.905.726	1.091.062.905.726
Vay từ các cá nhân và tổ chức khác (1)	458.344.914.231	458.344.914.231	442.321.926.287	442.321.926.287
Vay từ các bên liên quan (2)	729.573.500.000	729.573.500.000	344.366.500.000	344.366.500.000
Vay từ các Ngân hàng (3)	274.534.362.910	274.534.362.910	304.374.479.439	304.374.479.439

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn đến hạn trả	429.710.730.045	429.710.730.045	526.056.334.992	526.056.334.992
Vay từ các Ngân hàng (3)	429.217.130.060	429.217.130.060	525.190.646.177	525.190.646.177
Nợ thuê tài chính dài hạn (4)	493.599.985	493.599.985	865.688.815	865.688.815
c. Vay dài hạn	1.116.128.646.138	1.116.128.646.138	1.376.689.835.694	1.376.689.835.694
Vay từ các Ngân hàng (3)	1.116.128.646.138	1.116.128.646.138	1.376.525.302.379	1.376.525.302.379
Nợ thuê tài chính dài hạn (4)	-	-	164.533.315	164.533.315
Cộng	3.008.292.153.324	3.008.292.153.324	2.993.809.076.412	2.993.809.076.412

(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).

(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 Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Theo từng lần giải ngân	324.200.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Từ 01/01/2024 đến 30/12/2024	154.900.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Từ 01/01/2024 đến 30/12/2024	207.900.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Từ ngày 28/6/2024 đến 28/6/2025	21.847.000.000	Tín 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	Tín chấp
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Từ 27/6/2023 đến 27/6/2024	16.666.500.000	Tín 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 - Chi nhánh Hóc Môn	Từ 04/2024 đến 04/2025	225.045.854.685	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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình	144 tháng	125.995.828.491	Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các động sản và quyền tài sản hình thành trong tương lai.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 thành phố Hồ Chí Minh	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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	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.
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh	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 - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Từ 06/2023 đến 06/2027	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 Dâm.
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Từ 9/2020 đến /9/2028	333.461.538.465	Bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vĩnh Dâm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Quang Trung	Từ 11/2023 đến 11/2028	110.000.000.000	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	Từ 11/2022 đến 11/2024	18.750.000.000	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê dài hạn trên, khoản phải thu hình thành từ việc khai thác dự án.

Các khoản vay từ các Ngân hàng TMCP trên có 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).

(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.

22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 54.

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 bán ra công chúng	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
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. 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	\$ 25,00	631.325	\$ 38,20	849.644
Cộng	25,00	631.325	38,20	849.644

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	54.798.171.839	56.917.121.854
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	55.348.921.765	50.224.832.851
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	18.860.091.582	-
Doanh thu từ bán hàng hóa	14.434.065.298	36.157.218.210
Doanh thu từ dịch vụ khác	1.646.976.252	6.447.719.362
Cộng	145.088.226.736	149.746.892.277
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Hàng bán bị trả lại	-	18.181.820
Giảm giá hàng bán	848.141.217	-
Cộng	848.141.217	18.181.820
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Doanh thu thuần từ dịch vụ cho thuê	54.798.171.839	56.917.121.854
Doanh thu thuần từ dịch vụ bất động sản	55.348.921.765	50.224.832.851
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	18.860.091.582	-
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	13.585.924.081	36.139.036.390
Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	1.646.976.252	6.447.719.362
Cộng	144.240.085.519	149.728.710.457
4. Giá vốn hàng bán	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	29.550.962.540	22.749.545.421
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	49.228.649.566	39.093.219.319
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	4.656.167.964	-
Giá vốn từ bán hàng hóa	14.409.701.833	31.697.810.303
Giá vốn từ dịch vụ khác	664.557.612	5.892.517.857
Cộng	98.510.039.515	99.433.092.900

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	4.549.171.273	2.021.450.856
Lãi cho vay	61.299.271.411	62.673.659.632
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	47.517.318.279	71.627.463.835
Lãi chuyển nhượng vốn	31.396.500.642	32.090.210.851
Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.100.987.200	-
Cộng	161.863.248.805	168.412.785.174
6. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	156.373.095.551	150.512.462.178
Lỗ từ hoạt động đầu tư	-	3.112.502.442
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh (Hoàn nhập)/ dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	-	1.807.360.071
Chi phí tài chính khác	26.381.632	(24.481.408.842)
Cộng	335.081.133	16.009.139.270
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	3.939.828.171	4.745.157.626
Chi phí môi giới, quảng cáo	365.553.336	9.262.273.855
Chi phí dịch vụ mua ngoài	209.236.859	1.964.523.127
Chi phí bằng tiền khác	692.231.094	954.867.388
Cộng	5.206.849.460	16.926.821.996
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	12.125.159.592	14.920.428.304
Chi phí đồ dùng văn phòng	113.771.602	275.440.613
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.362.015.845	3.722.504.422
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(10.318.173.770)	13.211.550.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.789.668.127	14.906.775.981
Chi phí bằng tiền khác	1.428.961.835	1.700.842.824
Phân bổ lợi thế thương mại	6.742.061.619	6.742.061.619
Cộng	22.243.464.850	55.479.603.763
8. Thu nhập khác		
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	507.284.136	25.731.520.056
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	319.426.152	98.354.826
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	5.847.121	-
Các khoản thu nhập khác	220.754.716	11.762.599
Cộng	1.053.312.125	25.841.637.481

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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
9. Chi phí khác		
Tiền phạt vi phạm hành chính	6.282.073.818	8.623.759.891
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	676.930.694	3.718.966.355
Lỗ thanh lý công cụ, dụng cụ	18.480.000	-
Các khoản chi phí khác	12.505.968	345.359.830
Cộng	6.989.990.480	12.688.086.076
	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	2.021.626.957	(1.004.015.949)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	773.345.580	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	995.906.022	2.217.305.566
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	379.766.049	(622.509.186)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	6.167.839.581	10.276.706.640
Công ty Cổ phần Mai Lan	-	(936.805.237)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	2.080.146.862	1.113.615.801
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	92.772.557	81.355.628
Các công ty Con khác	-	75.512
Cộng	12.511.403.608	11.125.728.775

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả với các biến độ trong kỳ này với kỳ trước như sau:

Khoản mục	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	30/6/2024	01/01/2024	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	3.116.772.946
Lợi nhuận chưa thực hiện trong Tập đoàn	-	-	-	1.650.666.323
Dự phòng đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết của Tập đoàn	-	-	-	1.466.106.623
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(83.505.966.699)	(80.540.511.167)	2.965.455.532	-
Lợi nhuận chưa thực hiện trong Tập đoàn	27.678.804.565	25.746.204.803	(1.932.599.762)	-
Dự phòng đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết của Tập đoàn	(10.023.741.151)	(10.190.181.909)	(166.440.758)	-
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
Lỗ còn kết chuyển bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai của Tập đoàn	-	5.064.496.052	5.064.496.052	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ			2.965.455.532	(3.116.772.946)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.207.381.579	2.932.815.364
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.207.381.579	2.932.815.364
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	395.661.775	395.661.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>3</u>	<u>7</u>
	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.207.381.579	2.932.815.364
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm (*)	1.207.381.579	2.932.815.364
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	395.661.775	395.661.775
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	395.661.775	395.661.775
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>3</u>	<u>7</u>

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 30/6/2024.

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 Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 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 Tập đoàn nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 Tập đoàn như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024		
VND	+100	(15.063.842.506)
VND	-100	15.063.842.506
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023		
VND	+100	2.309.590.435
VND	-100	(2.309.590.435)

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 cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

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. Tập đoàn 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.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn 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

Tập đoàn 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

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn 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 Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

Tập đoàn 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 Tập đoàn chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Tập đoàn nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là trung bình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)*Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh*

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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

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

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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	1.892.163.507.186	1.058.990.236.896	57.138.409.242	3.008.292.153.324
Phải trả người bán	325.439.124.221	-	-	325.439.124.221
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.076.732.069.129	153.879.568.985	-	1.230.611.638.114
Cộng	3.294.334.700.536	1.212.869.805.881	57.138.409.242	4.564.342.915.659
Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Các khoản vay và nợ	1.617.119.240.718	680.302.802.550	696.387.033.144	2.993.809.076.412
Phải trả người bán	283.363.914.131	-	-	283.363.914.131
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.081.503.768.087	173.187.975.679	-	1.254.691.743.766
Cộng	2.981.986.922.936	853.490.778.229	696.387.033.144	4.531.864.734.309

Tập đoàn cam kết 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.

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn 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 Tập đoàn để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn 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.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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: Xem thuyết minh trang 55.

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 phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán, khoản 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 khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và 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 CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

	30/6/2024	01/01/2024
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	60.693.128.796	74.721.870.474
Cộng	60.693.128.796	74.721.870.474

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	1.203.308.483.817	1.379.921.500.555

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	1.188.288.784.760	561.795.394.873

Tiền trả nợ gốc thuê tài chính

	536.622.145	643.733.352
--	-------------	-------------

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**

Tập đoàn 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
Cộng	1.036.378.348.307	1.098.644.935.618

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn 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
Cộng	100.000.000.000	106.456.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác (tiếp theo)

Ngoài thông tin trên thì Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

Ngày 02 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị 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 số 18B/2024/NQ-HĐQT. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tập đoàn 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.

Tại ngày 10 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị 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 theo Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐQT.

Tại ngày 16 tháng 8 năm 2024, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan có số dư và giao dịch trong kỳ với Tập đoàn như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (đã thoái vốn tại ngày 30/5/2024)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Cùng quản lý chủ chốt
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 Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan khác
Bà Huỳnh Bích Ngọc (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT

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	533.335.288.000	181.340.000.000
	Gốc cho vay	562.082.673.970	69.435.000.000
	Lãi cho vay	43.530.599.833	48.381.050.172
	Cung cấp dịch vụ	376.055.411	1.179.732.589
	Mua dịch vụ	-	1.122.876.906
	Chia cổ tức	783.884.620	88.851.000
	Thanh lý thuế mặt bằng	108.256.000.000	-
	Lãi đi vay	-	126.141.372

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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	Trả trước mua hàng	-	895.788.239.504
	Mua hàng hoá	322.984.203.562	-
	Góp vốn HTKD	-	159.933.169.230
	Thu hồi vốn HTKD	39.230.769.230	-
	Lợi nhuận HTKD	46.764.292.731	63.984.895.341
	Hoàn trả vốn góp HTKD	20.480.000.000	-
	Gốc cho vay	-	51.000.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	33.738.634.246
	Lãi cho vay	-	1.233.850.100
	Gốc đi vay	21.847.000.000	-
	Lãi đi vay	17.956.438	-
	Cung cấp dịch vụ	29.110.000	14.327.000.000
	Thanh lý TSCĐ	16.969.698	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Thoái vốn	-	48.016.800.000
	Góp vốn HTKD	-	44.400.000.000
	Lãi phạt vi phạm hợp đồng	-	21.137.765.084
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay	969.853.315	1.324.894.705
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Gốc đi vay	83.500.000.000	168.600.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	32.000.000.000	72.100.000.000
	Lãi đi vay	16.950.810.966	3.905.849.315
	Lãi cho vay	427.824.658	425.473.973
	Mua dịch vụ	1.755.006.000	6.804.496.000
	Cung cấp dịch vụ	25.035.000	38.100.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Cổ tức được chia	5.970.987.200	-
	Cung cấp dịch vụ	11.402.000	-
	Mua dịch vụ	8.951.200	-
	Gốc đi vay	131.500.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	26.600.000.000	-
	Lãi đi vay	2.794.126.029	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	6.000.000.000	-
	Gốc đi vay	337.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	129.100.000.000	-
	Lãi đi vay	3.314.091.724	-
	Thu hồi góp vốn HTKD	18.860.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	753.224.658	-
	Hoàn trả vốn góp HTKD	18.860.000.000	-
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	17.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	46.148.148	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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	-
Ông Đặng Hồng Anh	Mua dịch vụ	231.744.000	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn 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 May Tiến Phát	Thanh lý khoản đầu tư	-	207.540.000.000
	Cung cấp dịch vụ	33.544.905.303	33.719.844.348
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	1.483.014.147	3.508.021.707
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	10.500.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp 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 Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Cung cấp dịch vụ	-	1.900.000.000
Công ty Cổ phần Smart Express Cộng	Cung cấp dịch vụ	-	-
		43.078.601.890	246.667.866.055
Trả trước cho người bán		30/6/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố	77.799.000.000	331.849.590.690
	Nhận chuyển nhượng QSDĐ	145.481.128.568	145.481.128.568
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Mua hàng và dịch vụ	2.974.941.281	2.974.941.281
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Mua hàng và dịch vụ	42.883.958.904	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Mua hàng và dịch vụ	1.911.437.500	1.911.437.500
Cộng		271.050.466.253	482.217.098.039

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)		Nội dung nghiệp vụ	
Phải thu về cho vay		30/6/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cho vay	1.012.664.038.030	986.184.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cho vay	8.580.000.000	8.580.000.000
Cộng		1.021.244.038.030	994.764.000.000
Phải thu khác		30/6/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thanh lý thuế mặt bằng	102.718.687.844	-
	Lãi cho vay	343.238.054.900	423.380.961.423
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Lãi hợp tác kinh doanh	108.032.168.537	87.003.731.823
	Vốn góp hợp tác kinh doanh	666.681.538.465	726.392.307.695
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi cho vay	2.560.106.275	2.132.281.617
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Lãi hợp tác kinh doanh	753.224.658	-
	Vốn góp hợp tác kinh doanh	6.363.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Khác	20.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Bán hàng và dịch vụ	-	793.510.718
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Bán hàng và dịch vụ	-	1.911.437.500
Cộng		1.230.366.780.679	1.241.634.230.776
Phải trả người bán		30/6/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	(46.956.553.330)	(34.338.118.200)
Công ty TNHH Du lịch TTC	Mua dịch vụ	-	(31.350.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua hàng và dịch vụ	(24.388.350.267)	(28.158.374.867)
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	(78.400.000)	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Mua hàng và dịch vụ	-	(3.864.309.510)
Ông Đặng Hồng Anh	Mua dịch vụ	(21.067.636)	-
Cộng		(71.444.371.233)	(97.710.802.577)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)

Người mua trả tiền trước		30/6/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng và dịch vụ	(54.732.893.634)	(54.732.893.634)
	Cung cấp dịch vụ	(145.096.748.450)	(145.096.748.450)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng và dịch vụ	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Bán hàng và dịch vụ	(722.405.978)	-
Cộng		(220.552.048.062)	(219.829.642.084)
Phải trả khác		30/6/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Nội dung nghiệp vụ		
	Được chỉ hộ	(139.856.014.647)	(139.856.014.647)
	Khác	(3.404.203.467)	(4.143.211.518)
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 Thành Thành Công	Lãi vay	(68.027.783.302)	(51.076.972.336)
Công ty Cổ phần Khai thác Và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Nhận vốn góp	(6.363.000.000)	-
	hợp tác kinh doanh		
	Lãi vay	(4.005.959.998)	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Lãi vay	-	(689.582.465)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Lãi vay	(41.842.739)	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Khác	(8.884.620)	(59.230.800)
Cộng		(228.521.394.532)	(200.118.162.454)
Các khoản vay và nợ		30/6/2024	01/01/2024
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	(154.900.000.000)	(50.000.000.000)
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (*)	Vay	-	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Khai thác Và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Vay	(207.900.000.000)	-
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)	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	(16.666.500.000)	(16.666.500.000)
Cộng		(729.573.500.000)	(344.366.500.000)

(*) 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 30/6/2024 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 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc		
Hội đồng Quản trị	1.969.230.768	3.019.282.770
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	-
Ban Tổng Giám đốc	207.636.231	-
Ông Võ Thanh Lâm Tổng Giám đốc	207.636.231	-
Cộng	2.176.866.999	3.019.282.770

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: dịch vụ cho thuê, kinh doanh bất động sản, bán hàng hoá và dịch vụ khác. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

a. Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Dịch vụ cho thuê	54.798.171.839	29.550.962.540	25.247.209.299
Kinh doanh bất động sản	55.348.921.765	49.228.649.566	6.120.272.199
Chuyển nhượng bất động sản	18.860.091.582	4.656.167.964	14.203.923.618
Bán hàng hoá	13.585.924.081	14.409.701.833	(823.777.752)
Dịch vụ khác	1.646.976.252	664.557.612	982.418.640
Cộng	144.240.085.519	98.510.039.515	45.730.046.004

b. Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Dịch vụ cho thuê	56.917.121.854	22.749.545.421	34.167.576.433
Kinh doanh bất động sản	50.224.832.851	39.093.219.319	11.131.613.532
Bán hàng hoá	36.139.036.390	31.697.810.303	4.441.226.087
Dịch vụ khác	6.447.719.362	5.892.517.857	555.201.505
Cộng	143.280.991.095	99.433.092.900	50.295.617.557

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.

Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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)

	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	-
Cộng	2.863.432	2.863.432	-	2.863.432	2.863.432	-

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
b1. Ngắn hạn	29.380.000.000	29.380.000.000	18.112.285.000	18.112.285.000
Tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 3 tháng đến 12 tháng (*)	29.380.000.000	29.380.000.000	18.112.285.000	18.112.285.000
b2. Dài hạn	5.800.000.000	5.800.000.000	6.063.617.200	6.063.617.200
Tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng (**)	5.800.000.000	5.800.000.000	6.063.617.200	6.063.617.200
Cộng	35.180.000.000	35.180.000.000	24.175.902.200	24.175.902.200

(*) 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 3,2%/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.21).

(**) 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 HỢP NHẤT

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)	30/6/2024				01/01/2024				
	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)
c.1. Đầu tư vào công ty liên kết									
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bất động sản và dịch vụ thương mại		4,00	57.818.980.907	72.198.621.854	22,51	22,51	57.818.980.907	73.535.006.494
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (1)	Sản xuất và xây dựng	-	-	-	-	50,00	49,89	1.000.000.000	188.283.491
Cộng				57.818.980.907	72.198.621.854			58.818.980.907	73.723.289.985
c.2. Đầu tư vào đơn vị khác									
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Công	Đang hoạt động	11,15	11,15	412.521.636.000	-	-	11,15	412.521.636.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (2)	Đang hoạt động	15,09	15,09	236.276.300.000	-	-	19,88	311.215.800.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Đang hoạt động	1,52	1,52	43.350.000.000	-	-	1,52	43.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Nội thất 68	Đang hoạt động	8,00	8,00	1.600.000.000	(800.000.000)	-	8,00	1.600.000.000	(773.618.368)
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Đang hoạt động	1,10	1,10	105.606.600.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Đang hoạt động	0,62	0,62	14.951.584	-	-	0,62	14.951.584	-
Cộng				799.369.487.584	(800.000.000)			768.702.387.584	(773.618.368)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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.
- (2) 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 ngày 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 của từng khoản mục đầu tư. Do vậy, Tập đoàn trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư lần lượt theo phương pháp vốn chủ và phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Mẫu số B 09 - DN

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	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- 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	16.620.050.077	4.340.064.345	29.831.600.077	7.233.440.575
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hưng Đức	2.153.168.926	-	2.153.168.926	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	9.345.881.151	2.803.764.345	9.345.881.151	4.672.940.575
Lê Thị Giàu	5.121.000.000	1.536.300.000	5.121.000.000	2.560.500.000
Nguyễn Thanh Tùng	-	-	12.530.250.000	-
Nguyễn Chi Linh Hùng Phương	-	-	681.300.000	-

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.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
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	609.024.990	1.160.045.454	12.063.953.854	13.833.024.298
<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	609.024.990	2.422.345.454	11.949.941.290	14.981.311.734
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	609.024.990	1.038.639.506	11.729.533.199	13.377.197.695
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	83.337.120	73.673.078	157.010.198
<i>Chuyển từ thuê tài chính</i>	-	586.067.857	-	586.067.857
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(98.254.987)	(98.254.987)
Số dư cuối kỳ	609.024.990	1.708.044.483	11.704.951.290	14.022.020.763
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	-	121.405.948	334.420.655	455.826.603
Số dư cuối kỳ	-	714.300.971	244.990.000	959.290.971

* 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 hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.140.074.460 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 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 đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023							
Số dư tại ngày 01/01/2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	391.519.407.503	205.357.742.497	5.068.026.303.128
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.932.815.364	3.007.209.130	5.940.024.494
Cổ tức cho NCI	-	-	-	-	-	(88.851.000)	(88.851.000)
Số dư tại ngày 30/6/2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	394.452.222.867	208.256.100.627	5.073.877.476.622
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024							
Số dư tại ngày 01/01/2024	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	406.052.262.903	247.929.185.623	5.125.150.601.654
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	1.207.381.579	(548.165.664)	659.215.915
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(6.172.957.432)	-	(6.172.957.432)
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(200.000.000)	-	(200.000.000)
Cổ tức cho NCI	-	-	-	-	-	(1.089.163.120)	(1.089.163.120)
Số dư tại ngày 30/6/2024	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	400.886.687.050	246.291.856.839	5.118.347.697.017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý	
	30/6/2024	31/12/2023	30/6/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Chứng khoán kinh doanh	2.863.432	-	2.863.432	-
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	35.180.000.000	-	24.175.902.200	-
- Phải thu khách hàng	196.312.881.265	(7.675.755.808)	441.396.105.942	(19.020.751.496)
- Phải thu về cho vay	1.381.166.532.475	-	1.295.610.494.445	-
- Phải thu khác	1.712.446.404.525	(4.604.229.924)	1.668.354.076.586	(3.577.408.006)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	85.561.370.230	-	114.897.411.668	-
TỔNG CỘNG	3.410.670.051.927	(12.279.985.732)	3.544.436.854.273	(22.598.159.502)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	3.008.292.153.324	-	2.993.809.076.412	-
- Phải trả người bán	325.439.124.221	-	283.363.914.131	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chỉ phí phải trả	1.230.611.638.114	-	1.254.691.743.766	-
TỔNG CỘNG	4.564.342.915.659	-	4.531.864.734.309	-





