

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ I NĂM 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2023

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01a – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02a – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03a – DN/HN)	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09a – DN/HN)	10

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

### THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động chính đăng ký của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là 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.

Công ty có trụ sở chính tại số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày lập báo cáo này là Ông Võ Quốc Khánh.

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 04 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.106.907.359.451</b>	<b>6.000.405.698.832</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	5	64.756.355.193	121.781.677.897
111	Tiền		12.018.223.737	25.179.013.993
112	Các khoản tương đương tiền		52.738.131.456	96.602.663.904
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		100.158.748.432	62.672.729.432
121	Chứng khoán kinh doanh		74.350.132.887	76.551.438.274
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.084.455)	(24.481.408.842)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	25.813.700.000	10.602.700.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		3.038.038.824.393	2.980.933.129.171
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	189.387.476.210	216.073.177.843
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	590.405.694.740	386.532.752.341
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.400.069.328.691	1.446.924.328.691
136	Phải thu ngắn hạn khác	10	860.329.493.678	933.556.039.222
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
140	Hàng tồn kho	11	2.842.494.707.674	2.776.108.098.042
141	Hàng tồn kho		2.843.499.633.231	2.777.113.023.599
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.004.925.557)	(1.004.925.557)
150	Tài sản ngắn hạn khác		61.458.723.759	58.910.064.290
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12	6.678.759.070	7.093.381.660
152	Thuế GTGT được khấu trừ	22	54.779.271.498	51.815.989.439
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	693.191	693.191

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		3.520.547.667.633	3.690.870.253.281
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.129.239.329.598	1.267.057.114.213
216	Phải thu dài hạn khác	10	1.129.239.329.598	1.267.057.114.213
220	Tài sản cố định		202.120.718.477	204.134.068.032
221	Tài sản cố định hữu hình	13	1.027.649.047	1.288.052.476
222	Nguyên giá		14.201.778.298	14.201.778.298
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.174.129.251)	(12.913.725.822)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	14	3.891.003.441	4.068.255.000
225	Nguyên giá		4.963.043.637	4.963.043.637
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.072.040.196)	(894.788.637)
227	Tài sản cố định vô hình	15	197.202.065.989	198.777.760.556
228	Nguyên giá		230.598.515.615	230.598.515.615
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.396.449.626)	(31.820.755.059)
230	Bất động sản đầu tư	16	883.391.251.356	892.125.021.127
231	Nguyên giá		990.146.280.377	990.146.280.377
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(106.755.029.021)	(98.021.259.250)
240	Tài sản dở dang dài hạn		330.900.000	330.900.000
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	330.900.000	330.900.000
250	Đầu tư tài chính dài hạn	18	1.001.557.637.162	1.004.524.300.624
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		113.251.407.769	116.481.688.431
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		883.702.387.584	883.702.387.584
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(659.775.391)	(659.775.391)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.263.617.200	5.000.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		303.907.831.040	322.698.849.285
261	Chi phí trả trước dài hạn	12	229.707.741.834	246.015.868.458
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3.408.442.203	2.520.303.014
269	Lợi thế thương mại	19	70.791.647.003	74.162.677.813
270	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>9.627.455.027.084</b>	<b>9.691.275.952.113</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
300	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.557.467.337.476</b>	<b>4.623.249.648.985</b>
310	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.322.170.384.404</b>	<b>3.383.318.207.499</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	20	203.411.475.555	210.467.714.989
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	611.749.130.166	529.715.305.057
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	76.179.397.032	138.914.267.276
314	Phải trả người lao động		10.008.412.961	6.090.348.906
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	23	412.279.340.411	422.733.438.269
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	29.375.034.451	30.442.397.836
319	Phải trả ngắn hạn khác	25	839.617.314.300	930.683.403.541
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	1.096.877.631.362	1.071.405.932.293
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		42.672.648.166	42.865.399.332
330	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>1.235.296.953.072</b>	<b>1.239.931.441.486</b>
333	Chi phí phải trả dài hạn	23	100.067.053.565	102.376.053.565
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	828.126.032	3.538.018.832
337	Phải trả dài hạn khác	25	181.581.042.930	203.519.106.264
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	860.264.828.590	837.942.360.870
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		92.555.901.955	92.555.901.955
400	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.069.987.689.608</b>	<b>5.068.026.303.128</b>
410	<b>Vốn cổ phần</b>		<b>5.069.987.689.608</b>	<b>5.068.026.303.128</b>
411	Vốn cổ phần	27	3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	333.103.781.211	333.103.781.211
418	Quỹ đầu tư phát triển	27	156.557.329.395	156.557.329.395
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27	24.890.292.522	24.890.292.522
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	392.113.316.686	391.519.407.503
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		391.519.407.503	341.368.737.764
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		593.909.183	50.150.669.739
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	206.705.219.794	205.337.742.497
440	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.627.455.027.084</b>	<b>9.691.275.952.113</b>


Nguyễn Việt Hùng  
Người lập

Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởngVõ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 04 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày		
		Quý 1/2023 VND	Quý 1/2022 VND	31/03/2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	81.036.672.338	395.415.904.329	395.415.904.329
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(18.181.820)	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	81.018.490.518	395.415.904.329	395.415.904.329
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(59.856.460.800)	(294.932.316.506)	(294.932.316.506)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.162.029.718	100.483.587.823	100.483.587.823
21	Doanh thu hoạt động tài chính	65.150.038.201	77.428.695.868	77.428.695.868
22	Chi phí tài chính	(54.650.159.659)	(50.708.945.029)	(50.708.945.029)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(76.173.352.718)	(49.230.966.514)	(49.230.966.514)
24	Phản lãi (lỗ) trong công ty liên kết	(3.230.280.662)	(2.299.596.860)	(2.299.596.860)
25	Chi phí bán hàng	(4.685.893.650)	(30.108.398.662)	(30.108.398.662)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(17.293.063.733)	(24.843.529.096)	(24.843.529.096)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	6.452.670.215	69.951.814.044	69.951.814.044
31	Thu nhập khác	4.569.995.848	489.333.680	489.333.680
32	Chi phí khác	(9.697.329.634)	(352.195.044)	(352.195.044)
40	Lợi nhuận (lỗ) khác	(5.127.333.786)	137.138.636	137.138.636
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1.325.336.429	70.088.952.680	70.088.952.680
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(252.089.137)	(11.881.588.203)	(11.881.588.203)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	888.139.188	888.139.188	(245.980.651)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.961.386.480	57.961.383.826	57.961.383.826



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2023 VND	Quý 1/2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
61	Phân bổ cho: Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	27.1	593.909.183	56.723.396.750	56.723.396.750
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	1.367.477.297	1.237.987.076	1.237.987.076



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



  
Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 27 tháng 04 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.325.336.429	70.088.952.680
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại	14.118.150.136	11.834.861.468
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	(24.476.324.387)	(464.322.000)
04	Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(61.888.151.350)	(67.958.134.776)
06	Chi phí lãi vay	76.173.352.718	49.230.966.514
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	5.252.363.546	62.732.323.886
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	(57.072.615.170)	(89.724.946.358)
10	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	(66.386.609.632)	13.641.047.426
11	Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	(113.595.552.068)	(231.307.006.033)
12	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	16.722.749.214	18.945.354.604
13	(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	2.201.305.387	-
14	Tiền lãi vay đã trả	(69.045.089.986)	(30.543.471.545)
15	Thuế TNDN đã nộp	(10.520.260.258)	(12.194.532.705)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(192.751.166)	(9.311.913.692)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(292.636.460.133)	(277.763.144.417)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(321.866.676)	(561.692.728)
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm	(71.748.617.200)	(192.710.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm	117.955.000.000	591.793.730.217
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	(157.583.125.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	29.400.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	141.952.454.516	13.442.763.304
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	187.836.970.640	283.781.675.793

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày		
		31/03/2023 VND	31/03/2022 VND	
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền thu từ đi vay	26	310.923.976.071	288.391.180.704
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	26	(262.807.942.606)	(160.563.527.026)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	26	(321.866.676)	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(20.000.000)	-
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		<u>47.774.166.789</u>	<u>127.827.653.678</u>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		<u>(57.025.322.704)</u>	<u>133.846.185.054</u>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		121.781.677.897	40.948.032.398
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	<u><u>64.756.355.193</u></u>	<u><u>174.794.217.452</u></u>



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập





Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 27 tháng 04 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2023**

**1 THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động chính đăng ký của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 là 307 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 295 người).

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn có mười một (11) công ty con trực tiếp và ba (3) công ty liên kết với chi tiết như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN/HN

1 THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Tình trạng	Hoạt động kinh doanh chính	31/03/2023		31/12/2022	
					Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con</b>								
1	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	TP. Hồ Chí Minh (TP.HCM)	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	TP.HCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	TP.HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17	90,17	90,17
6	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	TP.HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00	74,00	74,00
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hưng Anh Năm	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	99,84	99,85	99,84	99,85
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
11	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00	61,00	61,00
<b>II - Công ty liên kết</b>								
1	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	22,51	22,51	22,51
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – Idico	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24,00	23,98	24,00
3	Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (*)	TP.HCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	49,89	50,00	49,89

(\*) Tập đoàn nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 18.1)



## 2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND").

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho (chủ yếu là hàng hóa) với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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



**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

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

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Tập đoàn nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến

Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 11 năm
Tài sản vô hình khác	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	24 - 45 năm
------------------------	-------------

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

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

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

#### 3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Nhà mẫu; và
- Chi phí hoa hồng cho dự án

#### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. 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.

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

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

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

#### 3.14 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*  
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.
- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*  
Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*  
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.16 Lãi trên cổ phiếu**

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

*Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

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

#### 3.18 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

#### 3.19 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chi phí mua lại trái phiếu chuyển đổi và chiết khấu thanh toán.

#### 3.20 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán

#### 3.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp.); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

#### 3.22 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

#### 3.22 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được 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 hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải nộp hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.23 Các bên liên quan

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

#### 3.24 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

### 4 HỢP NHẤT KINH DOANH

Trong kỳ Tập đoàn không phát sinh giao dịch hợp nhất kinh doanh.

## 5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Tiền mặt	52.791.797	27.186.238
Tiền gửi ngân hàng	11.965.431.940	25.151.827.755
Các khoản tương đương tiền (*)	52.738.131.456	96.602.663.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.756.355.193</b>	<b>121.781.677.897</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 5,5%/năm đến 6,0%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,7%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 các khoản tương đương tiền đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26.1).

## 6 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 8,2% đến 8,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

## 7 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Phải thu các bên khác	156.102.199.442	179.886.717.563
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Tân Hưng	9.332.771.563	9.332.771.563
- Khác (*)	122.859.535.190	146.644.053.311
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	33.285.276.768	36.186.460.280
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>189.387.476.210</b>	<b>216.073.177.843</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>188.244.660.496</b>	<b>214.930.362.129</b>

(\*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu tương ứng với đợt thanh toán cuối cùng của hợp đồng mua bán bất động sản chưa được chuyển nhượng Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

## 8 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Trả trước cho các bên khác	507.720.315.959	360.847.373.560
- Công ty TNHH Đầu Tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Sản Xuất Gia Công và Bao bì	28.873.619.676	28.873.619.676
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp 1 Việt Nam	12.109.117.887	12.109.117.887
- Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	44.531.958.904	48.249.506.849
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	155.000.000.000	-
- Khác	39.849.833.781	44.259.343.437
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	82.685.378.781	25.685.378.781
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>590.405.694.740</b>	<b>386.532.752.341</b>

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

## 9 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Cho vay bên liên quan (*) (Thuyết minh số 35)	1.157.448.634.246	1.155.353.634.246
Cho vay bên khác (**)	242.620.694.445	291.570.694.445
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.400.069.328.691</b>	<b>1.446.924.328.691</b>

(\*) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay bên liên quan như sau:

Bên vay	31/03/2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.125.130.000.000	Tháng 9 năm 2023	10,5-12,5	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Tháng 12 năm 2023	10,0	Tin chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	23.738.634.246	Tháng 3 năm 2024	10,5-13,0	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.157.448.634.246</b>			



**9 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)**

Bên vay	31/03/2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
(**) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay bên khác như sau:			
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	61.095.000.000	Từ tháng 5 đến tháng 11 năm 2023	12,0-12,5
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Tháng 12 năm 2023	10,0-10,5
Công ty Cổ phần Đầu Tư Vũ Tiên	14.000.000.000	Từ tháng 8 đến tháng 09 năm 2023	10,5-12,0
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản DHA	3.000.000.000	Tháng 3 năm 2024	14,6
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh An Việt	2.000.000.000	Tháng 2 năm 2024	12,0
Công ty Cổ phần Thực Phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Tháng 11 năm 2023	10,5
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>242.620.694.445</b>		

**10 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>860.329.493.678</b>	<b>933.556.039.222</b>
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác kinh doanh	605.117.049.724	681.951.072.228
Phải thu ủy thác đầu tư	89.603.802.416	88.257.305.581
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	38.681.375.770	35.367.899.856
Đặt cọc	59.713.650.000	57.812.400.000
Tạm ứng cho nhân viên	32.189.586.072	30.356.275.709
Khác	35.024.029.696	39.811.085.848
<b>Dài hạn</b>	<b>1.129.239.329.598</b>	<b>1.267.057.114.213</b>
Phải thu từ các HĐHTKD (i)	1.076.517.908.938	1.214.335.693.553
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	10.721.420.660	10.721.420.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.989.568.823.276</b>	<b>2.200.613.153.435</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.988.558.470.064</b>	<b>2.199.602.800.223</b>
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	1.391.599.055.299	1.573.180.740.528
Phải thu các bên khác	597.969.767.977	627.432.412.907

- (i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân 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 và Công ty Cổ phần Quản Lý và Khai Thác Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kim mở rộng tại Thị trấn Cồn Giuộc, Huyện Cồn Giuộc, Tỉnh Long An.

**10 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Vận Tài Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5055,1 m<sup>2</sup> tại Quận 10, TP.HCM.

**11 HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Bất động sản dở dang	2.695.225.070.203	2.643.711.312.303
- Dự án Jamona City (*)	1.184.756.711.700	1.206.057.881.115
- Dự án Charmington La Pointe	9.281.286.495	9.281.286.495
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Carillon 7	8.205.191.017	8.205.191.017
- Dự án Jamona Home Resort	94.766.662.622	92.336.462.024
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.678.309.168	196.678.309.168
- Dự án Jamona Golden Silk	4.402.483.310	8.049.406.397
- Dự án Charmington Dragonic	575.956.596.180	576.254.047.658
- Dự án Tahiti (*)	583.109.857.554	509.278.956.272
- Các dự án khác	16.291.368.236	15.793.168.236
Hàng hóa bất động sản	92.548.182.995	92.548.182.995
Nguyên vật liệu	336.586.641	322.502.200
Công cụ, dụng cụ	2.160.202.597	21.373.890.287
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	53.229.590.795	19.157.135.814
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.843.499.633.231</b>	<b>2.777.113.023.599</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.004.925.557)	(1.004.925.557)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.842.494.707.674</b>	<b>2.776.108.098.042</b>

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.3).

(\*) Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 60.203.836 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 9.018.575.334 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.

**12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.678.759.070</b>	<b>7.093.381.660</b>
Chi phí môi giới	4.779.400.003	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	1.685.224.566	2.132.495.089
Khác	214.134.501	181.486.568
<b>Dài hạn</b>	<b>229.707.741.834</b>	<b>246.015.868.458</b>
Chi phí môi giới, nhà mẫu	200.265.154.765	215.362.018.888
Chi phí thuê đất, mặt bằng	25.642.464.707	26.355.551.591
Công cụ, dụng cụ	3.800.122.362	4.298.297.979
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.386.500.904</b>	<b>253.109.250.118</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN/HN

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	609.024.990	1.160.045.454	12.432.707.854	14.201.778.298
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	609.024.990	1.160.045.454	12.432.707.854	14.201.778.298
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	609.024.990	-	7.685.539.490	8.294.564.480
Khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(609.024.990)	(854.187.473)	(11.450.513.359)	(12.913.725.822)
Khấu hao trong kỳ	-	(48.335.226)	(212.068.203)	(260.403.429)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	(609.024.990)	(902.522.699)	(11.662.581.562)	(13.174.129.251)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	305.857.981	982.194.495	1.288.052.476
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	-	257.522.755	770.126.292	1.027.649.047

## 14 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.963.043.637
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u>4.963.043.637</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(894.788.637)
Khấu hao trong kỳ	(177.251.559)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u>(1.072.040.196)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.068.255.000
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u><u>3.891.003.441</u></u>

## 15 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	209.629.895.999	20.968.619.616	230.598.515.615
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u>209.629.895.999</u>	<u>20.968.619.616</u>	<u>230.598.515.615</u>
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(22.312.034.453)	(9.508.720.606)	(31.820.755.059)
Hao mòn trong kỳ	(921.239.955)	(654.454.612)	(1.575.694.567)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u>(23.233.274.408)</u>	<u>(10.163.175.218)</u>	<u>(33.396.449.626)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	187.317.861.546	11.459.899.010	198.777.760.556
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u>186.396.621.591</u>	<u>10.805.444.398</u>	<u>197.202.065.989</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 26)</i>	90.175.781.818		90.175.781.818
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	979.166.500	979.166.500

## 16 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	990.146.280.377
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u>990.146.280.377</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(98.021.259.250)
Khấu hao trong kỳ	(8.733.769.771)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u>(106.755.029.021)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	892.125.021.127
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	<u><u>883.391.251.356</u></u>

## 17 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Phần mềm quản lý vận hành tòa nhà	330.900.000	330.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><u>330.900.000</u></u>	<u><u>330.900.000</u></u>

## 18 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 18.1</i> )	113.251.407.769	116.481.688.431
Đầu tư dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 18.2</i> )	883.702.387.584	883.702.387.584
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ( <i>Thuyết minh số 18.3</i> )	5.263.617.200	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><u>1.002.217.412.553</u></u>	<u><u>1.005.184.076.015</u></u>
Hoàn nhập/(Dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	(659.775.391)	(659.775.391)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<u><u>1.001.557.637.162</u></u>	<u><u>1.004.524.300.624</u></u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**18 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**18.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

STT	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	31/03/2023		31/12/2022		
			Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	
						Giá trị ghi sổ VND	
1	Công ty Cổ phần Máy Tiến Phát	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	22,51	22,51	22,51	76.819.791.877
2	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Long An – Idico	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24,00	23,98	24,00	39.473.613.063
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG (i)	Sản xuất và xây dựng	50,00	49,89	50,00	49,89	188.283.491
<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>116.481.688.431</b>

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

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

## 18 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

## 18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

	VND 31/03/2023 VND	VND 31/12/2022 VND
<b>Giá trị đầu tư</b>		
Số đầu kỳ	132.122.030.907	141.722.030.907
Thanh lý trong kỳ	-	(9.600.000.000)
Số cuối kỳ	<u>132.122.030.907</u>	<u>132.122.030.907</u>
<b>Phần lũy kế lãi/(lỗ) sau khi đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Số đầu kỳ	(15.640.342.476)	(26.828.726.219)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	(3.230.280.662)	14.244.588.846
Thanh lý trong kỳ	-	637.394.897
Cổ tức được chia trong kỳ	-	(3.693.600.000)
Số cuối kỳ	<u>(18.870.623.138)</u>	<u>(15.640.342.476)</u>
<b>Giá trị đầu tư còn lại</b>		
Số đầu kỳ	<u>116.481.688.431</u>	<u>114.893.304.688</u>
Số cuối kỳ	<u>113.251.407.769</u>	<u>116.481.688.431</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN/HN

18 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết đầu tư dài hạn khác như sau:

STT	Tên công ty	31/03/2023			31/12/2022		
		Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
1	Công ty Xây Dựng Đầu Tư Hưng Anh	0,62	14.951.584	-	0,62	14.951.584	-
2	Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	14,6	527.521.636.000	-	14,6	527.521.636.000	-
3	Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây Dựng Phước Tân	19,88	311.215.800.000	-	19,88	311.215.800.000	-
4	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	8,00	1.600.000.000	(659.775.391)	8,00	1.600.000.000	(659.775.391)
5	Công ty Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đăng Huỳnh	1,52	43.350.000.000	-	1,52	43.350.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>883.702.387.584</b>	<b>(659.775.391)</b>		<b>883.702.387.584</b>	<b>(659.775.391)</b>

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

18.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc là 84 tháng tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 7,5%/ năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,5%/năm).



## 19 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND	VND
	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
Nguyên giá		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	143.694.480.800	143.694.480.800
Phân bổ lũy kế		
Số đầu kỳ	(69.531.802.987)	(56.047.679.748)
Phân bổ trong kỳ	(3.371.030.810)	(13.484.123.239)
Số cuối kỳ	(72.902.833.797)	(69.531.802.987)
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	74.162.677.813	87.646.801.052
Số cuối kỳ	70.791.647.003	74.162.677.813

## 20 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
Phải trả các bên khác	180.726.199.079	179.496.492.510
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	59.416.358.760	59.916.358.760
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Phước Thành	8.224.759.049	8.442.173.904
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam	27.459.671.188	27.459.671.188
- Khác	85.625.410.082	83.678.288.658
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	22.685.276.476	30.971.222.479
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>203.411.475.555</b>	<b>210.467.714.989</b>

## 21 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2023	31/12/2022
	VND	VND
Các bên khác	567.671.547.891	506.724.334.101
- Công ty Cổ Phần Thương Mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh	43.773.798.186	43.773.798.186
- Khác (i)	523.897.749.705	462.950.535.915
Các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	44.077.582.275	22.990.970.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>611.749.130.166</b>	<b>529.715.305.057</b>

- (i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản nhận tạm ứng 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.

## 22 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 31/03/2023 VND
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.185.371.243	252.089.137	(10.520.260.258)	62.917.200.122
Thuế giá trị gia tăng	33.725.082.315	13.739.601.275	(43.023.785.199)	4.440.898.391
Thuế thu nhập cá nhân	11.944.244.877	1.592.416.435	(11.277.186.354)	2.259.474.958
Tiền thuế đất	20.030.143.702	1.352.524.500	(14.850.269.780)	6.532.398.422
Thuế, phí và lệ phí khác	29.425.139	7.928.519.835	(7.928.519.835)	29.425.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>138.914.267.276</b>	<b>24.865.151.182</b>	<b>(87.600.021.426)</b>	<b>76.179.397.032</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	51.815.989.439	15.534.086.075	(12.570.804.016)	54.779.271.498
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	693.191	-	-	693.191
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.816.682.630</b>	<b>15.534.086.075</b>	<b>(12.570.804.016)</b>	<b>54.779.964.689</b>

## 23 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>412.279.340.411</b>	<b>422.733.438.269</b>
Chi phí xây dựng phải trả	237.788.279.829	239.168.302.788
Chi phí lãi vay	125.779.046.244	134.871.067.176
Chi phí bồi thường đất dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	10.429.180.808	10.411.234.775
<b>Dài hạn</b>	<b>100.067.053.565</b>	<b>102.376.053.565</b>
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	100.067.053.565	102.376.053.565
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>512.346.393.976</b>	<b>525.109.491.834</b>

(\*) Số dư này thể hiện 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 HĐTKD liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

## 24 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>29.375.034.451</b>	<b>30.442.397.836</b>
Tiền cho thuê nhận trước	10.949.957.280	10.841.389.382
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	18.425.077.171	19.601.008.454
<b>Dài hạn</b>	<b>828.126.032</b>	<b>3.538.018.832</b>
Tiền cho thuê nhận trước	828.126.032	3.538.018.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.203.160.483</b>	<b>33.980.416.668</b>

(\*) Số dư này thể hiện giá trị của 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.

## 25 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>839.617.314.300</b>	<b>930.683.403.541</b>
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	477.187.846.427	489.642.549.385
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần (i)	286.809.600.000	358.512.000.000
Quỹ bảo trì chung cư	28.319.847.853	31.319.847.853
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	8.546.169.266	10.385.760.551
Cổ tức, lãi vay phải trả	17.069.899.293	21.728.436.465
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	9.021.540.421	9.021.540.421
Khác	12.662.411.040	10.073.268.866
<b>Dài hạn</b>	<b>181.581.042.930</b>	<b>203.519.106.264</b>
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (ii)	122.500.000.000	144.500.000.000
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	59.081.042.930	59.019.106.264
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.021.198.357.230</u></b>	<b><u>1.134.202.509.805</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>984.185.824.655</i>	<i>1.098.156.751.257</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>37.012.532.575</i>	<i>36.045.758.548</i>

- (i) Đây là khoản phải trả cho Công ty TNHH Lotte Land theo thông báo số LLVN/22-17 vào ngày 1 tháng 12 năm 2022 về việc chấm dứt Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần ký ngày 1 tháng 6 năm 2020.
- (ii) Đây là khoản đầu tư nhận từ Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh (“Đặng Huỳnh”) để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Tập đoàn theo HĐHTKD ký ngày 25 tháng 10 năm 2020 và các phụ lục điều chỉnh. Theo đó, Tập đoàn phải đảm bảo lợi nhuận cố định cho Đặng Huỳnh 18%/năm kể từ ngày Đặng Huỳnh góp đủ vốn như cam kết.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN/HN

26 VAY

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/03/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.071.405.932.293</b>	<b>185.923.976.071</b>	<b>(263.129.809.282)</b>	<b>102.677.532.280</b>	<b>1.096.877.631.362</b>
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 26.3)	511.575.217.060	107.068.622.708	(95.068.901.627)	-	523.574.938.141
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	238.063.553.752	78.855.353.363	(83.171.968.898)	-	233.746.938.217
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	320.973.288.324	-	(84.567.072.081)	101.862.072.081	338.268.288.324
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.4)	793.873.157	-	(321.866.676)	815.460.199	1.287.466.680
<b>Dài hạn</b>	<b>837.942.360.870</b>	<b>125.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(102.677.532.280)</b>	<b>860.264.828.590</b>
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	836.418.545.193	125.000.000.000	-	(101.862.072.081)	859.556.473.112
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 26.4)	1.523.815.677	-	-	(815.460.199)	708.355.478
	<b>1.909.348.293.163</b>	<b>310.923.976.071</b>	<b>(263.129.809.282)</b>	<b>-</b>	<b>1.957.142.459.952</b>
<b>Trong đó:</b>					
Vay từ bên khác	1.831.801.793.163				1.883.295.959.952
Vay từ bên liên quan	77.546.500.000				73.846.500.000



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**26 VAY (tiếp theo)**

**26.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>31/03/2023</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hóc Môn</b>					
Khoản vay 1	56.046.604.719	Từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 10 năm 2023	7,6-10,2	Tài trợ vốn lưu động	(1) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng này;
Khoản vay 2	36.700.000.000	Tháng 11 năm 2023	6,05	Tài trợ vốn lưu động	(2) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	84.294.696.960	Từ tháng 11 năm 2023 đến tháng 02 năm 2024	10,2	Tài trợ vốn lưu động	TP.Hồ Chí Minh
Khoản vay 4	10.000.000.000	Tháng 11 năm 2023	6,05	Tài trợ vốn lưu động	
<b>Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - CN 1 - TP. Hồ Chí Minh</b>					
Khoản vay	23.639.018.438	Từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 3 năm 2024	10,5	Tài trợ vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Cổ phần Khai Thác và Quặng Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh tọa lạc tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
<b>Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Nguyễn Đình Chiểu</b>					
Khoản vay	18.540.607.917	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 9 năm 2023	11,0	Tài trợ vốn lưu động	Thửa 523, Tờ bản đồ 40, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM thuộc sở hữu của bên thứ ba.
<b>Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á - CN Tân Định</b>					
Khoản vay	4.526.010.183	Từ tháng 11 năm 2023 đến tháng 12 năm 2023	13,1 - 14,1	Tài trợ vốn lưu động	(1) Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh (2) 25.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Công thuộc sở hữu của ông Đặng Hồng Anh
				<b>233.746.938.217</b>	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN/HN

26 VAY (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

Ngân hàng	31/03/2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Định</b>					
Khoản vay 1	135.000.000.000	Tháng 5 năm 2025	14,2	Tài trợ dự án	(1) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng này; (2) Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh (3) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình.
Khoản vay 2	265.410.000.000	Tháng 1 năm 2027	14,2	Hợp tác kinh doanh	Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Khu liên hợp nhà ở - văn phòng - thương mại Tân Đà - Hàm Tử do Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm làm chủ đầu tư.
Khoản vay 3	125.000.000.000	Tháng 2 năm 2028	14,6	Hợp tác kinh doanh	(1) Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh (2) 25.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Công thuộc sở hữu của ông Đặng Hồng Anh



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**26 VAY (tiếp theo)**

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

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	31/03/2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Khoản vay 1	431.538.461.540	Tháng 9 năm 2028	15,0	Hợp tác kinh doanh	Quyền sử dụng đất và bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vĩnh Đảm
Khoản vay 2	64.022.554.992	Tháng 10 năm 2030	11,4-14,0	Tài trợ dự án	(1) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng này; (2) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường Tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; (3) 97% cổ phần Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; (4) 2.052.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - Idico thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc; (5) 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - Idico thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN/HN

26 VAY (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	31/03/2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình</b>					
Khoản vay	111.228.744.904	Từ tháng 4 đến tháng 10 năm 2024	13,4–14,5	Góp vốn HTKD và mua sản thương mại kinh doanh	27 thửa đất tại Xã Dương Tơ và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vĩnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.
<b>Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở</b>					
Khoản vay	65.625.000.000	Tháng 11 năm 2024	13,0 – 14,0	Thuế sản thương mại kinh doanh	(1) Quyền phát sinh từ Hợp đồng thuê dài hạn tăng thương mại Dự án khu nhà ở Phú Mỹ, Quận 7; (2) Khoản phải thu, quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu chung cư thấp tầng thuộc dự án KDC phía Bắc Rạch Bà Bướm tại Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

1.197.824.761.436

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	338.268.288.324
Vay dài hạn	859.556.473.112

## 26 VAY (tiếp theo)

## 26.3 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức được trình bày như sau:

	Lãi suất %/năm	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Vay từ cá nhân	7,5 - 11,0	363.981.496.287	354.669.058.406
Vay từ tổ chức		159.593.441.854	156.906.158.654
<i>Công ty Cổ phần May Tiến Phát</i>	12,0	2.180.000.000	2.180.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công</i>	9,0 - 12,0	55.000.000.000	58.700.000.000
<i>Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công</i>	12,0	50.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh</i>	10,5	17.027.283.200	48.640.000.000
<i>Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh</i>	13,0	-	12.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thành Thành Nam</i>	10,5	5.000.000.000	5.000.000.000
<i>Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset</i>	7,5	30.386.158.654	30.386.158.654
		<b>523.574.938.141</b>	<b>511.575.217.060</b>

## 26.4 Nợ thuê tài chính

Chi tiết các khoản vay nợ thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Thành phố Hồ Chí Minh để mua tài sản cố định được trình bày như sau:

	31/03/2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích
Khoản 1	327.999.984	Tháng 3 năm 2024	8,0	Mua tài sản cố định
Khoản 2	351.555.514	Tháng 5 năm 2024	8,0	Mua tài sản cố định
Khoản 3	1.316.266.660	Tháng 3 năm 2025	8,0	Mua tài sản cố định
	<b>1.995.822.158</b>			

Trong đó:

<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</i>	1.287.466.680
<i>Nợ thuê tài chính dài hạn</i>	708.355.478

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Từ ngày ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>						
Vào ngày ngày 1 tháng 1 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	4.832.944.011.262
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	50.165.262.336	50.165.262.336
Chia cổ tức bằng cổ phiếu trong kỳ	293.054.720.000	(154.000.000)	-	-	(293.054.720.000)	(154.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.435.551.893	-	(6.435.551.893)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18.002.120.370)	(18.002.120.370)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con trong kỳ	-	-	-	-	(14.592.597)	(14.592.597)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
Vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	391.519.407.503	4.862.688.560.631

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Từ ngày ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày ngày 31 tháng 3 năm 2023</b>						
Vào ngày ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	391.519.407.503	4.862.688.560.631
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	593.909.183	593.909.183
Vào ngày ngày 31 tháng 3 năm 2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	392.113.316.686	4.863.282.469.814

KẾ TÍNH TOÁN

## 27 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

## 27.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	31/03/2023	31/12/2022
Cổ phiếu đăng ký phát hành	395.661.775	395.661.775
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	395.661.775	395.661.775
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	395.661.775	395.661.775

## 27.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần và phân phối cổ tức

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023	31/12/2022
<i>Vốn cổ phần</i>		
Vốn góp đầu kỳ	3.956.617.750.000	3.663.563.030.000
Cổ tức được chia bằng cổ phiếu	-	293.054.720.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.956.617.750.000</u>	<u>3.956.617.750.000</u>

## 28 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Vốn điều lệ đã góp	178.680.507.024	178.680.507.024
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.024.712.770	26.657.235.473
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>206.705.219.794</u>	<u>205.337.742.497</u>

Chi tiết tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong kỳ:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
Số đầu kỳ	205.337.742.497	199.947.783.731
Lãi thuần trong kỳ	1.367.477.297	5.917.568.067
Chia cổ tức	-	(542.201.898)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	14.592.597
<b>Số cuối kỳ</b>	<u>206.705.219.794</u>	<u>205.337.742.497</u>

## 29 DOANH THU

## 29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>81.036.672.338</b>	<b>395.415.904.329</b>
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	273.867.390.739
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	-	69.652.704.647
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	29.867.192.179	25.221.371.320
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	16.455.978.138	23.271.133.974
Doanh thu từ dịch vụ khác	34.713.502.021	3.403.303.649
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hàng bán bị trả lại	(18.181.820)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>81.018.490.518</b>	<b>395.415.904.329</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên thứ ba	80.548.474.433	391.901.046.251
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 35)	470.016.085	3.514.858.078

## 29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	969.574.688	1.072.891.807
Thu nhập từ lãi cho vay	29.612.569.296	36.183.985.377
Thu nhập từ lãi hợp tác kinh doanh	34.536.288.028	23.919.643.684
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	31.606.189	16.252.175.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.150.038.201</b>	<b>77.428.695.868</b>

## 30 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023 VND	31/03/2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	198.313.585.754
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	13.857.437.203
Giá vốn dịch vụ cho thuê	12.283.545.264	10.394.286.808
Giá vốn dịch vụ bất động sản	17.616.550.733	69.652.704.647
Giá vốn dịch vụ khác	29.956.364.803	2.714.302.094
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.856.460.800</b>	<b>294.932.316.506</b>

## 31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023	31/03/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	76.173.352.718	49.230.966.514
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh (Hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	- (24.476.324.387)	674.220.310 -
Lỗ từ hoạt động đầu tư	2.280.219.176	-
Chi phí tài chính khác	672.912.152	803.758.205
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.650.159.659</b>	<b>50.708.945.029</b>

## 32 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023	31/03/2022
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>4.685.893.650</b>	<b>30.108.398.662</b>
Chi phí nhân viên	2.336.510.347	2.213.014.027
Chi phí môi giới	707.760.819	26.176.275.566
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.219.790.435	1.713.109.069
Chi phí khác	421.832.049	6.000.000
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>17.293.063.733</b>	<b>24.843.529.096</b>
Chi phí nhân viên	7.472.932.307	7.934.641.205
Chi phí đồ dùng văn phòng	147.983.173	145.748.043
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.849.704.953	1.752.132.354
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.755.285.260	9.557.461.563
Phân bổ lợi thế thương mại	3.371.030.810	3.371.030.810
Chi phí bằng tiền khác	696.127.230	2.082.515.121
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.978.957.383</b>	<b>54.951.927.758</b>

## 33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2023	31/03/2022
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>4.569.995.848</b>	<b>489.333.680</b>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	4.561.042.858	473.209.707
Thu nhập khác	8.952.990	16.123.973
<b>Chi phí khác</b>	<b>9.697.329.634</b>	<b>352.195.044</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	1.602.026.942	-
Phạt vi phạm hành chính về thuế	7.885.354.093	224.266.751
Chi phí khác	209.948.599	127.928.293
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>(5.127.333.786)</b>	<b>137.138.636</b>

**34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

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

2023  
12  
31



35 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Tập đoàn có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

***Bên liên quan***

Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG

Công ty Cổ phần May Tiến Phát

Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Long An - Idico

Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công

Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

Bà Huỳnh Bích Ngọc

***Mối quan hệ***

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Cổ đông lớn

Công ty có cùng quản lý chủ chốt

Chủ tịch Hội đồng quản trị

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50

## 35 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## 35.1 Giao dịch với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Lãi đi vay	-	81.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ Mua dịch vụ Gốc cho vay Thu hồi gốc cho vay Lãi cho vay Lãi đi vay	448.266.085 - 59.995.000.000 57.900.000.000 23.187.127.646 60.203.836	3.489.708.078 1.070.214.256 145.010.000.000 305.490.000.000 17.333.499.459 -
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa Mua dịch vụ Lãi cho vay Gốc đi vay Hoàn trả gốc đi vay Lãi đi vay	21.750.000 - - 211.561.644 23.400.000.000 27.100.000.000 1.938.506.850	25.150.000 16.001.546.402 3.332.665.689 211.561.644 - - -
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	Gốc cho vay Thu hồi gốc cho vay Lãi cho vay Góp vốn HTKD Thu hồi góp vốn HTKD Lợi nhuận HTKD Nhận ứng trước	5.000.000.000 5.000.000.000 8.266.841.102 - 115.817.784.615 35.107.344.087 20.000.000.000	- - 1.553.999.999 255.122.417.834 - 23.919.643.684 -
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Lãi đi vay Trả trước	491.090.979 -	- 1.911.437.500

## 35 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## 35.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư với các bên liên quan được trình bày như sau:

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7)</b>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	33.278.181.768	33.489.323.439
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	7.095.000	11.070.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	2.571.565.072
Nguyễn Thùy Vân	-	114.501.769
	<b>33.285.276.768</b>	<b>36.186.460.280</b>
<b>(ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	2.974.941.281	2.974.941.281
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	77.799.000.000	20.799.000.000
Huỳnh Bích Ngọc	1.911.437.500	1.911.437.500
	<b>82.685.378.781</b>	<b>25.685.378.781</b>
<b>(iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 9)</b>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.125.130.000.000	1.123.035.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	23.738.634.246	23.738.634.246
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	8.580.000.000	8.580.000.000
	<b>1.157.448.634.246</b>	<b>1.155.353.634.246</b>
<b>(iv) Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 10)</b>		
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	388.231.775.656	431.008.354.138
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	20.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	2.036.739.619	1.825.177.975
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	69.074.478.484	53.879.261.855
Nguyễn Thùy Vân	-	38.394.100.405
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Long An Idico	44.400.000.000	44.400.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	887.836.061.540	1.003.653.846.155
	<b>1.391.599.055.299</b>	<b>1.573.180.740.528</b>

## 35 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## 35.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	31/03/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>(v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	18.312.770.555	26.598.716.558
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	4.372.505.921	4.372.505.921
	<u>22.685.276.476</u>	<u>30.971.222.479</u>
<b>(vi) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>		
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	44.077.582.275	22.990.970.956
	<u>44.077.582.275</u>	<u>22.990.970.956</u>
<b>(vii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	311.360.239	236.923.198
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	36.701.172.336	35.808.835.350
	<u>37.012.532.575</u>	<u>36.045.758.548</u>
<b>(viii) Vay (Thuyết minh số 26)</b>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	2.180.000.000	2.180.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	55.000.000.000	58.700.000.000
Huỳnh Bích Ngọc	16.666.500.000	16.666.500.000
	<u>73.846.500.000</u>	<u>77.546.500.000</u>

**36 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn.



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 27 tháng 04 năm 2023

